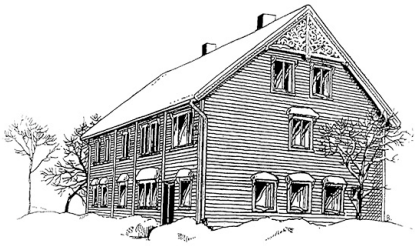
ADVOKATFIRMAET

JON REIDAR AAE



S A L G S P R O S P E K T

Enebolig på Mausund, Frøya

Adresse: Skageveien 6, 7284 Mausund	Byggeår: Ca 1800-tallet	Prisant: kr 620.000,-
P-Rom: 65 kvm	BRA: 65 kvm	Tomt: Ca 3.600 kvm eiertomt

Oppdragsansvarlig:
Tom Roger Blåsberg, 90564269 / 72487994 / 72487990, tom@advokat-aae.no

Whirlpool
5 YEARS

Boligopplysninger

Eier: Tvangssalg av gnr 65, bnr 6 i Frøya kommune.
Fosen tingrett, sak nr 17-098689TVA-FOSN.
Hjemmelshaver er Hansine Alvilde Hilmarsen.

Adresse: Skageveien 6, 7284 Mausund

Betegnelse: Gnr. 65, bnr. 82 i Frøya kommune.

Areal: Primærareal ca 65 kvm, bruksareal ca 65 kvm, bruttoareal 71 kvm.

I tillegg er det loft på 58 kvm, men den er ikke med i arealberegningen på grunn av lav takhøyde.

P-rom 1.etg er yttergang, bad, mellomgang, kjøkken, stue, soverom og disp.rom.

Areal er oppgitt av takstmann, se Egil Indergårds boligsalgsrapport av 24.10.2018.

Arealene er målt i samsvar med ”takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger. Retningslinjene har NS3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og / eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom BNS 3940:2007 og ”takstforeningens retningslinjer for arealmåling av boliger” eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Tomteareal: Ca 3.600 kvm eiertomt i følge matrikkelutskrift.

Adkomst: Fra Måøyveien kjør inn til Skageveien, eiendommen ligger på venstre side etter den første avkjøring til venstre.

Beliggenhet: Enebolig på Mausund, Frøya.

Innhold: 1.etg:
Yttergang, bad, mellomgang, kjøkken, stue, soverom og disp.rom.

2.etg:
Gang og 3 soverom.

Standard: 1.etg:

Yttergang: Belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak.

Bad: Belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak.

Mellomgang: Belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater / panel i tak.

Kjøkken: Belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak.

Soverom: Belegg på gulv, plater på vegger og malte plater i tak.

Stue: Belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak.

Disp.rom: tregulv, malt panel på vegger og malt plank i tak.

2.etg:

Gang: Belegg på gulv, panel på vegger og malt panel i tak.

Soverom 2: Tregulv, malte plater på vegger og malt panel i tak.

Soverom 3: Tregulv, malte plater på vegger og malt panel i tak.

Soverom 4: Tregulv, malt panel på vegger og malt panel i tak.

Tilbehør: Hvitevarer i boligen følger ikke med.

Tomtebeskrivelse: Naturtomt som er kupert.

Parkering: På tomten.

Boligopplysninger

Prisantydning: Kr 620.000,-

Betalingsbetingelser: Kjøpesum samt omkostninger innbetales på oppgjørsdag, se nærmere orientering om dette under oppgjør og overtagelse.

Omkostninger: Beregnede omkostninger ved salg til prisantydning:

- Prisantydning	kr	620.000,-
- Dokumentavgift; 2,5% av kjøpesum	kr	15.500,-
- Tinglysning skjøte	kr	525,-
- Tinglysning pantobligasjon	kr	525,-
- Attestgebyr	kr	85,-
Totale kjøpsomkostninger	kr	636.635,-

Vi gjør oppmerksom på at overnevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Offentlige avgifter: Kommunale avgifter utgjør kr 6.033,75 for vann og kr 592,50 for feiing.
Avgift til renovasjonsselskapet HAMOS er på kr 2.903,13 for renovasjon. Oppgitte beløp gjelder for 2018.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan være avhengig av forbruk.

Ligningsverdi: Det er ikke innhentet ligningsverdi.

Meglers vederlag: Meglerforetakets godtgjørelse er hjemlet i forskrift om tvangssalg ved medhjelper, av 12 april nr.895 kapittel 3.

Boligopplysninger

Byggeår:	Ca 1800. Det har ikke vært mulig å innhente / få opplysninger om eksakt byggeår. Boligen har tidligere vært oppført et annet sted og flyttet til nåværende plass. Boligen er registrert i Sefrak, noe som betyr at det er strenge restriksjoner med tanke på påbygg / fasadeendringer. Info om dette får til Frøya kommune.
Oppvarming:	Vedovn og varmepumpe på stue, ellers elektrisk. Dersom det er rom som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene
Energimerking:	Det er ikke krav til energimerking ved tvangssalg.
Ferdigattest/ Brukstillatelse:	Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolig, dette på grunn av boligens alder.
Utleie:	Det er ikke egen utleieenhet, men boligen kan leies ut i sin helhet.
Vei-vann-kloakk:	Offentlig, privat stikkvei.
Regulering:	Eiendommen ligger i et område regulert for boliger. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Frøya kommune ligger vedlagt.
Eierskifteforsikring:	Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.
Boligkjøperforsikring:	Det er ikke anledning til å tegne dette da dette er et tvangssalg.
Visning:	Se annonse i avis, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.
Overtagelse:	Etter avtale, ca 2 mnd etter stadfestelse av budet.

Boligopplysninger

Oppdragsansvarlig:	Tom Roger Blåsberg, rådgiver eiendom Telefon: 90564269 / 72487994 / 72487990 E-post: tom@advokat-aae.no
Heftelser:	- Pengeheftelser vil bli slettet ved salg. - Heftelser som ikke vil bli slettet: - Bestemmelse om veg, tinglyst med dagboknummer 300398 den 17.04.1952. - Bestemmelse om veg, tinglyst med dagboknummer 301303 den 24.08.1954 - Erklæring / avtale, tinglyst med dagboknummer 3713 den 17.09.1974. - Jordskifte, tinglyst med dagboknummer 5530 den 24.12.1998. - Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst med dagboknummer 982042 den 29.11.2007 - Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst med dagboknummer 4768 den 05.01.2016
Budgiving:	Ved tvangssalg vises det til spesielle regler, nevnt i salgsoppgaven.
Vedlegg:	- Boligsalgsrapport, datert 24.10.2018 - Opplysninger fra TrønderEnergi - Matrikkelutskrift - Bestemmelser til kommuneplanens arealdel - Kart
Meglertakst:	Vi tilbyr meglertakst av deres bolig, som er en profesjonell vurdering av boligens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om boligmarkedet der du bor.
Selges ”as is”:	Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når eiendommen er tvangssolgt, les mer om dette under pkt. ”orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper”.
Oppdragsnummer:	18410
Salgsoppgave sist oppdatert:	17.12.2018

Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

Generelt

Lov om tvangsfullbyrdelse er av 01.01.1993. Loven innførte noe nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.
At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautorisert eiendomsmegler, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter overfor namsretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese nedenforstående orientering nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonsen for eiendommen at denne tvangsselges, men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling.

Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser mm

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eigedom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Kjøpesummen må betales selvom det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker. Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at

eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be namsretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til namsretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av namsretten. F eks kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten

Når namsretten har akseptert et bud, har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet som er kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntrer tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæring må sendes namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil namsretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysing av pantobligasjoner og skjøte.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til her finnes i kap 11 og 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling

Sageveien 6, 7284 MAUSUND

Gnr 65: Bnr 82
5014 FRØYA KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Egil Indergård
Telefon: 411 41 063
E-post: egil@lokaltakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Boligtaksering Egil Indergård AS
7316 LENSVIK
Telefon: 411 41 063
Organisasjonsnr: 897 084 112

Dato befaring: 24.10.2018
Utskriftsdato: 07.11.2018
Oppdrag nr: 1228

1a0d38

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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.

