

An aerial photograph of a coastal landscape. In the foreground, a paved road curves through a rocky, sparsely vegetated hillside. Below the road is a large, green, grassy field. The middle ground shows a large body of water, likely a fjord or bay, with several islands and peninsulas. The islands are covered in a mix of green grass, brown shrubs, and some evergreen trees. In the background, more islands and a hazy horizon under a clear sky are visible. The overall scene is a scenic view of a coastal area in Norway.

aktiv.

Staulan sjøgrend, 7924 AUSTAFJORD

**Sjønære hyttetomter i en etablert  
hyttegrend på Ytre Vikna i  
Nærøysund kommune**



Eiendomsmegler

## Anniken Waagø

**Mobil** 971 29 762

**E-post** anniken.waagø@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 170 000,-  
**Omkostn.:** Kr 5 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 175 640,-  
**Selger:** Konrad Ulsund  
Heidi Ulsund

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 700 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 271, bnr. 9  
**Oppdragsnr.:** 1707250003

# Sjønære hyttetomter i en etablert hyttegrend på Ytre Vikna i Nærøysund kommune

Aktiv Eiendomsmegling ved Anniken E Waagø har gleden av å presentere disse hyttetomtene til salgs.

Kunne du tenkt deg en hytte i naturskjønne omgivelser, nært havet, solnedgangen og fri natur, da bør du se hit. Her har du kort vei til en fantastisk natur og ifølge enkelte så har du her tilgang til et av Norges flotteste steder for kajakk-turer. Du er tett på havørnen og kort vei til havfiske.

Ihht reguleringsplenen er det tillatt å sette opp hytte samt anneks totalt 160 kvm tilsammen.

Ta kontakt for mer info, vi viser deg gjerne plassen.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Prisliste .....	23
Reguleringskart .....	24
Reguleringsplan .....	25
Nabolagsprofil .....	39
Budskjema .....	47

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

700 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Hver enkelt tomt er på mellom 600-1000 kvm. Tomtene selges som råtomter, kjøpers ansvar å opparbeide tomtene for hyttebygging. Kjøper tar kostnad og ansvar for å legge frem vei, vann og kloakk ihht arealplanen. Kart som viser hvor vann og strømledning ligger i dag kan sees hos megler.

Angående opparbeidelse av tomten står følgende i reguleringsplanen; Fyllinger og skjæringer som er nødvendige for å realisere bygninger og anlegg skal løses på egen tomt. Fyllinger og skjæringer skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til nabotomt/ tilgrensende terreng. Maksimal fyllingshøyde er 1,5 m og maksimal skjæringshøyde, inkludert støttemur, er 2,5 m. Eventuelle støttemurer skal oppføres i naturstein og kan maksimalt være 1,2 m høy. Bygninger skal ligge lavest mulig i terrenget. Største tillatte mur- eller pelehøyde for bygg/ veranda er 30 cm over terrengnivå i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Ved pelefundamentering skal åpning mellom hyttevegg og bakke tettes.

### SMÅBÅTHAVN

Område for småbåthavn, SH1 og SH2, kan det legges til rette for inntil 35 småbåtplasser (20 innenfor SH1 og 15 innenfor SH2). SH3 er privat småbåthavn for A0. Småbåthavnene skal generelt opparbeides som flytebrygge, SH2 kan opparbeides med peler utover i sjøen.

### Beliggenhet

Staulan sjøgrend ligger på Ytre Vikna i Nærøysund kommune, ut mot havet i vest. Det er et etablert hyttefelt. Havområdet rundt er perfekt for fiske, utforsking av holmer og skjær og ikke minst kajakkpadling. Ytre Namdal og Namdalskysten er som skapt for kajakkpadling, med tusenvis av holmer og skjær, fjorder og utfordrende havstykker har vi padlemuligheter for alle, fra nybegynneren som ønsker flatt hav til eksperten som vil surfe i bølger og drive med «rockhopping». Les mer her: <https://visitnamdalen.com/aktiviteter/>

Kajakkture%2C-kurs-og-kajakkutleie-pa-Namdalskysten-Explore-Ytre-Namdal/  
1065572/

### **Adkomst**

Enkel adkomst via hovedvei og inn til hver enkelt hyttetomt.

### **Bebyggelsen**

Ihht reguleringsplanen er det mulig å bygge totalt inntil 130 kvm på hver enkelt tomt. Innen de ulike områdene avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppført frittliggende fritidsboliger samt tilhørende uthus / anneks. Innen hver tomt tillates kun en bruksenhet.

Tomteutnyttelsen beregnes i forhold til maksimalt tillatt bruksareal (BRA). BRA regnes som golvareal i fritidsbolig og uthus/ anneks samt åpent overbygget areal. Parkeringsareal inngår ikke i beregnet bruksareal.

Maksimal tillatt bebygd areal (BYA) for fritidsbolig er 130 m<sup>2</sup>.

Maksimum bebygd (BYA) areal for uthus / anneks er 30 m<sup>2</sup>.

Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for bygningsvolumene. Uthus/ anneks tillates plassert inntil 2 m fra tomtegrense.

Utforming av bygningene; - høyder og takform

Høyder: Det tillates oppført fritidsboliger i en etasje. Maksimal mønehøyde (øvre gesims ved pulttak) skal være maksimalt 6 m fra gjennomsnittlig terreng ved hytte. Maksimal mønehøyde for uthus/ anneks er 3,5 m målt fra gjennomsnittlig terreng ved bygning.

Tak: Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 18 og 35 grader for saltak og mellom 5 og 15 grader for pulttak. Hovedmøneretning for fritidsbolig skal følge terrengkotene.

Estetikk og materialbruk

Bebyggelsen skal ha yttervegger i trekledning. Mindre arealer av fasaden kan utføres i andre materialer. Taktekking skal utføres med materiale som gir matt og mørk virkning. Vikna kommunes retningslinje for byggetiltak og bruksendring i kystsonen «Byggeskikk og tradisjoner», skal være retningsgivende for bebyggelsen. Bygningene skal gis et moderne uttrykk med en enkel utforming og detaljering.

UTHUS / NAUST /BADEHUS

I område avsatt til uthus / naust / badehus tillates oppført naustboder. Naustbodene skal settes opp i rekker, og skal ha en ens utforming. Møneretning som vist i illustrasjon.

Totalt bebygd areal (BYA) for området skal ikke overskride 500 m<sup>2</sup>

. Maksimal

gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terreng for naust er 3,5 m.

### **Solforhold**

Det er solrikt hyttetomter.

## Energi

### **Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 170 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### **Formuesverdi primær**

Kr 297 120

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse av hytten. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

### **Velforening**

Det er pr i dag ikke etablert noen velforening, men en kjøper må påberegne at det i fremtiden kan bli etablert en velforening og at velforeningen blir enige om en fast velforeningsavgift.

### **Info vannavgift**

Tomtene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann samt privat avløp med offentlig tømning via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader frem til tomte er inkludert i kjøpesummen.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 271, bruksnummer 9 i Nærøysund kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5060/271/9:

01.08.1984 - Dokumentnr: 6004 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:271 Bnr:49

Bestemmelse om garasje/parkering

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:1750 Gnr:71 Bnr:16

30.07.2003 - Dokumentnr: 4206 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:271 Bnr:65

01.08.2003 - Dokumentnr: 4240 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:271 Bnr:63

05.08.2003 - Dokumentnr: 4309 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:271 Bnr:64

06.08.2003 - Dokumentnr: 4328 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:271 Bnr:62

28.10.2004 - Dokumentnr: 6617 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1750 Gnr:71 Bnr:16

28.11.2005 - Dokumentnr: 6996 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:271 Bnr:66  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om parkering

23.01.2006 - Dokumentnr: 428 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:271 Bnr:68  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om parkering

30.05.2012 - Dokumentnr: 420976 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:271 Bnr:70

30.05.2012 - Dokumentnr: 420976 - Bestemmelse om naustplass  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:271 Bnr:70

30.05.2012 - Dokumentnr: 420976 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:271 Bnr:70

31.08.2012 - Dokumentnr: 710171 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:271 Bnr:72  
Bestemmelse om parkering

19.06.1905 - Dokumentnr: 900017 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1750 Gnr:71 Bnr:1

13.07.1939 - Dokumentnr: 901248 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1750 Gnr:72 Bnr:12  
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

