

# Leinevegen - Leitefjæra

LEINØY

notar



Prisantydning Kr 8 000 000,- Boligtype Tomter - fritid sjø  
Megler Martin Haddal Tlf 971 14 280

NOTAR.NO

notar



# Leinevegen - Leitefjæra

**LEINE - Stort tomteområde regulert til rorbuer og naust fint beliggende i Leitefjæra på Leine i naturskjønne omgivelser**

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Adresse       | Leinevegen<br>6094 LEINØY |
| Prisantydning | Kr 8 000 000,-            |
| Omkostninger  | Kr 201 090,-              |
| Totalpris     | Kr 8 201 090,-            |
| Eierform      | Eiet                      |
| Boligtype     | Tomteområde - fritid sjø  |

Stort tomteområde ferdig regulert til naust og rorbuer, fint beliggende i Leitefjæra på Leinøya i Herøy kommune. Eiendommen ligger mellom Leinevegen og sjøen og har svært gode solforhold og flott utsikt.

Området ligger under reguleringsplan for Leite Fritidsområde, og i det regulerte området er det 1,2 mål som ligger i område for konsentrert fritidsbebyggelse med BYA 70%, mens ca. 0,8 mål ligger for konsentrert fritidsbebyggelse med BYA 50%

Resterende areal for bebyggelse er regulert til frittliggende fritidsbeboliger hvorav 0,2 mål har BYA 40 %, mens resterende 1,4 mål har BYA 50%.

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område med kort vei til flotte turområder ved sjøen og i fjellet. Fra eiendommen er det ca. 5,5 km til butikker og andre servicetilbud på Eggesbønes.

## Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A  
6065 ULSTEINVIK



## Martin Haddal

Salgssjef/Partner/Eiendomsmegler MNEF  
971 14 280 / martin@notar.no



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Bilder            | 5  |
| Ditt nye nabolag  | 11 |
| Nøkkelinformasjon | 12 |
| Vedlegg           | 20 |
| Budgivning        | 47 |

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning













# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen er fint beliggende langs Leinevika på Leite på Leinøya. Eiendommen er et regulert tomteområde for naust og rorbuer som ligger ca. 7 km fra Fosnavåg sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, landbrukseiendommen og naust. Eiendommen er sydvendt med svært gode sol og utsiktsforhold.

## ADKOMST

Fra Nærøykrysset følger du fylkesveien/Leinevegen retning Remøy ca. 2,6 km, og du vil få eiendommen på din venstre hånd. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Leinevegen, 6094 LEINØY

### OPPDRAKSNUMMER

3-0147/25

### SELGER

Jørn Roar Sundnes  
Nina Sundnes Warholm  
Katrine Sundnes Sundal  
Ove Sundnes  
Paul Sundnes  
Anita Sundnes Ytterland

### MATRIKKE

Gårdsnummer 26, bruksnummer 10,  
Gårdsnummer 26, bruksnummer 18,  
Gårdsnummer 26, bruksnummer 48,  
i Herøy kommune (M. og R.).

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Tomteområde - fritid sjø

### TOMT

Eiet tomt på 8.375 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er i per i dag en del av flere tomteparseller, og for bnr. 10 og bnr. 18 vil det regulerte område bli fraskilt brukene ved salg. Det er forskjellige grunneiere og ulik størrelse på parsellene. Innenfor det regulerte område er det 2 eksisterende nausttomter som ikke vil følge salget. Dette gjelder bruksnummer 45 og bruksnummer 54. I vedlagt takst har takstmann laget en samlet vurdering av hele reguleringsområdet med unntak av gnr 26, bnr 45 som er ei bebygd nausttomt, men dette arealet er ikke medtatt i taksten. Det tas som forutsetning av de avtalemessige forholdene mellom de 5 parsellene er avklart. De 5 parsellene utgjør et samlet areal på knappe 9 077 kvm, mens det totale regulerte areal utgjør ca. 9 250 kvm. Salgsobjektet har et samlet areal på ca. 8 375 m<sup>2</sup> og har

ca. 220 meter med strandlinje mot sydvest.

### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til hhv. konsentrert og frittliggende fritidsboligbebyggelse iht. reguleringsplan for Leite fritidsområde.

Området innenfor reguleringsplanen fordeler seg på følgende formål:

- Bygninger og anlegg:
  - Fritidsboliger, konsentrert (BFR1-2)
  - Fritidsboliger, frittliggende (BFR3-4)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - Kjørvevei (f\_SKV1)
  - Annen veigrunn - Molo (f\_AVG1-2)
  - Annen veigrunn - Båtopptrekk (f\_AVG3)
- Grøntstruktur:
  - Friområde (f\_GB1-3)
- Bruk og vern av sjø av vassdrag med tilhørende strandsone:
  - Småbåthavn (f\_VHS)
  - Friluftsområde i sjø (f\_VHR)
  - Badeområde (f\_VB)

Utnyttelsesgrad innenfor de ulike byggeområdene er:

- BFR1 maks. %BYA = 70
- BFR2 maks. %BYA = 50
- BFR3 maks. %BYA = 40
- BFR4 maks. %BYA = 50

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene for konsentrert fritidsbolig (BFR 1-2):

"I området BFR 1-2 kan det først opp fritidsbustader i rekkje med inntil 4 einingar pr rekkje. Bygningane skal plasserast innanfor formålsområdet og byggjegransene som vist på plankartet. Det skal vere luft mellom rekkjene. Grunnflate pr bygning skal ikkje overstige 60 m<sup>2</sup> BYA, der det vert tillate med fritidsbruk i 1. og 2. etasje. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 6,5 m frå ferdig planert terreng. Nye bygningar kan ha altan i 2.etg orientert mot sjø.

Parkeringsplass pr bygg skal vere 1 biloppstillingsplass.  
Nye fritidsbustader som skal ha varig opphald i 1.etg  
plasserast med ferdig gulv på kote 2,7 NN2000."

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene for frittliggende  
fritidsboliger (BFR 3-4):

"I området BFR 3-4 kan det førast opp fritidsbustader i  
rekkje med inntil 2 einingar pr rekkje. Bygningane skal  
plasserast innanfor formålsområdet og byggjegrensene  
som vist på plankartet. Det skal vere luft mellom rekkjene.  
Grunnflate pr bygning skal ikkje overstige 60 m2 BYA, der  
det vert tillate med fritidsbruk i 1. og 2. etasje. Mønehøgda  
skal avgrensast til maksimalt 6,5 m frå ferdig planert  
terreng. Nye bygningar kan ha altan i 2.etg orientert mot  
sjø.

Parkeringsplass pr bygg skal vere 1 biloppstillingsplass.  
Nye fritidsbustader som skal ha varig opphald i 1.etg  
plasserast med ferdig gulv på kote 2,7 NN2000."

Rekkefølgkrav i reguleringsplan:

- "a. Før det kan leggst ut flytebrygger i sjø skal moloane  
vere opparbeidd  
b. Før det kan gjevast bruksløyve til nye fritidsbustader skal  
vegar, molo inklusiv brystningsvern og teknisk infrastruktur  
vere ferdigstilt.  
c. Bygningar og småbåthamna innafor planområdet ikkje  
kan takast i bruk til regulert arealføremål før avkøyrsla og  
tilkomstvegen frå fylkesvegen er opparbeidd i samsvar  
med utformings- og siktkrav nedfelt i vegnormalen N100."