Arealberegning

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

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

Takstmannens rolle

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

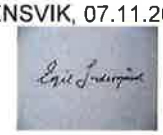
Konklusjon tilstand

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og det må påregnes omfattende oppgraderinger/påkostninger for å få boligen i tilfredsstillende stand.

Det må påregnes oppgraderinger av de fleste bygningselementer.

MARKEDSVERDI: Markedsverdi er satt ut i fra boligens alder / tilstand og beliggenhet.
Dagens Markedsverdi 620 000,-

LENSVIK, 07.11.2018



Egil Indergård
Telefon: 411 41 063

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Hansine Alvilde Hilmarsen
Takstmann:	Egil Indergård
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.10.2018. - Egil Indergård. Tlf. 411 41 063 - Tom Roger Blåsberg.

Eiendomsopplysninger

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5014 FRØYA Gnr: 65 Bnr: 82
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Hansine Alvilde Hilmarsen
Adresse:	Sageveien 6, 7284 MAUSUND

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig

Byggeår: Kilde: ukjent

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	71	65	65		Gang, kjøkken, stue, bad, 1 soverom
2. etasje					Loft har et areale på 58m2. Består av gang og 3 soverom, men er ikke med i arealbergningene pga lav takhøyde.
Sum bygning:	71	65	65	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, kjøkken, stue, bad, 1 soverom	
2. etasje	Gang, 3 soverom	

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Vurderinger:
Generelt gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Undertegnede er ikke kjent med grunnforholdene. Ved vurdering av grunn og fundamenter legges byggeår til grunn som referansetid.
Undertegnede er ikke kjent med grunnforholdene.

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurderinger: TG: 3

Grunnmurskonstruksjonen er av gråsteinsmur / betong
Det registreres sprekker i grunnmur, samt løse stein i grunnmur.
Oppgradering av grunnmur må påregnes.

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Vurderinger: Tg 3

Det er trolig ikke lagt drenering. Det er krypkjeller under boligen, men deler under boligen har begrenset tilgang.
Det registreres forhøyede fuktverdier i organiske matrealer (undertak).En kan ikke utelukke fuktskader i skjult konstruksjon.
Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn, samt sørge for god ventilasjon av krypkjeller.
Levetidsbetraktninger:
Normalt intervall for utskifting av drenssystem med drensledninger er mellom 20 og 60 år

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurderinger: TG: 3
Hovedkonstuksjonen er av tømmer, utvendig kledd med stående kledning.
Det registreres stedvis råteskader, sprekninger/aldersmessig slitasje.
Oppgraderinger må påregnes.

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vurderinger: TG:3
Generelt:
Det ble foretatt en utvendig og innvendig kontroll av dører og vinduer. I tillegg er det foretatt enkelte tilfeldig valgte åpninger/ lukkinger. Det ble foretatt stikktakninger på erfaringsmessig utsatte områder
utvendig i karm og rammer.

Vinduer er en kombinasjon av åpning og fastkarmsvindu med 2-lags glass. Det registreres råte i vinduskarmer samt stedvis punkterte vinduer
Vinduer har aldersmessig slitasje.
Det er naturlig å skifte vinduer i forbindelse med utbedring av kledning.

Levetidsbetraktninger:
Normalt intervall for utskifting av trevindu er mellom 20 og 60 år

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurderinger: TG 2-3

Takkonstruksjonen er en åskonstruksjon og har saltaks form.

Ved befaringen ble konstuksjonen visuelt kontrollert utvendig fra bakkenivå og innvendig fra loft som har lukket konstruksjon. Det ble søkt med fuktinikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Tilbygg har pull-taks form og er en lukket konstruksjon. Det registreres fuktmerker i himling på bad. Dette er etter lekkaje fra tak, og en kan ikke utelukke fuktskader i skjult konstruksjon. (tg3)

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Vurderinger: TG: 3

Taktekking er av eternittplater, alder ukjent

Taktekkingen er visuellt kontrollert utvendig fra bakkenivå og innvendig fra loft/kaldloft. Det registreres fuktmerker himling på bad. Pga alder / tilstand må det påregnes oppgraderinger av taktekking.

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Vurderinger: TG: 3

Det er etablert takrenner kun på tilbygg. Renner av plast.
Det registreres skader på renner og må utbedres, samt at det anbefales å montere renner og nedløp på resten av boligen.

Levetidsbetraktninger:
Normalt intervall for utskifting av takrenne/nedløp i sink eller plast er mellom 2 og 35 år

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Vurderinger:

Det er montert 2 teglsteinspiper fra byggeår

Pga pipenes alder anbefales det kontoll/godkjenning fra et lokale brann og feievesen.

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Vurderinger: Tg 3

Etasjeskillene består av trebjelkelag.
Det registreres store skjevheter i gulv.

Under deler av boligen er det krypkjeller. Det registreres forhøyede fuktverdier i stubbloft i krypkjeller.

Det må påregnes oppgradering gulvåser.

Rom under terreng - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Det registreres forhøyede fuktverdier i organiske metraler i kjeller.

Det må påregnes oppretting / utbedring av gulvåser.
Etablere fuktsperre mot grunn og sørge for god ventilasjon av kjeller / krypkjeller.

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

BAD: TG 3

Badet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger.
Rommet er ikke ventilert, noe som anbefales.

Av utstyr er det wc, servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det registreres at skjøt på gulvbelegg ikke er tett.(tg3)

Oppgradering av rommet må påregnes.

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

KJØKKEN:

Vurderinger: TG: 3

Kjøkkenet har vinylbelegg på gulv, og plater på vegger.
Det er ikke ventilator over stekesone

Pga alder / tilstand må det påregnes oppgradering av rommet.

Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

INNVENDIGE TRAPP:

Vurderinger

Trappa er tretrapp med opp og inntrinn festet i vanger på begge sider.
Det bemerkes at det ikke er montert gelender, og trappa er bratt.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vurderinger: TG: 2
Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men tar sikte på å beskrive synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Man har ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på bad og kjøkken ved at det ble tappet flere steder samtidig.

Synlige vannledninger er av kobber og avløpsrør er av plast.
Tg 2 pga alder.

Vegghengt varmtvannsbereder på bad på 120 l fra ca 1980.
Denne må påregnes skiftet pga alder.

Levetidsbetraktninger:
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.Normalt intervall for utskifting av tappebatterier er mellom 10 og 30 år
Normalt intervall for utskifting av utslagsvask, servant, klosett, badekar er mellom 20 og 50 år

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Vurderinger:
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Hvis dette er ønskelig, må det rekvireres egen el-takstmann.
Det anbefales kontroll av el-anlegget av aut. el-kontrollør.

Terrengforhold - Enebolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Vurderinger:

Ved kontroll av terreng tas kun en visuell kontroll. Det presiseres et det ikke er utført geotekniske undersøkelser. Med unntak av synlige skader i terreng så baserer men dette punktet mye på erfaringer fra eier, man tar hensyn til boligens alder som referansetid. Det registreres ikke skader i terrenget.

TrønderEnergi

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	65	Bruksnr:	82	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Skageveien 6						
Dato:	05.09.2018		Målernummer:	6970631403046863			

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISK ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det på pålegg vedrørende elektrisk anlegg ?	X	
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	19.10.2004	
Merknader: Se vedlegg sak nr 102689		

TrønderEnergi Nett AS

Telefon: 07250
Telefaks: 73 54 16 50

Postadresse:
Postboks 9480 Sluppen
7496 Trondheim

Besøksadresse:
Klæbuveien 118
7031 Trondheim

www.tronderenerginett.no
dle@tronderenerginett.no
Org.nr: NO 978 631 029 MVA

TrønderEnergi Nett AS
Postboks 9480 Sluppen
7496 Trondheim
Tlf. 07250

Hilmarsen Hansine

7284 MAUSUND

Saksnr.	**Pinkode**
102689	5792
Anleggsnr.	Målernr.
0419037-001	6970631403046863
Målepunktsid.	Kontrolldato
47227973	19.10.2004
Kontrolltype	Beh. av
PERIODISK	Sivert Syrstad

Bolig
Skageveien 0006
7284 MAUSUND

Til utførende elektroinstallatør: Bekreftelse på rettingsarbeid oversendes på e-post til: dle@tronderenergi.no
"Rettingsarbeidet skal beskrives slik det er utført punkt for punkt".