25.06.2003 - Dokumentnr: 3448 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5060 Gnr:271 Bnr:63

25.06.2003 - Dokumentnr: 3449 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5060 Gnr:271 Bnr:65

09.07.2003 - Dokumentnr: 3745 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5060 Gnr:271 Bnr:64

06.08.2003 - Dokumentnr: 4326 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5060 Gnr:271 Bnr:62

27.08.2004 - Dokumentnr: 5207 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5060 Gnr:271 Bnr:66

12.10.2005 - Dokumentnr: 5757 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5060 Gnr:271 Bnr:68

17.01.2011 - Dokumentnr: 38452 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1750 Gnr:71 Bnr:16

08.12.2011 - Dokumentnr: 1026377 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5060 Gnr:271 Bnr:70

08.06.2012 - Dokumentnr: 452919 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5060 Gnr:271 Bnr:72

01.01.2018 - Dokumentnr: 202027 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1750 Gnr:71 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1114003 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5050 Gnr:71 Bnr:9

### **Vei, vann og avløp**

Tomtene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann samt privat avløp med offentlig tømning via private stikkledninger. Kjøper tar kostnad og ansvar for å legge frem vei, vann og kloakk ihht arealplanen

### **Regulerings- og arealplaner**

Området ligger under reguleringsplanen Vikna sjøgrend øst fra 10.07.2015. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Kommentar konsesjon**

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette

likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

170 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

4 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

5 640 (Omkostninger totalt)

22 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

25 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

175 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

192 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

195 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 5 640

#### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 3 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1850,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

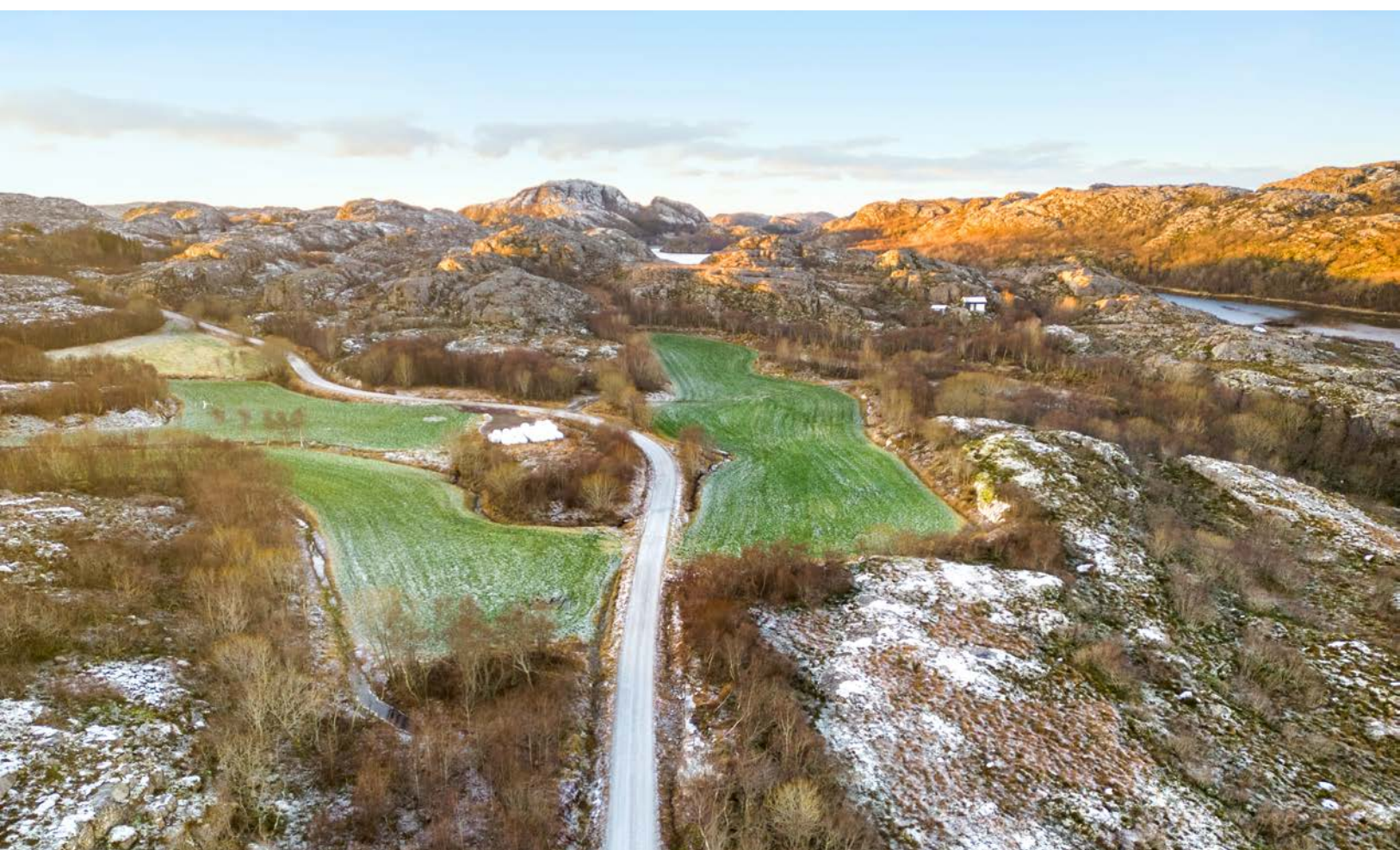
Anniken Waagø  
Eiendomsmegler  
[anniken.waago@aktiv.no](mailto:anniken.waago@aktiv.no)  
Tlf: 971 29 762

### **Ansvarlig megler**

Anniken Waagø  
Eiendomsmegler  
[anniken.waago@aktiv.no](mailto:anniken.waago@aktiv.no)  
Tlf: 971 29 762