Delareal:

Området ligger under område H310 - Ras- og skredfare,  
samt område for Boligbebyggelse, nåværende (B12) og  
landbruk-, Natur- og friluftsmål samt reindrift  
(LNFR)(Utgått), nåværende - LNF.

Delareal Fritidsbebyggelse, framtidig - FB8, delareal: Krav  
om reguleringsplan - RP, Delareal: Bruk og vern av sjø og  
vassdrag med tilhørende strandsone, nåværende - NFFF.

Det foreligger Detaljregulering for Leite fritidsområde 26/10  
og 26/18 ikrafttredelse 10.12.2020.

Denne har Delareal:

Fritidsbebyggelse-konsentrert

Småbåthavn

Veg

Annen veggrunn-tekniske anlegg  
friluftsområde i sjø og vassdrag

Området berører også detaljregulering - FV18 parsell Lene -  
Remøyholm ikrafttredelse 25.02.2010

Denne har delareal:

Felles avkjørsel - FA

Annen veggrunn - AV

kjørevei - VEG

Gang-/sykkelvei - G/S

Gangvei - GVEG

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring og  
reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.  
Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger  
knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter  
til å kontakte Herøy kommune (M. og R.).

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Det er regulert adkomst direkte fra Leinevegen og interne  
trafikkarealer på tomte som må opparbeides.

Tilknytningskostnader for vann- og avløpsordning ved  
bebyggelse vil påløpe, samt tilhørende  
abonnementsløsning.

Det legges til grunn at parsellene kan tilknytte seg Herøy  
vasslag i området, mens interne anlegg må bygges ut.  
Herøy vasslag SA har videre i mail 3.11.2023 skrevet:  
"bekrefter at det er kapasitet til ei slik utbygging. Men det  
er sannsynlig at eksisterende vassledning eller deler av  
eksisterende vassledning må leggas om ved ei slik  
utbygging". iht. Takstrapport.

Det er planlagt at det må bygges et eget mini-renseanlegg  
for avløp for det regulerede området, og internt  
fordelingsnett.

## OFFENTLIGRETTLIG PÅLEGG

Det blir kjøpers ansvar å sette seg inn i eventuelle  
rekkefølgekrav iht. regulering ved opparbeiding av  
tomteområdet, samt nødvendige søknader til kommune  
eller fylke for videre utvikling av eiendommen.

## RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 8 000 000,-

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det må påregnes oppstart av kommunale gebyr for eiendommen ved bebyggelse, samt eventuelle tilknytningsavgifter mot eksisterende vann- og avløpsordninger. Renovasjonskostnader vil påløpe iht. gebyrsatser gitt fra SSR, for type bolig og abonnement ved bebyggelse av tomt.

### INFO EIENDOMSSKATT

Kommunestyret i Herøy har vedtatt å innføre eiendomsskatt fra 2025. Skattesatsen er for 2025 på 1% av eiendomsverdien. Det er per i dag ikke fastsatt eiendomsskatt for eiendommen.

### INFO VANNAVGIFT

Eiendommen vil være tilknyttet Herøy Vasslag. Tilknytningskostnader ved bebyggelse vil påløpe, samt tilhørende abonnementsløsning.

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdien på ubebygde tomt skal verken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

## OMKOSTNINGER

kr. 8 000 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 200 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 218 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 8 218 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1515/26/10:

HEFTELSE

10.03.1923 - Dokumentnr: 900179 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1981 - Dokumentnr: 1344 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

- Bestemmelsen gjelder avtale mellom eier av gnr. 26 bnr. 10 og gnr. 26 bnr. 18 om bygging inntil 3 m felles grense mellom eiendommene.

18.10.1995 - Dokumentnr: 4342 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:1515 Gnr:26 Bnr:154

- Bestemmelsen gir bnr. 154 rett til å føre vann- og kloakkledninger over hovedbruket. Bestemmelsen gir også hovedbruket veirett overparsellen og rett til å føre teknisk anlegg i veigrøft. Hovedbruket kan også gi veirett over parsellen til flere tomter. Parsellen har gjerdeplikt. Veiretten berører ikke den delen av bnr. 10 som inngår i salget.

04.06.2010 - Dokumentnr: 405021 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1515 Gnr:26 Bnr:202

- Bestemmelsen gir veirett for bnr. 202 over hovedbruket. Veiretten berører ikke den delen av bnr. 10 som inngår i salget.

#### GRUNNDATA

21.09.1872 - Dokumentnr: 900014 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1515 Gnr:26 Bnr:3  
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

20.09.1873 - Dokumentnr: 900057 - Sammenslått med  
denne matrikkelenhet: Bnr. 4

08.10.1927 - Dokumentnr: 900097 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:26 Bnr:18

14.06.1960 - Dokumentnr: 1469 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:26 Bnr:53

16.10.1995 - Dokumentnr: 4315 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:26 Bnr:154  
Areal = 1302,1 m2

12.12.2002 - Dokumentnr: 5255 - Grensejustering  
Rettighetshavere:  
Knr: 1515 Gnr: 26 Bnr: 154 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:  
165,2 m2 tillegg

12.12.2002 - Dokumentnr: 5256 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:26 Bnr:196  
Areal = 1693,4 m2

02.11.2006 - Dokumentnr: 530316 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:26 Bnr:202

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

18.10.1995 - Dokumentnr: 4342 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:1515 Gnr:26 Bnr:154

- Bestemmelsen gir bnr. 154 rett til å føre vann- og kloakkledninger over hovedbruket. Bestemmelsen gir også hovedbruket veirett overparsellen og rett til å føre teknisk anlegg i veigrøft. Hovedbruket kan også gi veirett over parsellen til flere tomter. Parsellen har gjerdeplikt. Veiretten berører ikke den delen av bnr. 10 som inngår i salget.

1515/26/18:

#### HEFTELSE

1940/217-1/57 27.02.1940 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1981/1343-2/57 16.03.1981 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 26 BNR: 118

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om veg

- Bestemmelsen gir bnr. 118 rett til å benytte hovedbruket sin gårdsvei mot å dekke sin del av vedlikeholdsutgiftene, rett til å vann fra hovedbruket sin brønn, samt rett til å legge ned nødvendige kloakkledninger på hovedbruket.

#### GRUNNDATA

1927/900097-1/57 08.10.1927 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1515 GNR: 26 BNR: 10

1953/2355-1/57 26.09.1953 REGISTRERING AV GRUNN  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 26 BNR: 39

1956/2716-1/57 10.12.1956 REGISTRERING AV GRUNN  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 26 BNR: 44

1956/2718-1/57 10.12.1956 REGISTRERING AV GRUNN  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 26 BNR: 45

1957/2289-1/57 25.09.1957 REGISTRERING AV GRUNN  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 26 BNR: 47

1957/2290-1/57 25.09.1957 REGISTRERING AV GRUNN  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 26 BNR: 48

1960/1598-1/57 23.06.1960 REGISTRERING AV GRUNN  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 26 BNR: 54

1981/1342-1/57 16.03.1981 REGISTRERING AV GRUNN  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 26 BNR: 118

1998/556-1/57 13.02.1998 MÅLEBREV  
Veggrunn  
GAB registrert bnr.156  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/530325-1/200 02.11.2006 REGISTRERING AV GRUNN  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 26 BNR: 203

EIENDOMMENS RETTIGHETER  
Ingen rettigheter registrert.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.  
Det kan måtte påregnes tid fra kjøp til overtagelse, da tomten skilles ut ved salg og dette følger kommunale søknader og frister.

**BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**  
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

**SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**  
19.06.2025

**ANSVARLIG MEGLERFORETAK**  
Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS  
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

**MEGLER**  
Martin Haddal, Salgssjef/Partner/Eiendomsmegler MNEF  
Epost: martin@notar.no

**MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 100 000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)  
Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.  
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.  
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om

kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

## BUDGIVNING

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

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

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

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

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

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## LEINEVEGEN

- Selgers egenerklæring
- Verditakst
- Grunnkart
- Utsnitt fra reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser

# Verditakst Tomt

📍 Leitefjøra , 6094 LEINØY

📖 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune

# gnr. 26,26,26,26,26, bnr. 10,47,48,54,18, snr.  
0,0,0,0,0

## Markedsverdi

**8 000 000**

Tomteareal 9 077,60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.01.2024

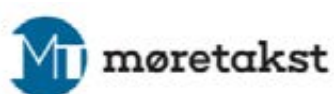
Rapportdato: 15.01.2024

Oppdragsnr.: 18845-2175

Referansenummer: RP2553

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



Gyldig rapport  
15.01.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

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



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

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

## MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseidommer

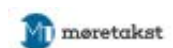
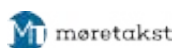


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



# Konklusjon og markedsvurdering

## Markedsverdi

**Kr8 000 000**

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**8 000 000**

## Konklusjon markedsverdi

=

**8 000 000**

## Markedsvurdering

Taksten gjelder over et regulert tomteområde for naust og rorbuer etc i LeitefjØra på LeinØya i HerØy kommune - samlet areal er ca 9 mål.. Eiendommen ligger ca 7 km fra Fosnavåg sentrum. Nærområdet består av frittliggende eneboliger, landbrukseieendommer og naust etc. Eiendommen ligger mellom Leinevegen og sjØen og har svært gode sol og utsiktsforhold utover sjØen mot sydvest.

Takstobjektet består av 5 tomteparseller innenfor reguleringsområdet. Det er forskjellige grunneier og størrelse på parsellene: utifra mandatet fra oppdragsgiver er det laget en samlet vurdering av hele reguleringsområdet med unntak av gnr 26, bnr 45 som er ei bebygd nausttomt, dette arealet er IKKE medtatt i taksten. Det tas som forutsetning av de avtalemessige forholdene mellom de 5 parsellene er avklart.

De 5 parsellene utgjør et samlet areal på knappe 9,1 mål, mens det totale regulerede areal utgjør ca 9 250 kvm. Takstobjektet har ca 220 meter med strandlinje mot sydvest.

Det ligger i markedet idag noen prosjekterte hytter og rorbuer forskjellige steder i HerØy kommune, prisene på disse ligger strot sett mellom kr 3-4,1 mill avhengig av størrelse og beliggenhet etc. Takstobjektets sydvestvendte beliggenhet gjør nok at takstobjektet vil være av de mest attraktive i området.

Ved vurdering av dagens verdi av tomtearealet legges det til grunn en tomtebelastningsvurdering hvor prinsippet vil være at en vurderer hva den enkelte nye boenhet som er regulert inn i planen tåler i råtomtbelastning av en total salgspris. Det er da lagt til grunn "normale" kostnader med tekniske anlegg - uforholdsmessig store kostnader på tekniske anlegg medfører lavere råtomtpris. Det vil imidlertid være forbundet en betydelig risiko ved utbygging av feltet, både politisk, utbyggingsmessig og markedsmessig risiko - disse risiki reduserer dagens verdi på tomte i forhold til en salgspris når risiki er eliminert.

Netto tomtepotensiale KR 12 000 000  
- risikifradrag KR - 4 000 000

Dagens markedsverdi. eks tekn anlegg KR 8 000 000

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap, forutsetninger og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

## Beregninger

| Beregninger                     |            |
|---------------------------------|------------|
| Beskrivelse                     | Beløp      |
| Brutto tomteverdi               | 21 600 000 |
| Tekniske anlegg                 | -9 600 000 |
| <b>NETTO RÅTOMTEVERDI</b>       | 12 000 000 |
| Risikofradrag                   | -4 000 000 |
| - politisk risiko kr 400 000    |            |
| - utbyggingsrisiko kr 1 440 000 |            |
| - markedsrisiko kr 2 160 000    |            |
| <b>DAGENS MARKEDSVERDI</b>      | 8 000 000  |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring  |                 |
|-----------|-----------------|
| Dato      | Tilstede        |
| 05.1.2024 | Frode K. Mauren |
|           | Takstingeniør   |



Matrikkeldata

| Kommune                      | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal   | Kilde                   | Eieforhold |
|------------------------------|-----|-----|-----|-----|---------|-------------------------|------------|
| 1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) | 26  | 10  |     | 0   | 4645 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

Adresse

LeitefjØra

Hjemmelshaver

Sundnes JØrn Roar, Sundal Katrine Sundnes,  
Warholm Nina Sundnes

Kommentar

Taksten gjelder kun parsellen pØ ca 4 645 kvm beliggende mellom Leinevegen og sjØen og ikke resten av bnr 10.

| Kommune                      | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|------------------------------|-----|-----|-----|-----|----------|-------------------------|------------|
| 1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) | 26  | 47  | 0   | 0   | 512.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

Adresse

LeitefjØra

Hjemmelshaver

StorØy Jostein Erling

| Kommune                      | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|------------------------------|-----|-----|-----|-----|----------|-------------------------|------------|
| 1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) | 26  | 48  | 0   | 0   | 124.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

Adresse

LeitefjØra

Hjemmelshaver

StorØy Jostein Erling

| Kommune                      | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|------------------------------|-----|-----|-----|-----|----------|-------------------------|------------|
| 1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) | 26  | 54  | 0   | 0   | 189.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

Adresse

LeitefjØra

Hjemmelshaver

RemØyholm Ragna

| Kommune                      | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal   | Kilde                   | Eieforhold |
|------------------------------|-----|-----|-----|-----|---------|-------------------------|------------|
| 1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) | 26  | 18  | 0   | 0   | 3606 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

Adresse

LeitefjØra

Hjemmelshaver

Ytterland Anita Sundnes, Sundnes Ove, Sundnes  
Paul

Eiendomsopplysninger

OmrØdebeskrivelse.

Taksten gjelder over et regulert tomteomrØde for naust og rorbuer etc i LeitefjØra pØ LeinØya i HerØy kommune - samlet areal er ca 9 mØl.. Eiendommen ligger ca 7 km fra FosnavØg sentrum. NØromrØdet bestØr av frittliggende eneboliger, landbrukseiendommer og naust etc. Eiendommen ligger mellom Leinevegen og sjØen og har svØrt gode sol og utsiktsforhold utover sjØen mot sydvest.

### Beskrivelse av tomten

Takstobjektet består av 5 tomteparseller innenfor reguleringsområdet. Det er forskjellige grunneier og størrelse på parsellene: utifra mandatet fra oppdragsgiver er det laget en samlet vurdering av hele reguleringsområdet med unntak av gnr 26, bnr 45 som er ei bebyggt nausttomt, dette arealet er IKKE medtatt i taksten. Det tas som forutsetning av de avtalemessige forholdene mellom de 5 parsellene er avklart.