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med "Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap" sine krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere feil/mangler enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

1	Soverom	Kulo kabel var defekt jfr. FEL §9
2	Soverom	Stikkontakt og kabel var ikke betryggende festet, jfr. FEL §36, §9
3	-	Ved kontrollen var Hansine Hilmarsen til stede, jf. Forvaltningsloven § 15.

RETTELSE ER UTFØRT AV:		Isol.motst. ved kontroll	Etter utbedring
.....		2 M ohm	..... M ohm
Dato	Underskrift montør	DET LOKALE ELTILSYN:	
.....		05.09.2018 Sivert Syrstad.	
Dato	Underskrift installatør	Dato	Underskrift

Navn:	Advokatfirmaet Jon Reidar Aae AS
Saksbehandler:	16552INFOLAND
Saksreferanse:	TVA Hilmarsen

ambita

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 82	**Kommune:**	5014	Frøya
Adresse:				
Veiadresse:	Skageveien 6, gatenr 20168	**Grunnkrets:**	304	Måøy
	7284 Mausund	**Valgkrets:**	6	Øyrekka
Oppdatert:	29.12.2017	**Kirkesogn:**	9060901	Frøya

Grunnarealer mv. – Matrikkelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:	Nordås	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	06.09.1951	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 600,8 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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 Matrikkelutskrift 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 Matrikkelutskriften.

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	5014/65/82	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kartforretning	Forretning:	01.11.2010	Berørt	5014/65/3	0,0
	Matrikkelført:	15.09.2011	Berørt	5014/65/81	0,0
			Berørt	5014/65/82	0,0
			Berørt	5014/65/83	0,0
			Berørt	5014/65/114	0,0
			Berørt	5014/65/121	0,0
			Berørt	5014/65/122	0,0
			Berørt	5014/65/281	0,0

Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.08.2010	Avgiver	5014/65/81	-160,4
	Matrikkelført:	15.09.2011	Berørt	5014/65/82	0,0
			Berørt	5014/65/83	0,0
			Berørt	5014/65/281	0,0
			Mottaker	1620/65/535	160,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.06.2007	Avgiver	5014/65/82	-569,7
	Matrikkelført:		Mottaker	5014/65/486	569,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.10.1992	Avgiver	5014/65/82	-725,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1620/65/395	725,0
Skylddeling	Forretning:	13.09.1976	Avgiver	5014/65/82	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5014/65/281	0,0
Skylddeling	Forretning:	19.11.1970	Avgiver	5014/65/82	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5014/65/233	0,0
Skylddeling	Forretning:	24.08.1954	Avgiver	5014/65/82	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5014/65/114	0,0
Skylddeling	Forretning:	18.04.1952	Avgiver	5014/65/82	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5014/65/87	0,0
Skylddeling	Forretning:	06.09.1951	Avgiver	5014/65/61	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5014/65/82	0,0

Jordskifte	Forretning:	Mottaker	1620/65/451	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	5014/65/1	0,0
		Mottaker	5014/65/2	0,0
		Mottaker	5014/65/3	0,0
		Mottaker	5014/65/5	0,0
		Mottaker	5014/65/7	0,0
		Mottaker	5014/65/39	0,0
		Mottaker	5014/65/41	0,0
		Mottaker	5014/65/42	0,0
		Mottaker	5014/65/46	0,0
		Mottaker	5014/65/48	0,0
		Mottaker	5014/65/61	0,0
		Mottaker	5014/65/70	0,0
		Mottaker	5014/65/73	0,0
		Mottaker	5014/65/77	0,0
		Mottaker	5014/65/79	0,0
		Mottaker	5014/65/80	0,0
		Mottaker	5014/65/81	0,0
		Mottaker	5014/65/82	0,0
		Mottaker	5014/65/100	0,0
		Mottaker	5014/65/102	0,0
		Mottaker	5014/65/103	0,0
		Mottaker	5014/65/104	0,0
		Mottaker	5014/65/105	0,0
		Mottaker	5014/65/106	0,0
		Mottaker	5014/65/109	0,0
		Mottaker	5014/65/110	0,0
		Mottaker	5014/65/111	0,0
		Mottaker	5014/65/112	0,0
		Mottaker	5014/65/113	0,0
		Mottaker	5014/65/114	0,0
		Mottaker	5014/65/117	0,0
		Mottaker	5014/65/130	0,0
		Mottaker	5014/65/135	0,0
		Mottaker	5014/65/137	0,0
		Mottaker	5014/65/144	0,0
		Mottaker	5014/65/163	0,0
		Mottaker	5014/65/170	0,0
		Mottaker	5014/65/171	0,0
		Mottaker	5014/65/181	0,0
		Mottaker	5014/65/194	0,0
		Mottaker	5014/65/202	0,0
		Mottaker	5014/65/208	0,0
		Mottaker	5014/65/232	0,0
		Mottaker	5014/65/234	0,0
		Mottaker	5014/65/241	0,0
		Mottaker	5014/65/247	0,0
		Mottaker	5014/65/250	0,0
		Mottaker	5014/65/254	0,0
		Mottaker	5014/65/260	0,0
		Mottaker	5014/65/261	0,0
		Mottaker	5014/65/262	0,0
		Mottaker	5014/65/272	0,0
		Mottaker	5014/65/273	0,0
		Mottaker	5014/65/276	0,0
		Mottaker	5014/65/278	0,0
		Mottaker	5014/65/281	0,0
		Mottaker	5014/65/295	0,0
		Mottaker	5014/65/296	0,0
		Mottaker	5014/65/299	0,0
		Mottaker	5014/65/324	0,0
		Mottaker	5014/1436/2	0,0
		Mottaker	5014/1436/3	0,0
		Mottaker	5014/1436/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skageveien 6	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	140620890			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1620 19 15	Våningshus, Nordås.	1875-1899
Nåværende funksjon:		Pensjonistbolig	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Bislag	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183367323			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRØYA KOMMUNE.

1. RETTSVIRKNING
Med hjemmel i PBL § 11-6.

Kommuneplanens bestemmelser og arealbruk gjelder foran eldre planer.
Kommuneplanens arealdel omfatter hele Frøya kommune sitt sjø og landareal.
Revisjonen omfatter kommuneplanens arealdel fra 2001, Kystsoneplanen fra 1999, Kommunedelplanene for Hamarvik/Flatval 30.08.01, Nordskag Kverva 29.03.01, Leirvika Bonenget 27.11.02, Sandvika Klubben Gurvikdalen 26.06.00, Dyrøya 30.06.05, Titran 26.10.00, Nesset/Dyrvik 29.03.01, Uttian 29.03..2001, Mausund 04.03.03, Sula 27.01.04, Bogøya 27.09.07.
Følgende Strandsoneplan innarbeides i kommuneplanen: Fillingsnes øst.
Følgende reguleringsplan innarbeides i kommuneplanen: Ottervika

2. HENSYNSSONER.
Gitt med hjemmel i PBL § 11-8.

a) Det er innført <u>hensynssone for restriksjonsområder for drikkevannskildene</u>
Restriksjoner for drikkevannskilder gjelder for alle tiltak innenfor sonene.
Gjelder hensynssoner:
1. Kirkdalsvatnet
2. Hammarvatnet.

Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med inngrep av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten.
Innenfor hensynssonen gjelder forbud mot fradeling og oppføring av bolig- ervervs- og fritidsbebyggelse.
For Hammarvatnet gjelder også hensyn som viktig kulturmiljø.

c) <u>Hensynssone for bevaring av naturmiljø:</u>
3. Hensynssone for Froan naturreservat og landskapsvernområde:
Fylkesmannen 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.
4. Stormyra naturreservat.
5. Vassholmen naturreservat. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet.
Vern av sjøfugl.

c) <u>Hensynssone bevaring av kulturmiljø:</u>
6. Halten: Forslag til bebyggelsesplan for Halten fra 2003 skal legges til grunn for behandling av byggesaker i hensynssonen. Temakart
7. Rottingen
8. Vågøya
9. Heia, Titran.

d) <u>Hensynssone for framtidig vindmøllepark.</u> 10:
Tiltak innenfor denne sonen skal ikke være til hinder for framtidig bygging av vindmøller. Hensynssonen gjelder fram til konsesjonsbehandlingen er avgjort. Dersom konsesjon blir gitt, vil hensynssonen måtte erstattes av reguleringsplan

for tiltaket. Dersom konsesjon ikke blir gitt, opphører hensynssonen og planformål i plankartet blir gjeldende.

d) Hensynssone områder båndlagt i påvente av reguleringsplanlegging:
11. Utbyggingsområdet Sørøyan
12) Skarpneset
13) Kverva boligområde.

f) Hensynssone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. I denne sonen gjelder reguleringsplan angitt med planident.

3. GENERELLE BESTEMMELSER TIL PLANEN:
Gitt med hjemmel i § 11-9. Gjelder hele Frøya kommune.

3.1. Krav om reguleringsplan før tiltak: § 11.9.1.
Gjelder i følgende områder avsatt til byggeområder i kommuneplanen:
Til boligformål Utbyggingsområde bolig(UB):
Hamarvik /Flatval;UB1,UB2, UB14,UB15,UB16.
Dyrvik/Nesset:UB3,UB4,UB5,
Stølan/Svellingen; UB6
Dyrøya: UB8,UB9,
Valen: UB11
Nordskag/Kverva: UB7.
Til utbyggingsformål fritidsbolig: (UF)
Hallaren :UF 24 og Stølan UF 23
Til utbyggingsformål bolig og fritid: (UBF)
Mausund: UBF 21,UBF 22, UBF 26, UF 26
Bogøya: UBF 20,UBF19,
Sula: UBF 17, UBF18

Til komplett materiale for reguleringsplan kreves plan for tekniske anlegg som vann, avløp og veg.

3.2. Utbyggingsavtaler: § 11.9.2.
Frøya kommune vil vurdere å inngå utbyggingsavtaler med private for å sikre opparbeiding og ferdigstillelse av byggeområder for bolig, næring og infrastruktur. Det kan kreves utbyggingsavtaler for planlegging og utbygginger av næringsområder og boligområder.
Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om fordeling av utgifter til teknisk infrastruktur, opparbeiding av friområder, gang-og sykkelveger med mer som er nødvendig for utbygging i et område. Vedtak om utbyggingsavtale gjøres i forbindelse med reguleringsprosessen.

3.3. Bestemmelser om utslipp av sanitært avløpsvann:
PBL § 11.9.3.

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEINNDELING AV FRØYA KOMMUNE JAMFØR FORURENSNINGSFORSKRIFTENS KAP 12, §§ 12-8 – 12-9

1. Virkeområde
   Bestemmelsen gjelder for utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter, turistbedrifter og liknende virksomhet med utslipp mindre enn 50 pe. For virksomheter som kun slipper ut gråvann, gjelder dette bare dersom det er innlagt vann.

2. Områdeinndeling vist i Temakart bestemmelser om avløp.
   a) Følsomt område:
      Drikkevannskildene Kirkdalsvatnet og Hammarvatnet med tilhørende lokalt nedbørsfelt. – Hensynssone i plankartet.
      Krav til renseeffekt skal minst etterkomme § 12-8 punkt b) i Forurensningsforskriftens kap. 12
   b)Normalt område:
      Alle ferskvannsforekomster i Frøya kommune og alle andre land- og vannområder som ikke kommer innenfor a) eller c).
      Krav til renseeffekt skal minst etterkomme § 12-8 punkt c) i Forurensningsforskriftens kap. 12.
   c) Mindre følsomt område:
      Kystfarvann med tilstrekkelig dybde (minimum 2 meter under laveste vannstand) og tilstrekkelig vannutskifting.
      Krav til renseeffekt skal minst etterkomme § 12-9 i Forurensningsforskriftens kap. 12.

   Kommuneplanen kartfester Frøya kommunes inndeling i følsomt, normalt og mindre følsomt område. Temakartet gir en illustrasjon av områdeinndelingen og minimums krav til renseeffekt. Lokale forhold kan resultere i strengere krav til renseeffekt.

3. Forhold til eksisterende utslipp
   Tillatelser til utslipp av sanitært avløpsvann gitt i medhold av forurensningsloven og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007 er fortsatt gjeldende.
   Utslipp etablert før 1. januar 2007) og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk, er fortsatt lovlige. Kommunen kan likevel i forskrift eller enkeltvedtak bestemme at slike utslipp er ulovlige etter en fastsatt frist.

4. Avvikende krav
   Med hjemmel i Forurensningsforskriftens kap. 12 § 12-5 kan Frøya kommune fastsette krav som fraviker bestemmelsene i §§ 12-7, 12-8, 12-9, 12-10, 12-11, 12-12 og 12-13. Det vises til egen veileder fra Frøya kommune.

3.4. Rekkefølgekrav: § 11.9.4.
Lekeplasser og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av veger og annen infrastruktur.

3.5. Krav til areal for lekeplasser og uteoppholdsarealer: § 11.9.5.
I reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres og nye bygg utformes slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet i samsvar med følgende areal- og kvalitetskrav:
Privatareal:
Minimum 6 m2 pr boenhet for leilighetsbygg og blokkbebyggelse.
Minimum 30 m2 pr boenhet for annen type bebyggelse.
Fellesareal (minimumsareal pr boenhet ved 4 eller flere enheter):
25 m2 for leilighetsbygg og blokkbebyggelse.
50 m2 for annen type bebyggelse.
Arealene skal tilrettelegges for allsidig lek og andre aktiviteter, for ulike brukergrupper, til ulike tider på året.
Arealene skal ha en skjermet plassering med gode sol- terreng- og miljøforhold.
Terrenget skal ingen steder være brattere enn 1:3.
Arealene skal ha trafikksikker og tydelig adkomst direkte fra boligområdene de tilhører. Det skal dokumenteres tilfredsstillende parkeringsareal.

Frøya kommune har følgende norm for parkeringsareal:
Enebolig,småhus: 3 biler pr. leilighet
Rekkehus: 2 biler pr.leilighet
Hybel/Hybelbygg: 1 bil pr.hybel
Kirke, kino,teater forsamlingshus: 0,5 bil pr.sittteplass
Forretningsbygg:
Detaljhandel: 1,5 bil pr.100m2
Varehus: 3,0 bil pr 100m2
Kontor: 1,5 bil pr 100m2
Skoler:
Barnehage/barneskole: 0,6 bil pr. ansatt
Videregående skole 0,6 bil pr.ansatt og 0,4 bil pr.elev over 18 år.
Industri:
Verksted: 1,2 bil pr 100m2
Lager: 0,5 bil pr.100m2
Hotell/gjestgiveri: 1,0 bil pr.rom og 0,5 bil pr.ansatt
Restaurant,kafè, gatekjøkken,kiosk: 0,3 bil pr.sitteplass
Idrettsanlegg: 0,5 bil pr tilskuer og 0,3 bil pr.ansatt
Sykehus/sykehjem: 0,3 bil pr.sengeplass og 0,6 bil pr.ansatt
Bensinstasjon: min.12 bil for service og minst 6 bil for tanking

3.6. Krav om tilgjengelighet for alle.
Offentlige bygg, næringsbygg og leilighetsbygg skal vise tilfredsstillende tilrettelegging for universell utforming. Utforming vises i henhold til bestemmelser i teknisk forskrift.