Boli Eiendomsmegling AS, Marøyvegen 6  
7900 Rørvik  
Tlf: 474 79 990

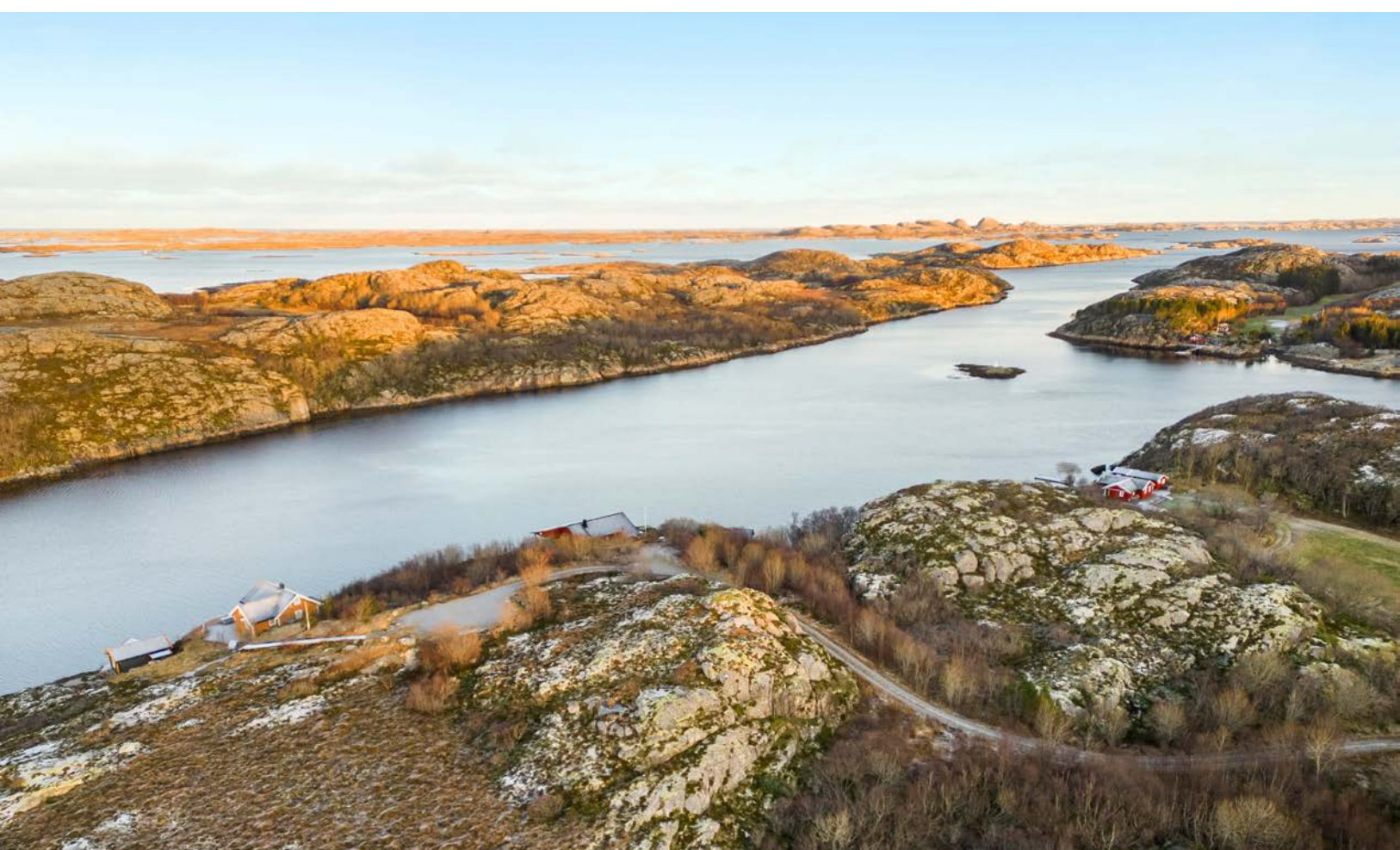
**Salgsoppgavedato**  
14.01.2026

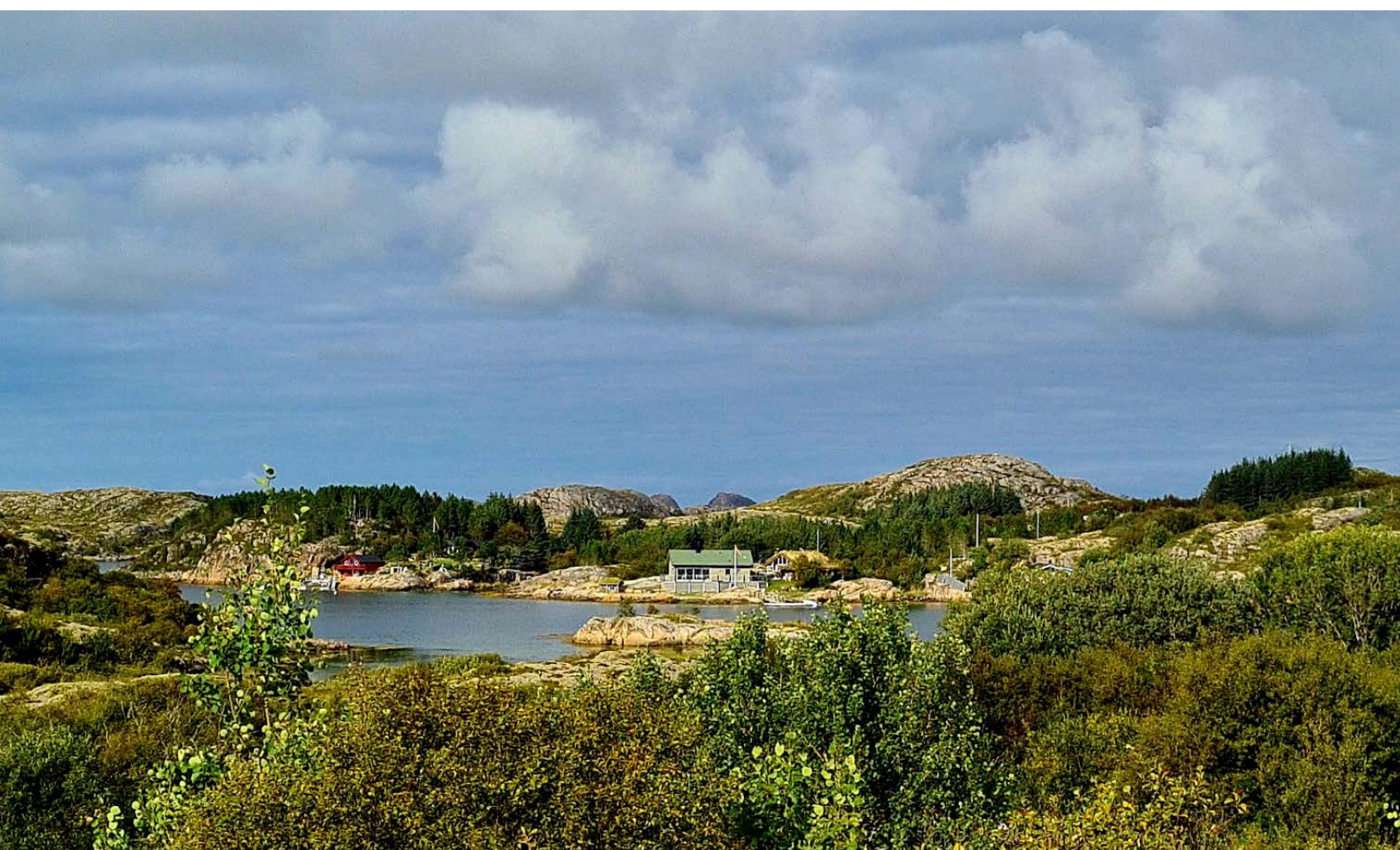










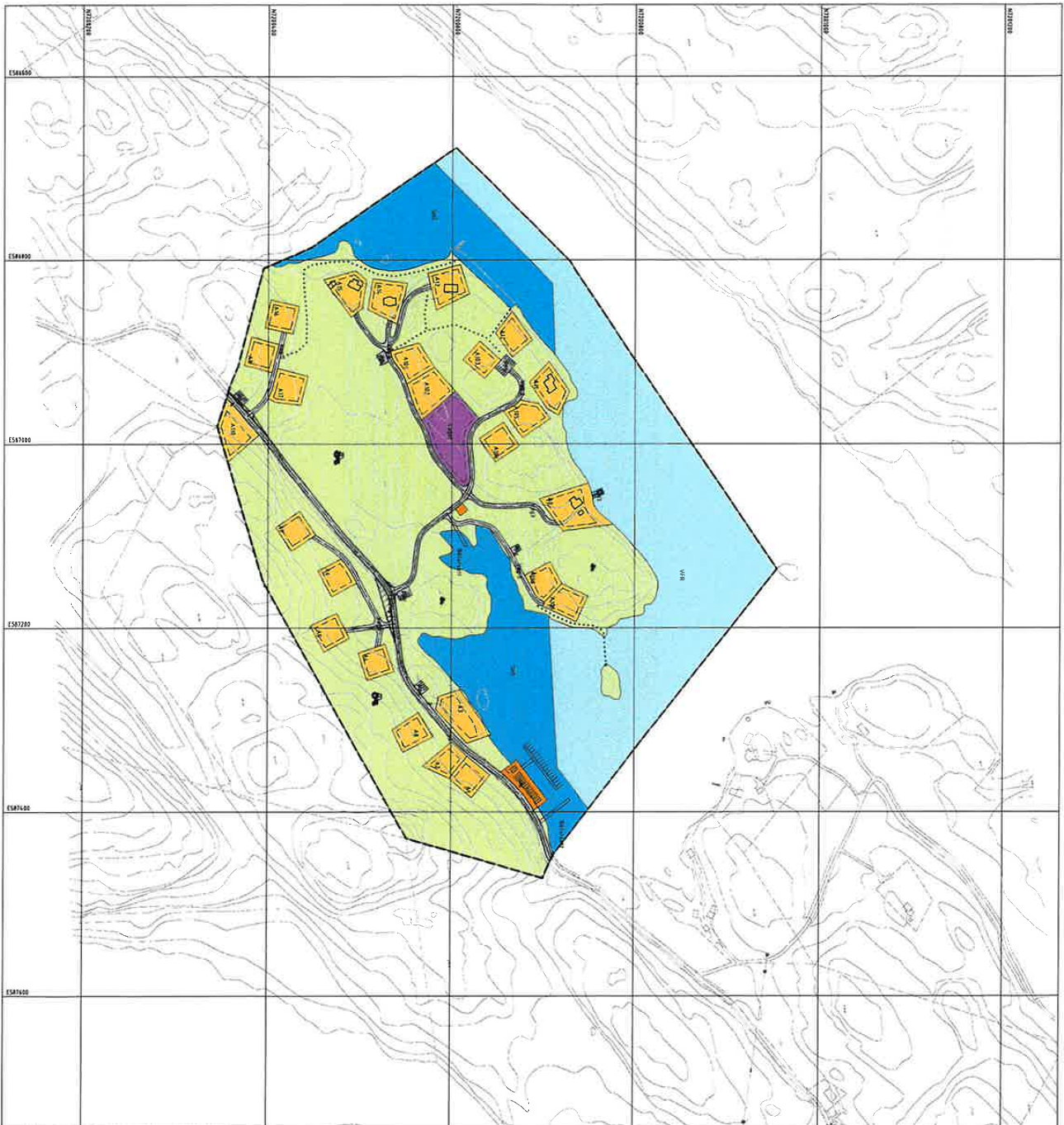




# Vedlegg

## Prisoversikt tomter Staulan sjøgrend

Tomt ihht betegnelse I reguleringsplanen	Priser oppgitt i NOK
A1- allerede klargjort med vei,vann, strøm og septikk	400 000
A4	280 000
A5	280 000
A6	280 000
A7	170 000
A110	250 000
A9	300 000
A16	300 000
A17	300 000
A101	290 000
A102	290 000
A103	380 000
A106	250 000
A105	450 000
A108	380 000
A109	380 000



**TEGNFORKLARING**

Pln av 2008

**5 12-5, AREALFORMÅL**

5 12-6, HENSYNSØNER

**1. Bebyggelse og anlegg**

511-8 a) f) 512-6

**2. Landbruks-, natur og friluftsområder**

a.1) Skogområder

**3. Samferdselsanlegg og vegnett**

Frekkt (140)

- Lager (1350)
- Utnus / naust / bødhus (1589)
- Samferdselsanlegg og vegnett (2010)
- Veig (2010)
- Ferriering (2080)

- Landbruks-, natur og friluftsområder
- Landbruks-, natur og friluftsområder
- Landbruks-, natur og friluftsområder

- Bruk og vern av vann og vassdrag
- Sjøballen (6230)
- Friluftsområder (6700)

**Juridiske linjer og symbol**

- Røstet bebyggelse
- Formbygning
- Regulert bebyggelse
- Egnssone
- Bebyggelse som inngår i planer
- Regulert område
- Gresser for skogområde
- Friluftsgate
- Kjøpplig skogområde

Linjer og symbol uten Juridisk virkning

**VIKNA KOMMUNE**  
 Vikna sjøgrønd øst,  
 gnr. 71 bnr. 9 og 16 m.f.

REVISJONS NR.	REVISJONS DATO	REVISJONS BESKRIVELSE
1	13.03.2014	Opprinnelig plan
2	13.03.2014	Endring av plan
3	13.03.2014	Endring av plan
4	13.03.2014	Endring av plan

SKEDSNUMMER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SKEDS NR.
1	13.03.2014	1
2	13.03.2014	2
3	13.03.2014	3
4	13.03.2014	4

# 5 Reguleringsbestemmelser

Plankartet er datert: 19.05.2014  
- sist revidert: 29.07.2015

**Saksbehandling:**

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn 03.09.2014  
Offentlig ettersyn 24.10 – 08.12.2014  
2.gangs behandling 09.03.2015  
Vedtak i kommunestyret 25.06.2015

Bestemmelsene er sist revidert: 11.05.2015

---

## § 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er ca. 290 daa. Formålet med planen er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg i Langstranda.

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål jfr. PBL § 12-5:  
(SOSI-koder angitt i parentes)

**- Bebyggelse og anlegg:**

Fritidsbebyggelse (1120)  
Lager (1350)  
Energianlegg (1510)  
Uthus / naust / badehus (1589)

**- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

Veg (2010)  
Parkering (2080)

**- Landbruks-, natur og friluftformål:**

Landbruks-, natur og friluftformål samt reindrift (5001)

**- Bruk og vern av sjø og vassdrag:**

Småbåthavn (6320)  
Friluftsområde (6710)

**- Hensynssoner:**

Frisiktssone ved veg (H140)

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning, evt. forstøtningsmurer og løsning for håndtering av overvann. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

### § 2.2 UTFORMING OG ESTETIKK

Bygninger og uteareal skal gis en helhetlig utforming. Det skal stilles høye krav til estetisk kvalitet og god og varig materialbruk for alle bygninger og utearealer innenfor planområdet.

Anleggs- og byggearbeid skal så langt mulig bevare landskapet og hensynte omgivelsene.

Traséer for kabler og rør skal legges i vegtrasé eller på en slik måte i terrenget at det medfører minst mulig synlige inngrep og endringer av vegetasjon. Ved fremføring av ledningstraséer over grønne arealer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres.