De 5 parsellene utgjør et samlet areal på knappe 9 077 kvm , mens det totale regulerte areal utgjør ca 9 250 kvm. Takstobjektet har ca 220 meter med strandlinje mot sydvest.

### Adkomstvei

Det er regulert adkomst direkte fra Leinevegen og interne trafikkarealer på tomte som må opparbeides.

### Tilknytning vann

Det legges til grunn at parsellene kan tilknytte seg Herøy vasslag i området, mens interne anlegg må bygges ut. Herøy vasslag SA har videre i mail 3.11.2023 skrevet: "bekrefter at det er kapasitet til ei slik utbygging. Men det er sannsynlig at eksisterende vassledning eller deler av eksisterende vassledning må leggas om ved ei slik utbygging".

### Tilknytning avløp

Det er planlagt at det må bygges et eget mini-renseanlegg for avløp for det regulerte området, og internt fordelingsnett.

## Reguleringsmessige forhold

REGULERINGSPLAN FOR "LEITE FRITIDSOMRÅDE" fra 2020:

### § 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Fritidsbustader – konsentrert (BFR1-2)

- Fritidsbustader – frittliggjande (BFR3-4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg (f\_SKV1)

- Annan veggrunn – Molo (f\_AVG1-2)

- Annan veggrunn - Båtopptrekk (f\_AVG3)

Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Friområde (f\_GB1-3)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL. § 12-5, nr. 6)

- Småbåthamn (f\_VHS)

- Friluftsområde i sjø (f\_

### § 5 - FELLESEFØRESEGNER

a. Bygg på areala BRR1-4 skal plasserast innanfor regulert byggegrense(r). Derbyggjegrænse ikkje er vist i plankartet er denne samanfallande med formålsgrense.

Takutstikk kan kome utanfor byggegrensene. Parkeringsdekning skal reknast inn i grad avutnytting pr formålsområde.

b. Alle inngrep skal planleggjast og utførast på ein slik måte at verknadene vert så små som mogleg. Bygg skal tilpassast terrenget på tomte og nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utførast så skånsamt som mogleg.

c. Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar eller andre tekniske innretningar derdette er nødvendig. Frittliggjande bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa busetnaden elles i området.

d. Dersom det under arbeid kjem fram funn eller strukturar som kan vere automatisk fredakulturminne, må arbeidet straks stogkast og arkeolog ved Møre og Romsdal fylkeskommune kontaktast. Ved slike funn i sjøområda skal det meldast frå til Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum.

e. Skjering og fyllingsutslag frå vegbygging kan leggjast på tilstøytande tomteareal.

f. Grad av utnytting for byggeområda er fastsett til:

BFR1 maks. %BYA = 70

BFR2 maks. %BYA = 50

BFR3 maks. %BYA = 40

BFR4 maks. %BYA = 50

### Fritidsbustader – konsentrert (BFR 1-2)

I området BFR 1-2 kan det førast opp fritidsbustader i rekkje med inntil 4 einingar pr rekkje. Bygningane skal plasserast innanfor formålsområdet og byggegrensene som vist på plankartet. Det skal vere luft mellom rekkjene. Grunnflate pr bygning skal ikkje overstige 60 m<sup>2</sup> BYA, der det vert tillate med fritidsbruk i 1. og 2. etasje. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 6,5 m frå ferdig planert terreng. Nye bygningar kan ha altan i 2. etg orientert mot sjø.

Parkeringsplass pr bygg skal vere 1 biloppstillingsplass

### Fritidsbustader – frittliggjande (BFR 3-4)

I området BFR 3-4 kan det førast opp fritidsbustader i rekkje med inntil 2 einingar pr rekkje. Bygningane skal plasserast innanfor formålsområdet og byggegrensene som vist på plankartet. Det skal vere luft mellom rekkjene. Grunnflate pr bygning skal ikkje overstige 60 m<sup>2</sup> BYA, der det vert tillate med fritidsbruk i 1. og 2. etasje. Mønehøgda skal avgrensast til

maksimalt 6,5 m frå ferdig planert terreng. Nye bygningar kan ha altan i 2. etg orientert mot sjø.

Parkeringsplass pr bygg skal vere 1 biloppstillingsplass.

### § 12 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL. § 12-7 NR. 10)

a. Før det kan leggjast ut flytebrygger i sjø skal moloane vere opparbeidd

b. Før det kan gjevast bruksløyve til nye fritidsbustader skal vegar, molo inklusiv brystningsvern og teknisk infrastruktur vere ferdigstilt.

c. Bygningar og småbåthamna innafor planområdet ikkje kan takast i bruk til regulert arealføremål før avkøyrsla og tilkomstvegen frå fylkesvegen er opparbeidd i samsvar med utformings- og siktkrav nedfelt i vegnormalen N100.

Jfr ellers reguleringsplanen med vedtekter.

## Kommuneplan

Jfr reguleringsplan. Ligger i fritidsboligområde.

I kommuneplanen er området skravert for hensynsone i forhold til skred, men sjekket ut ifm reguleringsplan.

## Bygninger på eiendommen

Det er på eiendommen bnr 18 et mindre enkelt bygg, må fjernes ifm utbygging.

## Konsesjonskrav

Det er ikke krav om konsesjon utover egenerklæring, dog avhengig av eiers status. "Andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg"

## Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

*Nei*

## Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

*Nei*

## Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

*Ja*

## VURDERING AV PASELLEN - BASERT PÅ UTBYGGING IHHT REGULERINGSPLAN

Parsellene er tilsammen på 9 077 kvm av dette er:

Fritidsbustader – konsentrert (BFR 1-2)

I området BFR 1-2 kan det først opp fritidsbustader i rekkje med inntil 4 einingar pr rekkje.

BFR 1 er et areal på ca 1,2 mål beliggende i bakre rekke mot vegen - BYA 70 %

Feltet har en lengde på ca 45 m mellom byggelinjer, det er i reguleringsvedtektene lagt opp til at det skal være "luft" mellom rekkene uten at dette er tallfestet, videre er maks BYA pr enhet 60 kvm. Basert på fritidsbolig med ca-bruttoareal 6x10 m, så gir det plass til ei rekke med 4 enheter - mellomrom på ca 3 meter - ei rekke med 3 enheter = Totalt 7 fritidsboliger. Dette ligger innenfor 70 % BYA.

BFR 2 er et areal på ca 0,8 mål beliggende i fremste rekke mot sjøen. - BYA 50 %

Feltet har en lengde på ca 46 m mellom byggelinjer, det er i reguleringsvedtektene lagt opp til at det skal være "luft" mellom rekkene uten at dette er tallfestet, videre er maks BYA pr enhet 60 kvm. Basert på rorbu med ca-bruttoareal 6x10 m, så gir det plass til ei rekke med 4 enheter - mellomrom på ca 4 meter - ei rekke med 3 enheter, men dette ligger over BYA på 50 %. Enten må størrelse reduseres eller redusere antall: Antall settes der for til 6 enheter.

Fritidsbustader – frittliggende (BFR 3-4)

I området BFR 3-4 kan det først opp fritidsbustader i rekkje med inntil 2 einingar pr rekkje.

BFR 3 er et areal på ca 0,2 mål beliggende i bakre rekke mot adkomstvegen - BYA 40 %

Feltet har ikke synlige byggelinjer som de andre parsellene, det har en snitt lengde på ca 16 m og dybde på ca 11 m. Det er i reguleringsvedtektene lagt opp til at det skal være "luft" mellom rekkene uten at dette er tallfestet, videre er maks BYA pr enhet 60 kvm. Basert på fritidsbolig med ca-bruttoareal 6x10 m, så gir det plass til ei rekke med 2 enheter. Utifra bya på inntil 40 % dvs ca 80 kvm så settes det Totale antall til 1 fritidsbolig

BFR 4 er et areal på ca 1,4 mål beliggende i bakre rekke mot adkomstvegen - BYA 50 %

Feltet har ikke synlige byggelinjer som de andre parsellene, det har en snitt lengde på ca 74 m og dybde på ca 11 m. Det er i reguleringsvedtektene lagt opp til at det skal være "luft" mellom rekkene uten at dette er tallfestet, videre er maks BYA pr enhet 60 kvm. Basert på fritidsbolig med ca-bruttoareal 6x10 m, så gir det plass til 5 bygg med hver 2 stk fritidsboliger = Totalt 10 fritidsboliger. Dette er innenfor BYA på 50 %.

Totalt gir dette et potensiale på ca 24 fritidsboligenheter fordelt på rorbuer og "ordinære" fritidsboliger.

Resterende del av arealet er regulert til trafikk/parkeringsareal og friområder. Disse arealene er ikke verdsatt for seg sjøl, men er endel av det totale konseptet som kjøpere betaler for i kjøpet av tomt/fritidsbolig.

Ved vurdering av dagens verdi av tomtearealet legges det til grunn en tomtebelastningsvurdering hvor prinsippet vil være at en vurderer hva den enkelte nye boenhet som er skissert foran tåler i råtomtbelastning av en total salgspris. Det er da lagt til grunn "normale" kostnader med tekniske anlegg - uforholdsmessig store kostnader på tekniske anlegg medfører lavere råtomtpris. Det vil imidlertid være forbundet en betydelig risiko ved utbygging av feltet, både politisk, utbyggingsmessig og markedsmessig risiko - disse risiki reduserer dagens verdi på tomte i forhold til en salgspris når risiki er eliminert. Det er rekkefølgebestemmelser i reguleringsvedtektene.

Det er gjort en forenklet vurdering hvor det er det TOTALE utbyggingspotensiale som er snittvurdert, og ikke den enkelte tomt/bolig: Det er dog prismessig differensiert mellom rorbuer (6 stk) og fritidsboliger (18 stk).

#### 6 stk rorbu-fritidsboliger

Byggekostnad på en rorbu over 2 plan med bruksareal på ca 55+55 kvm (grovinredet 1.etg - boligstandard i 2.etg) stipuleres til kr 3 300 000, for disse enhetene stipuleres en snitt salgssum på ca kr 4 500 000. Dette gir en brutto tomteverdi på ca kr 1200 000 i snitt pr enhet

#### BRUTTO TOMTEVERDIPOTENSIALE

Tomteverdi 6 enheter à kr 1 200 000 = kr 7 200 000  
Tekniske anlegg 6 enheter à kr 400 000 = - kr 2 400 000  
NETTO TOMTEPOTENSIAL KR 4 800 000

#### 18 stk fritidsboliger

Byggekostnad på en fritidsbolig over 2 plan med bruksareal på ca 55+55 kvm stipuleres til kr 3 600 000, for disse enhetene stipuleres en snitt salgssum på ca kr 4 400 000. Dette gir en brutto tomteverdi på ca kr 800 000 i snitt pr enhet

#### BRUTTO TOMTEVERDIPOTENSIALE

Tomteverdi 18 enheter à kr 800 000 = kr 14 400 000  
Tekniske anlegg 18 enheter à kr 400 000 = - kr 7 200 000  
NETTO TOMTEPOTENSIAL KR 7 200 000

#### SAMLET:

BRUTTO TOMTVERDIPOTENSIALE 24 enheter KR 21 600 000  
TEKNISKE ANLEGG - grovt anslag 24 enehter -KR 9 600 000  
NETTO TOMTEPOTENSIALE KR 12 000 000

#### RISIKOVURDERING

I en slik utbygging er det flere risiko for utbygger. Ved salg av parsellene slik som områdets status er idag vil en ny eier måtte ta høyde for disse risikoene:

##### 1) Politisk risiko

Her er reguleringsplan godkjent, men er rekkefølgebestemmelser som skal på plass etc. Settes til ca 2 %.

Kr 400 000

##### 2) Utbyggingsrisiko

Det skal bygges ut tekniske anlegg i området, det foreligger ikke noen kalkyler/tilbud, kun erfaringstall, derfor settes risiko til 15 %

KR 1 440 000

##### 3) Markedsrisiko

Prisnivået på boligene vil være usikkert, særlig i dagens markedssituasjon. Det legges derfor inn 10 % risiko her;

KR 2 160 000

SAMLET RISIKOFRADRAK KR 4 000 000

#### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type |
|----------|------|------|
| 0        | 2016 | Gave |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Infoland.no       |      |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  |      |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Offentlige planer |      |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Situasjonskart    |      |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Reguleringsplaner |      |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Norges Eiendommer |      |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |

# Avgrensninger for Verditakst Tomt

[PersonvernerklØring - iVerdi](#)

## Forutsetning

### Generelt

TakstingeniØren baserer sine vurderinger og konklusjoner pØ eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniØren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniØren ikke utfØrt noen form for inngrep i eller mØlinger av eiendommen. TakstingeniØren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersØkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniØren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utfØrt dokumentkontroll eller undersØkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjØre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

TakstingeniØren legger til grunn at eventuelle pØlegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pØlegg pØ eiendommen, servitutter eller lignende, som kan pØvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet fØr bruk og gi tilbakemelding til takstingeniØren hvis det finnes feil eller mangler som bØr rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 mØneder, bØr du kontakte takstingeniØren for ny befaring og oppdatering. TakstingeniØren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngØelse av oppdraget.

### SØrlig om forhØndstakst

Ved forhØndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nØdvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniØren undersØkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. TakstingeniØren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. TakstingeniØren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

### Egne forutsetninger

Taksten gjelder kun parsellen pØ ca 4 645 kvm av bnr 10 og parsellen pØ ca 3606 kvm av bnr 18 beliggende mellom Leinevegen og sjØen og ikke resten av bnr 10 og 18 + de andre oppgitte bnr.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjØper vil betale for eiendommen i et Øpent marked. Markedsverdien finner man ved Ø sammenligne med andre solgte eiendommer i samme omrØde. Eksakt markedsverdi vet man fØrst nØr eiendommen er solgt.

### Personvern

Norsk takst, takstingeniØren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniØren trenger for Ø kunne utarbeide rapporten. PersonvernerklØring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

## TakstingeniØrens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniØr uten bindinger til andre aktØrer i boligbransjen. Se nØrmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer pØ [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

## Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornØyd med takstingeniØrens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon.

## Andre bilder







## Tegnforklaring

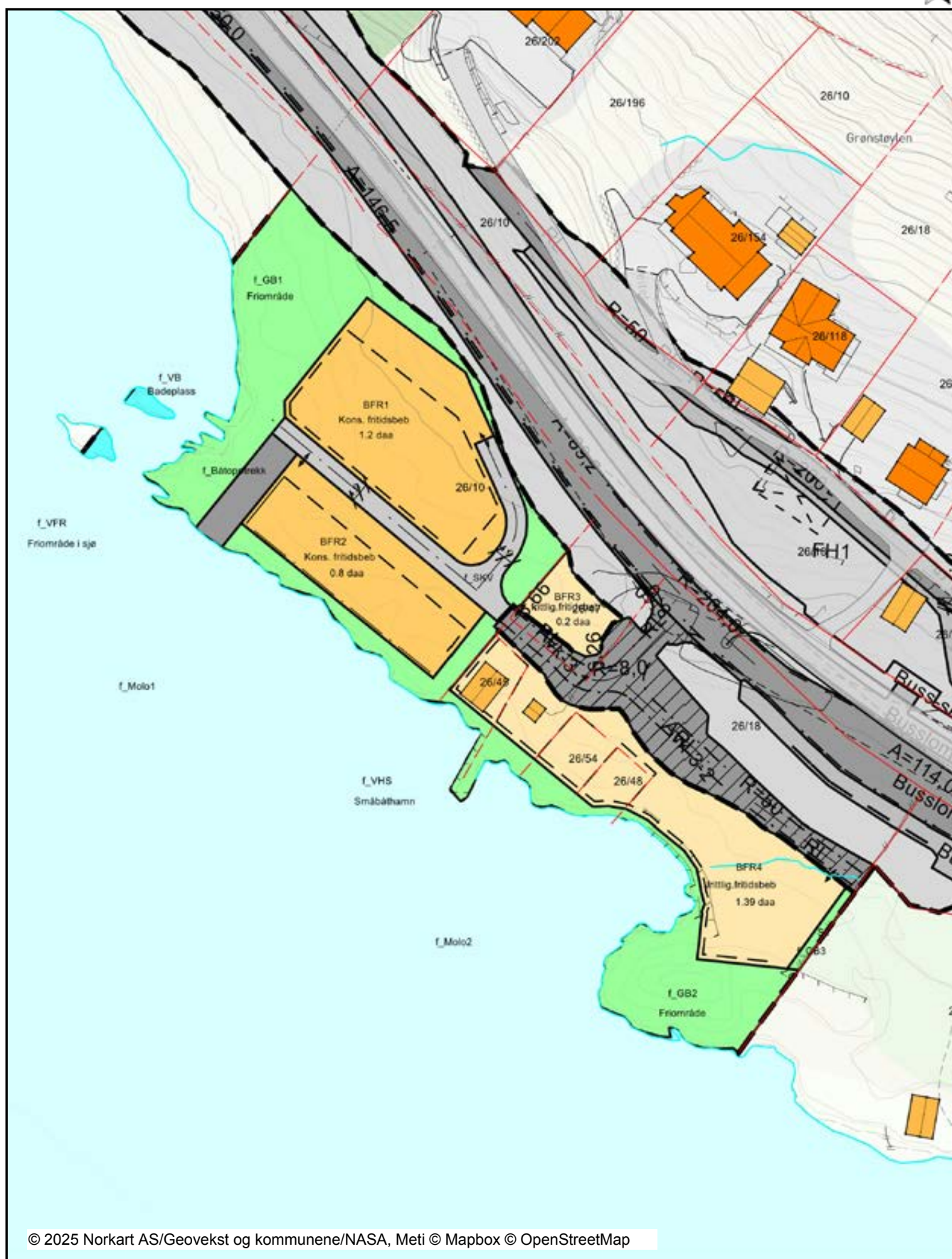
|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <i>Kyst</i>                   |                                      |
|                               | Havflate                             |
|                               | Kystkontur                           |
|                               | Kystkontur tekniske anlegg           |
| <i>Innsjøer og vassdrag</i>   |                                      |
|                               | Elv/Bekk                             |
|                               | Kanal/Greft                          |
| <i>Høydeinformasjon</i>       |                                      |
|                               | Høydekurve 5m                        |
|                               | Høydekurve 1m                        |
| <i>Eiendomsinformasjon</i>    |                                      |
|                               | Sikker grense - koordinatfesta       |
|                               | Usikker grense - ikke koordinatfesta |
|                               | Fiktiv grense - ikke koordinatfesta  |
|                               | Eiendomsteig                         |
|                               | Gårds- og bruksnummer                |
| <i>ABC</i>                    |                                      |
| <i>VEG</i>                    |                                      |
|                               | Annet vegareal                       |
|                               | Avgrensning mot annet vegareal       |
|                               | Vegdekkekan                          |
|                               | Kjørebane                            |
|                               | Autovern                             |
|                               | Vegskulderkan                        |
|                               | Veg                                  |
| <i>Bygninger</i>              |                                      |
|                               | Taksprang Bunn                       |
|                               | Bygning - Boligbygg                  |
|                               | Bygning - Andre bygg                 |
|                               | Annen bygning                        |
|                               | Bygning punkt                        |
|                               | Takriss                              |
|                               | Trapp inntil bygg, kan               |
|                               | Veranda                              |
|                               | Bygningslinje                        |
|                               | Taksprang                            |
|                               | Mønelinje                            |
|                               | Låvebru                              |
| <i>Bygningsmessige anlegg</i> |                                      |
|                               | Annet gjerde                         |
|                               | Steingjerde                          |
|                               | Flaggstang                           |
|                               | Trapp                                |
|                               | Frittstående mur                     |
|                               | Lodrett forstøtningsmur              |
|                               | Skrå forstøtningsmur                 |
|                               | Stikkrenne                           |

### Utsnitt fra reguleringsplankart

Dato: 19.06.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

## Tegnforklaring

|                                                           |                                           |                               |                                      |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>VEG</b>                                                |                                           |                               | Høydekurve 5m                        |
|                                                           | Annet vegareal                            |                               | Høydekurve 1m                        |
|                                                           | Avgrensning mot annet vegareal            | <b>Eiendomsinformasjon</b>    | Sikker grense - koordinatfesta       |
|                                                           | Vegdekkekant                              |                               | Usikker grense - ikke koordinatfesta |
|                                                           | Kjørebane kant                            |                               | Fiktiv grense - ikke koordinatfesta  |
|                                                           | Autovern                                  |                               | Eiendomsteig                         |
|                                                           | Vegskulderkant                            | Abc                           | Gårds- og bruksnummer                |
| <b>Kyst</b>                                               |                                           | <b>VEG</b>                    |                                      |
|                                                           | Havflate                                  |                               | Annet vegareal                       |
|                                                           | Kystkontur                                |                               | Avgrensning mot annet vegareal       |
|                                                           | Kystkontur                                |                               | Vegdekkekant                         |
|                                                           | Kystkontur tekniske anlegg                |                               | Kjørebane kant                       |
|                                                           | Kystkontur tekniske anlegg                |                               | Autovern                             |
|                                                           |                                           |                               | Vegskulderkant                       |
| <b>Innsjøer og vassdrag</b>                               |                                           |                               | Veg                                  |
|                                                           | Elv/Bekk                                  | <b>Bygninger</b>              |                                      |
|                                                           | Elv/Bekk                                  |                               | Takspang Bunn                        |
|                                                           | Kanal/Grøft                               |                               | Bygning - Boligbygg                  |
|                                                           | Kanal/Grøft                               |                               | Bygning - Andre bygg                 |
| <b>Eiendomsinformasjon</b>                                |                                           |                               | Annen bygning                        |
|                                                           | Eiendomsgrense                            |                               | Bygning punkt                        |
|                                                           | Eiendomsteig                              |                               | Takriss                              |
| Abc                                                       | Gårds- og bruksnummer                     |                               | Trapp inntil bygg, kant              |
| <b>Bygninger</b>                                          |                                           |                               | Veranda                              |
|                                                           | Takspang Bunn                             |                               | Bygningslinje                        |
|                                                           | Takriss                                   |                               | Takspang                             |
|                                                           | Trapp inntil bygg, kant                   |                               | Mønelinje                            |
|                                                           | Veranda                                   |                               | Låvebru                              |
|                                                           | Bygningslinje                             | <b>Bygningsmessige anlegg</b> |                                      |
|                                                           | Takspang                                  |                               | Annet gjerde                         |
|                                                           | Mønelinje                                 |                               | Steingjerde                          |
|                                                           | Låvebru                                   |                               | Flaggstang                           |
| <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985)</b> |                                           |                               | Trapp                                |
|                                                           | Kjøreveg                                  |                               | Frittstående mur                     |
|                                                           | Anna veggrunn                             |                               | Lodrett forstøtningsmur              |
|                                                           | Gang-/sykkelveg                           |                               | Skrå forstøtningsmur                 |
|                                                           | Gangveg                                   |                               | Stikkrenne                           |
| <b>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledc)</b> |                                           |                               |                                      |
|                                                           | Felles avkjørsel                          |                               |                                      |
|                                                           | Felles parkeringsplass                    |                               |                                      |
| <b>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12)</b>  |                                           |                               |                                      |
|                                                           | Fritidsbusetnad - frittliggende           |                               |                                      |
|                                                           | Fritidsbusetnad - konsentrert             |                               |                                      |
| <b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra</b> |                                           |                               |                                      |
|                                                           | Veg                                       |                               |                                      |
|                                                           | Annan veggrunn - tekniske anlegg          |                               |                                      |
| <b>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR)</b>   |                                           |                               |                                      |
|                                                           | Grøntstruktur                             |                               |                                      |
| <b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>   |                                           |                               |                                      |
|                                                           | Småbåthamn                                |                               |                                      |
|                                                           | Friluftsområde i sjø og vassdrag          |                               |                                      |
|                                                           | Badeområde                                |                               |                                      |
| <b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</b>      |                                           |                               |                                      |
|                                                           | Regulerings- og utbyggingsplanområde      |                               |                                      |
|                                                           | Planen si avgrensning                     |                               |                                      |
|                                                           | Formålsgrense                             |                               |                                      |
|                                                           | Regulert tomtegrense                      |                               |                                      |
|                                                           | Bygglegrense                              |                               |                                      |
|                                                           | Bygninger som skal fjernast               |                               |                                      |
|                                                           | Regulert senterlinje                      |                               |                                      |
|                                                           | Frisiktslinje                             |                               |                                      |
|                                                           | Regulert kant kjørebane                   |                               |                                      |
|                                                           | Regulert parkeringsfelt                   |                               |                                      |
|                                                           | Bru                                       |                               |                                      |
|                                                           | Målelinje/avstandslinje                   |                               |                                      |
|                                                           | Avkjørsel                                 |                               |                                      |
| Abc                                                       | Påskrift breidde                          |                               |                                      |
| Abc                                                       | Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift |                               |                                      |
| <b>Høydeinformasjon</b>                                   |                                           |                               |                                      |

**REGULERINGSPLAN FOR "LEITE FRITIDSOMRÅDE"**

Nasjonal arealplan-ID: Kartnr. i kartarkivskap nr. 1

Eigengodkjenningsdato

Eigengodkjend av:

1515-201712

XX.XX.2019

Herøy kommunestyre

**Områdeomtale/plangrense:**

I nord: Grensar til reguleringsgrense

I sør: Grensar til sjø

I aust: Grensar til eigedomsgrense gnr. 26 bnr. 221 og 2.

I vest: Grensar til sjø og eigedomsgrense gnr. 13. bnr. 5.

**§§ 1-3 GENERELT****§ 1 - GYLDIGHETSOMRÅDE**

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

**§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR**

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

**§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR**

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

**§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL**

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

**Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)**

- Fritidsbustader – konsentrert (BFR1-2)
- Fritidsbustader – frittliggjande (BFR3-4)

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)**

- Køyreveg (f\_SKV1)
- Annan veggrunn – Molo (f\_AVG1-2)
- Annan veggrunn - Båtopptrekk (f\_AVG3)

**Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)**

- Friområde (f\_GB1-3)

**Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)**

- Småbåthamn (f\_VHS)
- Friluftsområde i sjø (f\_VFR)
- Badeområde (f\_VB)

**§ 5 - FELLESFØRESEGNER**

a. Bygg på areala BRR1-4 skal plasserast innanfor regulert byggegrense(r). Der byggegrense ikkje er vist i plankartet er denne samanfallande med formålsgrense. Takutstikk kan kome utanfor byggegrensene. Parkeringsdekning skal reknast inn i grad av utnytting pr formålsområde.

b. Alle inngrep skal planleggjast og utførast på ein slik måte at verknadene vert så små som mogleg. Bygg skal tilpassast terrenget på tomte og nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utførast så skånsamt som mogleg.

- c. Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittliggjande bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa busetnaden elles i området.
- d. Dersom det under arbeid kjem fram funn eller strukturar som kan vere automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stogkast og arkeolog ved Møre og Romsdal fylkeskommune kontaktast. Ved slike funn i sjøområda skal det meldast frå til Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum.
- e. Skjering og fyllingsutslag frå vegbygging kan leggst på tilstøytande tomteareal.
- f. Grad av utnytting for byggeområda er fastsett til:

BFR1 maks. %BYA = 70  
BFR2 maks. %BYA = 50  
BFR3 maks. %BYA = 40  
BFR4 maks. %BYA = 50

#### **AREALBRUK:**

#### **§ 6 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)**

##### **Generelt:**

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. Utvendige fargar skal godkjennast av kommunen. For bygningar gjeld krav om at bygningsdel under kote 2,7 NN2000 skal ha berande bygningsdel i betong ev. anna materiale som toler sjøvatn og verknadene frå stormflo.

Ved byggesøknad for første bygg på eit delområde skal det leggst fram samla situasjonsplan for heile det aktuelle delområdet der byggplassering, fasadar, utforming av uteareal og parkering for alle bygga på delområdet vert illustrert.

##### **Fritidsbustader – konsentrert (BFR 1-2)**

I området BFR 1-2 kan det førast opp fritidsbustader i rekkje med inntil 4 einingar pr rekkje. Bygningane skal plasserast innanfor formålsområdet og byggjegransene som vist på plankartet. Det skal vere luft mellom rekkjene. Grunnflate pr bygning skal ikkje overstige 60 m<sup>2</sup> BYA, der det vert tillate med fritidsbruk i 1. og 2. etasje. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 6,5 m frå ferdig planert terreng. Nye bygningar kan ha altan i 2.etg orientert mot sjø.

Parkeringsplass pr bygg skal vere 1 biloppstillingsplass.

Nye fritidsbustader som skal ha varig opphald i 1.etg plasserast med ferdig gulv på kote 2,7 NN2000.

Nye fritidsbustader kan ha takopplett. Takvinkel, utforming, dimensjon og materialval skal fastsetjast ved detaljprosjektering. Det skal leggst vekt på å gje nye bygningar ei moderne og estetisk god utforming sett frå sjøsida. Fasade mot landsida skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, altan, karnapp eller liknande fasadeelement.

Dette gjeld også på lister og andre detaljar i fasade som t.d bruk av vindaug. Utforming av nye bygningar skal endeleg godkjennast ved byggesak. Bygningar i rekke skal ha mest mogleg lik utsjånad.

Fritidsbustader som har gulv som vert plassert under kote 2,7 NN2000, skal 1.etg for bygningen nyttast til naustformål utan varig opphald. Alle konstruksjonar under kote 2,7 skal dimensjonerast og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo. 1.etg kan underdelast i mindre einingar (lager) med inngang i begge gavlveggar.

#### **Fritidsbustader – frittliggjande (BFR 3-4)**

I området BFR 3-4 kan det førast opp fritidsbustader i rekkje med inntil 2 einingar pr rekkje. Bygningane skal plasserast innanfor formålsområdet og byggjegrensene som vist på plankartet. Det skal vere luft mellom rekkjene. Grunnflate pr bygning skal ikkje overstige 60 m<sup>2</sup> BYA, der det vert tillate med fritidsbruk i 1. og 2. etasje. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 6,5 m frå ferdig planert terreng.

Nye bygningar kan ha altan i 2.etg orientert mot sjø.

Parkeringsplass pr bygg skal vere 1 biloppstillingsplass.

Nye fritidsbustader som skal ha varig opphald i 1.etg plasserast med ferdig gulv på kote 2,7 NN2000

Nye fritidsbustader kan ha takopplett. Takvinkel, utforming, dimensjon og materialval skal fastsetjast ved detaljprosjektering. Det skal leggjast vekt på å gje nye bygningar ei moderne og estetisk god utforming sett frå sjøsida. Fasade mot landsida skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, altan, karnapp eller liknande fasadeelement. Dette gjeld også på lister og andre detaljar i fasade som t.d bruk av vindaug. Utforming av nye bygningar skal endeleg godkjennast ved byggesak. Bygningar i rekke skal ha mest mogleg lik utsjånad.

Fritidsbustader som har gulv som vert plassert under kote 2,7 NN2000, skal 1.etg for bygningen nyttast til naustformål utan varig opphald. Alle konstruksjonar under kote 2,7 skal dimensjonerast og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo. 1.etg kan underdelast i mindre einingar (lager) med inngang i begge gavlveggar.

### **§ 7 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL**

- a. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
- b. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag/sjø eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- c. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- d. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgare enn 0,7 m over vevnivået. Ved avkøyrsløp gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer.

### **§ 8 –SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL . § 12-5, nr.2)**

#### **1. Annan veggrunn – teknisk anlegg – MOLO 1 og 2 (AVG1-2)**

I område for annan veggrunn AVG (teknisk anlegg) kan det byggast plastring/bølgjevern mot sjø ved tilstøytande vegareal . Her vert det tillate med etablering av veglys, leidningar, skap for el/tele og andre mindre tekniske konstruksjonar knytt til infrastruktur.

Molo i sjø skal vere felles for alle eigedomane innanfor planområdet. Molo skal opparbeidast med fastdekke og brystningsvern. Begge sidene av moloen skal plastrast med naturstein. Topp molo skal ikkje vere lågare enn kote + 2.2 over NN2000. Det er tillate å etablere tilflot for småbåtar og bryggeanlegg på innsida av moloen

## **2. Annan veggrunn – teknisk anlegg – Båtopptrekk (AVG3)**

Her kan etablerast løysing for båtopptrekk. Området skal etablerast med fast dekke og det vert tillate å etablere murer for å ta opp stigningsforholda mellom sjø og landdel. Areal for opptaking av båt må ha sluk og naudsynt dreneringssystem som sikrar oppsamling av vatn frå avrenning.

Innanfor formålet er det tillate å etablere parkeringsplassar tilknytt småbåthamna.

## **3. Parkeringsdekning**

Det skal etablerast 1 parkeringsplass per fritidsbustad og 0.5 parkeringsplass pr båtplass dersom ikkje båtplassane tilhøyrrer fritidsbustadane. Parkeringsareala skal opparbeidast samstundes med oppføring av nye bygningar.

## **3. Veg 1- 2 (F\_SKV1)**

### f\_SKV1

Er felles privat køyreveg til dei som har rettigheter for vegen. Vegen skal opparbeidast i dimensjon som vist på plankartet.

Avkøyrsla og tilkomstvegen frå fylkesvegen til fritidsområde til ei kvar tid, både i høve til eksisterande veg og etter at vegen er utbetra etter reguleringsplanen Fv 18 parsell Leine – Remøyholmen, må ha ei geometrisk utforming – samt frisikt - i samsvar med krav nedfelt i vegnormalen N100.

## **§ 9 - GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr. 3)**

### **Friområde GB1-4**

Området er friområde på land for ope for ålment ferdsel. Innanfor området kan det førast opp mindre konstruksjonar som grillplass, benkar, gapahuk som naturleg høyrer heime i eit tilrettelagt friområde. Det vert tillate med opparbeiding av stiar som tilkomstårer for ivaretaking av kravet til ålmenta sin ferdsel.

Ved opparbeiding av tilkomst til friområdet GB1 ved badeplassen, skal det leggjast vekt på tilgjengelegheit slik at området kan nyttast av flest mogleg i ålmenta.

## **§ 10 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5, nr. 6)**

### **Småbåthamn (SH):**

I området kan det etablerast felles privat småbåthamn med tilhøyrande funksjonar (del av molo, båtopptrekk, landgong og flytebryggjer med tilhøyrande forankring). I tillegg kjem

tilhøyrande båtferdsel i sjø. Plan som viser flytebryggeanlegg i sjø skal godkjennast av rett hamnemynde.

Innanfor f\_VHS er det rett til ålmenn småbåtferdsle. Alle tiltak i sjø innanfor f\_VHS så som utfylling, utlegging av flytebrygger, legging av leidningar i sjø m.m. må omsøkast og gjevast løyve etter Hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter plan- og bygningslova.

**Friluftsområde i sjø (FS)**

Området er friområde i sjø som er ope for ålment ferdsel.

**Badeområde (VB)**

Området er badeplass som er ope for ålment ferdsel.

**§ 12 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL. § 12-7 NR. 10)**

- a. Før det kan leggst ut flytebrygger i sjø skal moloane vere opparbeidd
- b. Før det kan gjevast bruksløyve til nye fritidsbustader skal vegar, molo inklusiv brystningsvern og teknisk infrastruktur vere ferdigstilt.
- c. Bygningar og småbåthamna innafor planområdet ikkje kan takast i bruk til regulert arealføremål før avkøyrsla og tilkomstvegen frå fylkesvegen er opparbeidd i samsvar med utformings- og siktkrav nedfelt i vegnormalen N100.

\*Sist revidert 04.08.2020 etter offentleg ettersyn

\*Sist revidert 22.11.2018 etter vedtak om offentleg ettersyn.

\*Sist revidert 19.07.2018

Godkjent i Herøy kommunestyre XX.XX. 2018, K-sak XX/18.

Herøy kommune, ..... 2020

---

Ordførar

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

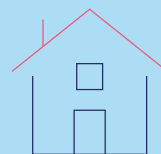
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

# 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, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor 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 esignatur, 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

**5.** 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 for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

**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](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0147/25

Adresse: Leinevegen, 6094 LEINØY, gnr. 26, bnr. 10 og 18 i  
Herøy (M. og R.) kommune.

Kontaktperson: Martin Haddal

Tlf: 97114280

Epost: martin@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.06.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)