3.7. Miljø, estetikk.
Der det etter kommunens vurdering er eksisterende, bevaringsverdige bygningsmiljø kan det kreves at ny bebyggelse skal tilpasse seg dette. Dette kan gjelde både sjøhusbebyggelse, bolig-/fritidsbebyggelse og annen bebyggelse.
Før ombygging eller riving av eldre SEFRAK registrerts bygninger godkjennes kan det kreves at det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkesantikvar).

3.8. Kulturminner: PBL § 11.9.7.
Alle inngrep/tiltak skal undersøkes mht kulturminner før tillatelse til tiltaket blir gitt.
Kjente registrerte kulturminner er avmerket i plankartet.
Slettringen, Vingleia, Sula og Halten fyrstasjoner er fredet.
Hallaren, Titran og Sauøya kirkesteder er viktige kulturminner.

3.9. Byggegrenser i Strandsonen.PBL§11.9.6.
(Unntak fra PBL § 1.8).

Det er innført differensiert strandsoneforvaltning i hele kommunen.

For byggeområder og LNF med tillatt spredt bygging gjelder byggegrenser som varierer fra 0-100 m fra sjøen.

3.10. Bestemmelser for bygg i strandsonen for Frøya kommune. PBL § 11.9.6.
Bestemmelsene gjelder for all bebyggelse i 100 meters beltet mot sjø.

NAUST, SJÅ/SJØBOD, BRYGGE.

Naust er en enetasjes bygning primært for oppbevaring av båter (båthus) med tilhørende utstyr. Bygningen kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst i fritids- og yrkessammenheng.
Gavlvegg skal som hovedregel vende mot sjø og ha båtport. Bygningen skal ligge slik til i terrenget at det er naturlig å anlegge båtstø eller lundbru til porten. Som båtport tillates skyveport eller delt hengslet port. Maks størrelse for sjøhus/naust er 40 m2.

Sjå eller sjøbod er en 1 eller 1 ½ etasjes bygning primært for oppbevaring av utstyr for sjøaktiviteter men normalt ikke for oppbevaring av båt. Bygningen kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst i fritids- og yrkessammenheng. På sjå kan tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. På sjå kan også tillates fast platting/kaifront inntil 2 meter foran vegg mot sjø og inntil 1,0 meter langs en av sideveggene.

Brygge er bygning til samme formål som sjå, men oppført i 1 ½ eller flere etasje og/eller med grunnflate større enn 60 m2. Retningslinjer for utforming blir de samme som for sjå.

Naust oppføres med saltak 32 - 37 grader. Sjå eller brygge med 32 - 45 grader. Utvendig veggkledning skal være stående trepanel. Naust og sjå kan ha inntil to firedelte vinduer på inntil tre veggflater. Hvert med største lysmål 1 m2. Vinduene skal være kvadratiske eller med større høyde enn bredde. Det skal tilstrebes knappe takutstikk. Største tillatte gesimshøyde for naust og sjå er 270 cm regnet fra underkant bunnsvill i sjå eller gjennomsnittlig golvnivå i naust med skrått golv.

Naust, sjå og brygge tillates ikke innredet med rom for varig opphold unntatt i yrkesmessig sammenheng for fisker med fiskeriregistrert fartøy.

Maksimal tomtestørrelse for naust/sjå er 150 m2 med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.

BOLIG, FRITIDSBOLIG
Alle boliger og fritidsboliger skal fundamenteres på grunnmur. Bygg skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig. De skal plasseres i terrenget slik at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier.
Det kan kreves at nybygg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
Terrasser/plattinger skal fortrinnsvis plasseres på terrengnivå der dette er mulig.
Tomt for fritidsbolig skal ikke overstige 800 m2.

FARGESETTING
Sjøhus/ naust i strandsonen inntil 35 meter fra sjøen skal ha rød eller okergul farge, alene eller i kombinasjon. Det kan benyttes hvitt som kontrastfarge på dør-/vindusomramminger og på vindskier. Brygger kan ha hvit hovedfarge.
Fargesetting av øvrige bygninger innenfor bestemmelsenes virkeområde skal omsøkes i forbindelse med byggesøknad og godkjennes av kommunen. Dette gjelder også omfarging av eksisterende bebyggelse.

3.11. Miljø.
Masseuttak i strandsonen, for eksempel uttak av skjellsand ut over eget behov til husbruk, er ikke tillatt.

3.12.
Hus på flytende konstruksjoner som flytekaier er bare tillatt i tilknytning til akvakulturanlegg.

4. BESTEMMELSER TIL BESTEMTE AREALFORMÅL.
Gitt med hjemmel i PBL § 11-10.

4.1. BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL§ 11-7, 1.

4.1.1. Byggeområde sjøhus/naust (Annen type bebyggelse og anlegg):

Generelle bestemmelser for bygg i strandsonen 3.10 gjelder.
Maksimal tomtestørrelse er 150 m2 med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.

4.1.2. Byggeområde for bolig.
I områder avsatt til byggeområde bolig, kan søknadspliktige tiltak ikke iverksettes før området inngår i en detaljreguleringsplan. Gjelder områdene:
Hamarvik /Flatval;UB1,UB2, UB14,UB15,UB16.
Dyrvik/Nesset:UB3,UB4,UB5,
Stølan/Svellingen; UB6
Dyrøya: UB8,UB9,
Valen: UB11
Nordskag/Kverva: UB13 og UB7.

I områder avsatt til byggeområde bolig der det ikke er krav om reguleringsplan tillates oppført boliger. Hvert bygg kan inneholde 2 boenheter. Dette er områder med eksisterende boliger, og der det tillates fortetting.
I områder hvor det ikke kreves detaljreguleringsplan skal nybygg /tilbygg gis en god estetisk utforming og underordne seg den stedlige byggeskikk på en god måte.
Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygg skal plasseres lavest mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger.

For all boligbebyggelse skal det dokumenteres at behovet for lekeplasser og tilstrekkelige utearealer er dekket innenfor rimelig avstand eventuelt i nærliggende områder. (Bestemmelsene 3.5.)
Byggesøknad skal vise tilfredsstillende tekniske løsninger og vise tilfredsstillende adkomst.

4.1.3. Byggeområde fritidsbolig.

Innenfor området byggeområde fritidsbolig kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i reguleringsplan.
Gjelder områdene:
Hallaren :UF 24 og Stølan UF 23
Til utbyggingsformål bolig og fritid: (UBF)
Mausund: UBF 21,UBF22, UBF 26
Bogøya: UBF 20,UBF19,
Sula: UBF 17, UBF18.

I områder avsatt til byggeområde fritidsbolig tillates oppført fritidsboliger dersom tiltaket kan vise tilfredsstillende adkomst og parkering, og bygget underordner seg landskapet og tilpasser seg eksisterende bebyggelse.
Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger.
Maksimal tomtestørrelse ved fradeling av tomt til fritidsbolig er 800 m2, og største tillatte BYA er 25 %.

4.1.4. Byggeområde fritids- og turistformål:

Innenfor område avsatt til fritids- turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan.
I arealkategori område for sjøtilknytta turisme, skal følgende bestemmelser gjelde:
Ved utforming av reguleringsplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.
Det settes strenge krav til infrastruktur i reguleringsplaner for turisme/reiseliv, bl.a. skal turstier for allmenn benyttelse planlegges og opparbeides.
Sjøtilknytta reiseliv skal ikke være til hinder for utvikling av småbåthavn med nødvendig infrastruktur for området/grenda.
Sjøtilknytta reiseliv skal baseres på bærekraftig bruk av naturressursene i området.

4.1.5. Byggeområde næringsbebyggelse:

Næringsområde Leirvik eksisterende.

Næringsområde Bonenget eksisterende.
Næringsområde 'Dyrøy nord slipp' eksisterende.
Næringsområde Dyrøy trelast eksisterende.
Næringsområde ved Dyrøy fergeleie eksisterende.
Næringsområde Måsøyvalen- inngår i område med krav til reguleringsplan-
Næringsområde Hestøya , Uttian eksisterende.
Næringsområde Meløya, Uttian eksisterende
Næringsområde Valen eksisterende.
Vikasundet Tangfabrikk eksisterende.
Næringsområde Dyrvik eksisterende.

Innenfor næringsområder er det tillatt med bygg på inntil max mønehøyde 12 m.
Nye næringsbygg ved sjø skal ligge på kote +3.0 o h.
Ved søknad om ny virksomhet, nye bygg, utvidet virksomhet innenfor næringsområder skal det dokumenteres godkjent adkomst og tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende.
Innenfor områder avsatt til næring kan det tillates nybygg/tilbygg og ominnredning til næringsvirksomhet. Alle søknadspliktige tiltak skal dokumentere evt utslippssøknad, støy og annen forurensing i forhold til omgivelsene
Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig.

Innenfor områder avsatt til næringsformål, der det i området inngår areal for massetak, kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før det er levert godkjent uttaksplan og plan for istandsetting etter avsluttet uttak.
Uttaksperiode skal være tidsavgrenset. Det skal utarbeides godkjent sikringsplan både for uttaksperioden og etter avslutning.
Det tillates ikke ytterligere utfyllinger i sjø uten at det er vist godkjenning etter havne- og farvannsloven og kulturminnemyndigheter.

4.1.6. Byggeområde forretning:

Innenfor området kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. For forretningsbygg skal det utarbeides utomhusplan som viser adkomst, parkering, gangadkomst og tilgjengelighet for funksjonshemmede – krav om universell utforming.

4.1.7. Byggeområde offentlig formål:
Omfatter barnehager, skoler, offentlige kontorer og bygg til allmennyttige formål som grendehus og kulturhus. Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst – mulig adkomst med gang/sykkel.

4.1.8. Byggeområde grav og urnelund:
Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst – mulig adkomst med gang/sykkel

4.1.9. Byggeområde idrettsanlegg:

Det tillates oppført bygninger og tilhørende med nødvendige funksjoner

Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst – mulig adkomst med gang/sykkel.

4.2. BESTEMMELSER TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 11-7, 2.

Bestemmelser i tråd med PBL § 11-10.

4.2.1.Underformål: Havn :

I arealkategori havneområder, skal følgende bestemmelser gjelde.
I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler samt parkering.
Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan dersom det ikke endrer eksisterende transportnett og det 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.

4.3. BESTEMMELSER TIL GRØNNSTRUKTUR § 11-7,3.

Bestemmelser i tråd med PBL § 11-10.

4.3.1. Turveg:
Arealet omfatter viktige trasèer for turområder til fots. Trasèene skal holdes åpne og tilgjengelige for bruk til formålet.
Det kan tillates utbedring av traseen i form av grusing (asfaltering), drenering, legging av klopper i myrområder og tiltak som merking.
Behov for parkering løses i nærheten av offentlig veg.

4.4. BESTEMMELSER TIL LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL - § 11-7,5. Bestemmelser i tråd med PBL § 11-11.

4.4.1. Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsformål
Gjelder for LNF- områder der det bare er tillatt med tiltak i tilknytning til stedbunden næring eller fradele areal til slike formål.

Eksisterende lovlige boligeiendommer i LNF-områder inngår i planen. Erstatningsbolig, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterende lovlig etablert bolig kan tillates.
Bod skal fortrinnsvis bygges sammen med boligen, og ikke lengre borte fra boligen enn 6 meter, og ikke mellom boligen og sjøen/vassdrag.

Gjelder ikke i områder med verdifullt biologisk mangfold.
Nye boliger tillates ikke.

Eksisterende lovlige fritidseiendommer i LNF-områder inngår i planen.
Gjelder ikke i områder med verdifullt biologisk mangfold. Temakart datert xx.

Erstatningsbygg, tilbygg, påbygg, og bod kan tillates. Max tillatt BRA er 90m2.

Bod skal fortrinnsvis bygges sammen med fritidsboligen, men ikke lengre borte fra fritidsboligen enn 6 meter, og ikke mellom fritidsboligen og sjøen/vassdrag.

Anneks er en frittliggende enkel bod/bygning tilknyttet fritidshus eller bolig som kan innredes for overnattig. Anneks skal ikke kunne fradeles.

Eksisterende lovlig oppførte naust inngår i planen. Nye naust til fritidsformål skal ikke tillates. Bestemmelser for bygging i strandsonen 3.10 gjelder.

Tilbygg, påbygg og lignende må ikke på noe vis komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner i henhold til Kulturminnelovens §§ 3 og 6.

Det tillates oppført nødvendige bygninger i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, ferdsel og akvakultur. Bestemmelser for bygging i strandsonen 3.10 gjelder. Det tillates bygninger(naust) til næringsformål
Det må dokumenteres formålet med bygget, og nødvendig dokumentasjon på yrkesutøvelse. Tiltak i strandsonen skal ikke være til hinder for allmennhetens tilgang til strandsonen og skal ikke omfatte store terrenginngrep og unødvendig inngrep i landskapet.

4.4.2. Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsformål der spredt bygging av bolig fritidsbolig eller næringsbygg er tillatt. (antall enheter er definert i plankartet).

Generelle bestemmelser for bygg i strandsonen 3.10 gjelder.

Ved utbygging av 4 enheter eller mer er det krav om reguleringsplan.
Dersom det er krav om bygging av nye veger er det krav om reguleringsplan.

Lokaliseringskriterier:
Søknadspliktige tiltak skal ikke lokaliseres til områder for landbruksproduksjon. Dette gjelder dyrka mark i produksjon, som har vært i produksjon og arealer med beitebruk.
Det tillates ikke nye boliger/fritidsboliger nærmere driftsbygning en 50 m.
Søknadspliktige tiltak skal ikke lokaliseres i byggeforbudssonen i strandsonen.
Søknadspliktige tiltak skal ikke tillates i områder med verdifullt biologisk mangfold vist på Temakart xx.

Før byggetillatelse gis skal byggets plassering dokumenteres i forhold til eksisterende bebyggelse og i terrenget.
Før det gis byggetillatelse skal det for bolig vises nødvendig teknisk infrastruktur som vannforsyning, avløp, strøm og adkomst. Hvert bygg kan omfatte inntil 2 boenheter i boligbebyggelse.
Det skal vises hvordan kjøreadkomst, parkering med mer skal løses.
For fritidsbolig skal det vises planlagte løsninger for vann, avløp og strømtilførsel.
Det kan ikke kreves kjøreadkomst til alle fritidsboliger, men det skal vises til parkeringsplass nært offentlig veg.

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.
Søknadspliktige tiltak skal ikke lokaliseres til hinder for allminnelig ferdsel og friluftsliv.
Søknadspliktige tiltak må ikke på noe vis komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner i henhold til Kulturminnelovens §§ 3 og 6.

Dersom tiltaket omfatter behov for bygging av veg, skal dette gjøres på en mest mulig skånsom måte og vegen skal være åpen/ tilgjengelig for allmennheten.
Maksimal tomtestørrelse ved fradeling av tomt til fritidsbolig er 800 m2, og største tillatte BYA er 25 %.
Maksimal tomtestørrelse for naust er 150 m2 med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.

4.5. BESTEMMELSER TIL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG § 11-7,6.

Bestemmelser i tråd med PBL § 11-11.