### § 2.3 UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad gis universell utforming, slik at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere.

### § 2.4 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken, og i sjøen, oppdages ikke-registrerte automatisk fredete kulturminner eller samiske kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet etter Kulturminneloven.

## § 3. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 3.1 FRITIDSBEBYGGELSE

#### § 3.1.1 Bebyggelse:

Innen de ulike områdene avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppført frittliggende fritidsboliger samt tilhørende uthus / anneks. Innen hver tomt tillates kun en bruksenhet.

§ 3.1.2 Tomteutnyttelse:

Tomteutnyttelsen beregnes i forhold til maksimalt tillatt bruksareal (BRA). BRA regnes som golvareal i fritidsbolig og uthus/ anneks samt åpent overbygget areal. Parkeringsareal inngår ikke i beregnet bruksareal.

Maksimal tillatt bebygd areal (BYA) for fritidsbolig er 130 m<sup>2</sup>.

Maksimum bebygd (BYA) areal for uthus / anneks er 30 m<sup>2</sup>.

§ 3.1.3 Parkering

Hver tomt skal ha minimum 1 biloppstillingsplass på tomta.

§ 3.1.4 Plassering av bygninger på tomta

Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for bygningsvolumene. Uthus/ anneks tillates plassert inntil 2 m fra tomtegrense.

§ 3.1.5 Terrengtilpasning og fundamentering

Fyllinger og skjæringer som er nødvendige for å realisere bygninger og anlegg skal løses på egen tomt. Fyllinger og skjæringer skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til nabotomt/ tilgrensende terreng. Maksimal fyllingshøyde er 1,5 m og maksimal skjæringshøyde, inkludert støttemur, er 2,5 m. Eventuelle støttemurer skal oppføres i naturstein og kan maksimalt være 1,2 m høy.

Bygninger skal ligge lavest mulig i terrenget. Største tillatte mur- eller pelehøyde for bygg/ veranda er 30 cm over terrengnivå i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Ved pelefundamentering skal åpning mellom hyttevegg og bakke tettes.

§ 3.1.6 Utforming av bygningene; - høyder og takform

**Høyder:** Det tillates oppført fritidsboliger i en etasje. Maksimal mønehøyde (øvre gesims ved pulttak) skal være maksimalt 6 m fra gjennomsnittlig terreng ved hytte. Maksimal mønehøyde for uthus/ anneks er 3,5 m målt fra gjennomsnittlig terreng ved bygning.

**Tak:** Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 18 og 35 grader for saltak og mellom 5 og 15 grader for pulttak. Hovedmøneretning for fritidsbolig skal følge terrengkotene.

§ 3.1.7 Estetikk og materialbruk

Bebyggelsen skal ha yttervegger i trekledning. Mindre arealer av fasaden kan utføres i andre materialer. Taktekking skal utføres med materiale som gir matt og mørk virkning. Vikna kommunes retningslinje for byggetiltak og bruksendring i kystsonen «Byggeskikk og tradisjoner», skal være retningsgivende for bebyggelsen.

Bygningene skal gis et moderne uttrykk med en enkel utforming og detaljering.

§ 3.1.8 Gjerder

Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene.

### § 3.3 LAGER

I område avsatt til lager tillates oppsatt en hall for opplagring og vedlikehold av båter. Totalt bebyggt areal (BYA) for området skal ikke overskride 500 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terreng for hall er 7 m.

### § 3.4 ENERGIANLEGG

Plassering av ny trafo er angitt på plankartet. Alle nye elektriske kabler skal legges i grunnen. Luftspenn tillates kun frem til hytter der kabel i grunnen vil innebære skjæmmende terrenginngrep/ sprenging i svabergene.

### § 3.5 UTHUS / NAUST /BADEHUS

I område avsatt til uthus / naust / badehus tillates oppført naustboder. Naustbodene skal settes opp i rekker, og skal ha en ens utforming. Møneretning som vist i illustrasjon.

Totalt bebyggt areal (BYA) for området skal ikke overskride 500 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terreng for naust er 3,5 m.

## § 4 OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 4.1 VEG

Nye veger i planområdet er adkomstveger til tilliggende fritidsboliger og parkeringsarealer. Regulert kjørebanebredde er 3,5 m inklusive skulder. Det er avsatt ca. 0,75 m veggrunn til grøft/ skjæring/ fylling på hver side, slik at totalt regulert vegareal er 5 m.

Vegskråninger skal revegeteres med avdekket bunnvegetasjon og gis en tiltalende utforming. Vegetasjonen skal ikke være til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur.

Eierforhold:

- Veg 1 er kommunal veg
- Veg 2-7 er private veger

### § 4.2 PARKERING

Områder avsatt til parkering kan benyttes av eierne av fritidsboligene innenfor planområdet og deres gjester.

## § 5 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

### § 5.1 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT

Områder som er ikke egnet til landbruksformål kan benyttes som friluftformål. Enkel tilrettelegging med stier og lignende som vist i plankartet kan tillates.

**§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

**§ 6.1 SMÅBÅTHAVN**

Område for småbåthavn, SH1 og SH2, kan det legges til rette for inntil 35 småbåtplasser (20 innenfor SH1 og 15 innenfor SH2). SH3 er privat småbåthavn for A0. Småbåthavnene skal generelt opparbeides som flytebrygge, SH2 kan opparbeides med peler utover i sjøen.

**§ 6.2 FRILUFTSOMRÅDE**

Området avsatt til friområde i sjø, skal være tilgjengelig for sjørelaterte fritidsaktiviteter.

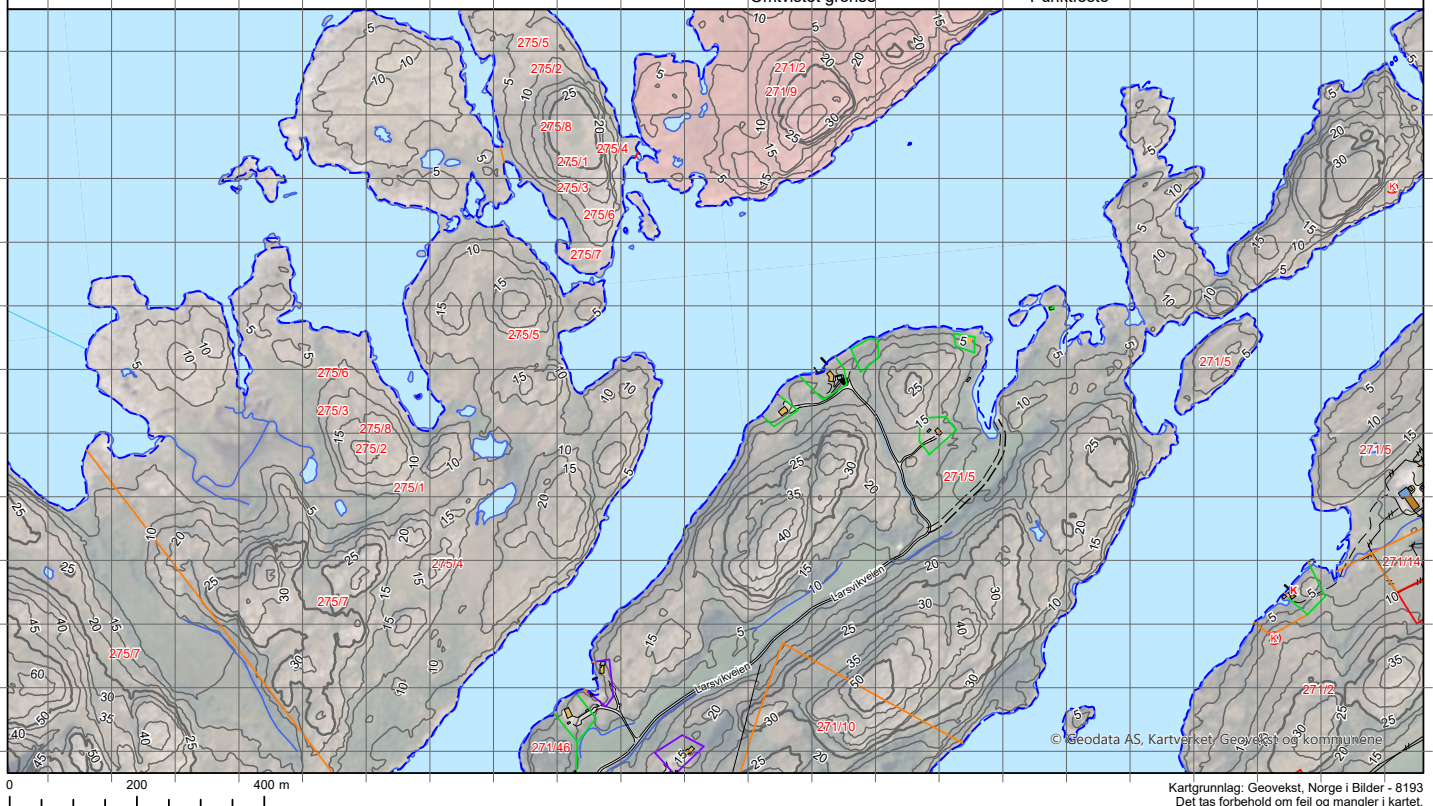
**§ 7 HENSYNSSONER**

**§ 7.1 FRISIKTSONE**

Innenfor frisiktsone ved veg tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller andre installasjoner med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