4.5.1.Farleder.
Farleder er markert i plankartet.
Temakart merket farleder og forvaltningssoner viser areal der kystverket har forvaltningsansvar. Søknader om tiltak skal etter 01.01.2010 forelegges kystverket til uttalelse og vedtak etter havne-og farvannsloven. Overordna for skipstrafikk skal sikres. Tiltak skal ikke føre til stenging eller innskrenking av tilgjengelighet og framkommelighet.

4.5.2.Underformål: Fiskerihavner (ferdsel og fiske) er markert med FH i plankartet.
Fiskerihavner : Aursøyane, Bremnesvågen, Dyrvik, Gjæsingen, Halten, Hammervågen, Havnevågen(Flatval), Inntian,Kya Mausundvær (Måøyholet og Gårdsøyaakeila), Nesset,Sandvik, Sauøya, Sistranda, Sula, Sætervågen, Sørburøya, Titran og Ørnflaugvågen.
Søknader om tiltak skal etter 01.01.2010 forelegges kystverket til uttalelse og vedtak etter havne-og farvannsloven.
Disse 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.
Bygninger: I tilknytning til fiskerihavner tillates oppført brygger, naust, lager, industribygg for båt- og fiskeutstyr som er nødvendig i næringsvirksomhet. For bygg til bruk i næring, tillates innredning for overnatting og sanitære anlegg som tilfredsstiller mattilsynets krav.
Bestemmelsene for bygging i strandsonen 3.10 gjelder.
Som yrkesfisker regnes: Personer registrert i fiskermanntallet A eller B og som er eier/medeier av fiskeriregistrert fartøy.

4.5.3.Underformål: Småbåthavner (SBH)
jfr. plan- og bygningslovens § 11-9 og § 11-11:

Før etablering av småbåthavner skal det utarbeides reguleringsplan.
Det skal utarbeides egen småbåthavnplan for Frøya kommune.

Småbåthavner skal etableres som fellesområder.
I arealkategorien område for småbåthavn, kan bølgedempende tiltak tillates i sjødelen av formålsområdet.

Følgende bestemmelser skal gjelde:
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.
I alle småbåthavner skal det være minst 1 gjesteplasser pr. 10 båtplasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelig.
Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse.
Bestemmelsene for bygging i strandsonen 3.10 gjelder.

4.5.4. Drikkevann:
Arealformål for Kirkdalsvatnet og Hamarvatnet m/nedslagsfelt.
Klausuleringsbestemmelser og restriksjon for drikkevannskilder gjelder.
Kan følges opp med klausulering etter drikkevannsforskriften
Innenfor drikkevannskilden m/nedslagsfelt (tilsvarer hensynssonen) er det ikke tillatt med inngrep av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten.
Innenfor hensynssonen gjelder forbud mot fradeling og oppføring av bolig- ervervs- og fritidsbebyggelse.
Områder som pr.i dag dyrkes ved pløying kan fortsatt pløyes. På dyrka arealer tillates ikke husdyrbeite nærmere enn 50 meter fra drikkevannskilden.

4.5.5. Fiske:
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 fiskeriinteressene veie tyngst og være avgjørende for tillatelse til tiltak. Gjelder følgende områder:

F: Erviksvaet (3) : Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.
F: Bleika/Sandøya (4) : Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.
F: Dragsnessvaet (6) : Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.
F: Bogaskjærflua (8): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.
F: Straumøyvågen (9): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt. Fiskefelt og stegnsetting. Sektormyndigheter kan godkjenne oppdrett av skjell i dette området.
F: Rognansvaet (10): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.
F: Dyrøysvaet (11): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.

4.5.6. Naturområder:
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: Gjelder følgende områder:
N: Svingla (5) : område avsatt på bakgrunn av naturinteresser: myteområde grågås.
N – (16):
Fredet : Område definert som Ramsarområde 23.03.1996. Naturverninteresser viktigst.
N 17 og 18: Område Froan landskapsvernområde.
N – (19 Humlingsværet og Hilbåskjæret, 20 Hågsjælan, 21 Toskjæra): kystsoneplan 1999:
Områder avsatt med bakgrunn i naturinteresser – sjøfugl. Naturverninteresser viktigst.

4.5.7. Friluftsområde:
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 friluftsinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak: Gjelder følgende områder:

F: Andsteinen (7) : Viktig friluftsområde.

4.5.8. Kombinasjon naturområde /akvakultur:
F – Skarsvåg (15) kystsoneplan 1999:
Etablering av akvakultur / Tiltak i sjø skal vise hensyn til vassdrag med anadrome fiskeslag. Også kvartærgeoligisk verneverdi.

4.5.9. Kombinasjon friluftsområde/natur:
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 hensynet til naturinteresser og viktig friluftsområde veie tyngst og være avgjørende for tillatelse til tiltak: Gjelder følgende områder:

FFN: Lammøyvågen (1): Område med friluftsinteresser, natur /vade og andefugl og kulturinteresser.
FNF: Titran (13): Område viktig for natur, kultur og friluftsinteresser.

4.5.10.Kombinasjon friluftsområde /natur/fiskeinteresser:
I disse områdene skal hensynet til fiske- og naturinteresser og viktig friluftsområde være avgjørende for tillatelse til tiltak: Gjelder følgende områder:

FNF: Storfjorden (14): Område avsatt på grunn av natur, fiske- og friluftsinteresser. Viktig viltommråde for fugl, viktig utfartsområde, lokalt fiskefelt.

FNF: Ofsøyvågen (2): Område med friluftsinteresser, andefugl, låssetting for sei.

NFF: Kya (12) : Avsatt med bakgrunn i natur, fiskeri og friluftsinteresser. Sjøfugl,kultur,fiskerihavn.

4.5.11.Kombinasjon fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder.

Innenfor disse områdene gis det adgang til etablering av akvakulturanlegg hvis sektormyndighetene gir sin tillatelse.

4.5.12. Vassdrag /ferskvann med byggeforbud.
Byggeforbud 50 m for ferskvann som har vanntilførsel til akvakulturanlegg. Gjelder følgende vann : Ervikvatnet, Valavatnet, Skagavatnet, Kystavatnet, Steinkarsvatnet, Kvernhusvatnet.

Byggeforbud 50 m for følgende ferskvann på bakgrunn av friluftsinteresser som fiske og bading: Steinsvatnet, Langvatnet, Ervikvatnet, Husvatnet, Kjeisvatnet og Korsvatnet.

TEGNFORKLARING

Kommuneplan etter Plan- og bygningsloven 2008

Høydeinformasjon

Kyst

Innsjøer og vassdrag

Bygninger

Kulturminner

Ledningsnett EL

Samferdsel, nåværende

Kartgrunnlaget

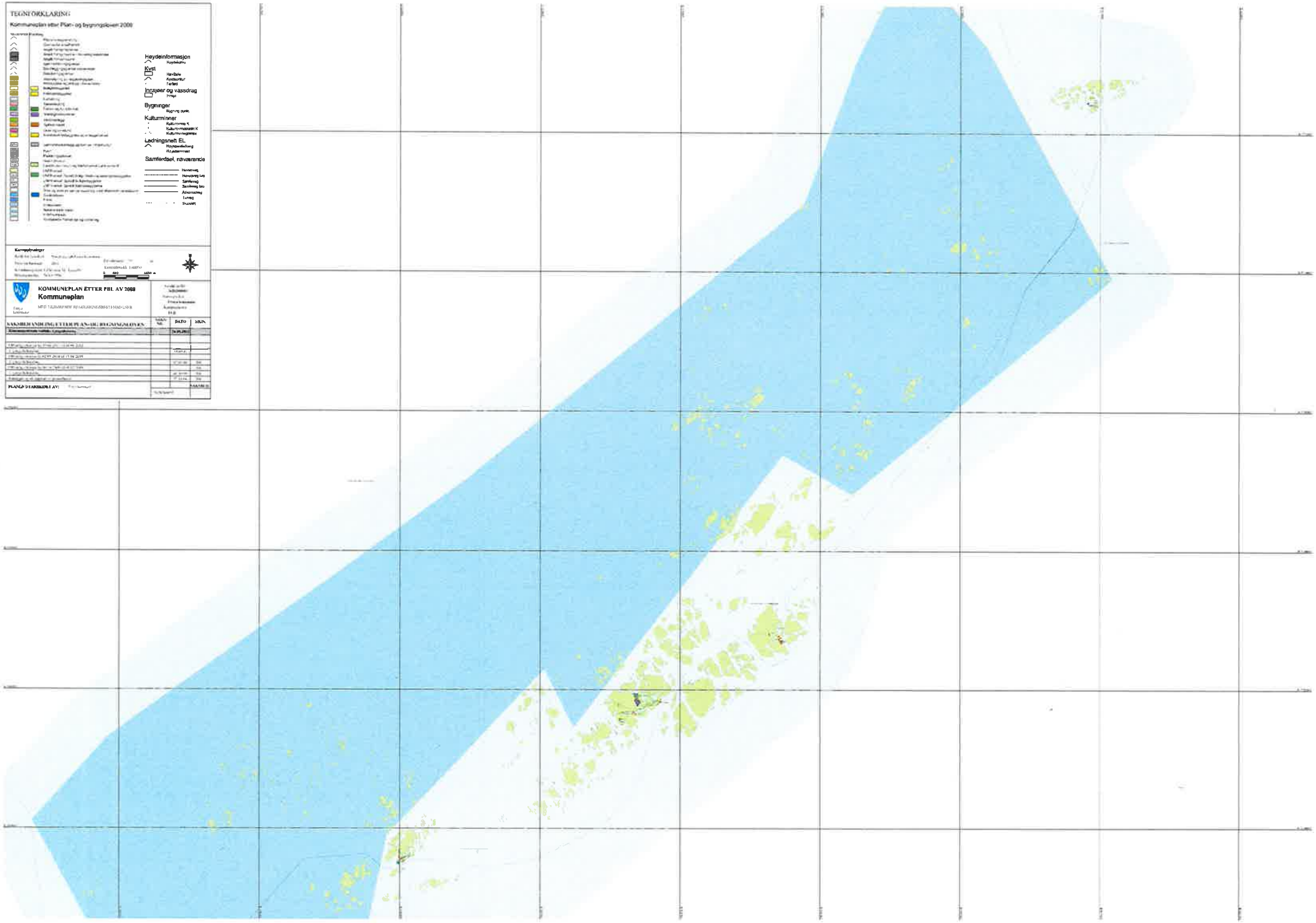
0 400 1600 m

KOMMUNEPLAN ETTER PBL AV 2008

Kommuneplan

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

VEDTAKSHISTORIE ENDRING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	ÅRSAK
PLANEN VEDTATT AV:			



ambita

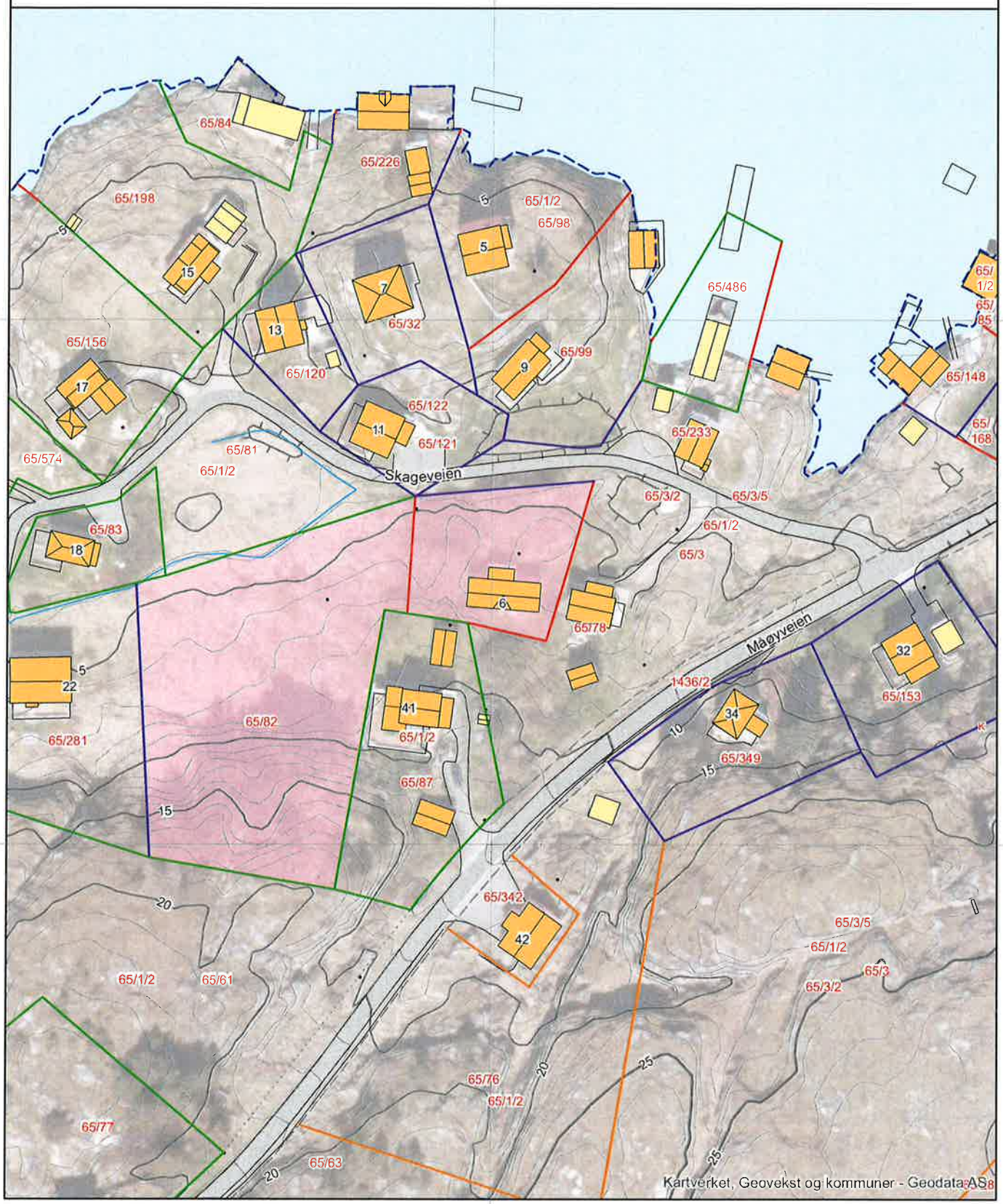
Kommune: 5014 Frøya
Eiendom: 5014/65/82/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.9.2018



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.

BINDENDE KJØPETILBUD

For eiendommen _____, Gnr.: ____, Bnr.: ____, Snr.: ____, Andel.: ____

i _____ Kommune. Oppdragsnummer: _____

Undertegnende inngir herved følgende bud på overnevnte eiedom:

Kjøpesum kr.: _____ + vanlige omkostninger iht. salgsoppgave

Kjøpesum (beløp med bokstaver) kr.: _____

Lånegiver:

Bank:	Navn/tlf	Kr:
Bank:	Navn/tlf:	Kr:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for oss/meg når det kommer til medhjelpers kunnskap.
Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, og at Lov om avhending ikke gjelder ved tvangssalg.
Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men 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 akseptfristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen faller bort)
Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til adv. Jon Reidar Aae til å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.
Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side i salgsoppgaven, som jeg har lest.

Budgiver:	Budgiver:
Personnr:	Personnr:
Tlf dagtid:	Tlf dagtid:
Adresse:	Adresse:
Epost:	Epost:
Sign:	Sign:

Kun for Advokat Jon Reidar Aae. På uendret vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist	Signatur	Dato	Kl.

Budet akseptert av Tinretten _____ den _____, kl. _____, sign._____
Finansiering sjekket den, _____ Kommentar: _____, sign. _____