### Eiendomsgrenser

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

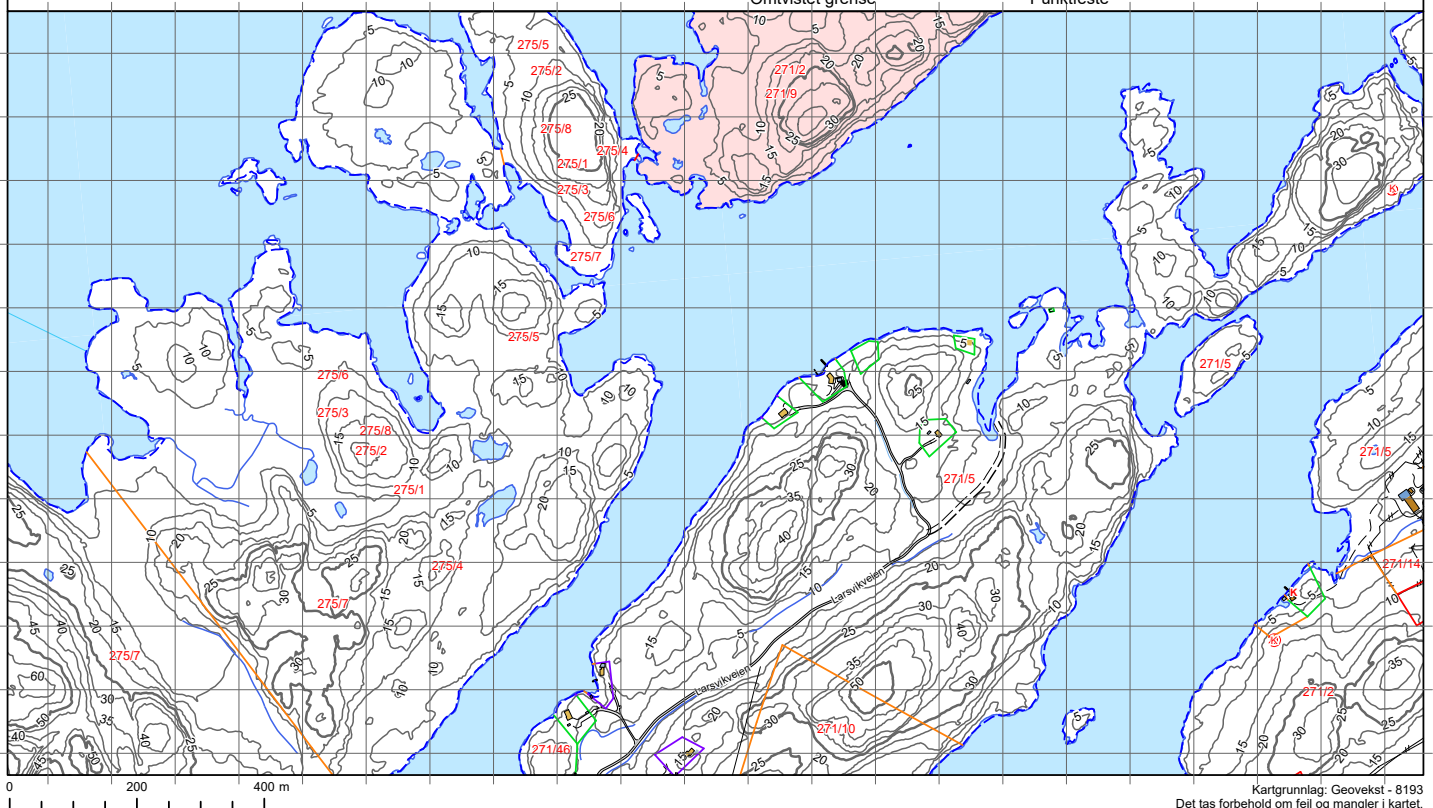
ambita

Kommune: 5060 Nærøysund  
Eiendom: 5060/271/9/0/0

**Eiendomsgrenser**












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







N  
Målestokk 1:8000  
Dato: 13.1.2025









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


## Tegnforklaring

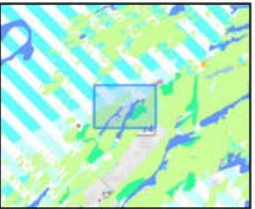
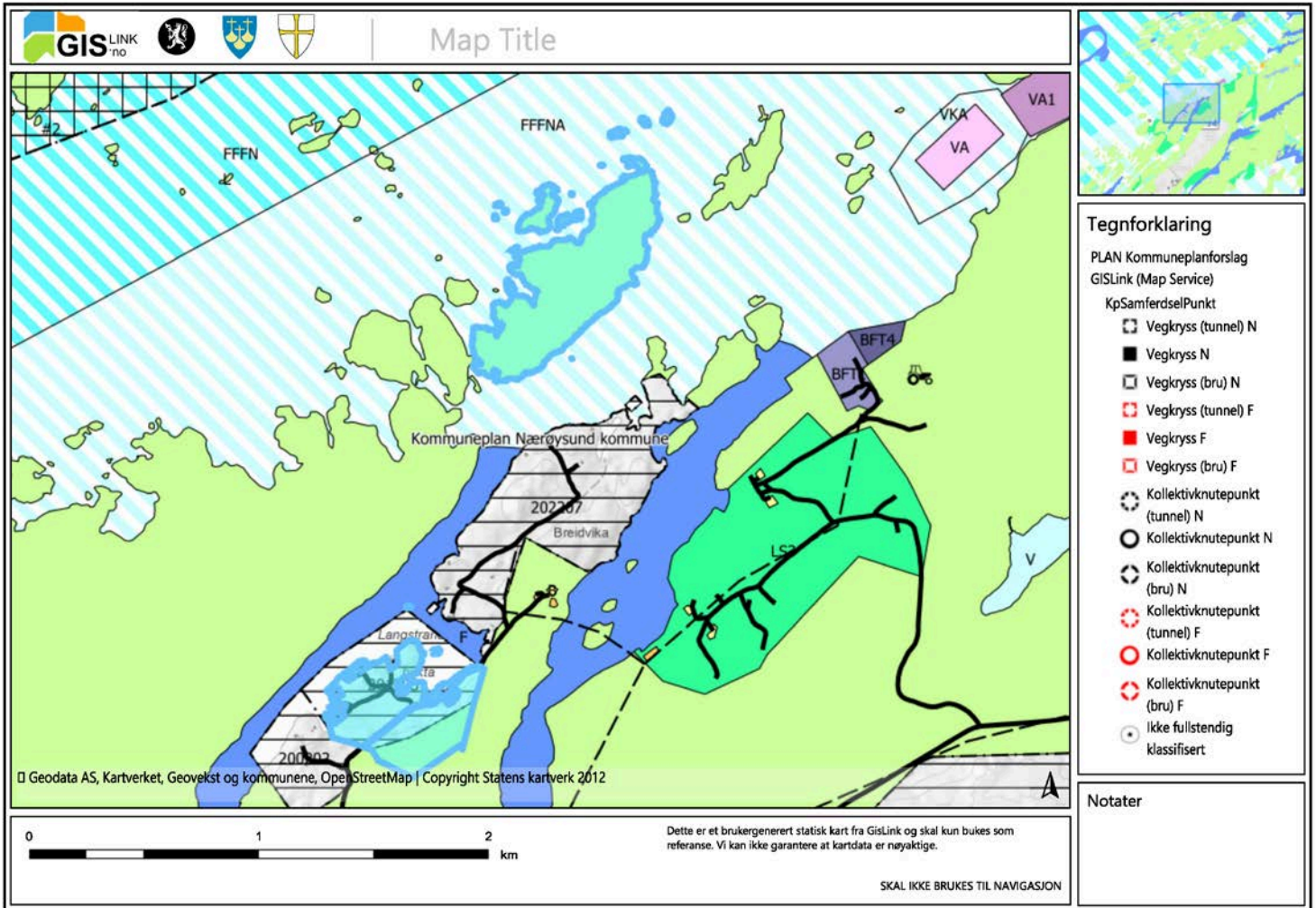
-  Adressepunkt
  -  Kulturminne - punkt
  -  Naturvernområde - punkt
  -  Kulturminne - flate
  -  Naturvernområde - flate
  -  Bygningslinjer
  -  Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
  -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø



**Tegnforklaring**

PLAN Kommuneplanforslag  
GISLink (Map Service)

**KpSamferdselPunkt**

- ◻ Vegkryss (tunnel) N
- ◻ Vegkryss N
- ◻ Vegkryss (bru) N
- ◻ Vegkryss (tunnel) F
- ◻ Vegkryss F
- ◻ Vegkryss (bru) F
- ⊙ Kollektivknutepunkt (tunnel) N
- ⊙ Kollektivknutepunkt (bru) N
- ⊙ Kollektivknutepunkt (tunnel) F
- ⊙ Kollektivknutepunkt (bru) F
- ⊙ Ikke fullstendig klassifisert

**Notater**

## Del 3

### Bestemmelser til planen

#### Byggeområder (PBL § 20-4, pkt. 1)

Det er lagt ut 19 nye byggeområder for boliger, fritidshus og industri i planen. Forhold som vektlegges ved utbygging er: Nærhet til eksisterende infrastruktur, trygg skoleveg og tilrettelegging for alternative transportformer. Videre egnethet for bebyggelse ut fra nærings- og samfunnsmessig forhold, natur-, miljø- og friluftshensyn, kulturminner, reindrifts- og landbruksmessige hensyn.

#### Restriksjonsområde for flyplassen

For området rundt, og luftrommet over Rørvik lufthavn er det fastsatt regler for bruk av området. Dette er gjort greie for på BRA-kart (Building Restriction Area) datert 23.02.2005 for flyplassen.

Arealplankartet til kommuneplanen 2010 – 2014 legger BRA – kartet til grunn for restriksjoner på bygninger i det aktuelle området. Alle nye reguleringsplaner innenfor båndleggingsområdet skal innarbeide høyderestriksjoner i form av hensynssoner.

Saksbehandlingen skal skje i henhold til retningslinjer gitt for utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen i byggerestriksjonskart (BRA-kart) og høyderestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (NAV-anlegg).

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen.

#### Bestemmelser

Før det gis byggetillatelse eller fradeling for oppføring av boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse skal det kreves godkjent reguleringsplan.

Bygninger tillates ikke oppført

nærmere sjøen enn 100 meter og vassdrag enn 30 meter.

Nye boligområder skal ha ferdigstilt gang- og sykkelveg før de tas i bruk.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal nødvendig areal for lekeplass være sikret og opparbeidet. Det skal avsettes 0,4 daa nærlekeplass for hver 25 bolig.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligområder med større avstand enn 500 meter til nærmeste friområde åpent for allmenn ferdsel, skal det sikres og opparbeides et areal på min. 1,5 daa til lekeplass/park før det gis byggetillatelse for nye boliger.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal ikke arealer brattere enn 1:3 regnes inn som en del av lekeareal eller uteoppholdsareal.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal ikke lekeplass og uteoppholdsarealer plasseres i nærhet av høyspent kraftledning.

Byggeområder for fritidsbebyggelse på dyrket og dyrkbar mark er ikke tillatt.

#### Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 20-4 nr. 2)

Landbruks-, natur- og friluftsområder er forbeholdt aktiviteter og virksomhet knyttet til stedbunden næring. Det er ikke tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som ikke er knyttet til formålet LNF. Dette med de unntak som er gitt nedenfor. Det er foretatt en tredeling av LNF-områdene:

#### LNF-område uten bestemmelser om spredt bebyggelse – (sone 1)

I LNF-områder er det bare tillatt med tiltak som kan karakteriseres som "stedbunden næring", dvs. tradisjonell landbruksvirksomhet. Alle andre tiltak vil være i strid med LNF-formålet.

Området omfatter deler av Vikna der det er registrert lite nybygging i siste planperiode, øyer hvor det ikke er eller har vært bebyggelse/bosetting. Videre er viktige områder for reindrifta inkludert.

### Bestemmelser (sone 1)

Gjenoppbygging av eksisterende fritidsbebyggelse etter brann eller naturkatastrofe tillates kun i samme størrelse og på samme sted som før ødeleggelsen.

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom til næringsformål kan tillates når bruksendringen ikke medfører driftsulempe for landbruket og miljømessige ulemper for omgivelsene, som for eksempel støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling. Arealbevarende handel/virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun.

### LNF-område med bestemmelser om spredt bebyggelse - (sone 2)

LNF-område hvor det er mulig med spredt erverv-, bolig- og fritidshus. Dette gjelder områder der det fra før er foretatt tekniske inngrep i form av bygninger, veier o.a. Bygning kan som hovedregel ikke oppføres nærmere sjø enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann jf. PBL-2008 § 1-8 (tidl. PBL-1985 § 17-2). Unntak kan gjøres der det fra før foreligger tekniske inngrep slik som vei og eller eksisterende bebyggelse nærmere strandlinjen.

### Bestemmelser (sone2)

I denne sonen tillates det i planperioden fradeling og oppføring av et begrenset antall fritidshus - inntil 20. Antall boliger tillatt er 12 og erverv 6.

Bygningers plassering, høyde-

plassering og høyde fastsettes i samsvar med BRA-kartet, ellers gjelder § 70 i PBL-1985.

Bygninger kan ikke oppføres i 100-metersbeltet langs sjø målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, dog kan bygg som legges på øversiden av eksisterende vei og/eller bygning(er) tillates.

Bygninger tillates ikke oppført nærmere innsjø og vassdrag enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Bebyggelse skal ikke plasseres på områder som har stor regional og nasjonal verdi for biologisk mangfold.

Maksimal avstand fra eksisterende bygg og/eller vei settes til 80 meter.

Det tillates fradeling av tomter til fritidsbebyggelse begrenset oppad til 2 dekar.

Fritidshus som tillates pr. tomt er ei hytte og ett naust/uthus. Dersom det finnes flere hytter i området skal naust og evt. brygge samlokaliseres.

Ved oppføring av flere enn to fritidshus innenfor et areal på 10 dekar, skal det utarbeides bebyggelsesplan.

For ervervsbebyggelse som overstiger 200 m<sup>2</sup> kreves bebyggelsesplan.

Bygging på dyrka og dyrkbar mark er ikke tillatt.

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom til næringsformål kan tillates når bruksendringen ikke medfører driftsulempe for landbruket og miljømessige ulemper for omgivelsene, som for eksempel støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke

innebærer fradeling. Arealkrevende handel/virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun.

### **LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt - (sone 3)**

Omfatter øyer i Viknas skjærgård hvor det eksisterer/har eksistert bosetting/bebyggelse. Unntatt er øyer som er underlagt vern etter annet lovverk enn PBL. Her gjelder egne bestemmelser. Innenfor svartstiplet linje som utgjør LNF-sone 3 kan det kun settes opp fritidshus.

### **Bestemmelser (sone 3)**

Det tillates fradeling og oppføring av inntil 8 fritidshus i planperioden.

Bygningers plassering, høydeplassering og høyde fastsettes i samsvar med BRA-kartet, ellers gjelder § 70 i PBL-1985.

På øyer med eksisterende bebyggelse vil det kun være tillatt med ett fritidshus per eksisterende bygning/hustuft. Maksimal avstand fra eksisterende bygning settes til 50 meter.

Bebyggelse skal ikke plasseres på områder som har stor regional og nasjonal verdi for biologisk mangfold.

Nødvendig infrastruktur slik som flytebrygge/kai skal samlokaliseres på den enkelte øya.

Innenfor området skal minsteavstanden på bygningskroppen fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, tilpasses topografi og data for framtidig havnivåstigning/maks. stormflo.

Skjemmende fargebruk på bygninger

er ikke tillatt. Farger som tillates er nyanser i hvitt, grått, brunt og rødt.

Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget, og eventuelle fundament skal lukkes inne. For den enkelte tomt skal det legges ved profiler av eksisterende og nytt terreng med bygning inntegnet i samme målestokk (1:100). Maks. pilarhøyde settes til 50 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng.

Maksimal samlet arealstørrelse for bebyggelse på fritidseiendommer settes til BYA 130m<sup>2</sup>. Byggearealet inkluderer alle former for målbart areal, jfr. NS 3940 (areal og volumberegninger for bygninger). Mønehøyden skal være maks 5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

### **Område for råstoffutvinning, masseuttak (PBL § 20-4 pkt. 3)**

### **Bestemmelser (råstoffutvinning)**

I område for masseuttak skal det utarbeides reguleringsplan før det gis tillatelse til uttak.

### **Båndlagte områder (PBL § 20-4, pkt. 4)**

I Vikna er de største båndlagte områdene vernet etter naturvernloven/ (naturmangfoldloven), viltloven kulturminneloven, luftfartsloven og vannressursloven. Betydelige arealer er også båndlagt etter PBL, der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde. Disse områdene er angitt som hvite felt og/eller med skravur på plankartet.

### **Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (PBL § 20-4 f.l. nr 5)**

I sjøområdet er plan- og bygningslovens virkeområde avgrenset av grunnlinjen langs de ytterste skjær. Plan- og

bygningsloven, akvakulturloven og havne- og farvannsloven er viktige for forvaltningen av kommunens sjøarealer. I tillegg er betydelige sjøarealer underlagt naturvernloven, viltloven og

etter hvert kulturminneloven. Inndelingen av sjøarealene i ulike bruksformål framgår av plankartet og i retningslinjene for sjøområdene.

**Gjeldende reguleringsområder utenfor Rørvik tettsted:**

Nr	Lokalisering/ område	Kategori
YR1	Hunnestad	Hyttefelt
YR2	Valøy havn	Havn
YR3	Lillesul - Skjærgårdscamping	Spesialområde - Camping
YR4	Åksetvågen – Vikna Sjøgrend	Hyttefelt
YR5	Staulan	Hyttefelt
YR6	Austafjord	Lokalsenter
YR7	Sæternes - Sjøenget	Spesialområde – Camping/hytter
YR8	Ramstadlandet	Havn
YR9	Hasfjord	Hyttefelt
YR10	Ytre Vikna Vindmøllepark	Vindmøllepark
MR1	Bergsnov	Hyttefelt
MR2	Olsvika – Vannhagan	Hyttefelt
VR1	Sør-Gjæslingan	Spesialområde – Bevaring
VR2	Evenstad	Spesialområde – Camping
VR3	Rørvik Lufthavn	Flyplass
VR4	Ryem Steinbrudd	Masseuttak
VR5	Flerengstrand	Industri
VR6	Stakkskaret	Masseuttak
VR7	Stakkskaret	Industri
VR8	Lauvøyvågen	Boligfelt
VR9	Lauvøyvågen rorbuer	Rorbuer
VR10	Rørvik skytefelt	Skytefelt

**Planlagte reguleringsområder utenfor Rørvik tettsted:**

Nr	Lokalisering/ område	Kategori
Y1	Nordøyen	Hytter-/rorbuer
Y2	Hunnestadstranda nord	Hytter/fritidshus
Y3	Roaldsvika	Hytter/fritidshus
Y4	Valøya	Hytter/fritidshus
Y5	Ramstadlandet	Hytter/fritidshus
Y6	Hasfjord	Hytter/fritidshus
M1	Bjørsvika	Hytter/fritidshus
V1	Evenstad	Hytter/fritidshus
V2	Hatten	Boliger
V3	Sjøhaugen	Boliger
V4	Nyvegen	Industri
V5	Byåsen	Boliger
V6	Engan	Boliger
V7	Sørøya, Lauvøya	Hytter/fritidshus
V8	Sagstøhaugen, Lauvøya	Hytter/fritidshus
V9	Holmen, Lauvøya	Hytter/boliger/erverv
V10	Moen, Lauvøya	Hytter/boliger

**Eksisterende lokaliteter til akvakultur:**

<b>Nr</b>	<b>Område</b>	<b>Type</b>	<b>Art</b>
L1	Bondøya	Matfisk	Laks
L2	Brevika	Matfisk	Laks
L3	Edøya	Matfisk	Laks
L4	Geitholmen	Matfisk	Laks
L5	Helligholmen	Matfisk	Laks
L6	Humulen	Matfisk	Laks
L7	Kjeldholmen	Matfisk	Laks
L8	Kråkøya	Matfisk	Laks
L9	Kvaløya	Matfisk	Laks
L10	Nordgjæslingan	Matfisk	Laks
L11	Stor-Ravnholmen	Matfisk	Laks
L12	Tjærnholmen	Matfisk	Laks
L13	Kyrøyene	Matfisk	Laks
L14	Lille Sandholm	Skalldyr	Blåskjell
L15	Flerengstrand	Slakteri	Laks
L16	Rørvik - fryseri	Slakting – matfisk	Laks
L17	Sørvikvågen	Slakteri	Laks
L18	Ryumsjøen/Reipholmen	Matfisk, settefisk, stamfisk	Kveite

# Nabolagsprofil

Langstranden

## Offentlig transport

✈ Rørvik lufthavn Ryum 17.2 km

🚗 Høgda 18.9 km  
Linje 660

## Skoler

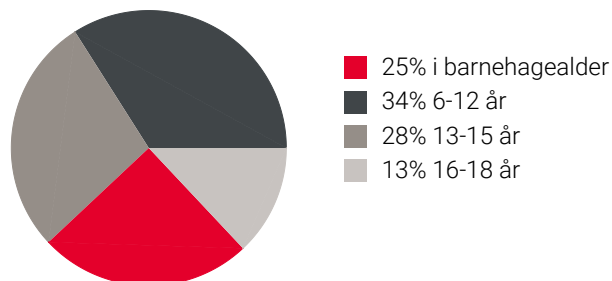
Rørvik skole (1-10 kl.) 19.2 km  
553 elever, 32 klasser

Nærøysundet skole (1-7 kl.) 22.1 km  
146 elever, 14 klasser

Ytre Namdal videregående skole 19 km  
350 elever, 22 klasser

Val videregående skole 31.1 km  
100 elever, 7 klasser

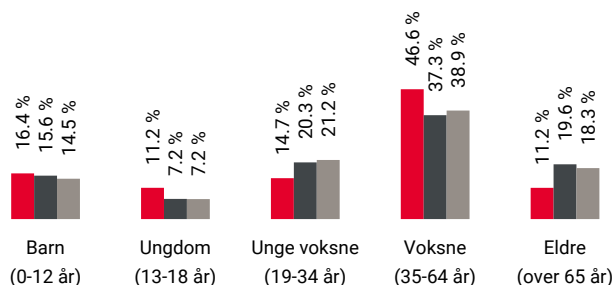
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Valøy	115	44
■ Kommune: Nærøysund	9 732	5 174
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Austafjord barnehage (2-5 år) 4.3 km  
8 barn

Trio barnehager (1-5 år) 18.7 km  
39 barn

Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år) 18.9 km  
31 barn

## Dagligvare

Joker Austafjord 4.3 km  
Post i butikk

Rema 1000 Rørvik 19.5 km

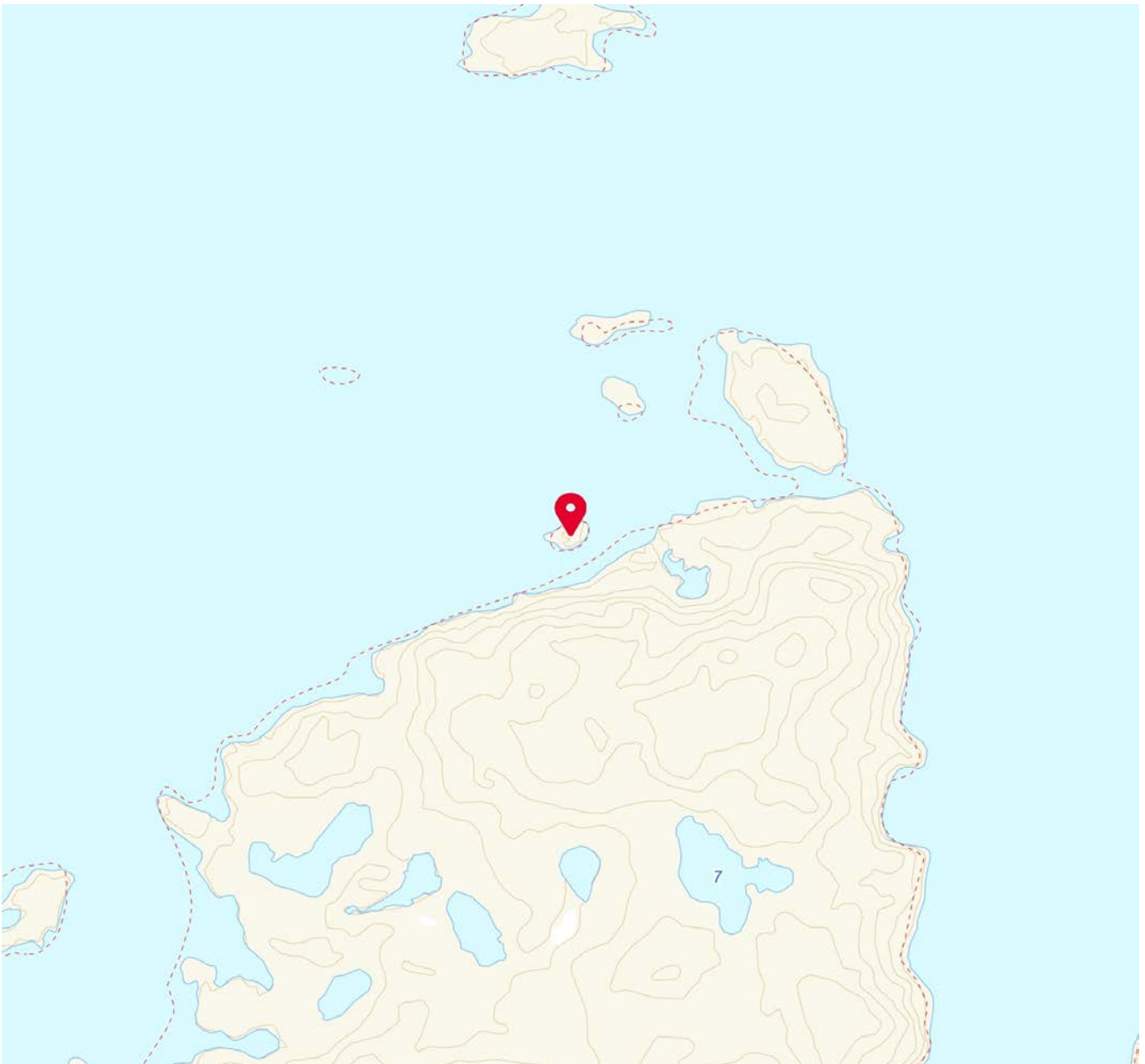
## Sport

⚽ Austafjord stadion 4.3 km  
Aktivitetshall, fotball

⚽ Jektløpet balløkke 19 km  
Ballspill

🏊 Ox Gym Rørvik 19.3 km

🏊 FAST Rørvik 19.4 km





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

### Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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 forbehold. 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Staulan sjøgrend  
7924 AUSTAFJORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anniken Waagø

**Telefon:** 971 29 762  
**E-post:** anniken.waago@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre