



aktiv.

Gårdsveien 4B, 8743 INDRE KVARØY

**Indre Kvarøy. Boligtomt med eldre lagerbygg i et sentralt og etablert boligfelt med nydelige utsynsforhold.**



Eiendomsmegler MNEF

## Roger Clausen

**Mobil** 957 77 529  
**E-post** roger.clausen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana**  
Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF. 75  
14 30 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 17 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 667 640,-  
**Selger:** Ørjan Dahl Olafsen  
Kristin Gjelsten

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

**Tomtstr.:** 1220.4 kvm  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 48, bnr. 115  
**Oppdragsnr.:** 1807260025

# Indre Kvarøy. Boligtomt med eldre lagerbygg i et sentralt og etablert boligfelt. Flott utsikt.

Går du med byggeplaner ? Her har du sjansen å sikre deg ei romslig boligtomt med fin beliggenhet på den trivelige øya Indre Kvarøy. Tomta har i dag et eldre lagerbygg plassert på tomta, om du vil rive det eller bruke det videre og sette det i stand bestemmer bare du. Ingen boplikt !

Tomten er relativt stor, 1 220 m2, ligger øst/sørøst-vendt og har fritt utsyn utover havet og spektakulære fjellformasjoner på innlandet. Fra eiendommen ser man også over til Lurøya, Aldra og over til Konsvikosen.



# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Om eiendommen .....	20
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	51
Forbrukerinformasjon .....	129
Budskjema .....	130



Nydelig sandstrand rett nedefor boligtomten.



# Boligtomt Kvarøy

Går du med byggeplaner ? Her har du sjansen å sikre deg ei romslig boligtomt med fin beliggenhet på den trivelige øya Indre Kvarøy.

Tomta har i dag et eldre lagerbygg plassert på tomta, tidligere brukt til produksjon av salt. Om du vil rive det eller bruke det videre og sette det i stand bestemmer bare du.

Rett nedefor tomta ligger en fin strand.

Fra eiendommen ser man også over til Lurøya, Aldra og over til Konsvikosen.

Indre Kvarøy utgjør et eget lite lokalsamfunn med om lag 80 innbyggere, og har både barnehage, skole, butikk, restaurant, kafé, postterminal m.m.

Den nylig utskilte boligtomten på Indre Kvarøy ligger fint plassert mellom Gårdsvegen 4 og Gårdsvegen 8. Tomten er relativt stor, 1 220 m<sup>2</sup>, ligger øst/sørøst-vendt og har fritt utsyn utover havet og spektakulære fjellformasjoner på innlandet.

Det er daglig båtanløp til øya både via ferje og hurtigbåt. Helgelandskysten er videre kjent for sin

flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både i øyriket og ved innlandet.

Du merker det når du kommer til Kvarøy, for til tross for at det er et lite samfunn, har øya en stor og flott lekeplass med egen pump-track, aktivitetshall og en arkeologisk utstilling.





Den nylig utskilte boligtomten på Indre Kvarøy ligger fint plassert mellom Gårdsvegen 4 og Gårdsvegen 8. Tomten er relativt stor, 1 220 m<sup>2</sup>, ligger øst/ sørøst-vendt og har fritt utsyn utover havet og spektakulære fjellformasjoner på innlandet.

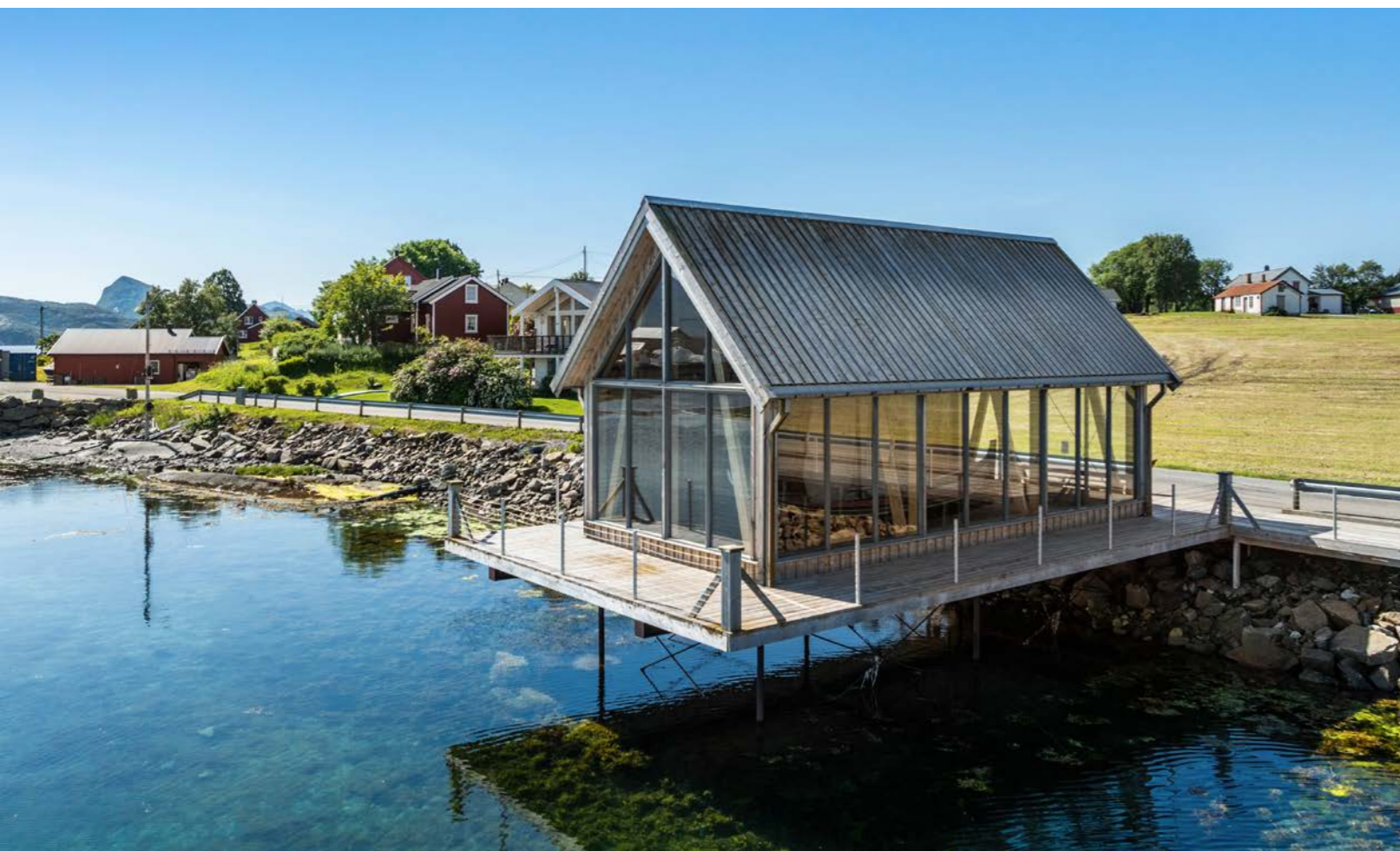






Indre Kvarøy er en lite øy med en spennende historie. Navnet Kvarøy kommer sannsynligvis fra betydningen Brem eller kant. Fra gammelt av het det Ytre Quarøen og Indre Quarøen.






## Lagerlokale



### Gårdsveien 4 (Utgått parsell av)

3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.  
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkeligheten.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**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**

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1220.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Nylig utparsellert boligtomt. Den største (øverste) delen av tomten er relativt flat og med stedvis synlig berg i dagen. Det er derfor all grunn til å regne med at det er en solid og stabil grunn som ligger som utgangspunkt for oppføring av en bolig på tomten. Noe graving og lokal fjerning av berg/steingrunn må dog påregnes i forbindelse med etablering av vann- og avløp etc.

For utenom nevnte flate som utgjør den største delen av tomten, så er ca. 30 % av tomten mot øst/sørøst skrånende ned i samme retning. Nedenfor eiendommen i retning øst/sørøst ligger et bolighus, og det samme gjør det i retning øst/nordøst, henholdsvis Gårdsvegen 6 og 2. Begge disse eiendommene ligger et godt stykke lavere i terrenget (ca. 5-6 høydemeter), og de vil i så måte ikke komme i veien for utsikten fra respektive eiendomstomt.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Indre Kvarøy i Lurøy kommune. Indre Kvarøy utgjør et eget lite lokalsamfunn med om lag 80 innbyggere, og har både barnehage, skole, butikk, postterminal m.m. Den største bedriften på Kvarøy er Kvarøy Fiskeoppdrett AS, men også flere andre bedrifter er godt etablert på øya.

Den nylig utskilte boligtomten på Indre Kvarøy ligger

fint plassert mellom Gårdsvegen 4 og Gårdsvegen 8. Tomten er relativt stor, 1 220 m<sup>2</sup>, ligger øst/sørøst-vendt og har fritt utsyn utover havet og spektakulære fjellformasjoner på innlandet. Fra eiendommen ser man også over til Lurøya, Aldra og over til Konsvikosen.

Indre Kvarøy er et lite lokalsamfunn med om lag 80 innbyggere, og har både barnehage, skole, butikk, postterminal, restaurant, pub, kafè mv. Befolkningen livnærer seg i all hovedsak på havrelatert næringsvirksomhet, med Kvarøy Fiskeoppdrett AS som den største virksomheten. Det er daglig hurtigbåtanløp til øya både via ferje og hurtigbåt. Helgelandskysten er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både i øyriket og ved innlandet - sommer som vinter.

### Adkomst

Adkomst til boligtomten fra Gårdsveien.

### Bebyggelsen

Respektive/påtenkte boligtomt ligger innenfor et areal som i følge Lurøy kommunes arealdelplan og benevnt til boligformål. Dette på lik linje med omkringliggende boliger (Gårdsvegen 2, 4, 6 og 8 m.fl.). Ønsker kjøper å bruke eiendommen som fritidsbolig, må det søkes kommunal godkjenning til bruksendring fra bolig til fritidseiendom. Hvis dette er en forutsetning, bør det medtas som et forbehold i bud som inngis.

Det bemerkes at på eiendommen i dag står det et kondemnabelt bygg (tidligere Kvarøy Saltdysteri/ Polarsalt) som med fordel bør/må rives. Det skal dog sies at etter takstingeniørens skjønn vil det trolig være fullt mulig å bygge en stor enebolig på østsiden ("baksiden") av dette bygget, og

eksisterende bygg må i så måte trolig ikke rives. Undertegnede takstingeniør anbefaler i så måte å gjøre seg opp en vurdering av dette selv, og fremfor alt kontakte Lurøy kommune før en eventuell rivning av bygget finner sted. Dette for å få rivningstillatelse, eventuelt finne ut om bygget på en eller annen måte kan ha historisk- eller verneverdig verdi. I følge vedlagte Eiendomsdata (utskrift fra Matrikkelen) over dagens gårds- og bruksnummer (grunneiendom 48/3) fremkommer det på side 4 ett bygg på eiendommen som har status "revet/brent". Det er for undertegnede ikke kjent om det er respektive "Polarsalt-bygg" det her siktes til. Nærmere undersøkelser anbefales.

Som nevnt ligger både Gårdsvegen 2 og Gårdsvegen 6 nedenfor respektive eiendom. Det vil si enda nærmere strandsonen enn respektive boligtomt. Takstmannen tar derfor utgangspunkt i sin markedsprisvurdering at det vil være tillatt å bygge hvor som helst på tomten, dog med vanlige avstandsregler mot naboeiendommer. nteressenter bes likevel verifisere dette med Lurøy kommune ettersom tomten befinner seg i 100-metersbeltet til havet/strandsonen.

Indre Kvarøy er en lite øy med en spennende historie. Navnet Kvarøy kommer sannsynligvis fra betydningen "Brem eller kant". Fra gammelt av het det Ytre Quarøen og Indre Quarøen. Både indre og ytre Kvarøy dannet i gammel tid en naturlig avgrensning for seglleia på strekningen Selsøyvik - Solvær, en "kvare" eller kant på båtens segling. Kvarøy ligger midt i skipsleia og har en sentral plass i Lurøys lokalhistorie.

Alle er velkommen hit. De er et livskraftig samfunn med både barnehage, skole, ungdomshus, Tampen

kafè, overnattingsmuligheten, restaurant og et variert næringsliv. Øya har flere turmuligheter.

### Skolekrets

Skole på øya. Ligger like ved.

### Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse til Mo/ Stokkvågen/ Tonnes. Ferje eller hurtigbåt fra Stokkvågen/ Tonnes.

### Solforhold

Gode solforhold på tomta.

### Radonmåling

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad? Risiko for radon -Nei.

### Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 650 000

### Omkostninger kjøper

650 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

16 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

17 640 (Omkostninger totalt)

34 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

37 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

667 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

684 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

687 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### Informasjon om kommunale avgifter

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Det betales fritidsrenovasjon når bygget er ferdig. Dette betales til HAF. Det gjøres oppmerksom på at

avgiften kan variere avhengig av forbruk.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter som er innført i kommunen.

Byggesakskostnader - ta kontakt med Lurøy kommune, teknisk avdeling, telefon 750 91 600.

Link:

[https://](https://www.luroy.kommune.no/alle-tjenester/)

[/www.luroy.kommune.no/alle-tjenester/](https://www.luroy.kommune.no/alle-tjenester/)

[teknisk-og-naring/bolig-og-eiendom/bygging/](https://www.luroy.kommune.no/alle-tjenester/)

Strømtilknytning - Tilbud/ oversikt over mulighetene og kostnader med legging av strøm til eiendommen og videre til planlagte oppførte bygg, ta kontakt med det lokale el-leverandør.

#### Informasjon om eiendomsskatt

For året 2025 og 2026 har Lurøy kommune vedtatt å fjerne Eiendomsskatt på bolig-og fritidseiendommer.

#### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er ikke etablert på eiendommen p.t.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», byggesøknader, ferdigattester og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### Informasjon om vannavgift

kke innlagt til tomt. Vannavgift når bygget evt. er tilknyttet. Det må påregnes tilknytningsavgift til vannanlegget, ukjent beløp.

#### Tilbud om 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 48, bruksnummer 115 i Lurøy kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Det anmerkes at de eldste fra 1836, 1867, 1885, 1895 er nærmest umulig å få slettet. Det samme gjelder jordskifter og vedr. kraftlinjer. 2 av heftelsene er nå avlyst av Kartverket, oppdatert 03.11.2025. Dokumentene vi har klart å innhente kan fås oversendt ved henvendelse til meglerkontoret.:

1834/48/115:

30.06.1836 - Dokumentnr: 900005 - Utskifting  
Overført fra: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1867 - Dokumentnr: 900009 - Utskifting  
Overført fra: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1885 - Dokumentnr: 900196 - Erklæring/avtale  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/  
jernbane.  
Overført fra: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1895 - Dokumentnr: 900039 - Utskifting  
Overført fra: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1953 - Dokumentnr: 1679 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:8  
Bestemmelse om vannrett  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1953 - Dokumentnr: 2579 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:8  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1956 - Dokumentnr: 900154 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver.  
Rødøy-Lurøy Kraftverk  
Overført fra: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1958 - Dokumentnr: 493 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:13  
Best. om naustplass.  
Overført fra: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1958 - Dokumentnr: 1435 - Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1959 - Dokumentnr: 2443 - Erklæring/avtale  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/  
jernbane.  
Overført fra: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1963 - Dokumentnr: 4350 - Jordskifte  
Bestemmelse om fiskerett  
Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1964 - Dokumentnr: 4525 - Erklæring/avtale  
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med vanningsanlegg  
Overført fra: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1975 - Dokumentnr: 7595 - Erklæring/avtale  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/  
jernbane.  
Overført fra: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2000 - Dokumentnr: 5141 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om vannledning  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2025 - Dokumentnr: 784888 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhets opprettet fra:  
Knr:1834 Gnr:48 Bnr:3  
Elektronisk innsendt

#### **Vei, vann og avløp**

**ADKOMSTVEI**  
Det er ikke etablert adkomstvei, men tomten ligger langs offentlig vei Gårdsveien.

**TILKNYTNING VANN**  
Det er ikke tilknyttet vann. Det er ei privat vannforening som leverer vann til mange av bygdas eiendommer.

**TILKNYTNING AVLØP**  
Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg. Dersom eiendommen skal bebygges, må det etableres privat avløpsanlegg etter gjeldende regler.

Tømming av septikk må den enkelte boligeier avklare og betale. Helgeland Avfallsforedling har tømmeintervall hvert 2. år for boliger, hvert 4.år for fritidsboliger.

**DIVERSE**  
Risiko for flom

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

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

#### **Regulerings- og arealplaner**

Utdrag fra Kommunedelplan Kvarøy 2021 - planbestemmelser, vedtatt i Lurøy kommunestyre den 23.06.2021, sak 11/21:  
- 3.6.2. Boligbebyggelse , kode 1110. Det skal etableres minimum 1,0 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkering kan løses på egen tomt eller som fellesanlegg. Maks utnyttingsgrad per tomt er 50% BYA. Maks bygningshøyde er 7 m. For boligareal som ikke kan få innlagt kommunalt vann og avløp, må søker vise til løsninger for vann, avløp og godkjent adkomst før fradelings eller byggetillatelse kan gis. Det skal avsettes min. 200 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for hver bolig. Se også generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg. Retningslinjer for boligbebyggelse: En boligtomt for enebolig bør ikke være større enn 2500 m<sup>2</sup>.

2. Generelle bestemmelser

2.1 Tilgjengelighet for alle  
Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.  
2.2 Tiltak i 100 meterbeltet til sjø for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for landbruket, fiske og reindrift. Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres i 100 metersbeltet langs sjøen, dersom bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun. Ved plassering og utforming skal det tas særlige hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf . § 1 8. Gjennomføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade kan foretas i 100 metersbeltet langs sjøen uten at det søkes dispensasjon for tiltaket. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas.  
2.3 Tidligere fradelte tomter  
Under behandling av dispensasjon fra plan for tomter som er tidligere fradelte, skal dette vektlegges i saksbehandlingen.  
2.4 Vurdering av grunnforhold  
Ved søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve dokumentasjon om at tiltak ønskes realisert på sikker grunn. Dersom tiltakshaver ikke har tilstrekkelig dokumentasjon om at omsøkte tiltak bygges på sikker grunn, kan kommunen kreve geoteknisk vurdering utført av fagperson. Før tiltaksrealisering, skal det tas hensyn til eventuelle vassdrag i nærheten. Så langt det lar seg gjøre skal ikke bekker lukkes.  
2.5 Byggegrense  
2.5.1. Byggegrense mot havet

Byggegrense mot havet vises som juridisk linje langs deler av strandsone, jfr plan og bygningslovens §18. I områder som har et byggeformål er byggegrense samme som arealformålsgrense, med mindre byggegrense er angitt som juridisk linje.

2.5.2. Byggegrense langs offentlige veier

\_\_NA\_\_ Byggegrense langs fylkesvei

Langs fylkesveier gjelder byggegrense på 30 m fra senter linje veien.

\_\_NA\_\_ Byggegrense langs kommunalvei

Langs kommunale veier må byggegrense vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Normalt gjelder det byggegrense på minst 7 m fra senter linje veien.

2.8 Tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse

I byggeområder som ikke omfattes av krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan skal ny bebyggelse ha en form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmonerer med eksisterende bebyggelse og landskap/terreng i området der den skal oppføres. Utsiktsforhold skal ivaretas, slik at ny bebyggelse i minst mulig grad skygger for eksisterende bebyggelse.

3.3 Krav til løsninger for vann, avløp, veg

a) Tomter og all bebyggelse skal lokaliseres slik at eksisterende lovlige avkjørsler kan nyttes, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres. Utbygging kan ikke skje før tilstrekkelige arealer til atkomst og parkering samt andre nødvendige tekniske anlegg er etablert. Løsninger for adkomst og parkering skal godkjennes av berørte parter og kommunen før fradeling av tomt.

b) I byggeområder for boliger og fritidsboliger kan verken fradeling eller utbygging finne sted før

forutsatt løsninger for vann og avløp samt adkomst er godkjent av kommunen og avklart med eventuelle andre berørte parter, jfr. plan og bygningslovens kapittel 27.

c) Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg der slikt er utbygd.

d) Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann og avløpsanlegg også for fritidsbebyggelse etter bestemmelsene i plan og bygningslovens §§ 27 1 og 27 2.

e) Ved søknad om byggetillatelse etter PBL § 20 1 skal det legges fram en detaljert situasjonsplan som viser plassering og utforming av bebyggelse, adkomstveier, biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer.

3.4 Krav om universell utforming, utbyggingsvolum, leke, ute og oppholdsplasser, parkering

3.4.1. Universell utforming

a) Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan og bygningslovens § 20 1 og 20 2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jfr § 5 4 i byggesaksforskriften. b) Det skal særlig legges til rette for universell utforming i områder og bygninger som er offentlig tilgjengelige. c) Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet. d) Parkering for funksjonshemmede skal ha en strategisk plassering i forhold til universelt utformede gangveisystemer.

Hele planen ligger som vedlegg i salgsoppgave.

**Nabotomt på gnr 48 bnr. 104** i Lurøy over veien fra tomten, mot vest er regulert til bebyggelse og kan bli bebygd. Lurøy kommune opplyser at det foreløpig er ingen mottatte søknader. (pr 05.01.2026). Kart

lenger bak i salgsoppgave.

**Bygg på boligtomten, svar fra Lurøy kommune;**

Der står en bygning på tomten, denne mangler bygningsnummer i matrikkelen. Der finnes ingen dokumentasjon, byggesøknad eller lignende i arkivet.

Jeg har då sett på den opprinnelige eiendommen som tomten er delt ifra. Det er ikke uvanlig at vi ikke har dokumentasjon, hvis bygningen er oppført før de blev innført Plan og Bygningslov (1970) i Lurøy kommune så er de helt i orden.

**Verneklasse/SEFRAK**

Ikke registrert kulturminner eller registreringer i SEFRAK.

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt da det f.t. er bygg på tomta.

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

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 nøye, 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 tinglysning 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med

mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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. 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 Advokatforsikring for boligeiere.

#### **Meglers vederlag**

Meglerprovisjon kr 40.000. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 000,- tilretteleggingshonorar kr 13 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

#### **Ansvarlig megler**

Roger Clausen  
Eiendomsmegler MNEF  
roger.clausen@aktiv.no  
Tlf: 957 77 529

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Roger Clausen  
Eiendomsmegler MNEF  
roger.clausen@aktiv.no  
Tlf: 957 77 529

#### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana,  
organisasjonsnummer 979159722  
Ole Tobias Olsens gate 5,

#### **Salgsoppgavedato**

25.02.2026

# Verditakst Tomt

📍 Gårdsvegen ?, 8743 INDRE KVARØY

📖 LURØY kommune

#



## Markedsverdi

650 000

Tomteareal 1 210,00 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 29.05.2025

Oppdragsnr.: 12315-2326

Referansenummer: HF8497

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref:



Gyldig rapport  
29.05.2025

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.

## Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdige: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktige: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelige: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på [www.vet.no](http://www.vet.no).



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
dagottar@vet.no  
411 11 466



Oppdragsnr.: 12315-2326

Befaringsdato: 22.05.2025

Side: 2 av 10

## Konklusjon og markedsvurdering

<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 650 000</b>	<b>Markedsverdi uten fradrag</b> <b>650 000</b>
Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.  <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Konklusjon markedsverdi</b> = <b>650 000</b>

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger på Indre Kvarøy i Lurøy kommune. Indre Kvarøy utgjør et eget lite lokalsamfunn med om lag 80 innbyggere, og har både barnehage, skole, butikk, postterminal m.m.

Den største bedriften på Kvarøy er Kvarøy Fiskeoppdrett AS, men også flere andre bedrifter er godt etablert på øya.

Den nylig utskilte boligtomten på Indre Kvarøy ligger fint plassert mellom Gårdsvegen 4 og Gårdsvegen 8.

Tomten er relativt stor (1 210 m<sup>2</sup>), ligger øst/sørøst-vent og har fritt utsyn utover havet og spektakulære fjellformasjoner på innlandet. Fra eiendommen ser man også over til Lurøya, Aldra og over til Konsvikosen.

Den største (øverste) delen av tomten er relativt flat og med stedvis synlig berg i dagen. Det er derfor all grunn til å regne med at det er en solid og stabil grunn som ligger som utgangspunkt for oppføring av en bolig på tomten. Noe graving og lokal fjerning av berg/steingrunn må dog påregnes ifm. etablering av vann- og avløp etc.

For utenom nevnte flate som utgjør den største delen av tomten, så er ca. 30 % av tomten mot øst/sørøst skrånende ned i samme retning. Nedenfor eiendommen i retning øst/sørøst ligger et bolighus, og det samme gjør det i retning øst/nordøst, henholdsvis Gårdsvegen 6 og 2. Begge disse eiendommene ligger et godt stykke lavere i terrenget (ca. 5-6 høydemeter), og de vil i så måte ikke komme i veien for utsikten fra respektive eiendomstomt.

Det bemerkes at på eiendommen i dag står det et kondemnabelt bygg (tidligere Kvarøy Saltdysteri/ Polarsalt) som med fordel bør/må rives. Det skal dog sies at etter takstingeniørens skjønn vil det trolig være fullt mulig å bygge en stor enebolig på østsiden ("baksiden") av dette bygget, og eksisterende bygg må i så måte trolig ikke rives. Undertegnede takstingeniør anbefaler i så måte å gjøre seg opp en vurdering av dette selv, og fremfor alt kontakte Lurøy kommune før en eventuell rivning av bygget finner sted. Dette for å få rivningstillatelse, eventuelt finne ut om bygget på en eller annen måte kan ha historisk- eller verneverdig verdi. I følge vedlagte Eiendomsdata (utskrift fra Matrikkelen) over dagens gårds- og bruksnummer (grunneiendom 48/3) fremkommer det på side 4 ett bygg på eiendommen som har status "revet/brent". Det er for undertegnede ikke kjent om det er respektive "Polarsalt-bygg" det her siktes til. Nærmere undersøkelser anbefales.

Respektive/påtenkte boligtomt ligger innenfor et areal som i følge Lurøy kommunes arealdelplan og benevnt til boligformål. Dette på lik linje med omkringliggende boliger (Gårdsvegen 2, 4, 6 og 8 m.fl.).

Som nevnt ligger både Gårdsvegen 2 og Gårdsvegen 6 nedenfor respektive eiendom. Det vil si enda nærmere strandsonen enn respektive boligtomt. Takstmannen tar derfor utgangspunkt i sin markedsprisvurdering at det vil være tillatt å bygge hvor som helst på tomten, dog med vanlige avstandsregler mot naboeiendommer. Interessenter bes likevel verifisere dette med Lurøy kommune ettersom tomten befinner seg i 100-metersbeltet til havet/strandsonen.

### KONKLUSJON MARKEDSVERDI:

Eiendommen ligger solrikt til på Indre Kvarøy i Lurøy kommune.

Fra eiendommen er det fri utsikt mot havet i øst og sørøst samt det spektakulære fjell-landskapet på innlandet.

Indre Kvarøy er et lite lokalsamfunn med om lag 80 innbyggere, og har både barnehage, skole, butikk, postterminal mv. Befolkningen livnærer seg i all hovedsak på havrelatert næringsvirksomhet, med Kvarøy Fiskeoppdrett AS som den største virksomheten.

Det er daglig hurtigbåtanløp til øya både via ferje og hurtigbåt.

Helgelandskysten er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både i øyriket og ved innlandet - sommer som vinter.

Eiendommen ligger i et lite, men likevel tilsynelatende velfungerende boligmarked. Dette ettersom det sjeldent blir lagt ut boliger eller boligtomter for salg på Indre Kvarøy, og interessen er derfor relativt bra når det en sjelden gang legges ut et objekt på det åpne markedet. Det skal dog sies at dagens prisnivå på eneboliger på Indre Kvarøy ikke er av de aller høyeste. Når man bygger ny bolig på Indre Kvarøy må man derfor ha i bakhodet at man ikke nødvendigvis får igjen hver eneste krone som man investerer i et nybygg. Dette kan selvsagt endre seg over tid, og ser vi mot Lovund - en tilsvarende, dog litt større nabøyd - så ligger nye/gode boligobjekter i 6-8 mill.-klassen. Til orientering.

Undertegnede takstingeniør har taksert om lag 4 000 eiendommer på Helgeland de siste 12-13 årene, derav svært mange på kysten i Lurøy, Rødøy, Træna, Meløy, Herøy, Dønna m.fl. Undertegnede takstingeniør har i så måte god kjennskap og kompetanse på boligmarkedet langs Helgelandskysten, samt også her på Indre Kvarøy.

Kommentar til Eiendomsverdi AS sitt evEstimat:

Eiendomsverdi AS sitt evEstimat er beregnet fra en statistisk modell ut fra data for aktuelle sammenlignbare eiendommer. På Indre Kvarøy fungerer ikke Eiendomsverdi ettersom det er få, tilnærmet ingen eiendommer som de senere år er solgt på det åpne markedet, ei heller ikke mange boligtomter, kun et fåtall.

Antatt markedsverdi (kr. 650 000,-) som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstingeniør mener bør/kan være en riktig skjønsmessig markedspris i dagens tilnærmet ikke-eksisterende boligtomtmarkedet på Indre Kvarøy.

For ytterligere spørsmål vedrørende takstingeniørens begrunnelse for markedsprisvurderingen av respektive boligtomt, ta gjerne kontakt på epost dagottar@vet.no eller på mobil 411 11 466.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

#### Dato Tilstede

22.5.2025 Dag Ottar Mikalsen Takstingeniør  
Irene O. Mikalsen Takstmedarbeider

### Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	0	0		0	1210 m <sup>2</sup>	Lurøy kommune (Protokoll oppmålingsforretning 48/3)	Eiet

#### Adresse

Gårdsvegen ?

#### Hjemmelshaver

Ørjan Dahl Olafsen

#### Kommentar

Ved befaring av tomten den 22. mai, og ved utsendelse av denne tomtetakst den 29. mai, så hadde den nye tomten ennå ikke blitt tildelt eget gårds- og bruksnummer samt heller ingen adresse. Nærmere undersøkelse anbefales hos eier og hos Lurøy kommune. Se også vedlagte protokoll av oppmålingsforretningen datert 13. mai 2025.

### Eiendomsopplysninger

#### 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?

Nei

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Lurøy kommune	13.05.2025	Protokoll oppmålingsforretning	Gjennomgått	2	Ja
Eier	28.04.2025	Opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bilder	22.05.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	30	Nei
Eiendomsverdi AS	29.05.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått	1	Ja
Eiendomsverdi AS	29.05.2025	Eiendomsdata (Matrikkeutskrift av grunneiendom). Se vedlegg.	Gjennomgått	4	Ja
Grunnbokutskrift av gnr 48 bnr 3	29.05.2025	Relevante servitutter (erklæringer/avtaler) bør innhentes. Se vedlegg.	Gjennomgått	4	Ja

## Avgrensninger for Verditakst Tomt

### Forutsetning

#### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på 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 målinger 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 pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke 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 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjoner og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

#### Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst 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

#### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

#### Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

#### Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger

til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [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.

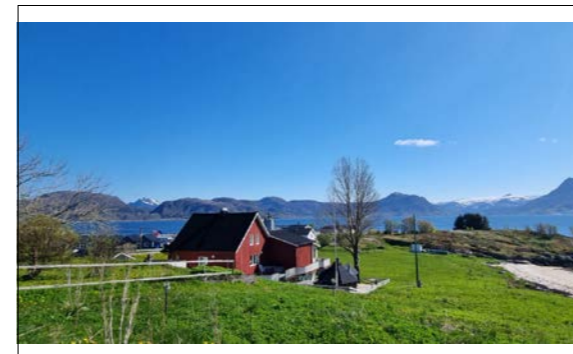
## Andre bilder



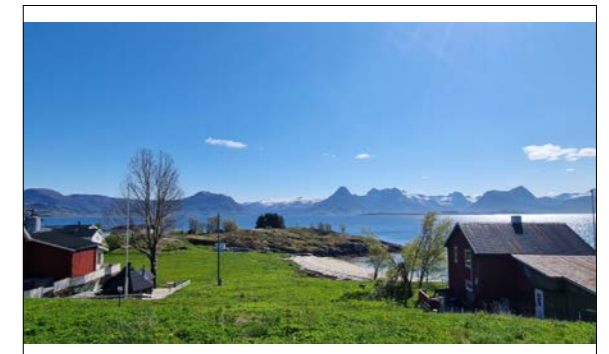
Innseilingen til Indre Kvarøy.



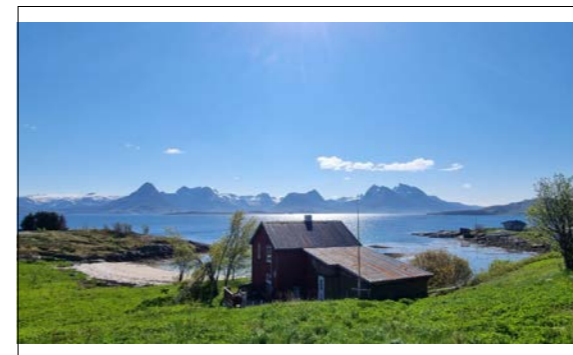
Tomtekart.



Utsikt fra tomten mot nordøst.



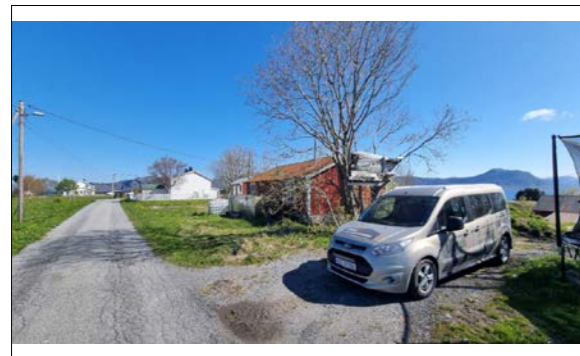
Utsikt fra tomten mot øst/nordøst.



Utsikt fra tomten mot øst.



Utsikt fra tomten mot sør.



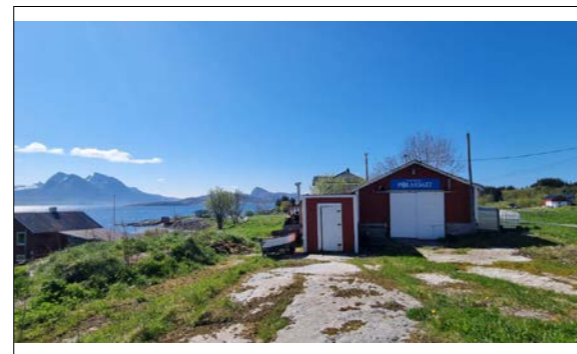
Gårdsvegen, kun 300 meter fra fergekaia.



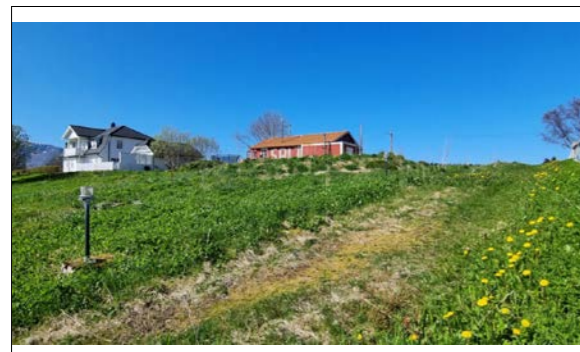
Tomten sett fra Gårdsvegen med "Polarsalt-bygget" i bakgrunnen.



En av totalt 4 tomtemerker som nylig er blitt nedsatt etter kommunens kartforretning 12.05.2025.



Polarsalt-bygget" i bakgrunnen. I utgangspunktet et rivningsobjekt.



Tomten sett fra hjørnemerket i nordøst.



Hjørne-/tomtemerke i nordøst



Deler av hagen lengst sør.



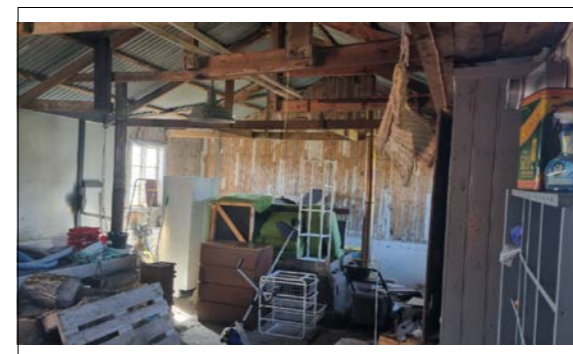
Baksiden av Polarsalt-bygget. Kan bygget bevares og ny bolig oppføres øst for dette (til høyre i bildet)?



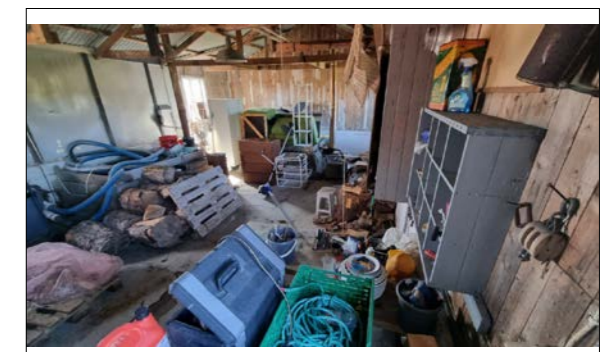
På vei inn i bygget...



Bygget var låst ved befarings, men bilder ble tatt gjennom et knust vindu.



Innvendig bilde i bygget.



Potensiale vedrørende bevaring av bygget, eller sanering? Trolig valgfritt for ny eier?

Ørjan Dahl Olafsen  
Postboks 1039  
7446 Trondheim

Vår ref.  
2024/1574-5

Deres ref.

Saksbehandler  
Sandra Katharina Vindheim  
46967233

Dato  
13.05.2025

### Protokoll oppmålingsforretning 48/3

Protokoll oppmålingsforretning – 48/3

Den 12.05.2025 ble det avholdt oppmålingsforretning i forbindelse med fradeling av tomt til boligformål fra gnr/bnr 48/3.

Vedlagt oversendes protokoll for oppmålingsforretning med tilhørende kartutsnitt for gjennomsyn. Det ble satt grensemerker for arealoverføring i henhold til godkjent søknad, og partenes enighet under oppmålingsforretning. De parter som ikke var til stede under oppmålingsforretningen anmodes om å besiktige disse i marka.

Nedenfor vises et kartutsnitt som viser de nye grensepunktene. Grensepunkt 2, 3 og 4 er markert med godkjente grensemerker i fjell, mens grensepunkt 1 kun blir registrert digitalt for å unngå plassering på parkeringsplass. Grensepunkt 1 er markert med oransje merkespray for ettersyn. Arealet på den nye tomten blir 1210 m<sup>2</sup>.



Dersom du har merknader/innsigelser til protokollens innhold, eller til grensen slik den fremkommer av kart og i terrenget, bes det om en skriftlig tilbakemelding på dette innen to uker fra dette skriv er mottatt. Etter at denne frist er utgått, og etter at eventuelle innspill er behandlet, vil den nye eiendommen kunne bli registrert i eiendomsregisteret (matrikkelen) og deretter tinglyst.

Ta kontakt med saksbehandler dersom det er behov for nærmere informasjon.

Sandra Katharina Vindheim  
Telefon: 46967233  
Epost: [sandra.vindheim@luroy.kommune.no](mailto:sandra.vindheim@luroy.kommune.no)

Med vennlig hilsen

Sandra Katharina Vindheim  
Ingeniør landmåling/geodata

Dokumentet er signert elektronisk



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.

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/889503-1/200 20.11.2009	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 800.000 OMSETNINGSTYPE: Fritt salg Gjelsten Kristin F.NR: 090568***** Olafsen Ørjan Dahl F.NR: 170272*****	IDEELL: 1/2  IDEELL: 1/2
---------------------------------	--	--------------------------------

#### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### Pengeheftelser

##### Pengeheftelser i eiendomsrett

1966/4841-2/72 08.12.1966	<b>RETT TIL UTSKILT TOMT</b> BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT RETTIGHETSHAVER: JOHNSEN KARLY GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2009/889565-1/200 20.11.2009	<b>PANTEDOKUMENT</b> BELØP: NOK 1.000.000 PANTHAVER: SPAREBANK 1 HELGELAND ORG.NR: 937904029 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/2908259-2/200 21.08.2020 21:00	** DIVERSE PÅTEGNING Pant frafalt i areal som overføres mellom gnr. 48 bnr. 3 til gnr. 48 bnr. 8 på 553,3 m2
2010/780543-1/200 11.10.2010	<b>PANTEDOKUMENT</b> BELØP: NOK 1.500.000 PANTHAVER: SPAREBANK 1 HELGELAND ORG.NR: 937904029 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/2908351-2/200 21.08.2020 21:00	** DIVERSE PÅTEGNING Pant frafalt i areal som overføres mellom gnr. 48 bnr. 3 og gnr. 48 bnr. 8 på 553,3 m2
2021/221193-1/200 22.02.2021 16:41	<b>PANTEDOKUMENT</b> BELØP: NOK 1.000.000 PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988738387 PANTHAVER: SPAREBANK 1 HELGELAND ORG.NR: 937904029 ELEKTRONISK INNSENDT

2021/700143-1/200 11.06.2021 10:00	** MASSETRANSPORT FRA: SPAREBANK 1 HELGELAND ORG.NR: 937904029 TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988738387 TIL: SPAREBANK 1 HELGELAND ORG.NR: 937904029 ELEKTRONISK INNSENDT
---------------------------------------	--

#### Festeavtaler under denne matrikkelenhet

1932/900065-2/72 08.10.1932	<b>FESTEKONTRAKT - VILKÅR</b> ÅRLIG AVGIFT NOK 10 BEST. OM VARIGHET GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:3 FNR:6
--------------------------------	---

#### Servitutter

##### Servitutter i eiendomsrett

1836/900005-1/72 30.06.1836	<b>UTSKIFTING</b> GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1867/900009-1/72 23.04.1867	<b>UTSKIFTING</b> GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1885/900196-1/72 02.02.1885	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbane. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1895/900039-1/72 15.02.1895	<b>UTSKIFTING</b> GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1953/1679-2/72 06.08.1953	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1834 GNR:48 BNR:8 Bestemmelse om vannrett Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1953/2579-1/72 23.10.1953	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1834 GNR:48 BNR:8 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1956/900154-1/72 12.05.1956	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> Rettighetshaver. Rødøy-Lurøy Kraftverk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1958/493-2/72 05.03.1958	<b>BEST. OM ADKOMSTRETT</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1834 GNR:48 BNR:13 Best. om naustplass. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1958/1435-1/72 20.06.1958	<b>BESTEMMELSE OM VANNRETT</b> GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1959/2443-1/72 29.09.1959	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbane. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1963/4350-1/72 04.12.1963	<b>JORDSKIFTE</b> Bestemmelse om fiskerett Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken



Kommune: 1834 LURØY

Data uthentet: 29.05.2025 kl. 16:03

Grunneiendom: Gnr: 48 Bnr: 3

Oppdatert per: 29.05.2025 kl. 15:45

1964/4525-1/72 01.12.1964	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med vanningsanlegg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1975/7595-1/72 22.12.1975	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbane. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2000/5141-1/72 06.10.2000	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> Bestemmelse om vannledning Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2011/343114-1/200 05.05.2011	<b>BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1834 GNR:48 BNR:89 Rettigheten skal ikke overføres til senere utskilte parseller. Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**GRUNNDATA**

0/901087-1/72	<b>OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN</b> OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK
1953/1679-1/72 06.08.1953	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:8
1957/1271-1/72 24.05.1957	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:12
1958/493-1/72 05.03.1958	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:13
1966/4574-1/72 23.11.1966	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:19
1982/6518-1/72 04.11.1982	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:38
2008/764801-1/200 22.09.2008	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:85
2011/343106-1/200 05.05.2011	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:89
2012/279569-1/200 11.04.2012	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:91
2014/1078827-1/200 08.12.2014	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:95
2019/1018915-1/200 03.09.2019 09:50	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:99 ELEKTRONISK INNSENDT
2020/2756038-1/200 16.07.2020 10:56	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:102 ELEKTRONISK INNSENDT
2020/2756310-1/200 16.07.2020 11:30	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:103 ELEKTRONISK INNSENDT
2020/2949412-1/200 01.09.2020 21:00	<b>AREALOVERFØRING</b> AREAL OVERFØRT TIL: KNR:1834 GNR:48 BNR:8 VEDERLAG: NOK 18.000

## Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken



Kommune: 1834 LURØY

Data uthentet: 29.05.2025 kl. 16:03

Grunneiendom: Gnr: 48 Bnr: 3

Oppdatert per: 29.05.2025 kl. 15:45

2021/144971-1/200 04.02.2021 11:22	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:104 ELEKTRONISK INNSENDT
2023/16925-1/200 05.01.2023 21:00	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1834 GNR:48 BNR:108

**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**

Ingen rettigheter funnet.

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

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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	QVARØEN INDRE	Beregnet areal	271149.2
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	2.08	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr. erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	07.12.2022 02.01.2023	22/1353 22/644	Tinglyst 07.01.2023	48/3 (-1901,1), 48/108 (1901,1)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	04.02.2021 04.02.2021	21/63	Tinglyst 04.02.2021	48/3 (-5113), 48/104 (5113) 48/2, 48/95, 48/103
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.01.2021 26.02.2021	21/28	Tinglyst 26.02.2021	48/1 (-1062,7), 48/105 (1062,6) 48/3, 48/99
Kvalitetshveving for eksist. eiendom Annen forretningstype	07.04.2020 15.04.2020	19/284 Grensegang		48/3, 48/8
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	07.04.2020 15.04.2020	19/284	Tinglyst 03.09.2020	48/3 (-553,3), 48/8 (553,3)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.11.2019 16.07.2020	18/683 TRS 34/19	Tinglyst 16.07.2020	48/3 (-9305,9), 48/102 (9305,9) 48/1
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.11.2019 16.07.2020	18/683 TRS 34/19	Tinglyst 16.07.2020	48/3 (-130155,5), 48/103 (130155,6) 48/1, 48/2, 48/38, 48/89, 48/99, 48/102
Kvalitetshveving for eksist. eiendom Annen forretningstype	27.11.2019 16.07.2020			48/3, 48/103
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.08.2019 03.09.2019	19/603	Tinglyst 03.09.2019	48/3 (-3897,6), 48/99 (3897,5) 48/1
Kvalitetshveving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	09.06.2017 10.07.2017	17/303 Målt etter skd		48/1, 48/3, 48/19
Fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	05.05.2015 06.05.2015			48/3 (-497,8), 48/95 (497,8)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	30.10.2014 05.12.2014		Tinglyst 11.12.2014	48/3 (-497,5), 48/95 (497,5)
Kvalitetshveving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.05.2012 21.05.2012	AH		48/3, 48/89
Kvalitetshveving for eksist. eiendom Feilretting	14.05.2012 14.05.2012			48/3, 48/19
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.04.2012 02.04.2012	Avtale 04.05.2010	Tinglyst 14.04.2012	48/3 (-613,2), 48/91 (613,2) Mnrmangler, 48/2, 48/12, 48/44, 48/85
Kvalitetshveving for eksist. eiendom Avtale om eksist. grense	26.03.2012 26.03.2012	04.05.2010		Mnrmangler, 48/3, 48/12, 48/44, 48/85
Kvalitetshveving for eksist. eiendom Annen forretningstype	26.03.2012 26.03.2012	04.05.2010		Mnrmangler, 48/3, 48/12, 48/85
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.02.2011 01.02.2011	ESA 10/321	Tinglyst 10.05.2011	48/3 (-1741,5), 48/89 (1741,5)
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	05.08.2009 21.10.2009	gnr. 48 bnr. 14 Etablering av teig		48/2, 48/3, 48/14

Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.09.2008	48/3 (-2066,6), 48/85 (2066,6)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.11.1982	48/3 (-1041), 48/38 (1041)
Skylddeling Skylddeling	23.11.1966	48/3, 48/19
Skylddeling Skylddeling	05.03.1958	48/3, 48/13
Skylddeling Skylddeling	24.05.1957	48/3, 48/12
Skylddeling Skylddeling	06.08.1953	48/3, 48/8
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering		48/3

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7375073.46	408451.55	0	Nei	261473.2	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	7375663.05	409255.96	0	Ja	7360.3	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	7375522.96	409237.87	0	Nei	2315.7	Hjelpelinje vannkant (VA)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GJELSTEN KRISTIN F090568*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Postboks 1039 7446 7446 TRONDHEIM	Bosatt (B)
OLAFSEN ØRJAN DAHL F170272*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Postboks 1039 7446 7446 TRONDHEIM	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Gårdsveien 4

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	8743 INDRE KVARØY	Kirkesogn	10040501 Lurøy
Grunnkrets	108 Kvarøy	Tettsted	
Valgkrets	6 KVARØY		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188458815		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	188458807		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
3	188458823		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	31.12.2020

#### 1: Bygning 188458815: Våningshus (113), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	224
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	224
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.10.2008

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gårdsveien 4	H0101	48/3	0	0	0	0	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	100	0	100	0	0	0
H01	1	124	0	124	0	0	0

### 2: Bygning 188458807: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.10.2008
Bygning revet/brent		14.05.2012

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	48/3	-	-	-	-	-

### 3: Bygning 188458823: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent 31.12.2020

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	150
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	150
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.10.2008
Bygning revet/brent	31.12.2020	04.02.2021

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	48/3	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	150	150	0	0	0

Et utdrag av andre tomtosalg Lurøy-regionen de siste årene

**28.03.2025**

[1834-48/112/0/0, 8743 INDRE KVARØY](#)

1 344 m<sup>2</sup>  
205 000

**27.03.2025**

[Gårdsveien 22 A, 8743 INDRE KVARØY](#)

720 m<sup>2</sup>  
550 000

**12.02.2025**

[Hagaveien 17, 8766 LURØY](#)

1 453 m<sup>2</sup>  
500 000

**01.10.2024**

[Hagaveien 17, 8766 LURØY](#)

1 453 m<sup>2</sup>  
500 000

**24.04.2024**

[1834-47/231/0/0, 8750 TONNES](#)

673 m<sup>2</sup>  
600 000

**21.09.2023**

[Tonnesveien 71 B, 8752 KONSVIKOSEN](#)

946 m<sup>2</sup>  
742 000

**22.08.2023**

[Gårdsveien 51, 8743 INDRE KVARØY](#)

1 901 m<sup>2</sup>  
500 000

**27.12.2021**

[Tonnesveien 195, 8750 TONNES](#)

938 m<sup>2</sup>  
350 000



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Kristin Gjelsten  
Ørjan Dahl Olafsen

## Boligen

- Eiendommen ble kjøpt 2009
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Gårdsveien 4B  
8743 INDRE KVARØY

1834-48/115/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1807260025 1



## Drenering og tekniske installasjoner

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det er vann- eller avløpsledninger på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er elektrisk anlegg tilknyttet tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Planer, godkjenninger og pålegg

5. Vet du om tomten har blitt endret eller fylt ut, enten av deg eller tidligere eier?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om alle søknadsppliktige arbeid er utført av faglærte?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om bruken av tomten eller området rundt kan bli endret av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det mangler godkjent søknad for utført arbeid på tomten, eller om søknad er avslått?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på tomten, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Andre relevante opplysninger

11. Vet du om tomten har skadedyr, forekomst av radon, har vært brukt som søppelfylling, eller har fjell under bakken?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det finnes oljetank på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



13. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om sameiet, laget, velforeningen eller du selv er involvert i uenigheter eller konflikter rundt tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er gjort private avtaler med naboer i området som kjøper bør vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøper?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Er det noe annet ved tomten som det kan være viktig for kjøper å vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Har du andre opplysninger om tomten, utover det du allerede har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 1834 - LURØY  
Gårdsnummer: 48  
Bruksnummer: 115

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.07.2025 kl. 09:32  
Produsert av: Daniela Lilius - Luroy  
Attestert av: Lurøy kommune

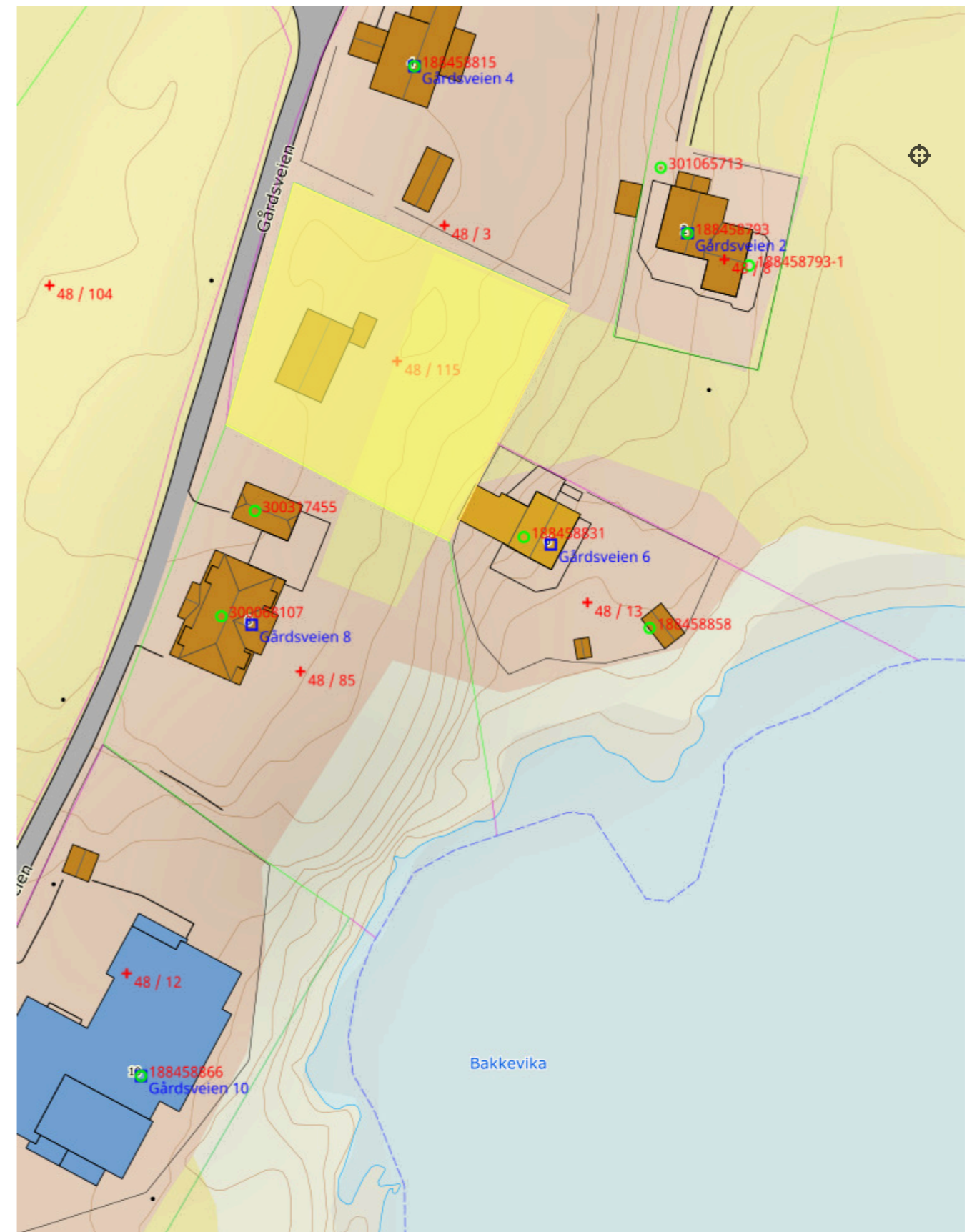
**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

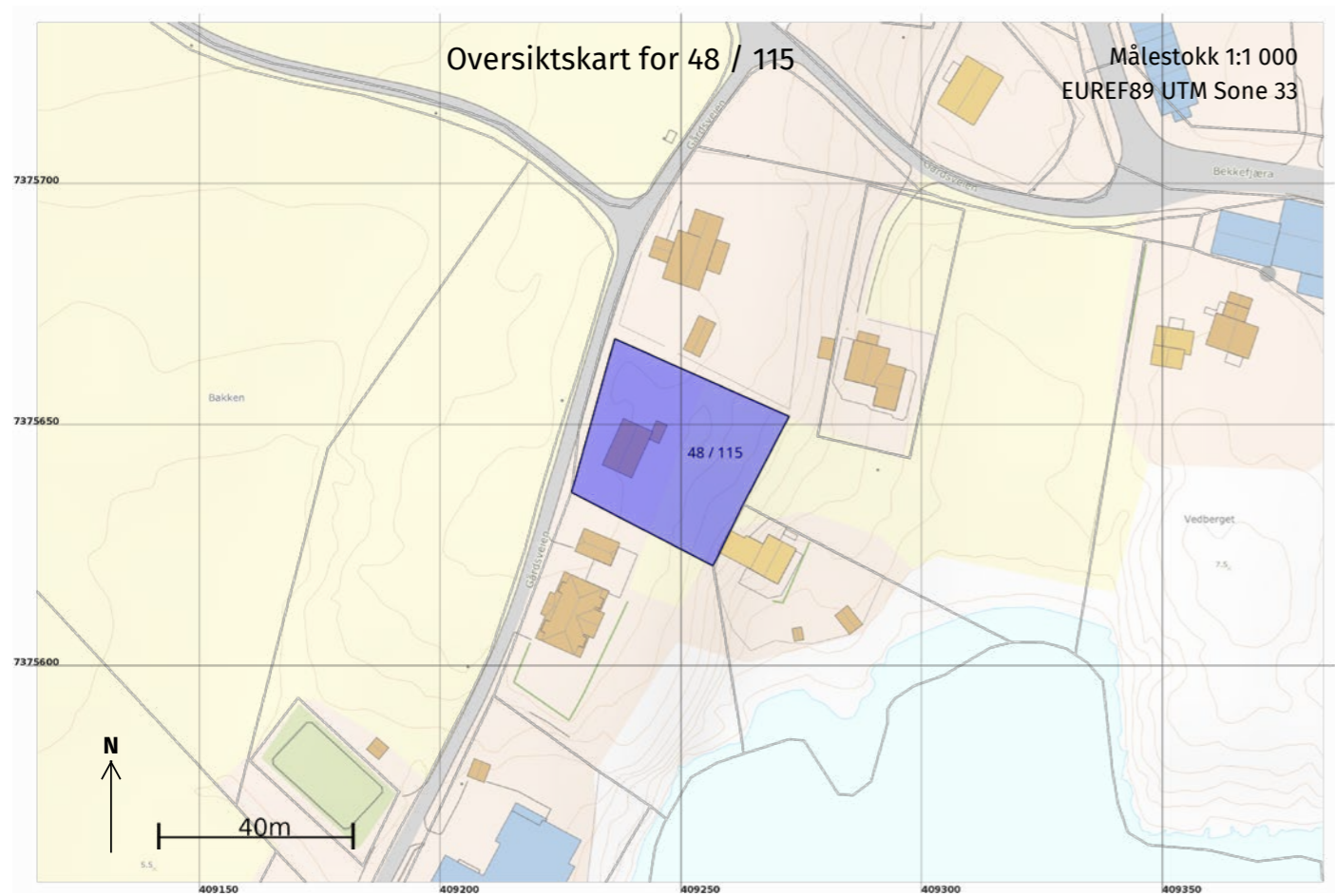
**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

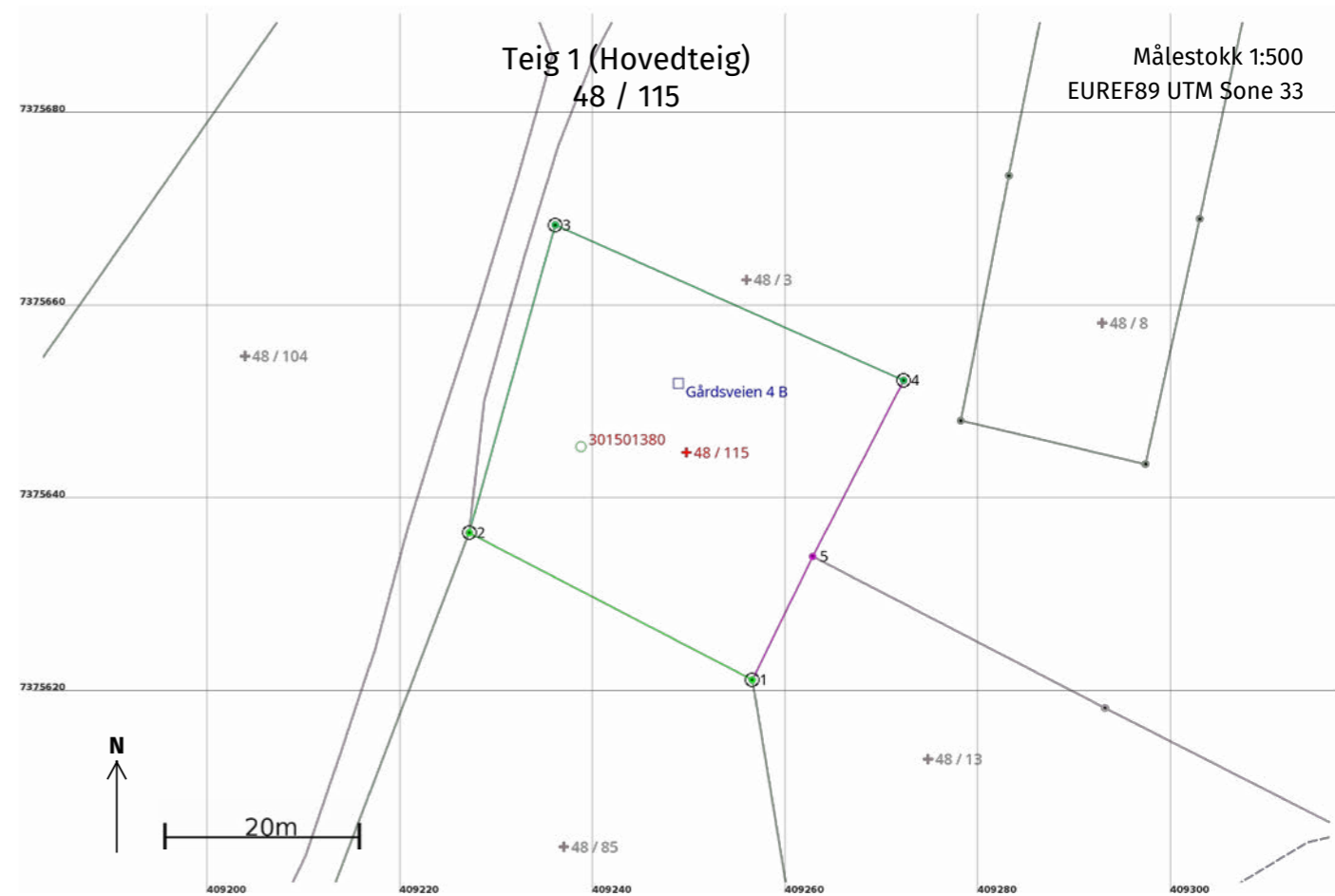
For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)







16.07.2025 09:32 Matrikelbrev for 1834 - 48 / 115 Side 5 av 7



16.07.2025 09:32 Matrikelbrev for 1834 - 48 / 115 Side 6 av 7

#### Areal og koordinater

Areal: 1 220,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7375645

Øst: 409250

#### Grensepunkt / Grenselinje

#### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7375621,58	409256,57		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 33,08	10 Terrengmålt	10	
2	7375636,83	409227,22		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 33,13	10 Terrengmålt	10	
3	7375668,74	409236,13		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 39,57	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20	
4	7375652,62	409272,26		Jord Offentlig godkjent grensemerke 20,54	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20	
5	7375634,37	409262,84		Ukjent 14,24	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	



# Kommunedelplan Kvarøy

Planbeskrivelse



LIV  
LAGA

## Innhold

Lister over figurer og bilder .....	3
Bakgrunn.....	4
Planområde kommunedelplan Kvarøy .....	4
Overordnede planer og føringer .....	5
Utvikling i folketall .....	6
Landskap.....	7
Boligbygging.....	7
Næring.....	7
Kvarøy Sjøhus AS.....	7
Sjy Seaweed .....	7
Haukenesbrygga .....	8
Helgeland Oppdrettsservice .....	8
Fiskere .....	8
Snekkerfabrikken.....	8
Kvarøy Kulturarv.....	8
Kvarøy Fiskeoppdrett.....	8
Kvarøy Skipsekspedisjon .....	8
Kvarøy Pubdrift.....	8
Kvarøy Sjømat .....	8
Planprosess.....	8
Planforslaget .....	10
Metodikk for konsekvensutredning.....	10
Næringsbebyggelse.....	11
Boligbebyggelse .....	17
Nytt areal for offentlig og privat tjenesteyting .....	22
Landbruk .....	22
Friluftsliv.....	23
Fritidsbebyggelse.....	23
Forslag til gang og sykkelvei.....	25
Naustbebyggelse .....	26
Kombinert bebyggelse Næring/naust/lager, N200.....	27
Nytt område for offentlig formål OF_1 .....	27
Regnskap nytt areal for utbygging.....	28
Omdisponering dyrket jord .....	28
Utbyggingsrekkefølge.....	28
Naturverdier .....	28

Fiskeri.....	30
Kartlegging funksjonell strandsone og byggegrense mot havet.....	30
Sikkerhet og fremkommelighet i sjøområder .....	31
Kulturminner .....	31
Reindrift.....	32
Teknisk infrastruktur.....	33
ROS.....	33
Fare for skred .....	33
Fare høyspent.....	35
Sikkerhet mot flom .....	35
Oppsummering av konsekvensutredning .....	38
Vurdering plantiltak i henhold til naturmangfoldlovens §8-12.....	40

## Lister over figurer og bilder

Figur 1. Planområde .....	4
Figur 2. Utvikling i folketall Kilde: SSB.....	6
Figur 3. Planlagt plassering av nytt smoltanlegg .....	11
Figur 4. Planlagt anlegg for smoltproduksjon på Kvarøy. Kilde: RanaBlad .....	12
Figur 5. Muligheter for nytt næringsareal med kai .....	13
Figur 6. Kallervika.....	14
Figur 7. Næringsområde NR1.....	15
Figur 8. Kallervika.....	16
Figur 9. Utdrag fra fiskeridirektoratets kartbase .....	16
Figur 10. Boligområde B1 .....	17
Figur 11. Utsikt fra boligområde B1 .....	18
Figur 12. Boligområde B2 .....	18
Figur 13. Utsikt mot boligområde B2 fra Kallervikveien, retning mot øst .....	19
Figur 14. Landbruksveien over område B2, utsikt mot nord.....	19
Figur 15. Utsikt fra høyden på boligområde B2 i retning nord .....	20
Figur 16. Boligområde B4 .....	20
Figur 17. Boligområde B5 .....	21
Figur 18. Areal for offentlig og privat tjenesteyting (OPT1) .....	22
Figur 19. AR5 kart viser dyrket jord som er i bruk .....	22
Figur 20. Kart over dyrkbar jord. Kilde: <a href="https://gardskart.nibio.no">https://gardskart.nibio.no</a> .....	23
Figur 21. Eksisterende og ny fritidsbebyggelse på gnr. 48/1 og gnr. 48/3 .....	24
Figur 22. Tomt 1 på gnr. 48/3.....	24
Figur 23. Forslag til gang- og sykkelsti. De "aktive" strekningene er markert med gul linje.....	25
Figur 24. Naustområde N101 og kombinert område N200.....	26
Figur 25. Forslag til naustområde N_1 .....	26
Figur 26. Kombinert område N200.....	27
Figur 27. Utdrag fra naturbase .....	29
Figur 28. Utdrag fra kartbase til fiskeridirektoratet.....	30
Figur 29. Forslag til føring av byggegrense mot havet .....	31
Figur 30. Kulturminner.....	32

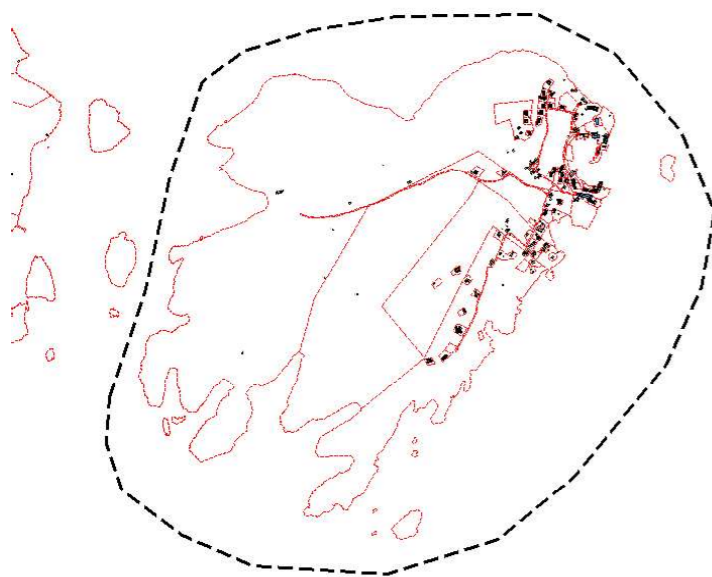
Figur 31. Reindrifskart.....	32
Figur 32. Kvarøy vannverk.....	33
Figur 33. Utdrag fra www.skrednett.no.....	34
Figur 34. Kart over marine strandavsetninger. <a href="http://geo.ngu.no/">http://geo.ngu.no/</a> .....	35

## Bakgrunn

Kvarøy består av 2 øyer, som ligger mindre enn 3 km nord for Lurøy og Stigen. Ytre Kvarøy ligger lengst vest og er i stor grad berg i dagen med en del landbruksland. Det er veldig lite bebyggelse på Ytre Kvarøy. Indre Kvarøy ligger lengst øst og har ca 80 innbyggere, skole og barnehage. Det er flere bedrifter på øya som genererer mer enn 30 arbeidsplasser.

Det ble aldri før utarbeidet kommunedelplan for Kvarøy. Kvarøy inngår i arealdelen kommuneplan Lurøy vedtatt juni 2006. Del av areal på begge øyene er i arealdelen planlagt som LNF areal der ingen bebyggelse er tillatt unntatt bebyggelse som er nødvendig for stedbunden næring. Del av areal på Ytre og Indre Kvarøy, der det er aktuelt med ny bebyggelse, er planlagt som LNF areal med tillatt spredt bolig- fritids- og naustbebyggelse.

Det er stor aktivitet på øya, eksisterende næringer på øya er i vekst og genererer nye arbeidsplasser. Kommunen forventer at det blir behov for bl. annet nye boliger. Ny plan vil avklare bruk og vern av areal til beste for befolkningen på Kvarøy. Kommunedelplan for Kvarøy vil erstatte arealdelen i sin planområde.



Figur 1. Planområde

## Planområde kommunedelplan Kvarøy

Område for kommunedelplan Kvarøy omfatter hele indre Kvarøy. Innenfor plangrensene er det 5 gjeldende reguleringsplaner. Disse planene skal fortsatt gjelde som del av ny kommunedelplan Kvarøy.

Reguleringsplan	Dato
reguleringsplan Kvarøy havn	28.06.2017

reguleringsplan Utsikten, Indre Kvarøy	19.09.2006
Reguleringsplan Kvarøy fergeleiet	18.06.2003
Reguleringsplan Kvarøy fergeleiet, nordre del	18.06.2003

## Overordnede planer og føringer

### Lover

- Plan- og bygningsloven
- Folkehelseloven
- Naturmangfoldloven

### Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023, mai 2019

Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

### Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

I 100 m belte inn til havet skal bygging og landskapsinngrep ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning.

### «Fylkesplan for Nordland 2013-2025» og målområder:

- Livskvalitet
- Livskraftige lokalsamfunn og regioner
- Verdiskaping og kompetanse

### «Regional plan for folkehelse i Nordland 2018-2025»

Overordnede prinsipper

- **Sosial utjevning:** helse fordeler seg ulikt etter personers/husholdningers utdannings- og økonominivå:
  - Selvfølelse, medvirkning, livsstilsrelaterte helsefaktorer som kosthold, aktivitetsnivå, bruk av rus- og tobakk.
  - Personers (med særlig vekt på barn og unges) økonomiske mulighet til å delta på sosiale og fysiske aktiviteter og arrangementer.
- **Universell utforming:** Samfunnsplanlegging, IKT, design, arkitektur, tjeneste- og produktutvikling. Utforming av samfunnet på en slik måte at så mange som mulig, uavhengig av funksjonsevne/nedsettelse, kan delta så aktivt som mulig.
- **Psykisk helse:** Nedsatt psykisk helse, ensomhet, lav mestringfølelse, etc. er et økende samfunnsproblem med potensielt alvorlige konsekvenser for individ og omgivelser

De syv prioriterte resultatatområdene fra regional plan for folkehelse er:

- Forankring av folkehelsearbeidet
- Samarbeid

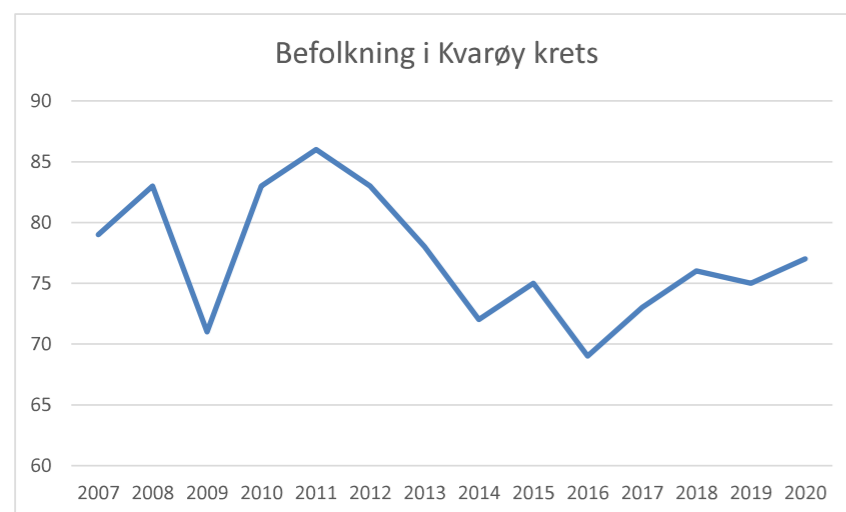
- Bo- og Nærmiljø
- Et inkluderende og likeverdig samfunn
- Barn og ungdom
  - Herunder helsefremmende oppvekstarener
- Voksenlivet
- Alderdom

#### Lokale føringer for planarbeidet

- Samfunnsdelen kommuneplan Lurøy vedtatt den 07.10.2015
  - Overordnet visjon: "Å skape gode levevilkår for innbyggerne i Lurøy, bygd på kvalitet, trygghet og trivsel". Blant mål i plan heter det:
    - Lurøy skal være en god og **trygg** kommune å bo i for alle våre innbyggere.
    - Lurøy kommune skal ha en boligplan for alle innbyggergrupper og som imøteser privat og offentlig sektors fremtidige behov. **Kvalitet** for alle.
    - Nye boligtilbud bør fokusere på viktige **trivsels**faktorer. Nærhet til tjeneste - og aktivitetstilbud i kretsene vil stimulere tjenester og tilbud og øke attraktivitet på boligene.
  - Strategi:
    - Bolig - og bostedsutvikling igjennom arealdelen av kommuneplanen og boligpolitisk plan.
- Arealdel kommuneplan for Lurøy 2006-2016
- Energi- og klimaplan", vedtatt 15.12.2010
- Strategisk næringsplan vedtatt den 24.06.2015
- Boligpolitisk plan vedtatt den 02.04.2014
- Folkehelseplan, vedtatt den 10.12.2014

#### Utvikling i folketall

Som de fleste andre øyer og kystsamfunn i Helgeland opplevde Kvarøy en markant fraflytting etter krigen. I de siste 10-15 år varierte folketall i Kvarøy mellom 70 og 90 innbyggere.



Figur 2. Utvikling i folketall

Kilde: SSB

Stabilt eller stigende folketall er viktig for sysselsetting og for å kunne opprettholde tilbud for skole, barnehage. Endring i folketall er i tillegg en av trivselsindikatorer. Trivsel er en målsetning i samfunnsdel kommuneplan Lurøy under tema *Befolkningsutvikling og bosettningsmønster*. Visjon - • Å SKAPE GODE OPPVEKSTVILKÅR FOR INNBYGGERNE I LURØY BYGD PÅ KVALITET, TRYGGHET OG TRIVSEL! Mål: Nye boligtilbud bør fokusere på viktige trivselsfaktorer. Nærhet til tjeneste - og aktivitetstilbud i kretsene vil stimulere tjenester og tilbud og øke attraktivitet på boligene. Strategi: Bolig - og bostedsutvikling igjennom arealdelen av kommuneplanen og boligpolitisk plan.

#### Landskap

Nordland fylkeskommune engasjerte Aurland Naturverkstada AS for å landskapskartlegge alt areal i Nordland. Feltarbeid ble utført somrene 2011-2013. Landskap i planområde kommunedelplan Kvarøy ble kartlagt som «Kystslettelandskap» med relativt omfattende bebyggelse og infrastruktur (tettsted og svært tettbygd hyttefelt).

Det er likevel mye uberørt landskap på øya. Landskap må så mye som mulig bevares.

#### Boligbygging

Det har vært sterk vekst i næringsaktivitet på Kvarøy i de siste årene, og kommunen forventer vekst i antall arbeidsplasser i årene fremover. I 2019 ble det ferdigstilt 2 boliger med 5 boenheter hver i nordre Indre Kvarøy. Det ble også bygget en enebolig på Indre Kvarøy i 2015. Siden 2013, ble det ikke bygget flere boliger.

Det er viktig å ta strategiske valg, hvor man skal planlegge ny boligbebyggelse. Det vil bygges en smoltfabrikk på Indre Kvarøy i de nærmeste årene, og næringslivet forventer fortsatt vekst i arbeidsplasser. I konsern Kvarøy fiskeoppdrett, som er den største arbeidsgiver på Kvarøy, har antall lokale arbeidsplasser vokst fra 15 i 2011 til 36 i 2020. Videre vekst i antall arbeidsplasser kan føre til økt etterspørsel etter nye boligtomter.

Fortetting av eksisterende bebyggelse har mange fordeler både for natur, landbruk og på infrastruktur. Samtidig er det ønskelig at man åpner for attraktive boligtomter med fin utsikt og gode solforhold. De som velger å bosette seg på en øy, vil ønske seg noen fordeler i form av fint og nærhet til natur versus å bo i en by eller et tettsted.

#### Næring

I fylkesplan for Nordland er det formulert mål bl. annet at *Nordland skal ha et konkurransedyktig, innovativt og bærekraftig arbeids- og næringsliv*. Strategier i planen heter blant annet:

*Ta i bruk Nordlands mangfoldige kultur, kulturmiljø og naturressurser som potensial for verdiskaping. Foredle mest mulig av råvarene nærmest mulig der ressursene finnes*

Kommunen har behov for flere næringsaktører som kan potensielt skape flere arbeidsplasser. Kommunen ønsker å legge til rette for både nyetablering av nye næringer og utvidelse av eksisterende næringsaktiviteter.

Av eksisterende næring i planområde er det slike aktiviteter:

##### Kvarøy Sjøhus AS

Overnatting i moderne rorbuer, havfiske og andre aktiviteter, slike som tur med ribb, kajakk eller fugletitting. Lokaler for kurs og konferanser, Servering

##### Sjø Seaweed

Produksjon, markedsføring og salg av tare til humankonsum.

### Haukenesbrygga

Overnatting i tradisjonell still. Brygge ble bygget i 1885 da det ble etablert skipsekspedisjon på stedet. Brygga er i dag restaurert.

### Helgeland Oppdrettsservice

Helgeland Oppdrettsservice er eid 100 % av Kvarøy Fiskeoppdrett. HO leverer servicebåttjenester til oppdrettsnæringen. Det er 10 ansatte på Kvarøy som jobber i bedriften.

### Fiskere

Det er 3 lokale fiskere pr. i dag etablert på Kvarøy.

### Snekkerfabrikken

Snekkerfabrikken AS på Kvarøy ble etablert i 1954. Etter hvert ble produksjonen konsentrert om dører, vinduer og trapper. Produktspekteret ble da ytterligere redusert til kun å omfatte trapper. Bedriften har etablert seg som en seriøs produsent og leverandør av trapper til byggevaremarkedet, og har flere av de større aktørene som kunder.

### Kvarøy Kulturarv

Foreningen har til formål å gjøre tilgjengelig kulturarv fra Kvarøyene for å skape identitet og tilhørighet for nye generasjoner, samt folk med generell interesse.

### Kvarøy Fiskeoppdrett

Kvarøy Fiskeoppdrett AS er et familieeid selskap som driver med produksjon av atlantisk laks. Firmaet har 4 konsesjoner og hovedkontoret er på Indre Kvarøy. Kvarøy Fiskeoppdrett er morselskap for flere andre bedrifter på øya og er samtidig den største arbeidsgiver i Kvarøy. Det er 26 ansatte i bedriften.

### Kvarøy Skipsekspedisjon

Ekspedisjon av varer til og fra Kvarøy. Etablert på Kvarøy hurtigbåtskai.

### Kvarøy Pubdrift

Kvarøy Pubdrift driver en pub på Indre Kvarøy.

### Kvarøy Sjømat

Produksjon av matfisk, bløtdyr, krepsdyr og pigghuder i hav- og kystbasert akvakultur

## Planprosess

Oppstart planprosess kommunedelplan Kvarøy og høring planprogram ble annonsert den 30.10.2019 i henhold til vedtak i Lurøy formannskap den 23.10.2019 i sak 89/19. Frist for uttalelser til planprogram var den 15.12.2019. Revidert planprogram ble vedtatt den 26.02.2020.

Kvarøy lokalutvalg har engasjert seg i planarbeidet i fra selve starten. Lokalt næringsliv (både akvakultur og fiskeri) er godt representert i lokalutvalget. Saksbehandleren hadde møte med Kvarøy lokalutvalg den 23.09.2019, og det kom innspill fra lokalutvalget i etterkant møtet. Senere hadde Kvarøy lokalutvalg åpent møte

den 25.11.2019 og sendte revidert innspill etter møtet. Innspillet ga kommunen en pekepinne for hva slags hvilken bruk er etterspurt på Kvarøya. Kommunen har også hatt direkte dialog med de 3 største grunneiere.

I forkant av offentlig høring startet kommunen dialog med Hestmannen/Strantindene reinbeitedistriktet. Som resultat av denne dialogen ble utkast til kommunedelplan Kvarøy korrigert med hensyn til reindriftsinteresser.

Lurøy formannskap bestemte i møte den 27.05.2020, sak 52/20, at planforslag legges ut til offentlig høring i henhold til plan- og bygningslovens §11-14. Kort tid etter at planforslaget ble sendt ut på høring, fikk kommunen innspill fra næringsaktører på Kvarøy med forslag til konkrete tiltak – bygging av hotell/overnattingsboliger i Nordre Indre Kvarøy ogføring en gang-/sykkelsti rund hele Indre Kvarøy.

Disse innspillene ble tatt med i planforslaget og ble sendt ut til høringsparter som tillegg til planforslaget uten ny politisk behandling.

Planforslaget og spesielt det ettersendte forslag til gang- og sykkelsti samt hotell ble møtt med flere innsigelser fra Fylkesmannen samt negative uttalelser fra fastboende, Kvarøy lokalutvalg og Naturvernforbundet for Rana og omegn.

Fylkesmannen er i sin uttalelse kritisk til at kommunen sendte plan i flere omganger, der siste delen ikke var politisk behandlet og konsekvensutredningen er mangelfull. Fylkesmannen også kritisk på konsekvensutredningen av hele planforslaget. I følge Fylkesmannen, går det ikke tydelig frem i fra kommunen, hvilken metodikk er brukt i konsekvensutredningen.

Fylkesmannen er spesielt kritisk til forslag til ny havn og næringsareal i Kallervika. Fylkesmannen mener at forslag til ny havn/næringsareal i Kallervika ikke er tilstrekkelig begrunnet.

På bakgrunn av innkomne innspill ble forslag til kommunedelplan Kvarøy revidert. Det reviderte planforslaget ble lagt ut på ny offentlig høring med høringsfrist den 10 februar 2021. Endelig plan ble vedtatt i Lurøy kommunestyre den 23. juni 2021.

## Planforslaget

### Metodikk for konsekvensutredning

I konsekvensutredning av kommunedelplan Kvarøy er det brukt metodikk i henhold til veileder T-1493 Konsekvensutredning av kommunens arealdel. I veileder T-1493 Konsekvensutredning av kommunens arealdel er i del 5. beskrevet generell metode for konsekvensutredning av kommunens arealdel. Det heter på side 18.: «Metode for utredning av konsekvenser finnes beskrevet i [Statens Vegvesens Håndbok 140](#) (pdf) på [www.vegvesen.no](http://www.vegvesen.no). Denne metoden er utviklet for bruk under planlegging av store veiprosjekter. Med noe tilpasning er denne metoden også relevant for konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel.»

I eksempel på side 20. er det gitt en tabell med 3 kolonner for utredningstema (under hovedtema Miljø og Samfunn), konsekvens og forklaring. Kolonne for konsekvens har 3 fargekoder – de samme fargekodene som kommunen bruker i 1. høringsforslag kommunedelplan Kvarøy. I Lurøy kommune sin planforslag er det lagt til en kolonne for tilfeller der et tiltak ikke har noen synlig betydning for en bestemt tema. Denne kolonnen heter «ingen konsekvens/ikke relevant».

Positiv konsekvens	Ingen konsekvens /Ikke relevant	Mindre negativ konsekvens /Mindre positiv konsekvens	Negativ konsekvens

Kommunen beholder fargeskala som i eksempelet på side 20. i veilederen og som beskrevet ovenfor. I tillegg vurderer kommunen verdi for hver tema for hvert tiltak i skala fra 0 til 4. Verdi merkes med 1, 2, 3 eller 4 stjernetegn «\*». Dette leder til vurdering av konfliktgrad (negativ eller positiv konsekvens) i skala fra -4 til +4. Konfliktgrad for hver tema leder til sum av konfliktnivå (positiv eller negativ) for hvert tiltak.

Verdivurderinger :

Verdien vises med 1 til 4 stjerner :

- \* liten verdi
- \*\* middels verdi
- \*\*\* stor verdi
- \*\*\*\* svært stor verdi

Konsekvensvurdering :

Konfliktgraden vurderes fra -4 til +4 :

- 1 = små negative konsekvenser
- 2 = middels negative konsekvenser
- 3 = store negative konsekvenser
- 4 = svært store negative konsekvenser

Ingen verdi (ikke relevant) eller ingen konflikt

0 = ingen konsekvenser

- \* liten verdi +1 = små positive konsekvenser
- \*\* middels verdi +2 = middels positive konsekvenser
- \*\*\* stor verdi +3 = store positive konsekvenser
- \*\*\*\* svært stor verdi +4 = svært store positive konsekvenser

Konfliktgrad (konsekvens) på -1 eller +1 tilsvarer gul farge.

Konfliktgrad (konsekvens) fra -2 til -4 tilsvarer rød farge.

Konfliktgrad (konsekvens) fra +2 til +4 tilsvarer grønn farge.

### Næringsbebyggelse

All næringsaktivitet på Kvarøya er konsentrert rundt Kvarøy havn. Det er lite ledig areal i dette område. Dagens havn på Kvarøy har straks utnyttet til den maksimale kapasiteten.

For mesteparten av areal som er igjen i området nord for havna, er det konkrete planer for utbygging - det planlegges et anlegg for produksjon av smolt. Arbeid endring av eksisterende reguleringsplaner i havna vil starte høst 2020/vinter 2021. Oppstartsmøte reguleringsprosess ble holdt den 10. november 2020.

Denne planprosessen er en anledning til å ta strategiske valg for lokalisering av nytt næringsareal på øya. Når man skal åpne for bruk av nytt areal som ikke er berørt fra før, er det viktig å vurdere alle positive og negative konsekvenser.

Det har vært stor økonomisk vekst på Kvarøy over mange år, spesielt innenfor fiskeri og havbruk – bedrifter Kvarøy Fiskeoppdrett AS, Helgeland Oppdrettservice, Kvarøy Sjøhus. Det ble etablert Sjø Seaweed – bedrift som satser på utvikling og markedsføring av vegansk sjømat. I tillegg til dette er det ett aktivt fiskeri på øyen og flere oppstartsbedrifter innen marin sektor og turisme.

Den største driveren for all næringsliv på Indre Kvarøy er Kvarøy fiskeoppdrett AS. Bedriften har i en rekke år vært den største arbeidsgiveren på Indre Kvarøy. Oppdrettsaktivitet i Norge har hatt mange veldig mange gode år i det siste. Det bidrog til at omsetning i bedriften økte fra 63 mil kr. i 2011 til 792 mil kr. i 2019 med god resultatmargin. I hele konsernet Kvarøy fiskeoppdrett AS med datterselskap var det 15 medarbeidere i 2011. I 2020 er det 26 ansatte i Kvarøy fiskeoppdrett AS og i tillegg er det 10 ansatte i Helgelands Oppdrettservice AS på Kvarøy, til sammen 36 ansatte på Kvarøy. I tillegg er det 10 ansatte i Kvarøy Smolt (Mo i Rana) og 5 ansatte i Kvarøy Salmon USA. Totalt 51 ansatte i hele konsernet.

Den sterke økonomiske utvikling i bedriften gir behov og anledning for utvidelse - fortsatt økning i produksjonsvolum og antall arbeidsplasser. Dette betyr også behov for flere servicebåter og en større base på land.

Kvarøy fiskeoppdrett har nylig gått inn på eiersiden i Arctic Seafarm, og blir med det den første tradisjonelle oppdretteren som investerer i landbasert oppdrett. I forbindelse med landbasert oppdrett på Nesna, vil bedriften ha behov for store mengder smolt. Kvarøy fiskeoppdrett vil investere i ny smoltfabrikk som skal bygges på Indre Kvarøy, på areal som inngår i reguleringsplan Kvarøy havn.

Bedriften har ennå ikke fått konsesjon, men planer er å produsere 1,5 millioner smolt i året. Anlegg for smoltproduksjon vil bygges i området BKB3 i gjeldende reguleringsplan Kvarøy havn, nord for kontorbygninger til Kvarøy fiskeoppdrett.



Figur 3. Planlagt plassering av nytt smoltanlegg

Dette gjør at mesteparten av areal i område BKB3 vil være utnyttet innen kommende år. BKB3 vil reguleres på nytt og kommunen hadde allerede oppstartsmøte med tiltakshaver den 10.11.2020.



Figur 4. Planlagt anlegg for smoltproduksjon på Kvarøy. Kilde: RanaBlad

Det er en artikkel i RanaBlad om den planlagte produksjon av smolt <https://www.ranablad.no/planlegger-a-investere-opp-mot-150-millioner-kroner-i-nytt-smoltanlegg-malet-er-a-lage-smolt-til-var-egen-produksjon/s/5-42-711974?access=granted>.

Havnen på Kvarøy er under utbygging som gir plass til Helgeland Servicebåt sine to servicebåter samt ambulansébåten som skal ha plass i moloen. Selv etter denne utvidelsen er det ikke flere ledige plasser til større fartøy i havnen. Sannsynligvis må lokale bedrifter ha noen av sine servicebåter i andre havner i løpet av få år. Når en lokalbedrift på Kvarøy må ha servicebåter andre steder, er dette en betydelig negativ konsekvens for sjønæring på Kvarøya.

Derfor er det behov å planlegge flere havneplasser for større servicebåter.

Lovverket stiller strenge krav for opparbeidelse av nytt næringsareal i områder som ikke er berørt med bebyggelse fra før. Naturmangfoldloven og forskrift om konsekvensutredning krever at det utredes alternativ ved valg av nytt areal for bebyggelse. Det skal velges alternativ (med 0-alternativ inkludert i mulige valg) som er optimal for miljø og samfunn – flest positive og minst negative konsekvenser.

Kommunen har via Kvarøy lokalutvalg fått et innspill om nytt næringsareal/havn/dypvannskai i Kallervika. Innspillet har bakgrunn i den store økonomiske veksten, behov for utvidelse av havneplass for servicebåter og utsikter for fortsatt økonomisk vekst.

Bygging av ny havn i Kallervika er svært stort inngrep i natur og landskap. I planprosessen har kommunen vurdert flere alternativ med mindre konsekvenser for natur og landskap. Areal i område BKB3 i reguleringsplan Kvarøy havn er allerede båndlagt for utbygging av smoltfabrikk. Det er en rekkefølgebestemmelse som ikke tillater at nytt areal for næringsbebyggelse tas i bruk i uberørte områder før området BKB3 er i praksis fullstendig utnyttet.

#### Forslag til endringer /nytt areal

##### NR1 Kallervika

Dersom man ikke åpner for bygging av ny dypvannskai på Kvarøy i de kommende årene, vil del av servicefunksjoner sannsynligvis flyttes ut av Kvarøy og vil etableres i andre havner. Dette vil være en utfordring, siden Kvarøy fiskeoppdrett har hovedbase på Kvarøy.

Derfor kan det hende, at bygging av en havn i del av øya som var stort sett uberørt, ikke kan vurderes å ha bare negative konsekvenser for tema som f. eks. boligbebyggelse. Selv om adkomst til det nye havna passerer planlagte boligområder og samtidig vil potensielle nye beboere gå glipp av noen muligheter for friluftsliv, har muligheter for den største å ha havneplass for næringsbåtene sine også indirekte positiv virkning på interesser til mange beboere på Kvarøy, inkludert de som skal bo langs Kallervikveien.

Etablering av ny havn med dypvannskai i Kallervika vil ha store positive konsekvenser for lokal næring og sysselsetting på Kvarøy. Samtidig vil havn i Kallervika ha store negative konsekvenser for landskap og negative konsekvenser for friluftsliv. Kan det hende, at endring av landskap og ny bebyggelse sterkt berøre ikke bare

friluftsinnteresser, men også følelser og identitet hos innbyggere på slike små øyer? Kan man forsvare et så stort inngrep bare for å utvide tilgjengelig havneareal og næringsareal?

Det er verken mulig eller ønskelig å stoppe alle endringer og fortsatt økonomisk vekst, som også gir grunnlag for sysselsetting og livskvalitet. Nye tiltak må implementeres i dialog med alle folkegrupper og i henhold til regler. I denne saken er det viktig å huske at Kvarøy lokalutvalg selv fremmer forslag om planlegging av ny havn i Kallervika. De aller fleste folkegrupper – fiskere, lærere, næringsaktører, er representert i Kvarøy lokalutvalg. For eksempel, det er saker der lokalutvalget uttalte seg negativt mot et næringstiltak, selv om næringen er sterkt representert i lokalutvalget. Lokalutvalget gikk mot forslag om bygging av et hotell nord for Nordmyra på grunn av bl. annet interessekonflikt med boligbebyggelse, naturinteresser.

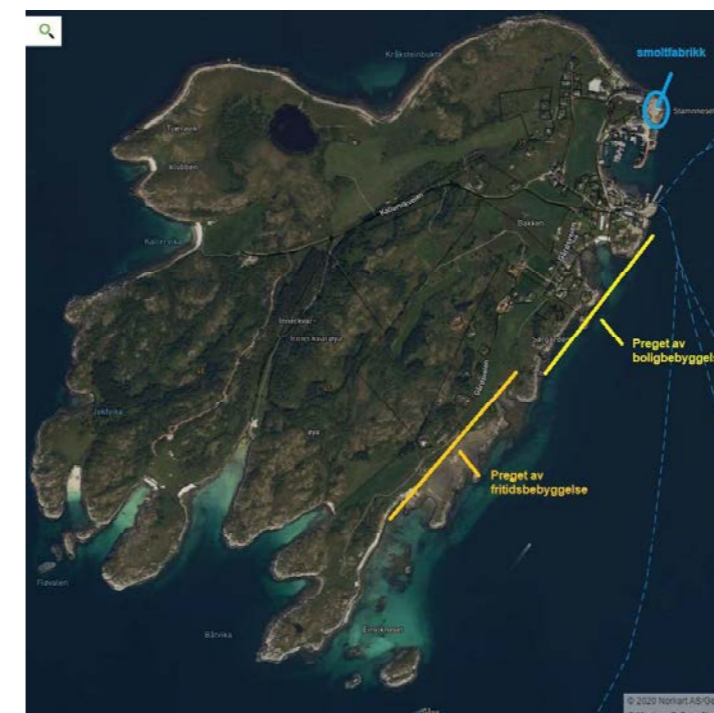
Kallervika er registrert som en låssettingsplass. Kommunen har dialog med Lurøy fiskarlag, som mener at det er mulig å sikre både interesser til de som skal bruke ny havn i Kallervika og interesser til fiskere.

#### Andre alternativ for nytt næringsareal på Kvarøy

I konsekvensutredning 1. høringsutkast ble det vurdert forslag til nytt næringsareal i Einvikneset og Kråksteinbukta. Einvikneset ikke er aktuell på grunn av reindriftsinnteresser. Kråksteinbukta passer ikke så bra gitt den nordvendte plasseringen (området er værutsatt, ikke skjermet på samme måte som Kallervika) og med mindre dybde enn Kallervika. De landskapsmessige konsekvensene og konsekvenser for friluftsliv er nesten like store som ved tilfelle i Kallervika.

Kommunen opplyste i 1. høringsutkast at det er konkrete utbyggingsplaner for område BKB3 nord for Kvarøy havn. Informasjon om smoltfabrikken ikke var offentlig på det tidspunktet, derfor kunne kommunen ikke gi konkrete opplysninger hvilke utbygging planer firma på Kvarøy hadde i areal BKB3 nord for Kvarøy havn.

Hvilke andre alternativ finnes det for utvidelse av dagens havneområde og næringsareal? All bebyggelse er på Indre Kvarøy konsentrert i områder nordøst og øst.



Figur 5. Muligheter for nytt næringsareal med kai

Det er ikke så mange alternativ for næringsareal med tilgang til havet i områder som er bebygget fra før. I figur ovenfor kan man se, at hele den østlige delen av Indre Kvarøy er preget av andre samfunnsinteresser enn næring. Kommunen ønsker derfor å vurdere valg av nytt areal for ny havneområde.

Kallervika er et skjønn naturområde og badeplass som har vært brukt til friluftsliv, underholdning (ungdomshus sto her for en rekke år siden) og liknende. Det er en relativt god adkomstvei som fører til området via en åker. Området ligger åpent, derfor brukes for mer «privat» friluftsliv andre vik i større grad.

Kallervika er en naturlig turpunkt og destinasjon som de som går en tur via Kallervikveien fra den «urbaniserte» østre delen av øya.



Figur 6. Kallervika

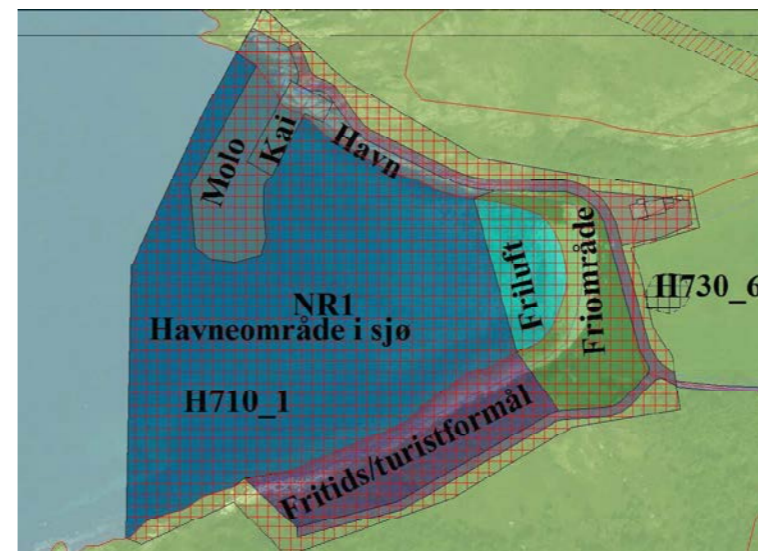
Kallervika ligger skjermet fra vær og bølger mellom Indre og Ytre Kvarøy og har historisk vært en naturlig havn. I likhet med flere andre bukter på Kvarøya, har Kallervika relativt stort verdi som friluftareal. Noen av denne verdien kan bevares selv om det vil etableres ny havneområdet i bukta.

Området har også stort landskapsverdi, i likhet med flere andre liknende vik på denne delen av øya – Båtvika, Einvika, Jektvika. Det er flere liknende mindre og større vik i Indre Kvarøy. Jektvika og Tjæravik vender mot samme sund mellom to øyer, men disse vik er mindre enn Kallervika. På nordside av øya er Kråksteinbukta – en nordvendt bukt, utsatt for vind og bølger fra nord.

Landskapsverdien som går tapt ved utbygging i Kallervika kan i stor grad erstattes med disse andre vikene.

Det er gode muligheter for å etablere en dypvannskai i både nordside og sørside av Kallervika. Dersom ny havn/kai etableres, kan resterende areal oppbevares og gjøres godt tilgjengelig til friluftformål. Etablering av ny havn vil ha negative konsekvenser for landskap og friluftsliv uansett hvilket nytt areal man velger for ny havn.

Konsekvenser vurderes i henhold til 0- alternativ. 0 –alternativ er at man lar være å bygge i Kallervika og området bevares som den er. Området er da full tilgjengelig for friluftsliv og landskapsbilde forblir uendret, med de kvaliteter som er. Konsekvenser av 0- alternativ til havnæringsinteresser er at del av servicefunksjoner skal flyttes ut av Kvarøy til en annen havn.



Figur 7. Næringsområde NR1

Det er en vei til området.

På grunn av stor dybde, er det mulig å etablere en industriell kai. Det er i hovedsak bare tenkt å ha mulighet for dypvannskai og havneareal.

#### Landskap

Landskap i planområde kommunedelplan Kvarøy ble kartlagt som «Kystslettelandskap» med relativt omfattende bebyggelse og infrastruktur (tettsted og svært tettbygd hyttefelt).

Det er likevel mye uberørt landskap på øya. All bebyggelse er konsentrert øst og nordøst sider av Indre Kvarøy. Den nordvestlige delen av øya er stort sett fri for bebyggelse og eksisterende landskap, natur- og friluftinteresser har stor verdi.

Det er flere vik og strender på denne delen av Indre Kvarøy, som har liknende landskap og brukes mye til rekreasjon. Det stilles krav om reguleringsplan for område NR1, og alle miljø- og samfunnsinteresser skal avklares i detalj under detaljregulering.

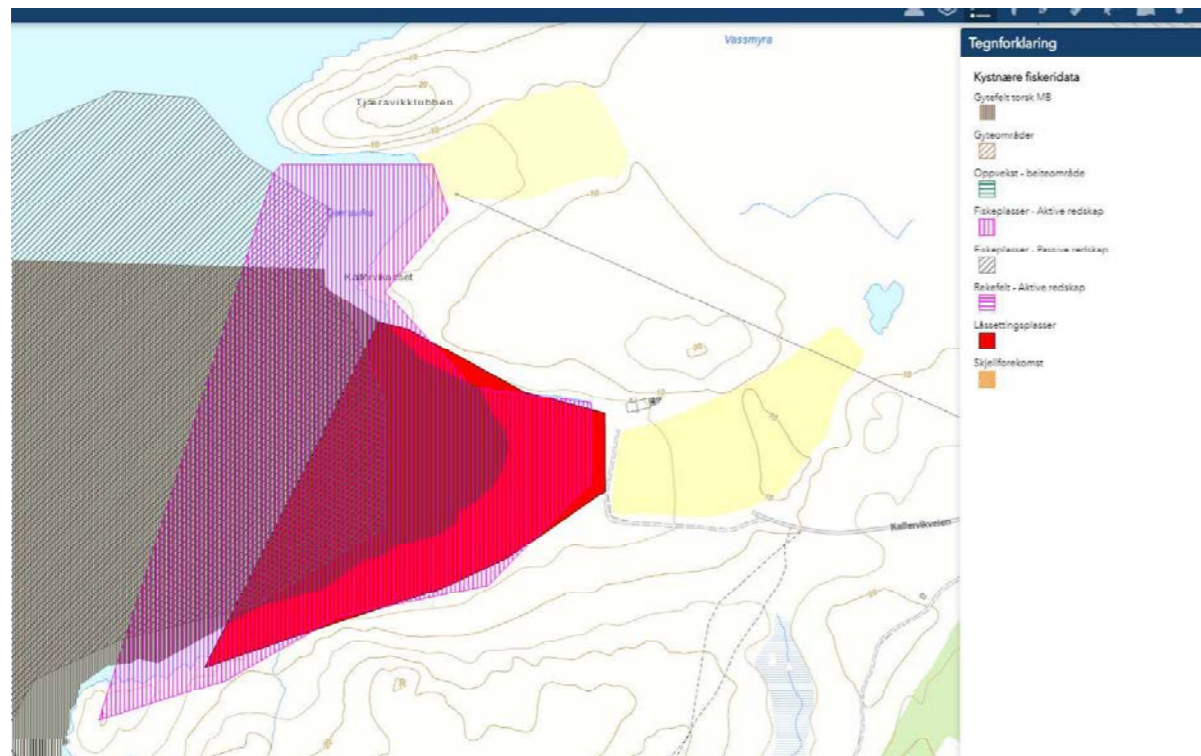
#### Adkomst

Adkomst til området vil passere planlagt boligbebyggelse (område B1 og B2), men kommunen forventer ikke hyppig trafikk til og fra næringsområdet.



Figur 8. Kallervika

### Fiskeinteresser



Figur 9. Utdrag fra fiskeridirektoratets kartbase

I Fiskeridirektoratets kartløsning finner man informasjon om at ytre del av Kallervika er del av et gyteområde for torsk og andre fiskearter. Den indre del av Kallervika, der det er aktuelt med kai/næringsareal, utgjør en marginalt liten del av det kartlagte gytefeltet. Derfor forventer kommunen at eventuelle negative konsekvenser for gytefeltet vil være marginalt små.

Kallervika er også registrert som fiskeplass med aktive redskap og låsettingsplass. Arealplanlegger har hatt dialog med Lurøy fiskarlag, som mener at det må være mulig å både beholde låsettingsplassen og få til ei bra havn i området. Fiskere er også representert i Kvarøy lokalutvalg, som selv kom med forslag om nytt næringsareal/havn/dypvannskai i Kallervika. Ny havneområde/kai kan plasseres på en måte at man beholder mulighet å fortsatt ha låsettingsplass i bukta. Dette tar man med som tekst i planbestemmelser, under

paragraf «Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid», med hjemmel i Plan og bygningslovens § 11-9 punkt 8.

### Konsekvensutredning

Fullstendig konsekvensutredning av planlagte ny havn i Kallervika følger plandokumentene som vedlegg. Kommunen finner at de positive konsekvensene ved valg av området som fremtidig næringsareal er større enn de negative.

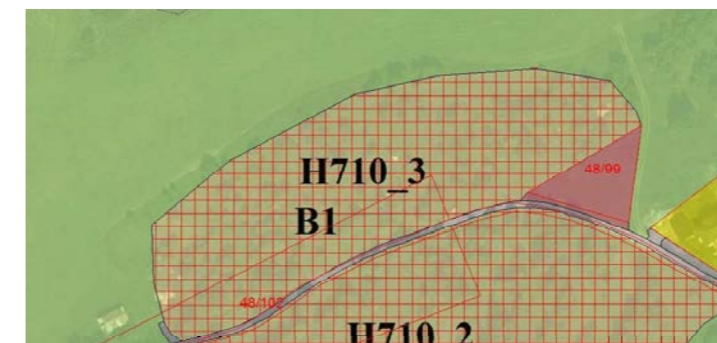
### Boligbebyggelse

Kommunen forventer fortsatt næringsvekst i årene som kommer. Det vil etableres flere arbeidsplasser, og det er sannsynlig at dette vil føre til økt behov for nytt boligareal. I områder B4 og B5, som var også del av 1. høringsutkast, er det mulighet for å bygge ca 5 eneboliger. Det er også en tilgjengelig boligtomt som ligger ved «Indianerskogen», ca 400 m sør for Kvarøy havn. I tillegg til potensielle boligtomter som er tilgjengelig i områder som kan fortettes, ønsker kommunen å tilrettelegge for boligbygging i nye områder. Det kan være aktuelt å bygge 2mannsboliger, rekkehus osv. Slike bygningstyper vil passe bedre i et nytt område enn som fortetting av homogene boligområder som består av eneboliger.

Det må ikke planlegges alt for mange boliger, men Kommunedelplan Kvarøy må være tilpasset til forventet økning i lokale arbeidsplasser, f. eks. kommende etablering av smoltfabrikk.

I planprosessen ble det mye diskutert mulighet for fremtidig boligbebyggelse på begge sider av Kallervikveien. Forslaget er delt i 2 boligområder - B1, som ligger på nordside av Kallervikveien og B2, som ligger på sørside av Kallervikveien. Bygging av nye boliger langs Kallervikveien, i områder B1 og B2 er tatt med i plan på bakgrunn av innspill fra Kvarøy lokalutvalg, der de fleste folkegrupper er representert.

### B1



Figur 10. Boligområde B1

Boligområde B1 er tatt med i plan på bakgrunn av lokalutvalgets innspill og egne vurderinger. Området ligger langs Kallervikveien og er delt mellom to grunneiere på langs. Arealet kan ikke brukes til landbruk. De fremtidige boligtomtene vil ha utsikt mot havet mot nordside av Kvarøy.

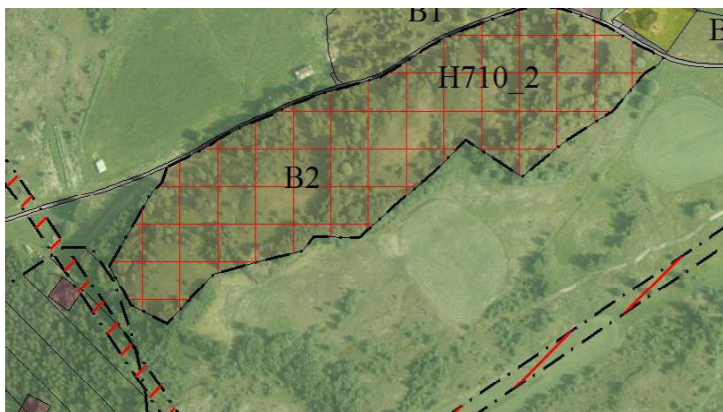


Figur 11. Utsikt fra boligområde B1

Området grenser til det nye kommunale vannverket, derfor vil det være relativt enkelt å føre vannledning til området. Ny avløpsledning skal sannsynligvis legges i retning nordover.

Det stilles ikke krav til reguleringsplan for området. Det betyr at adkomst til de fremtidige boligtomtene og løsninger for føring av teknisk infrastruktur vil avklares ved byggesøknad. I planbestemmelser stiller kommunen krav om at «verken fradeling eller utbygging finne sted før forutsatt løsninger for vann og avløp samt adkomst er tilfredsstillende avklart med kommunen og eventuelt andre berørte parter».

## B2



Figur 12. Boligområde B2

Området er tatt med i planforslaget på bakgrunn av innspill fra lokalutvalg og kommunens egne vurderinger. Området ligger langs en vei og i nærheten av kommunens nye vannverksbygning. Området er stort og «ujevn», med stor høydeforskjell.



Figur 13. Utsikt mot boligområde B2 fra Kallervikveien, retning mot øst

En landbruksvei krysser området på tvers. Denne veien kan vurderes brukt som adkomst til noen av tomter som ligger på høyden og på sørside av området.



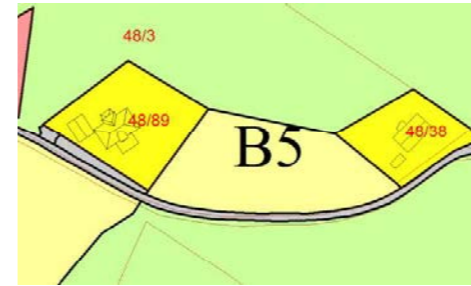
Figur 14. Landbruksveien over område B2, utsikt mot nord

På grunn av stor høydeforskjell og fordi de høyeste deler ligger ca 30 m over havet, vil de fremtidige boligene kunne være veldig synlig i silhuett både fra Indre Kvarøy og i fra havareal rundt.

Kombinasjon av alle faktorer – adkomst, tekniske løsninger for vann og avløp samt hensyn til silhuett gjør at kommunen stiller krav om reguleringsplan for området, slik at alle disse problemstillinger kan løses i helhet under detaljplanlegging.



Figur 15. Utsikt fra høyden på boligområde B2 i regning nord

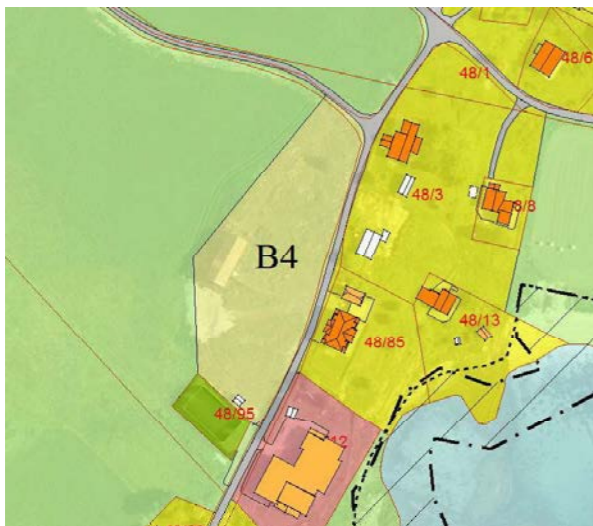


Figur 17. Boligområde B5

B5 er fortetting av eksisterende boligbebyggelse. Området ligger mellom to eksisterende boliger (2,8 da) og tas med i plan som et nytt boligområde for 2 nye boliger. Området ligger langs en vei og har adkomst til de planlagte boligtomtene.

#### B4

Boligområde B4 er utvidelse av eksisterende bebyggelse. I gjeldende plan har området LNFR formål. Samtidig brukes arealet verken til landbruk eller friluftsliv. Området kommer nært eksisterende bebyggelse som ligger på andre siden av gårdsveien. Samling av boligbebyggelse bidrar til effektiv utnyttelse av infrastruktur. Samtidig kan fortetting av boligareal gi mulighet til sosialisering.



Figur 16. Boligområde B4

Området ligger langs en vei og har adkomst til de planlagte boligtomtene. Det finnes både kommunalt vann og avløpsledninger med mulighet for påkobling i nærheten.

#### B5

## Nytt areal for offentlig og privat tjenesteyting

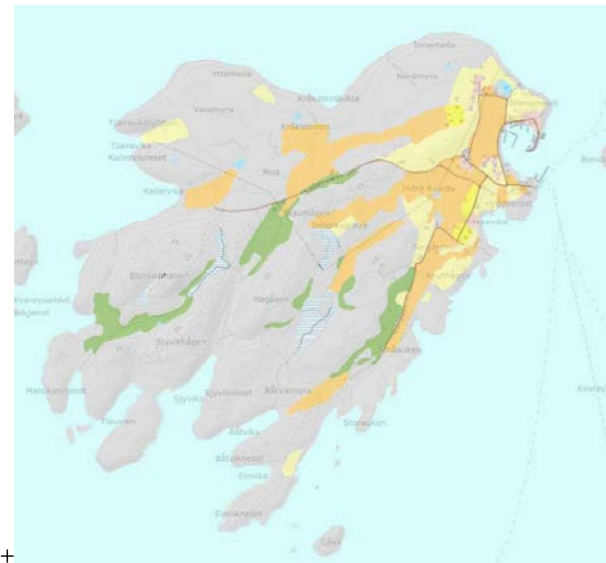


Figur 18. Areal for offentlig og privat tjenesteyting (OPT1)

Et areal rundt eksisterende krigsminne tas med i plan som eksisterende område for offentlig og privat tjenesteyting. Det planlegges et nytt adkomstvei til området.

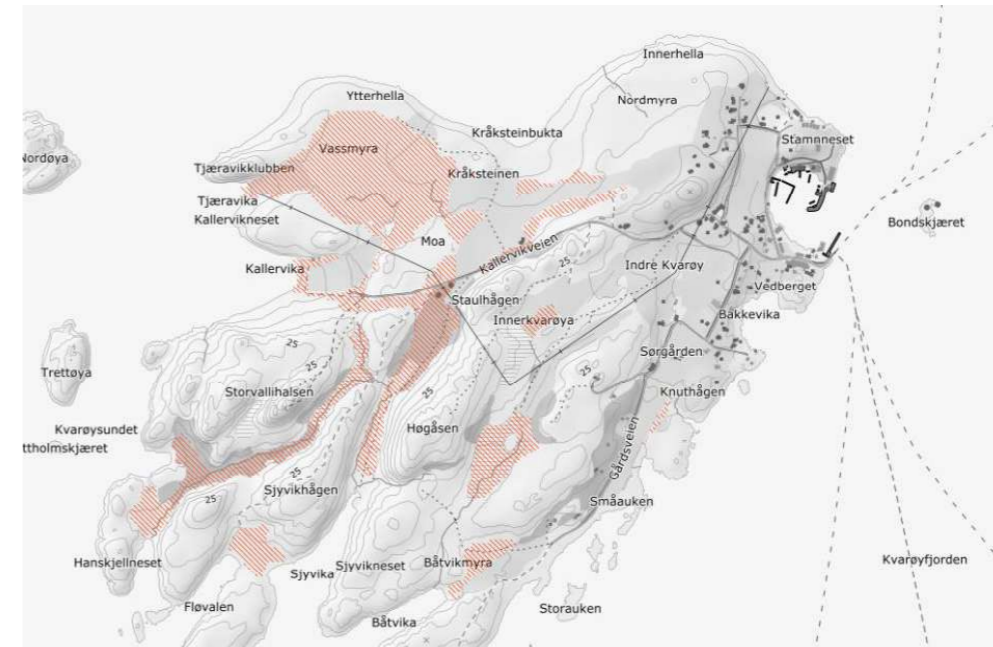
## Landbruk

Det er ca 240 kartlagt fulldyrket jord, 5 daa overflatedyrket jord og ca 200 daa kartlagt innmarksbeite. Mesteparten av kartlagt landbruksland er i bruksnummer 1, 2 og 3. Det er en landbruksutøver på øya som høster all gress. Ingen dyr.



Figur 19. AR5 kart viser dyrket jord som er i bruk

Kart over dyrkbar jord viser all tilgjengelig jordbruksland, som kan dyrkes opp.



Figur 20. Kart over dyrkbar jord. Kilde: <https://gardskart.nibio.no>

## Friluftsliv

Det er veldig gode muligheter for friluftsliv på Kvarøy. Det finnes både areal for lengre utflukter/turer og til korte turer i nærheten av bebyggelsen. Mesteparten av øya er fri for bebyggelse, det er mye natur, fine strender.

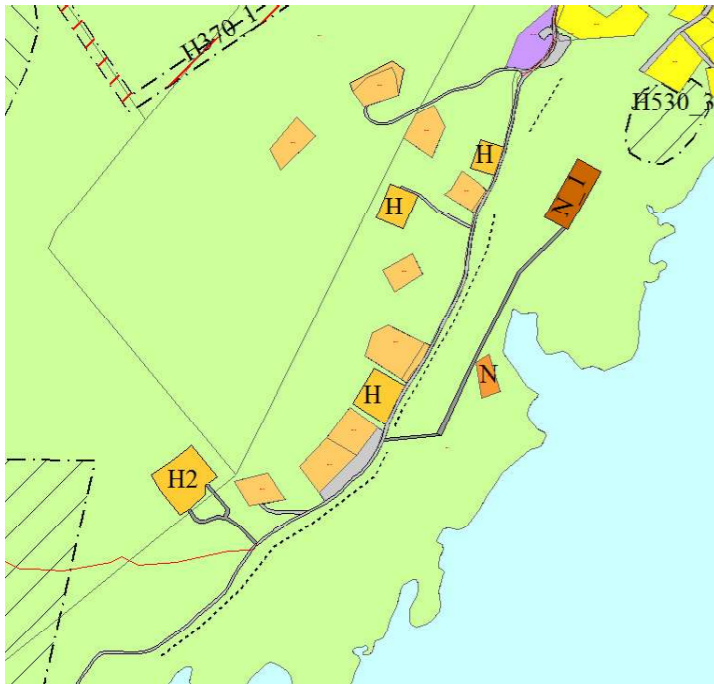
I samarbeid med Kvarøy lokalutvalg utarbeidet kommunen temakart for friluftsliv, som er del av planforslaget. I tillegg er de viktigste friluftsområdene i plan markert som hensynssoner.

Planen åpner for føring av gang- og sykkelsti i terrenget. Sykkelstien skal bestå av jord og skal være maks 1 m. bred. Sykkelstien vil forbedre muligheter for friluftsliv. Kommunen kan ikke se at sykkeltrafikken vil være i vei for annen type friluftsliv. Tiltaket er beskrevet i mer detalj lenger nedenfor i planbeskrivelsen.

## Fritidsbebyggelse

Det planlegges noe fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse som finnes langs Gårdsveien på eiendom gnr. 48/1. Det planlegges også en ny hyttetomt på eiendom gnr. 48/3.

I 1. høringsutkast ble det planlagt 4 hyttetomter på gnr. 48/3, men de 3. vestligste tomtene må fjernes på grunn av reindriftsinteresser. Kommunen anbefaler også at 1 av planlagte nye hyttetomter på gnr. 48/1 fjernes for å bevare et etablert parkområde. Se figur nedenfor.



Figur 21. Eksisterende og ny fritidsbebyggelse på gnr. 48/1 og gnr. 48/3



Figur 22. Tomt 1 på gnr. 48/3.

Det er planlagt å føre «ATV vei» til tomt 1 på gnr. 48/3. For tilkobling til vann og avløp, må det påregnes private løsninger.

Det planlegges en til ny tomt på østside av tomt 1. på eiendom gnr. 48/3. Den nye tomt får betegnelse 2A.

### Forslag til gang og sykkelvei

Det er et ønske om å anlegge en gang- og sykkelsti rundt Kvarøy. Formål med prosjektet er at både fastboende og turister skal kunne gå, sykle eller jogge en valgt trase rundt på Kvarøy. Underveis skal de kunne nyte utsikt, bli kjent med historie, naturen og kulturminner på øya.

Stien skal være maks 1 m bred og skal naturlig følge terrenget. Sykkelstien skal bestå av jord, og bare gruses ved behov for drenering. Stien vil i størst mulig grad følge terrenget naturlig.

Stien skal følge eksisterende veier og turstier i størst mulig grad. Det er noen steder der det ikke finnes noe sti fra før, der skal stien føres i terrenget med minst mulig inngrep.

Tiltaket vil fremme friluftsliv og fysisk aktivitet, hjelpe å synliggjøre historie, spre informasjon om kulturminner, dyr og fugler som finnes på Kvarøy. En gang- og sykkelsti rundt Kvarøy vil gjøre at folk skal kunne sykle, jogge, gå familieturer i naturomgivelser, nyte utsikt og frisk luft. Stien er åpen for alle og skal kunne brukes i forbindelse med aktiviteter på skole og barnehage.

Forslag til sykkelsti rundt Kvarøy er betydelig nedskalert etter uttalelsene som kommunen fikk etter 1. gangs høring. Sykkelsti i Einvikneset (strekning 5.) fjernes fra plan grunnet reindriftsinteresser. Det er likevel diskutabelt om en sykkelsti kan forstyrre reindrift de få gangene når rein er på Kvarøy og flytteleier/samlingsområder/beiter er i bruk. Kvarøy er en liten øye med ca 80 innbyggere, og de fleste saker løses i dialog. De aktuelle delene av sykkelsti trenger ikke å være i bruk når det er rein på øya.

Den siste del av avstikker mot Svindalen, der trase krysser uberørt skog med vanskelig terreng, fjernes fra plan. Del av trase som følger eksisterende traktorvei og tursti til Fløvalen beholdes i plan.

Strekning nr. 1 blir delt i 2 deler. Den østre del starter ved Kvarøy sjøhus, følger strandlinje i ca 50 m avstand langs nordre Indre Kvarøy og slutter ved Kråksteinen.

Den vestre delen starter i Kallervika, går forbi utgravninger – kulturminner fra jernalderen og slutter der.

Det kan hende at strekningen forbi Vassmyra tas med i plan ved neste revisjon, eller som en reguleringsplan, når det er gjort faglig utredning av konsekvenser som bruk av sykkelsti kan ha for fugleliv.

Strekninger som er igjen – 2., 3., 4. og 6. følger i veldig stor grad eksisterende turstier, traktor og ATV veier. Konsekvensutredning av disse strekningene følger i et vedlegg til planbeskrivelse.

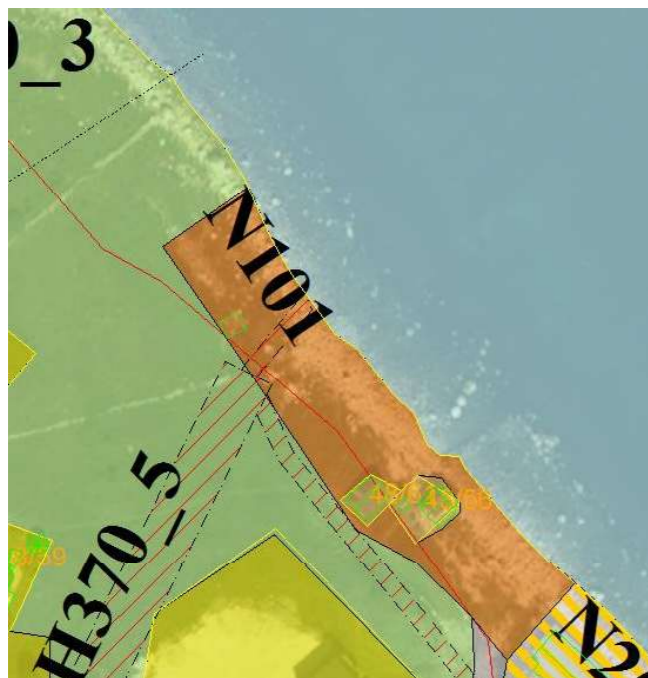


Figur 23. Forslag til gang- og sykkelsti. De "aktive" strekningene er markert med gul linje

Trase gang- og sykkelvei er markert i plankartet som samferdselslinje, SOSI kode 1170.

### Naustbebyggelse

De fleste naust på Indre Kvarøy ligger i område Kvarøy havn. Det finnes flere naust på nordside av øya og en nausttomt på østside av øya (ut for eksisterende hyttebebyggelse nord for Storauken). Planforslaget inneholder ingen nye naustområder. Eksisterende naustområde på nordside av Indre Kvarøy tas med i plan som naustområde N101. Planen åpner for bygging av opp til 3 flytebryggeanlegg ut for naustområde N101. Flytebryggeanlegg brukes vanligvis bare på sommerhalvåret. Mulighet for utlegging av opp til 3 flytebryggeanlegg er utredet i konsekvensutredning og følger planforslaget som vedlegg.



Figur 24. Naustområde N101 og kombinert område N200

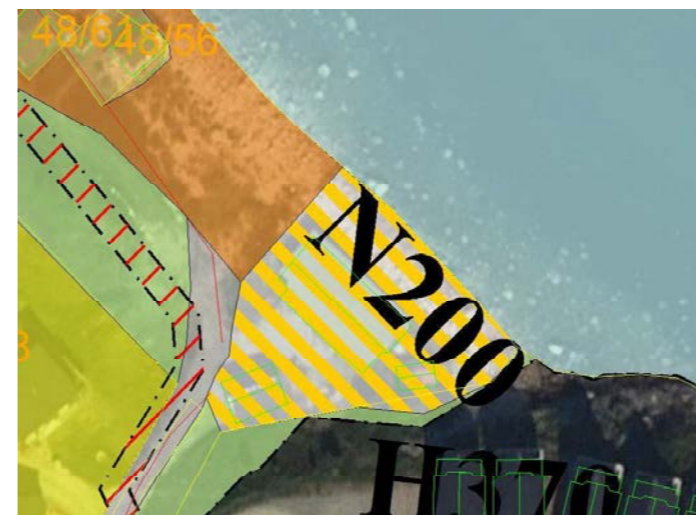
På bakgrunn av innspill fra eiere av fritidshus ønsker kommunen å ta med et naustområde N\_1. Området ble mange år siden diskutert og avtalt med tidligere grunneier gnr. 48/1. Naustene skal kunne bygges av både fastboende og fritidseiere. Lagring av båt i naust er et alternativ til bruk av småbåthavna året rundt. Det er allerede mangel på båtplasser i havna.



Figur 25. Forslag til naustområde N\_1

### Kombinert bebyggelse Næring/naust/lager, N200

På bakgrunn av innspill fra lokale fiskere endres del av naustområde N101 til formål kombinert bebyggelse næringsbebyggelse/naust/lager. Det er det faktiske formålet området er brukt i dag. Se kartskisse nedenfor.



Figur 26. Kombinert område N200

### Nytt område for offentlig formål OF\_1



Offentlig formål rundt fotballbanen. 1,9 daa til sammen. Området er bare synliggjøring av eksisterende bruk av areal i forbindelse med bruk av fotballbanen. Areal rundt brukes til sykkelparkering og liknende.

## Regnskap nytt areal for utbygging

I gjeldende arealdel, som omfatter også Kvarøy, er det bare planlagt spredt bebyggelse. Derfor vil kommunen bare ha regnskap for nytt areal.

### Areal for ny boligbebyggelse

Område	Størrelse, daa	Planlagt antall boliger	Merknader
B1	10 daa	5	Utvidelse/fortetting av eksisterende boligareal
B2	43 daa		Nytt område. Krav om reguleringsplan
B4	4,8 daa	3	Fortetting/utvidelse av eksisterende boligareal
B5	2,9 daa	2	Fortetting/utvidelse av eksisterende boligareal
<b>Balanse</b>	<b>21 daa</b>	<b>10</b>	

### Areal for ny næringsbebyggelse

Område	Størrelse, daa	Krav reguleringsplan?	Merknader
NR1	51	Ja	

### Fritidsbebyggelse

Planen åpner for bygging av 5 nye hyttetomter, 5,4 daa nytt areal for fritidsbebyggelse.

### Offentlig og privat tjenesteyting

Til sammen nytt 1,5 daa nytt areal med formål «offentlig og privat tjenesteyting».

### Omdisponering dyrket jord

#### Boligbebyggelse

B4 - 3,5 daa overflatedyrket jord

B5 - 2,5 daa beite

### Utbyggingsrekkefølge

Kommunen anbefaler følgende rekkefølgebestemmelser i forslag til kommunedelplan Kvarøy:

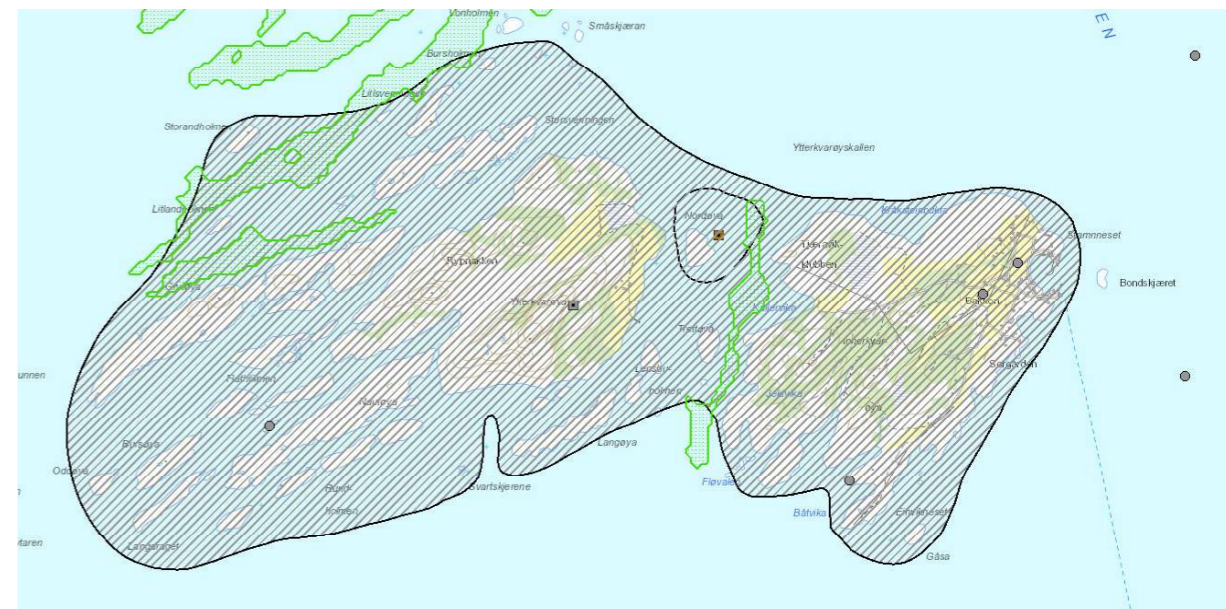
- Område B2 kan ikke bygges ut før område B1 er minst 50% utnyttet.

### Naturverdier

Hele Indre og Ytre Kvarøy samt noe areal rundt er merket som et viktig område for truede sjøfuglearter: fiskemåke, teist, svartbak. Det er også punktregistreringer av truede fuglearter: ærfugl, bushane, i tillegg til de

tre førstnevnte artene. Nordvest på Indre Kvarøy er det en registrering av hubro fra 1980 - tallet. Ingen ny eller eksisterende bebyggelse er planlagt i det området.

Vassmyra ble fylt igjen med vann for noen år siden, og det kom noen våtmarksfugler til området.



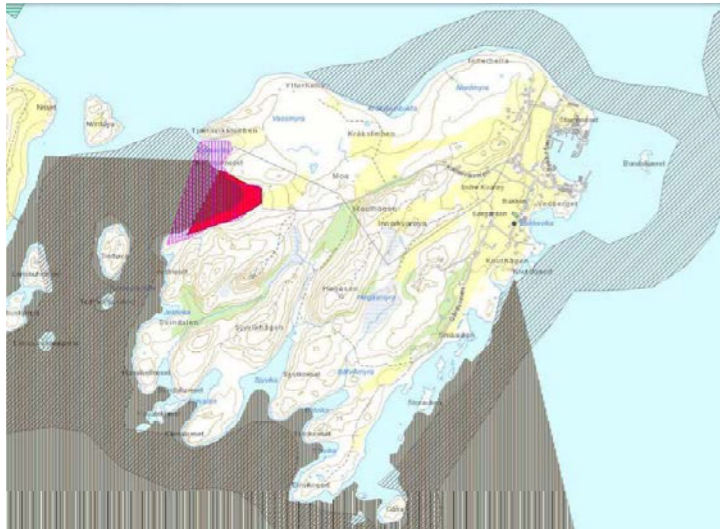
Figur 27. Utdrag fra naturbase

Det planlegges relativt lite ny bebyggelse i forhold til all ledigareal på Indre Kvarøy. Alle planlagte tiltak til sammen ikke burde påvirke interesser til fuglene som er på Kvarøya. Områdene som kan ha mest påvirkning er B1, B2, Næringsområde NR1.

Naturverdier er tema for konsekvensutredning. I tillegg til konsekvensutredning, vurderes planforslaget i henhold til naturmangfoldlovens §8-12.

Interaktive løsninger på nett egner seg mye bedre å fremstille informasjon om naturverdier enn et temakart i pdf. Eksempler på slike kartløsninger er <https://kart.naturbase.no/>, <https://artskart.artsdatabanken.no>

## Fiskeri



Figur 28. Utdrag fra kartbase til fiskeridirektoratet

Eneste tiltak i plan som kan berøre fiskeinteresser er planlagt område NR1. Kommunen er i dialog med Lurøy fiskarlag, som mener at «det skulle være mulig å både beholde låssettingsplassen og få til ei bra havn i området». Det er en planbestemmelse «Ved utarbeiding av reguleringsplan for Kallervika havn/næringsområde vil man ta hensyn til fiskeinteresser/låssettingsplass. Nye tiltak vil planlegges på en måte at man beholder mulighet å fortsatt ha låssettingsplass i bukta.» i henhold til plan- og bygningslovens (§ 11-9 punkt 8).

Tiltak i forbindelse med område NR1 i Kallervika berører marginalt liten del av kartlagte gytefelt. Kommunen antar at konsekvenser av tiltakene for gytefelt vil være marginalt små.

## Kartlegging funksjonell strandsone og byggegrense mot havet

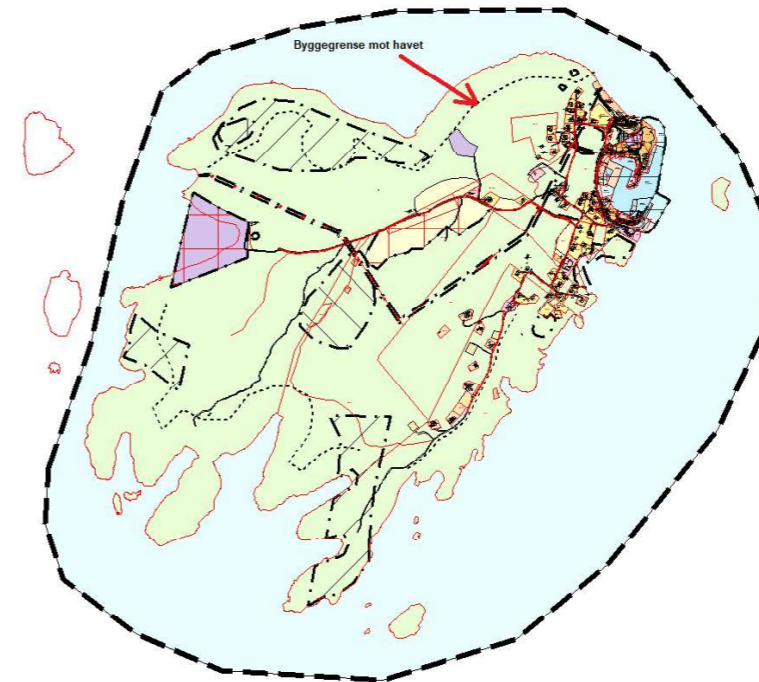
I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn. I § 1-8 første ledd framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Forbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Byggegrense skal angis i planene, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 om oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs (se planbestemmelser).

Byggegrense mot havet i plan skal gis på bakgrunn av kartlegging funksjonell strandsone. Med funksjonell strandsone menes det sonen som står i innbyrdes samspill med sjøen både økologisk, topografisk og /eller bruksmessig. Den kan dermed være smalere eller bredere enn 100 m. Den funksjonelle strandsonen begrenses i første rekke av fysiske anlegg som bygninger og veier, men også av topografi, m.m.

Mesteparten av all bebyggelse på Kvarøy er konsentrert nordøst og øst på øya (i området rundt havna). Hele den vestlige delen av Indre Kvarøy er lite berørt av bebyggelse. Nordvest på øya – Tjæravik, Kråksteinsbukta er terrenget relativt flatt, lite vegetasjon. Det er åpent mot havet i mer enn 100 m avstand. Derfor foreslår kommunen at den funksjonelle strandsonen er på ca 100 m i fra havet.

Videre sørvest og sør i Kvarøy er terrenget stigende i fra havet, det er spredt vegetasjon som ligger mindre enn 100 m i fra havet. Den funksjonelle strandsonen omfatter her også omtrent 100 m i fra havet.

På østside av øya formes den funksjonelle strandsonen av veien (Gårdsveien) som går langs havet med bebyggelse på begge sider. Derfor foreslår kommunen at den funksjonelle strandsonen følger gårdsveien og/eller eksisterende bebyggelse på nedsida av veien.



Figur 29. Forslag til føring av byggegrense mot havet

Kommunen ser det lite hensiktsmessig å markere byggegrense inn til havet som juridisk linje på nedsiden av gårdsveien. Det kan f. eks. være aktuelt å tillate bygging av et naust. Byggegrense føres som juridisk linje i plankartet.

## Sikkerhet og fremkommelighet i sjøområder

I planarbeidet skal det tas hensyn til sjøsikkerhet og fremkommelighet. Kommunen har innarbeidet en planbestemmelse som sikrer vedlikehold og etablering av navigasjonsinstallasjoner i planområdet.

## Kulturminner

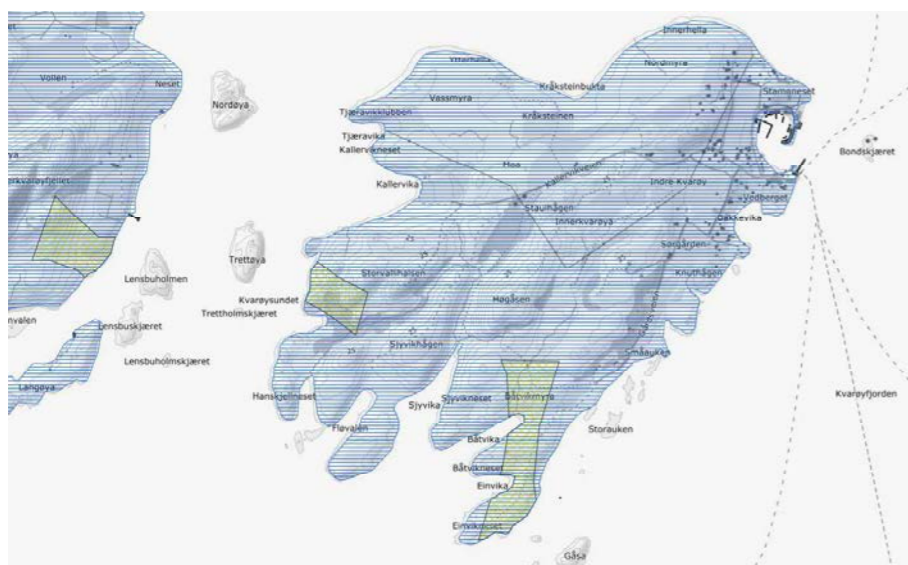
Det er en del registrerte gravminner og andre kulturminner i planområdet. Se kartskisse nedenfor. Alle registrerte kulturminner som kommunen kjenner til er merket av på forslag til plankart som hensynssoner.



Figur 30. Kulturminner

### Reindrift

Planområdet inngår i Hestmannen Strandtindene reinbeitedistrikt. Reindriftsinteresser er tema i konsekvensutredning.



Figur 31. Reindriftskart

Det er kartlagt flytteleie vest på Kvarøy, ved Jektvika, mot Kvarøysundet. Det er også kartlagt flytteleie sør på Kvarøy- på Einvikneset. Hele Kvarøy er registrert som vinterbeite i reindriftskart.

Ingen planlagt ny bebyggelse kommer i konflikt med kartlagte flytteleie for rein.

Strekning 2. gang og sykkelsti berører marginalt kartlagt flytteleie for rein. Når det gjelder potensielle interessekonflikter mellom sykklister og lokale friluftsutøvere samt reindrift, så kjenner kommunen til Kvarøy som et godt fungerende lokalsamfunn, der mindre konflikter løses i dialog mellom forskjellige folkegrupper. Kvarøy har et aktivt lokalutvalg der alle folkegrupper er representert. Lokalutvalget har ofte har møter. Dersom det oppstår enkelttilfeller av konflikter mellom lokale friluftsutøvere/idrettsutøvere, reindrift og sykklister, vil dette kunne løses i dialog. Sykkelsti trenger ikke å brukes når det er rein i området. Dette er tatt med i planbestemmelse som gjelder gang og sykkelsti:

*Det kan føres gang- og sykkelsti i terrenget i trase som vist i plankartet med KpSamferdsellinje, SOSI kode 1170. Stien skal være maks 1 m bred og skal naturlig følge terrenget. Større terrenginngrep vil unngås.*

*Sykkelsti ikke skal være i bruk når det er rein i området.*

### Teknisk infrastruktur

I 2019 startet Lurøy kommune med ombygging av Kvarøy vannverk. Det ble oppført nytt vannverksbygg med branngarasje. Det ble borret 2 nye borrehull som vil sikre renere vann og større kapasitet. Det ble også gjort noe omlegging av vannledning og tilkobling av nye pumper. I samme bygg ble det også tilrettelagt for lager for teknisk etat.

Fra det nye vannverket vil rensset vann pumpes opp til eksisterende høydebasseng som ligger på ca kote 30.



Figur 32. Kvarøy vannverk

Alle vannkildene skal være beskyttet mot adgang for uvedkommende. I plankartet har vannkildene arealformål «Annen bebyggelse og anlegg» med beskrivelse «vannkilde».

I nåværende tilstand er det ikke sikkert at vannverket kan levere tilstrekkelig mengde drikkevann for å sikre forsyning av boligområder B1 og B2. Kommunen skal sikre at i tidspunkt når disse områdene bygges ut, har vannverket tilstrekkelig kapasitet for å levere tilstrekkelig mengde drikkevann til de nye boligområdene.

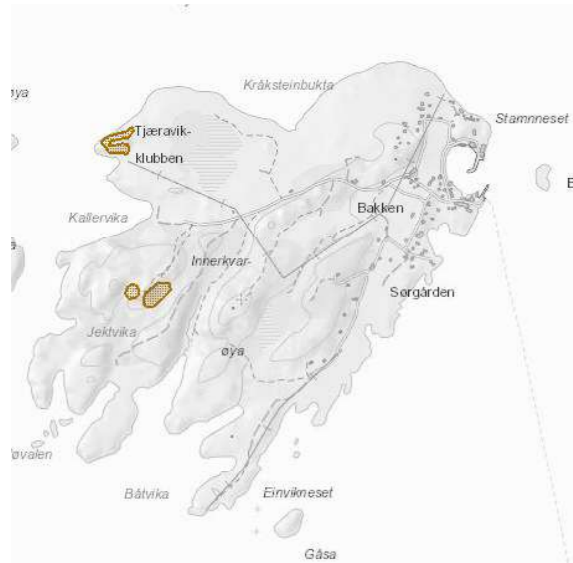
Det finnes kommunalt avløpsnett som dekker deler av Kvarøy der det finnes eksisterende bebyggelse (unntatt områder med fritidsbebyggelse). Det finnes kommunalt avløp for bl. annet boligområder B1, B2 og planlagt ny fritidsbebyggelse.

### ROS

I henhold til plan- og bygningslovens § 4.3 er det krav om ROS-analyse i alle planer som åpner for utbygging. Risiko og sårbarhetsanalysen vil gjennomføres med sjekklister basert på veileder fra Fylkesmannen i Nordland. I risikovurderingene vil en ta utgangspunkt i vurdering av relevante farekategorier, konsekvenser en relevant hendelse kan få, og tiltak som er lagt inn i planen for å motvirke eller avbøte fare eller uønskede hendelser. Farekategoriene som vurderes er delt inn i farer fra Natur- og miljøforhold, farer for Drikkevann o.a. biologiske ressurser, Virksomhetsbasert sårbarhet, farer i Infrastruktur, Strategiske / sårbare objekter. Konsekvensene er vurdert i forhold til liv/helse, materielle verdier, miljø og samfunnsviktige funksjoner.

### Fare for skred

Kommunen ser ikke behov for vurdering av skredfare på Indre Kvarøy.



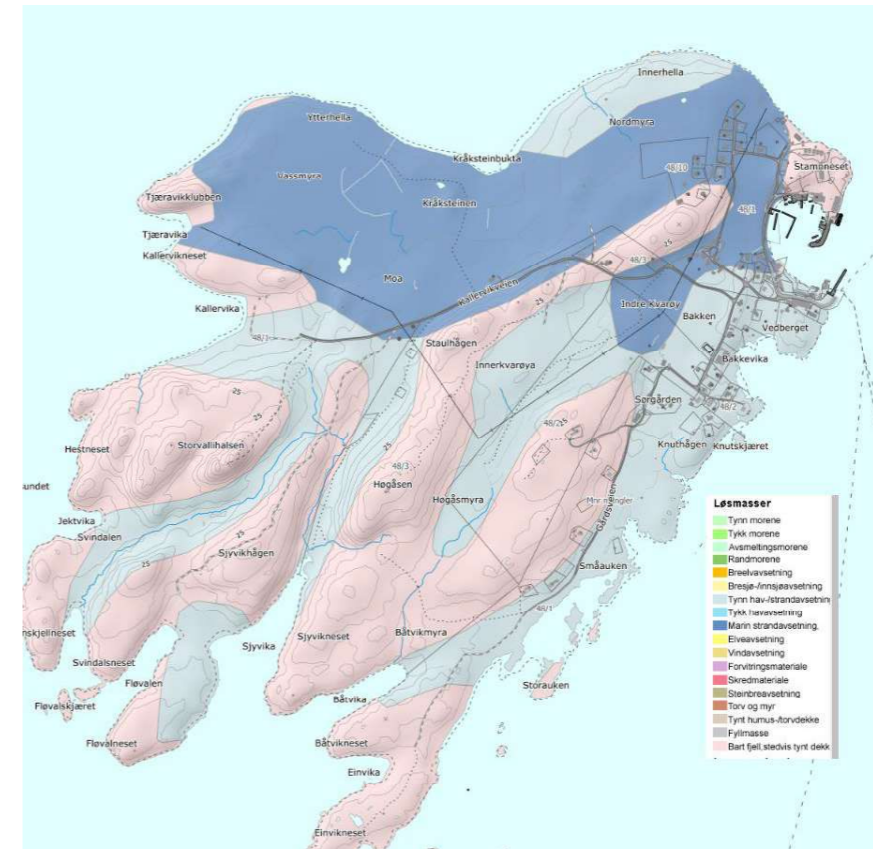
Figur 33. Utdrag fra [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no)

Skredfarekart på [skrednett.no](http://skrednett.no) viser veldig få områder på Indre Kvarøy som kan være potensielt skredfarlig. Det er ingen planlagt ny bebyggelse i disse områdene.

Løsmassekart viser marine avsetninger på deler av den nordlige Kvarøy. Se figur nedenfor. Generelt kan marine avsetninger i grunn tyde på mulige bløte masser. Eneste tiltak i planforslaget som havner i kanten av kartlagt område med marine avsetninger er boligområde B5. Område B5 er mulighet for fortetting av eksisterende boligbebyggelse med inn til 2 nye boliger. Fare for løsmasseskred er ivaretatt på den måten at det er en planbestemmelse under paragraf «Generelle bestemmelser»:

*Ved søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve dokumentasjon om at tiltak ønskes realisert på sikker grunn. Dersom tiltakshaver ikke har tilstrekkelig dokumentasjon om at omsøkte tiltak bygges på sikker grunn, kan kommunen kreve geoteknisk vurdering utført av fagperson.*

I forbindelse med etablering av det nye vannverket på Kvarøy, ble det gravd grøft for vannrør i nærheten av område B5, og det ble ikke funnet noen bløte masser.



Figur 34. Kart over marine strandavsetninger. <http://geo.ngu.no/>

#### Fare høyspent

Det er høyspent luftlinje, høyspent kabel og lavspentnett. Høyspent luftlinjer er markert i plankart kommunedelplan Kvarøy som faresone 6 m på hver side av linje. Høyspent kabel er markert som faresone 2 m på hver side av kabel.

#### Sikkerhet mot flom

For byggverk i flomutsatt område skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom etter tabellen under. Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ikke overskrides. Dersom det er fare for liv, fastsettes sikkerhetsklasse som for skred, jf. § 7-3.

sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
F1	liten	1/20
F2	middel	1/200
F3	stor	1/1000

Tabell2: Sikkerhetsklasser for byggverk i flomutsatt område

Sikkerhetskravene i annet ledd kan oppnås enten ved å plassere byggverket utenfor området der sannsynligheten for flom er mindre enn minstekravet i forskriften, eller ved å sikre det mot oversvømmelse, eller ved å dimensjonere og konstruere bygget slik at det tåler belastningene og skader unngås. Der det er

praktisk mulig bør en velge det første alternativet, det vil si å plassere byggverket utenfor området som oversvømmes ved flom med det aktuelle gjentakintervallet.

Sikkerhetsklasse **F1** omfatter byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er

- garasje
- lagerbygning med lite personopphold

Sikkerhetsklasse **F2** omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er

- bolig, fritidsbolig og campinghytte
- garasjeanlegg og brakkerigg
- skole og barnehage
- kontorbygning
- industribygg
- driftsbygning i landbruket som ikke inngår i sikkerhetsklasse F1

De økonomiske konsekvensene ved skader på byggverket kan være store, men kritiske samfunnsfunksjoner settes ikke ut av spill.

I deler av flomutsatte områder kan det være større fare enn ellers. I flomutsatte områder der det under flom vil være stor dybde eller sterk strøm, bør det være samme sikkerhetsnivå som sikkerhetsklasse F3. Dette gjelder områder der dybden er større enn 2 meter og der produktet av dybde og vannhastighet (i m/s) er større enn 2 m<sup>2</sup>/s.

Sikkerhetsklasse **F3** omfatter byggverk for sårbare samfunnsfunksjoner og byggverk der oversvømmelse kan gi stor forurensning på omgivelsene. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er

- Byggverk for særlig sårbare grupper av befolkningen, for eksempel sykehjem og lignende.
- Byggverk som skal fungere i lokale beredskapssituasjoner, for eksempel sykehus, brannstasjon, politistasjon, sivilforsvarsanlegg og infrastruktur av stor samfunnsmessig betydning. For byggverk som har regional eller nasjonal betydning i beredskapssituasjoner gjelder første ledd.
- Avfallsdeponier der oversvømmelse kan gi forurensningsfare. For deponier som omfattes av storulykkeforskriften gjelder første ledd.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) publiserte i 2016 en veileder for hvordan man skal ta hensyn til framtidig havnivåendring og stormflo i kommunal planlegging, "Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging". Tallene publisert i denne veilederen er presentert i tabellen under.

Anbefalte tall fra DSB	Høyder over NN2000
1000-års returnivå for stormflo (sikkerhetsklasse 3 i TEK10) + klimapåslag (ref. DSB)	300 cm
200-års returnivå for stormflo (sikkerhetsklasse 2 i TEK10) + klimapåslag (ref. DSB)	287 cm
20-års returnivå for stormflo (sikkerhetsklasse 1 i TEK10) + klimapåslag (ref. DSB)	265 cm

Tabell3: Anbefalte returnivå for stormflo for Kvarøy

DSB anbefaler at tallene oppgitt må rundes av til nærmeste 10 cm før bruk. I vannstandsniå-fanen kan man også få disse tallene gitt til et annet referansenivå enn NN2000. For fremtidig havnivå har man brukt

framskrivingens øvre del (95-persentilen) for RCP8.5 (se under), og for perioden 2081-2100 relativt til 1986-2005.

De anbefalte verdier for returnivå stormflo er tatt med i planbestemmelser som minste byggehøyde for de 3 sikkerhetsklassene.

## Oppsummering av konsekvensutredning

På bakgrunn av egne vurderinger og KU forskriftens vedlegg IV vil følgende tema omfattes i konsekvensutredningen.

MILJØ	Antatte problemstillinger og utfordringer	Forslag til behandling og Vurdering
Naturmiljø, naturmangfold	Hele Kvarøya del av polygon som omfatter både Ytre og Indre Kvarøy og som indikerer interesseområdet for truede sjøfuglearter: fiskemåke, teist, svartbak. Det er også punktregistreringer av truede fuglearter: ærfugl, bushane, i tillegg til de tre førstnevnte artene. Nordvest på Indre Kvarøy er det en registrering av hubro fra 1980 - tallet. Ingen ny eller eksisterende bebyggelse er planlagt i det området.	Ingen forslag til nye områder for bygging er i direkte konflikt med kartlagte naturverdier.
Landskap	Landskap i planområde kommunedelplan Kvarøy ble kartlagt som Kystslettelandskap. Det er mye uberørt og lite berørt landskap på Indre Kvarøy.	De fleste tiltak ikke vil påvirke landskapsbilde betydelig. Noen planlagte tiltak, (f. eks. næringsområde NR1), vurderes til å påvirke landskap negativt. Selv om de negative konsekvensene det er relativt store mener kommunen, at de negative konsekvenser avveies av positive konsekvenser for næring og interesser for å sikre ny havneareal for næringsbåter på Kvarøy. Tiltaket skal utredes mer i detalj under reguleringsplanlegging. Ny hyttebebyggelse og noe av ny boligbebyggelse (øverst i område B2) vil påvirke landskapsbilde. Kommunen vurderer at de positive konsekvensene ved tiltaket veier tyngre enn de negative konsekvensene.
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn)	Vurdering av planlagte tiltak i forhold til fare for forurensning	Alle nye områder for utbygging bidrar marginalt til forurensning. Det er ikke planlagt noen spesielt forurensende tiltak.
<b>SAMFUNN</b>		
Reindrift	Store deler av planområde er viktig for reindrift	Ingen nye utbyggingstiltak berører kartlagte flytteleie. Sykklesti, strekning 2 berører marginalt kartlagt flytteleie. Denne sykkelstistrekning er bare utvidelse av en eksisterende tursti.

		Sykkelstien trenger ikke å være i bruk når det er rein i området. Det er en planbestemmelse om det.
Landbruk	Det er en store areal med landbruksland i planområde.	Planforslaget inneholder ingen omdisponering av fulldyrket jord. Forslag til fortetting av boligareal innebærer omdisponering av 12,5 daa innmarksbeite og 4,8 daa overflatedyrket jord.
Næring	Planen inneholder forslag til 1 nytt næringsområde. Det stilles krav til reguleringsplan for området.	Planlegging av nødvendig næringsareal bidrar positivt til næringsinteresser.
Turisme	Deler av planområdet har stor potensiale for turisme	Planforslaget har ikke stor betydning for turisme
Tettstedsutvikling, arkitektonisk og estetisk utforming, synlighet, uttrykk og kvalitet	En vurdering av ønskelig estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Planforslaget vil ha positiv konsekvens til utvikling av Kvarøy som en tettsted
Boligbebyggelse	Konsekvenser av reguleringstiltak til eksisterende boliger. Konsekvenser av nye boligområder til andre interesser i planområdet	Det største område er B2. Her er det litt problematisk med tanke på høyde og vannforsyning, fordi man må øke vanntrykk betydelig dersom området skal kobles til Kvarøy vannverk.
Friluftsliv	Kvarøy har mange fine turområder som bør bevares og videreutvikles	Viktige friluftsområder er markert som hensynssoner i plankartet. I tillegg er det laget et temakart for friluftsliv. Kommunen er av den oppfatning at bruk av sykkelsti ikke vil være i vei for eksisterende friluftsliv. Gang og sykkelsti vil gjøre det mulig å sykle i terrenget. Man kan utnytte sykkelsti for skoleturer, barnehageturer. Eventuelle mindre interessekonflikter vil løses i dialog.
Befolkningens helse	Folkehelseloven pålegger kommunene å fremme folkehelse også gjennom kommuneplanlegging	Sikring av friluftslivsområder og friluftinteresser er viktig for befolkningens helse. Planlegging av boligareal gir mulighet for økning i folketall samt sosialisering. Dette kan bidra positivt til folkehelse. Kommunen vurderer at planforslaget vil ha positiv konsekvens for folkehelse.
Barn og unges interesser i området	Konsekvenser av plantiltak for barn og unges interesser bør vurderes	Viktige friluftsområder bevares. Ellers, vil planforslaget være ganske nøytral for barn og unges interesser
Beredskap og ulykkesrisiko, jf. plan- og bygningsloven § 4-3	Etter plan- og bygningsloven § 4.3 er det krav om ROS-analyse i alle planer som åpner for utbygging.	Ingen fare for skred i planområdet.

Kulturminner	Arkeologiske kulturminner og nyere tids kulturminner	Ingen plantiltak kommer i konflikt med kjente kulturminner
Teknisk infrastruktur	Tilstand eksisterende og eventuell behov for ny teknisk infrastruktur	Del av planlagt bolig- og fritidsbebyggelse vil kreve private løsninger for vann- og avløp.
Grunnforhold	Vurdering av grunnforhold, stabilitet i masse på overordnet nivå	Det er registrert marine avsetninger i den nordre del av Indre Kvarøy. Boligområde B5 havner delvis i området der marine avsetninger er registrert. Det er en viss fare for at det er bløte masser i område der marine avsetninger er registrert.  Det er en bestemmelse om at kommunen kan ved søknad om byggetillatelse kreve dokumentasjon om at tiltak ønskes realisert på sikker grunn. Dersom tiltakshaver ikke har tilstrekkelig dokumentasjon om at omsøkte tiltak bygges på sikker grunn, kan kommunen kreve geoteknisk vurdering utført av fagperson.

Naturdatabase omfatter noen registreringer av truede fuglearter: fiskemåke, teist, svartbak. Det er også punktregistreringer av truede fuglearter: ærfugl, bushane, i tillegg til de tre førstnevnte artene. Nordvest på Indre Kvarøy er det en registrering av hubro fra 1980 - tallet. Ingen ny eller eksisterende bebyggelse er planlagt i det området.

Ingen nye tiltak planlegges i områder med registreringer av truede arter eller viktige naturverdier. Omfang av nye tiltak er veldig liten i forhold til størrelse på planområde. Kunnskapsnivå er tilstrekkelig.

#### § 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Kommunen kan ikke se at gjennomføring av planen kan føre til alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

#### § 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Kommunen forventer ikke stor økning i belastning på naturen. Tiltakene er spredt over et større areal. I stor grad er planen bare videreføring av eksisterende situasjon.

Etablering av sti med naturlig dekke av jord, planlagt leie av sykler og økt bruk vil føre til større aktivitetsnivå langs stien. I alle strekninger unntatt strekning 1 finnes det allerede turstier i en eller annen form. Også i strekning 1 finnes det turaktivitet, selv om det ikke finnes en sti.

Etablering av stien vil resultere at flere vil gå og/eller sykle nærmere områdene der sjøfugler og våtmarkfugler oppholder seg eller hekker i hekkeperioden. Aktiviteten skal foregå langs samme trase, og fuglene vil tilpasse seg aktiviteten.

Tatt hensyn til arealstørrelse på Indre Kvarøy og størrelse på befolkningen pluss forventet antall turister/besøkende, som skal gå eller sykle stien, vil den samlede belastningen på naturmangfold ikke øke betydelig.

#### § 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Kommunen er kjent med innhold i naturmangfoldlovens § 11.

#### § 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

## Vurdering plantiltak i henhold til naturmangfoldlovens §8-12

### § 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Planen åpner for bygging av 10 nye boliger og 5 nye hytter og 8 naust. Planen åpner også for regulering av nytt boligareal på område B2. I tillegg åpner planen for et område med 51,2 daa næringsareal, men området kan ikke bygges ut uten reguleringsplan.

Planen åpner også for høring av gang og sykkelsti i jord i valgte strekninger Indre Kvarøy. Plan for føring av gang og sykkelsti rundt Kvarøy, delt i 7 strekninger (en av disse går langs Gårdsvei, så det er egentlig 6 nye strekninger). I mesteparten av trase vil stien har naturlig dekke av jord. Strekninger 2 og 4 følger eksisterende etablerte turstier. Strekninger 3. delvis følger eksisterende turstier og ATV/traktorveier. Strekning 6 er i sentrumsområde, og følger i stor grad turstier som finnes fra før.

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Kommunen mener at planlagte tiltak er lokalisert slik at dette gir de beste samfunnsmessige resultater ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold.

Tonnes den 24.06.2021

Vaidotas Suveizdis  
Kommuneplanlegger  
Lurøy kommune



# Betalings og gebyrsatser for kommunale tjenester 2025



LIV LAGA

## Vedtatt av Lurøy kommunestyre i sak 57/24

### Innhold

1. Sentraladministrasjonen .....	2
2. Helse og omsorgstjenester .....	2
Praktisk bistand.....	2
Trygghetsalarm.....	2
Matombringing.....	2
Vaksinering .....	3
Opphold i institusjon.....	3
Hjelpemidler .....	4
Fysioterapi .....	4
Bevillingsgebyr for servering og skjenking av alkoholholdig drikk.....	4
3. Oppvekst og kulturetaten .....	5
Barnehage.....	5
SFO.....	6
Kulturskolen .....	6
Satser i voksenopplæringen.....	7
Gebyr for utleie av grendahus, klasserom, gymsal .....	7
4. Teknisk etat .....	8
Tekniske tjenester .....	8
Vann og avløp .....	18
Feiing.....	19
Slamtømming og renovasjon.....	20
Husleie kommunale boliger .....	21
Vederlag kaifrakt/kaileie .....	21

## 1. Sentraladministrasjonen

Utleie møterom rådhus	2024	2025
- Kantine og kjøkken, pr døgn	Kr 1.000	Kr 1.050
- Møterom inkl kantine og kjøkken, pr døgn	Kr 1.000	Kr 1.050
- Møterom uten bruk av kantine/kjøkken, pr døgn	Kr 500	Kr 525

Kommunestyresal, kantine, møterom1, møterom2. Gjelder utleie til private arrangement. Andre arrangement type politisk, representasjon, tas ikke leie for.

## 2. Helse og omsorgstjenester

### Praktisk bistand

Praktisk bistand	Inntektsgrunnlag	2024	2025
Pris pr måned	0-2 G	Kr 230	
Pris pr måned	2-3 G	Kr 1.674	*
Pris pr måned	3-4 G	Kr 2.394	*
Pris pr måned	Over 4 G	Kr 3.358	*
Timespris (brukere med høyere inntekt enn 2G, som har så få timer at egenbet. vil overstige kommunens reelle utgifter)		Kr 230	*

\*Justeres i samsvar med endringer i Forskrift om egenandel for kommunale helse- og omsorgstjenester (sats mottas i nytt rundskriv medio desember mnd). Egenandelen gjelder også for personlig assistanse, når denne utfører praktisk bistand.

### Trygghetsalarm

Trygghetsalarm	2025
Trygghetsalarm som er koblet opp mot vakttelefon i avdeling	Kr 330
Oppstartsgebyr trygghetsalarm	Kr 100
Tillegg, ekstra alarmknapp	Kr 70

\*Tjenestemottakere med inntekt under 2,5 G kan be seg fritatt for betaling.

### Matombringing

Matombringing	2024	2025
Frokost	Kr 65	Kr 70
Middag, liten/medium porsjon	Kr 90	Kr 95
Middag, stor porsjon	Kr 105	Kr 110
Middag, diett (pris vil variere, ut fra innhold og kostnader til produksjon av dietten)		
Kveldsmat	Kr 65	Kr 70

## Vaksinering

Vaksinering	2024	2025
<i>Institusjonsbeboere og helsepersonell</i>		
<b>Influensavaksinering</b>	Kr 0	Kr 0
<i>Andre</i>		
<b>Influensavaksinering</b>	Kr 200	Kr 220
<b>Koronavaksinering</b>	Kr 0	Kr 0
<b>Pneumokokkvaksinering</b>	Kr 400	Kr 420

## Opphold i institusjon

Opphold i institusjon		2024	2025
Korttidsopphold	Egenandel justeres i samsvar med Forskrift om egenandel for kommunale helse- og omsorgstjenester. Korttidsopphold som overstiger 60 dager pr. kalenderår faktureres som langtidsopphold.	Kr 193	*
Dagopphold og nattopphold		Kr 110	*
Korttidsopphold utover 60 døgn i omsorgsbolig		Kr 280	Kr 300
Langtidsopphold defineres som opphold i institusjon ut over 60 døgn	Av inntekter inntil folketrygdens grunnbeløp, fratrukket et fribeløp pr. år kan det kreves betalt 75% pr. år. Av inntekter utover folketrygdens grunnbeløp betales inntil 85%. Betaling begrenses slik at enhver har i behold til eget bruk minst 25% av folketrygdens grunnbeløp i tillegg til fordel av fribeløp. Fribelet ved langtidsopphold i institusjon justeres i samsvar med endringer i Forskrift om egenandel for kommunale helse- og omsorgstjenester		
Avlastningsopphold	Avlastningsopphold i institusjon er gratis		

\* Justeres i samsvar med endringer i Forskrift om egenandel for kommunale helse- og omsorgstjenester (sats mottas i nytt rundskriv medio desember mnd)

## Hjelpemidler

Hjelpemidler	2024	2025
Utlevering/montering eller innhenting av hjelpemidler	Kr 320	Kr 320

Jfr. Forskrift om habilitering og rehabilitering § 9 har kommunen ansvar for å holde et lager av tekniske hjelpemidler for kortvarig behov (normalt inntil 3 måneder). Disse kan det tas egenandel for pr utlevering, montering og innhenting er en egenandel på utkjøring fra kommunalt lager til brukerens hjem. For hjelpemidler der det kreves 2 personer til utlevering, montering eller innhenting tas en økt egenandel. Dette uavhengig om hjelpemidlet levers av eksternt fraktselskap eller av tjenesten selv.

## Fysioterapi

Fysioterapi	2025
Egenandel for fysioterapitjenester som fyller kravene hjemlet i forskrift om egenandel for kommunale helse- og omsorgstjenester	

Kommunen kan kreve egenandel når fastlønnet fysioterapeut gir individuell undersøkelse og behandling, behandling i grupper, herunder i basseng, og ved veiledet trening mellom behandlinger. Hva kommunen kan kreve i egenandel, framgår av takstene i forskrift om stønad til dekning av utgifter til fysioterapi m.m. <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-24-2191>

## Bevillingsgebyr for servering og skjenking av alkoholholdig drikk

Bevillingsgebyr for servering og skjenking av alkoholholdig drikk Bevillingsgebyret for salg og skjenking av alkoholholdig drikk fastsettes med hjemmel i alkoholforskriftens kap. 6 (forskrift av 8.juni 2005 nr. 538 om omsetning av alkoholholdig drikk). [https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2005-06-08-538/KAPITTEL\\_6#KAPITTEL\\_6](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2005-06-08-538/KAPITTEL_6#KAPITTEL_6)

### 3. Oppvekst og kulturetaten

#### Barnehage

Oppholdstider er hjemlet i vedtekter for barnehager pkt. 5.5 og er nasjonalt fastsatt. Satsen for mat er lokalt satt.

Oppholdstider	Satser 01.08.24	Satser 01.08.25 *	Matpenger fra 1.1.2025
40 % 2 dager	Kr 600	Kr 600	Kr 252 / kr 126
60 % 3 dager	Kr 900	Kr 900	Kr 378 / kr 188
80% 4 dager	Kr 1.200	Kr 1.200	Kr 494 / kr 247
100% 5 dager	Kr 1.500	Kr 1.500	Kr 628 / kr 314
Ekstratimer	Kr 50 pr. time	Kr 53 pr. time	Kr 24 pr måltid
Gebyr ved for sein henting	Kr 355 pr time for alle opphold		
Søskenermoderasjon gis for søsken i barnehage og SFO. Moderasjonen følger barnet i rekken og utgjør 30 % reduksjon for barn nr. 2 og gratis for barn nr. 3.			
Som første barn i rekken regnes det eldste uansett om det går i barnehage eller SFO.			

Makspris for fullt opphold i barnehage er redusert til kr 1.500 fra 01.08.2024, jf. Nasjonale satser. \* Satsene følger nasjonale satser med forbehold om at disse beholdes uendret.

Det betales for maks 11 måneder pr. år.

Familier med lav inntekt kan også søke om gratis kjernetid slik at grunnlaget for søskenermoderasjon mellom barnehage og SFO ikke lengre kan begrunnes med økonomiske forhold.

Særordninger som videreføres i 2025: (Søknadsbasert og nasjonalt fastsatt)

- Gratis kjernetid i barnehage omfatter 2-5 åringer fra lavinntektsfamilier

Alle 2-, 3-, 4- og 5-åringer, og barn som har utsatt skolestart, i familier med samlet brutto årsinntekt under 642 700 kr (gjelder barnehageåret 2024/2025) kan søke om 20 timer gratis barnehage pr. uke.

- Redusert betaling for husholdninger – maks 6% av inntekten skal benyttes til barnehage.

#### SFO

SFO tilbudet følger skoleåret og prisene gjelder fra 1.8.24 – 31.7.26. Det er lagt til grunn en prisøkning på 3 % fra 2024 til 2025.

Plass	Timer	Pris fra 1.8.24 - 31.7.25	Pris fra 1.8.25 - 31.7.26
½	Inntil 7 timer	Kr 1.044	Kr 1.075
1/1	Inntil 16 timer	Kr 2.390	Kr 2.462
Matpenger	Gjelder hel plass	Kr 420 pr. mnd.	Kr 433 pr. mnd.

For SFO gjelder ny pris fra nytt skoleår (august 2024).

Det er fastsatt tre (nasjonale) moderasjonsordninger i SFO:

- En inntektsavhengig ordning med redusert foreldrebetaling i SFO for husholdninger med elever på 1.– 4. trinn. Ordningen sikrer at ingen familier skal bruke mer enn maksimalt seks prosent av inntekten sin til å betale for en SFO-plass. (Søknadsbasert)
- Gratis SFO for elever med særskilte behov på 5.–7. trinn
- 12 timer gratis SFO for elever på 1., 2. og 3. trinn

Lurøy har i tillegg denne bestemmelsen: (fastsatt i Forskrift om skolefritidsordningen § 7.2.)

- Dersom elevene har fritidstilbud i barnehagen utenom skoleruta betales det etter gjeldende barnehagesatser.

#### Kulturskolen

Satsene for kulturskolen følger skoleåret fra august til august	Pris fra 01.08.24 - 31.08.25	Pris fra 01.09.25 - 31.07.26
Enetimer elever	Kr 90 pr time	Kr 93 pr. time
Gruppeundervisning voksne over 45 min:	*	*

Prisene for enkeltelever gjelder time i kulturskolen. En time i kulturskolen tilsvarer 25 minutter. Det gis ikke søskenermoderasjon i kulturskolen.

(\*) Voksne lag og foreninger dekker 80 % av lønnsutgifter for dirigent/instruktør inkludert sosiale kostnader (feriepenger, arbeidsgiveravgift og pensjon) tilsvarende den stillingsandelen de faktisk meldte timer utgjør av dirigentens årsverk.

Lag og foreninger med hovedsakelig barn og ungdom som medlemmer betaler 65 % av totale lønnsutgifter.

Reiseutgifter i forbindelse med lagets aktivitet (øvelser, seminar og konsert) vil bli belastet det enkelte lag ved slutten av semesteret.

## Satser i voksenopplæringen

Timesprisen for betalende deltakere i norskopplæring er lokalt fastsatt. Det finnes ingen nasjonal standard. Satsene er økt med 3 % og gjelder fra 1.1.25 – 31.12.25.

Beskrivelse	2024	2025
Timespris norskopplæring for betalende deltakere (å 45 min)	Kr 80	Kr 83
Undervisningsmateriell, betalende deltakere (*)	Kr 1.000	Kr 1.350
Prøve i samfunnskunnskap	Kr 730	Kr 730
<i>Prøve i samfunnskunnskap arrangeres lokalt. Øvrige prøver tas gjennom Alstahaug eller Rana kommune og følger satsene fastsatt i de respektive kommunene, de er derfor fjernet fra denne oversikten.</i>		
<i>(*) I de nye retningslinjene vedtatt i TRU september 2024 står det at betalende deltakere skal, på første faktura, betale en engangssum for undervisningsmateriell. Per dags dato består dette av 3 netressurser, tekstbok og arbeidsbok til både nivå A1 og A2. Den samlede summen for dette er kr 2.506. Tekstbøkene er til utlån og skal leveres tilbake. Trekker vi fra disse blir summen kr 1.328.</i>		

## Gebyr for utleie av grendehus, klasserom, gymsal

Det vises til «Reglement for utleie av grendehus, skoler og barnehager» vedtatt av TRS 25.11.2022.

Leie av grendehus og barnehager	2024	2025
Leie til forretningsmessige arrangementer	Kr 1.000 kr pr. døgn	Kr 1.030 pr. døgn
Leie til private arrangementer	Kr 100 pr. time Kr 1.000 pr. døgn	Kr 103 pr. time Kr 1.030 pr. døgn
<b>Leie av lokaler i skoler *</b>		
Leie av klasserom til overnatting	Kr 500 pr. døgn	Kr 515 pr. døgn
Leie av klasserom til undervisning	Kr 70 pr. time	Kr 72 pr. time
Leie av gymsal med garderober til undervisning	Kr 275 pr. time	Kr 283 pr. time
Leie av basseng med garderobe til undervisning	Kr 600 pr. time	Kr 618 pr. time

\*gratis for barne- og ungdomsarrangement.

## 4. Teknisk etat

### Tekniske tjenester

0.1 Behandling av søknader etter plan og bygningsloven deling	2024	2025
Behandling av større delingssaker (bolig, hytte, anlegg, næringsområder o.l)	Kr 2.710	Kr 2.850
Behandling av andre søknader (tillegg, arealoverføring, naust, garasje o.l)	Kr 1.670	Kr 1.750
Behandlingsgebyr vil komme i tillegg til eventuelt dispensasjonsgebyr		
<b>0.2 Behandling av delingssøknader mm etter jordloven</b>		
Behandling av saker etter jordloven for de søknader som skal ha slik:		
Administrative saker (jfr delegeringsreglementet) «Enkle saker»	Kr 1.040	Kr 1.000
Politiske saker	Kr 2.190	Kr 2.000
<b>0.3 Konesjonsbehandling (etter konsesjonsloven)</b>		
Administrative saker «enkle saker»	Kr 2.000	Kr 2.000
Politiske saker («større» saker av prinsipiell karakter)	Kr 5.000	Kr 5.000
Gebyr følger gjeldende forskrift.		

### 1.1 Oppretting av matrikkelenhet

1.1.1 Oppretting av grunneiendom og festegrunn	2024	2025
Areal fra 0 - 2000 m2	Kr 22.740	Kr 23.800
Areal fra 2001 m2 - økning pr. påbegynte da	Kr 3.230	Kr 3.400
Ved samtidig oppretting av flere matrikkelenheter på samme eiendom, i samme felt og iht samme stadfestet reguleringsplan, er gebyret 80% av overstående fra og med tomt nr. 3.		
<b>1.1.2 Tilleggstomter, naust, garasjer.</b>		
Areal fra 0 - 250 m2	Kr 5.420	Kr 5.700
251-500 m2	Kr 7.820	Kr 8.200
501-750 m2	Kr 11.250	Kr 11.750
751 -1000 m2	Kr 15.120	Kr 15.900
Overstiger arealet 1000 m2 beregnes gebyret etter punkt 1.1.1. Dette gebyr gjelder nausttomter, og garasjetomter, tilleggstomter med mer som skal benyttes i tilknytning til eksisterende tomter i kommunen.		

1.1.3 Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn	2024	2025
Areal fra 0 - 500 m2	Kr 9.600	Kr 10.000
Areal fra 501 - 2000 m2	Kr 18.980	Kr 20.000
Areal fra 2001 m2 - økning pr. påbegynte da	Kr 1.670	Kr 1.800
<b>1.1.4 Oppmåling av uteareal på eierseksjon, se punkt 6 for behandling seksjonering</b>		
- pr. eierseksjon		
Areal fra 0 - 300 m2	Kr 6.570	Kr 6.900
Areal fra 301 - 2000 m2	Kr 12.720	Kr 13.000
Areal fra 2001 m2 - økning pr. påbegynte da	Kr 1.150	Kr 1.250
<b>1.1.5 Oppretting av anleggseiendom</b>		
Volum fra 0 - 2000 m3	Kr 17.310	Kr 18.000
Volum fra 2001 m3 - økning pr. påbegynte 1000 m3	Kr 1.670	Kr 1.750
<b>1.1.6 Registrering av jordsameie</b>		
- Gebyr for registrering av eksisterende jordsameie faktureres etter medgått tid.	Minstegebyr: Kr 4.000	Minstegebyr: Kr 4.000
<b>1.1.7 Oppmålingsforretning over punktfeste</b>		
For bebygd og kartlagt punktfeste (uten markarbeid)	Kr 6.260	Kr 6.500
<b>1.1.8 Gebyr ved tildeling av bruksnummer ved tidligere festetomter</b>		
For matrikulering av for eiendommer som tidligere er etablert som festetomt, betales dette beløpet, dersom det ikke må foretas oppmålingsforretning (dvs at en kan benytte tidligere målebrev/matrikkelbrev over grensepunkter). Forøvrig beregnes gebyr som 50 % av pkt 1.1.1	Kr 6.260	Kr 6.500
<b>1.1.9 Oppmålingsforretning over større sammenhengende arealer</b>		
For slike forretninger over større sammenhengende parseller/eiendommer til landbruks, - allmenn fritids- og andre allmenntilretteleggelse formål betales etter anvendt tid begrenset til maks halvt gebyr etter pkt 1.1.1 og pkt 1.1.2.		

1.2 Oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning		
1.2.1 Avbrudd i oppmålingsforretning eller matrikulering	2024	2025
For oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning (MUF) I tillegg kommer gebyr for oppmålingsforretning, (jfr. Punktene ovenfor). Alt gebyr innkreves ved opprettelse av eiendommen	Kr 2.500	Kr 2.625
<b>1.2.2 Saker som trekkes/avvises eller stanses av andre årsaker</b>		
Gebyr for utført arbeid når saken blir trukket før den er fullført/må avises/ ikke lar seg matrikkelføre på grunn av endret hjemmelsforhold eller andre grunner ikke kan fullføres, settes til 1/3 av gebyrsatsene.		

1.3 Grensejustering		
1.3.1 Grunneiendom, festegrund og jordsameie	2024	2025
Ved gebyr for grensejustering kan arealet for involverte eiendommer justeres med inntil 5% av eiendommens areal (maksimalgrense er satt til 500 m2 ). En eiendom kan imidlertid ikke avgi areal som i sum overstiger 20% av eiendommens areal før justering. For grensejustering til veg- eller jernbaneformål kan andre arealklasser gjelde.		
Areal fra 0 - 250 m2	Kr 4.380	Kr 4.575
Areal fra 251-500 m2	Kr 7.510	Kr 7.800
<b>1.3.2 Anleggseiendom</b>		
For anleggseiendom kan volumet justeres med inntil 5% av anleggs-eiendommens volum, men den maksimale grensen settes til 1.000 m3. Gebyr for grensejustering av anleggseiendom faktureres etter medgått tid.	Minstegebyr Kr 4.380	Minstegebyr Kr 4.575

1.4 Arealoverføring		
1.4.1 Grunneiendom, festegrunn og jordsameie	2024	2025
Ved arealoverføring skal oppmålingsforretning og tinglysning gjennomføres. Arealoverføring utløser dokumentavgift som kommer i tillegg til satsene nedenfor		
Areal fra 0 - 250 m2	Kr 5.240	Kr 5.500
Areal fra 251-500 m2	Kr 7.820	Kr 8.000
Areal fra 501-2000 m2	Kr 11.680	Kr 12.200
Fra 2001 m2 pr påbegynt da	Kr 1.670	Kr 1.750
1.4.2 Anleggseiendom		
For anleggseiendom kan volum som skal overføres fra en matrikkelenhet til en annen, ikke være registrert på en tredje matrikkelenhet. Volum kan kun overføres til en matrikkelenhet dersom vilkårene for sammenføring er til stede. Matrikkelenheten skal utgjøre et sammenhengende volum		
fra 0 - 500 m2	Kr 5.420	Kr 5.700
pr. nytt påbegynt 500 m2 medfører en økning av gebyret med	Kr 1.670	Kr 1.750

1.5 Klargjøring av eksisterende grense der grensen tidligere er koordinatbestemt ved oppmålingsforretning		
Faktureres etter medgått tid, minimum 3 timer		

1.6 Klargjøring av eksisterende grense der grensen ikke tidligere er koordinatbestemt, eller kartlegging av rettigheter		
	2024	2025
Antall grensepunkt: Inntil 5	5.420	Kr 5.700
Videre økes gebyret med kr 1.000 p.r grensepunkt.		

1.7 Privat grenseavtale		
Faktureres etter medgått tid, minimum 3 timer		

1.8 Utstedelse av matrikkelbrev		
	2024	2025
Utstedelse av matrikkelbrev er inkludert i alle overforstående punkter Ut over dette skal faktureres i henhold til maksimalsatsene fastsatt av Statens kartverk.	Kr 175 (inntil 10 sider) kr 350 (over 10 sider)	Per tiden er disse: Kr 175 (inntil 10 sider) kr 350 (over 10 sider)

1.9 Timepris		
	2024	2025
Timepris for arbeider etter matrikkelloven	Kr 1.150	Kr 1.200

1.10 Tinglysing / andre kostnader		
	2024	2025
I saker som krever tinglysing av dokumenter, kommer tinglysningsgebyr og eventuelt dokumentavgift i tillegg til kommunens gebyrer. Kostnader som kommunen påføres i forbindelse med innhenting av relevante opplysninger i forbindelse med oppmålingsforretninger, viderefaktureres rekvirent.		

1.11 Urimelig gebyr		
	2024	2025
Kommunedirektør (eller den Kommunedirektør har gitt fullmakt) kan fastsette et passende gebyr, hvis gebyret åpenbart er urimelig i forhold til det arbeidet og de kostnadene kommunen har hatt.		

1.12 Nedsatt gebyr etter matrikkelloven		
	2024	2025
Etter matrikkelforskriftens §18 skal kommunen gjennomføre oppmålingsforretningen og fullføre matrikkelføring innen 16 uker. Oversittes fristen skal gebyret for oppmålingsforretningen og matrikkelføringen avkortes med en tredjedel. Denne bestemmelsen kommer ikke til anvendelse i vintertiden, jfr. forskriftens §18, 3. ledd. Lurøy kommune definerer vintertiden til å vare fra 1. november til 1. april.		

2.0. Salg av digitale kart		
	2024	2025
Minstepris pr. ordre: Dette skal dekke datakostnader, administrasjon og materiellutgifter ved standard datauttak og leveranse.	Kr 2.710	Kr 2.900

3.0. Meglerhenvendelser		
	2024	2025
Ved ekspedering av tilrettelagte eiendomsopplysninger innkreves et gebyr pr eiendom. I tillegg kommer gebyr for matrikkelbrev	Kr 1.670 +mva	Kr 2.000 + mva

4.0. Seksjonering Gebyr for arbeid etter lov om eierseksjoner (§15) Alle eierseksjonssaker er fritatt merverdiavgift		
	2024	2025
- Seksjonering og reseksjonering av bygg 2-4 seksjoner:	Kr 24.090	Kr 25.000
- Dersom du skal seksjonere eller reseksjonere flere enn 4 seksjoner, koster hver seksjon over 4 seksjoner:	Kr 1.560	Kr 1.600
I tillegg vil kommunen kreve gebyr etter reglene i matrikkelova for oppmålingsforretning og for matrikkelbrev som må utstedes etter § 18 i denne loven. (punkt 1.1.4 i dette regulativet)		
Søkeren skal betale gebyr for tinglysing av seksjoneringsvedtaket i samsvar med <a href="#">tinglysningsloven § 12 b</a> .		

5.0 Reguleringsplaner/detaljplaner private forslag		
	2024	2025
A. Enkel plan (normalt inntil 6 tomter/10da)	Kr 29.730 + kr 730 /da	Kr 31.300
B. S sammensatt plan/komplisert plan	Kr 39.220 + kr 730 / da	Kr 41.200 + kr 750 /da
Gebyret skal innkreves i sin helhet ved fremlegging til førstegangs behandling i planutvalget		
Kommunedirektør eller den han bemyndiger bestemmer saks kategorien. Alt planteknisk arbeid, rettinger, justeringer, omarbeidinger m.m. som må utføres på plankartet før planen godkjennes lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn, skal dekkes av den som fremmer planen. Likeledes annonsekostnader ved oppstart av reguleringsarbeider. Dette gjelder også utgifter i forbindelse med lovpålagte befaringer fra fylkes- og statlige myndigheter		
Planinitiativ med oppstartsmøte, Faktureres ved planinitiativ	Kr 10.000	Kr 10.000
Fastsettelse av planprogram ihht pbl §12-9		Kr 3.600
Alle planer skal leveres i henhold til krav til planer for bruk i digitale media (jfr. pbl § 2-1		

5.1 Endringer av planer og dispensasjoner		
	2024	2025
Omfatter gebyr ved behandling av søknader som er mindre vesentlige reguleringsendringer eller dispensasjonssøknader og kommer i tillegg til evt andre gebyrer så som behandlingsgebyr, byggesaksgebyr og gebyr for matrikulering /oppmåling		
Endringer av regulerings- eller detaljplan som krever offentlig ettersyn og politisk behandling	Kr 26.910	Kr 27.500
Mindre endring og enkle dispensasjonssøknader som kan behandles administrativt	Kr 5.420	Kr 7.000
Dispensasjoner (saker som krever høring og politisk behandling)	Kr 10.000	Kr 10.500

6.0 Byggesaker		
6.1. Tiltak som krever søknad og tillatelse (PBL §20-1)		
	2024	2025
<b>6.1.a Boliger/fritidsboliger</b> Pr. selvstendig boenhet	Kr 7.340	Kr 7.700
<b>6.1.b Andre bygg og tilbygg</b> For alle kategorier nybygg, samt tilbygg/påbygg/underbygg og hovedombygging betales gebyr etter bygningenes bruksareal.		
0-----50 m2	Kr 5.830	Kr 6.120
51----100 m2	Kr 7.340	Kr 7.700
101---200 m2	Kr 8.970	Kr 9.420
201---400 m2	Kr 12.320	Kr 12.940
Alt over 400 m2	Kr 12.320 + kr 36/m <sup>2</sup>	Kr 12.940 + kr 38/m <sup>2</sup>
<b>6.1.c Konstruksjoner, anlegg o.l.</b> Lednings- og kabelanlegg, støyskjermer, fasadeendringer næringsbygg (ikke landbruksbygg), riving av større bygg, byggt tekniske installasjoner (separat søknad) i næringsbygg (heis, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg m.m.), større terrenginngrep, veger, parkeringsplasser og andre større tiltak som ikke kan måles i areal:	Kr 14.270	Kr 15.000
<b>6.1.d Andre tiltak</b> Andre mindre søknadspåtlitige tiltak enn nevnt i 1.1, 1.2 og 1.3:	Kr 2.700	Kr 2.830

6.2 Tiltak som krever søknad og som kan forestås av tiltakshaver (PBL §20-2)		
	2024	2025
<b>6.2.a Driftsbygg</b> For driftsbygninger i landbruket under 1.000 m2 betales halvparten av satsene i pkt. 2.2, men minimum:	Kr 4.590	Kr 4.820
<b>6.2.b Midlertidig eller transportable konstruksjoner og anlegg</b> Alle kategorier	Kr 4.590	Kr 4.820
<b>6.2.c Mindre tiltak på bebyggt eiendom</b>	Kr 2.700	Kr 2.830
<b>6.2.d For særlige enkle mindre byggearbeider på bebyggt eiendom</b>	Kr 1.140	Kr 1.200

6.3. Rammetillatelser		
For rammetillatelser betales 100 % gebyr i henhold til pkt 6.1a		
	2024	2025
<b>6.3.1. IGANGSETTINGSTILLATELSE</b> Igangsettingstillatelser pr. vedtak:	Kr 2.700	Kr 2.830
<b>6.3.2. SØKNAD OM ENDRING</b> Endring av tillatelse til tiltak	Kr 2.700	Kr 2.830
<b>6.3.3 ULOVLIG BYGGING</b> Byggesaksforskriftens § 16-1 følges		
<b>6.3.4 SPESIELLE BESTEMMELSER</b> Hvis gebyret etter dette regulativet anses å bli urimelig høyt, kan det etter søknad vurderes redusert. Kontroll av statiske beregninger mv: For slike kontroller kan kommunen engasjere særskilt kontrollør. For slike kontroller kan det kreves tilsvarende medgått utgifter		
<b>6.3.5 Søknad om utslippstillatelse.</b> For hver enkelt søknad skal det betales et gebyr på: I tillegg kommer utgifter til prøvetaking m.m. Gebyr skal ikke betales når utslipp går til kommunalt avløpsanlegg.	Kr 2.700	Kr 2.830
6.4 Sluttkontroll og attest		
	2024	2025
<b>6.4.a For utstedelse av attest for midlertidig brukstillatelse:</b> Alle typer tiltak	Kr 1.190	Kr 1.250
<b>6.4.b For utstedelse av ferdigattest</b> (faktureres sammen med byggesak) Bygg i gebyrregulativets pkt. 6.1 a-c Bygg i gebyrregulativets pkt. 6.1.d og 6.2	Kr 1.510 Kr 810	Kr 1.600 Kr 850
Ferdigattest på tiltak som har vært tatt i bruk uten godkjenning (i tillegg kommer ev ulovlighetsoppfølging)	Kr 2.380	Kr 2.500

6.5 Søknader etter havne- og farvannsloven		
	2024	2025
<b>6.5.a For søknader i tiltaksklasse 1 og 2</b> - flytebrygger, kaier, opplag av mindre fartøy og lignende, utlegging av fortøyningsbøyer m.m.	Kr 810	Kr 850
<b>6.5.b For søknader i tiltaksklasse 3</b> - moloer, kabler og rør i sjø, opplag av større fartøyer, vesentlige terrenginngrep i sjø m.m	Kr 5.840	Kr 6.000

## Bestemmelser til gebyrregulativ for byggesaker mm.

Disse bestemmelsene ble fastsatt av Lurøy kommunestyre i sak 52/10 den 15.12.10 med hjemmel i [lov og planlegging og byggesaksbehandling § 33-1](#) (plan- og bygningsloven).

### §1 Gebyret dekker

Behandling av bygge- delings- og reguleringssaker og andre tiltak etter [Plan- og bygningsloven](#). Faktura skal sendes tiltakshaver.

### §2 Betalingsplikt

Alle som får utført tjenester etter dette regulativet skal betale gebyr. Gebyret forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato. Fakturaen skal betales ved forfall uavhengig av når arbeidet blir satt i gang eller om arbeidet blir satt i gang.

### §3 Søknad om dispensasjon

For søknad om dispensasjon skal det betales gebyr i samsvar med gebyrsatsene. Gebyret kommer i tillegg til gebyret for bygge- eller fradelingssaken.

### §5 Tidspunkt for gebyrberegning

Gebyret blir beregnet etter de satsene som gjelder på det tidspunktet saken er innlevert og registrert i kommunen.

### §6 Kostnader ved andre undersøkelser

Tiltakshaver skal dekke kostnader for undersøkelser etter kulturminneloven, [plan- og bygningslovens § 28-1](#) om blant annet byggegrunn, miljøforhold mv. og [plan- og bygningslovens § 29-1](#) og [29-2](#) om bistand knyttet til estetiske vurderinger.

### §7 Urimelige gebyr

Dersom gebyret blir vurdert som svært urimelig i forhold til de kostnadene kommunen har hatt med saken, kan Lurøy kommune v/administrasjonen fastsette gebyr i samsvar med de faktiske kostnadene etter en begrunnet søknad.

### §8 Klagerett

Fastsetting av gebyr i en enkeltsak etter gebyrregulativet kan ikke påklages, jfr. [forvaltningslovens § 40](#).

Lurøy kommunes avgjørelse om gebyr etter §7 (urimelig gebyr) kan påklages etter reglene i forvaltningsloven.

### §9 Regulering av gebyrsatsene

Størrelsen på gebyrsatsene etter disse reglene skal justeres hvert år i forbindelse med budsjettarbeidet. Administrasjonen skal legge forslaget til justering av gebyrsatsene frem for politisk behandling.

### §10 Ikrafttreden

Denne forskrift trer i kraft fra vedtaksdato.

## Vann og avløp

7.0 Vann og avløp		
7.1 Tilknytningsgebyr	2024	2025
Tilknytningsgebyr vann pr m2	Kr 335	Kr 279 eks mva
Minimum tilknytningsgebyr vann pr boenhet	Kr 50.000	Kr 41.640 eks mva
Tilknytningsgebyr avløp pr m2	Kr 155	Kr 129 eks mva
Minimum tilknytningsgebyr avløp pr boenhet	Kr 23.530	Kr 24.500 eks mva
7.2 Normalgebyr små boliger og leiligheter med Boligareal ≤ 75 m2 (Grunnbeløp + 150 m3 forbruk)		
Vann		Kr 3.942 eks mva
Avløp		Kr 1.755 eks mva
7.3 Normalgebyr vanlige boliger med Boligareal over 75 m2 (Grunnbeløp + 200 m3 forbruk)		
	2024 Inkl mva	2025
Vann	Kr 6.053	Kr 5.256 eks mva
Avløp	Kr 2.663	Kr 2.340 eks mva

7.4 Normalgebyr fritidsboliger (Grunnbeløp + 100 m3 forbruk)		
	2024 inkl mva	2025
Vann	Kr 3.026	Kr 2.628 eks mva
Avløp	Kr 1.332	Kr 1.170 eks mva

7.5 Forbruksgebyr pris pr m3		
	2024 inkl mva	2025
Vann	Kr 30,26 m <sup>3</sup>	Kr 26,28 m <sup>3</sup> eks mva
Avløp	-	-

Mva på vann og avløpsgebyr er foreslått endret fra 25 % til 15 % fra 1.5.2025. Vedtas dette i stortinget vil det ha betydning på avgiftene fra den dato. Gebyr for 2025 presenteres derfor eks mva.

7.6 For øvrig bebyggelse. Fabrikker, kontorer, næringsdrift, offentlige bygg o.l. som ikke har vannmåler	
Beregnet areal (BA) m2	Stipulert vannforbruk m3
000 - 150	200
151 - 200	275
201 - 250	350
251 - 300	425
301 - 350	500

Videre økes det stipulerte vannforbruket i trinn pr. 50 m2, tilsvarende 75 m3.

#### Generelt

Rente for selvkostkalkyler (swap-rente + 0,5 %) skal legges til grunn i beregning av avskrivninger/restverdi på anleggsmidlene våre (vannverkene, kloakkanleggene mm). I beregningene for 2025 benyttes et anslag på 4,01 %. (estimat fra Kommunalbanken)

Forskrift om vann og avløpsgebyr i Lurøy kommune ble vedtatt av formannskapet i sak 07/11 den 26.01.11, og ligger til grunn for gebyr- og avgifter i dette oppgaveområdet.

#### Vannavgift:

En fortsatt høy selvkostrente fører til noe ekstra økning på vannavgiftene. Dette medfører at vannavgift må økes med 8,5 % for 2025 fra kr 24,21 m3 til kr 26,28 m3. Dette tilsvarer da kr 5.256 eks mva for en husstand mot kr 4.842 i 2024.

#### Avløp/kloakk:

Beregning her gir en økning på 9,8 % opp til kr 2.340 eks mva for en bolig for å oppnå selvkost.

#### Tilknytningsgebyr vann og avløp:

Disse foreslås økt med 4,1 %

#### Feiing

8.0 Feiing	2024	2025
For loddpiper inntil 2 etasjer	Kr 800	Kr 800

Det beregnes ikke mva på feiing fra 2024

#### Slamtømming og renovasjon

##### 9.0 Slamtømming og renovasjon

Foreslås av representantskapet i HAF og vedtas av kommunestyret i Lurøy.

Renovasjonsgebyrer består av grunngebyr, matavfallsgebyr og restavfallsgebyr.

Gebyrene for matavfall og restavfall bestemmes ut fra dunkstørrelse.

Hver boenhet eget renovasjonsgebyr, Jfr Renovasjonsforskriften.

Grunngebyr	2025
	Kr 4.005

Dunkstørrelse	80 L.	140 L.	190 L.	240 L.
Matavfallsgebyr	Kr 1.000	Kr 1.100	Kr 1.209	Kr 1.331
Restavfallsgebyr	Kr 1.806	Kr 1.988	Kr 2.186	Kr 2.405

Andre tjenester	2025
Egen papirdunk	Kr 481
Dunk tilbake på oppstillingsplass	Kr 714

Rabatter	2025
Deling av matavfallsbeholder, 10% rabatt	Kr 100
Deling av restavfallsbeholder, 10 % rabatt	Kr 200
Hjemmekompostavtale	Kr 1.000
Papirdunk er gratis hvis den blir delt mellom flere	

Alle priser er inklusive mva.

#### Eksempel:

Standard abonnement vil ha grunngebyr + matavfallsgebyr 80 L + restavfallsgebyr 140 L. Dette vil utgjøre kr 6.993 i 2025.

Septikgebyr: (tømming annet hvert år)		2025
Alle boenheter tilknyttet inntil 4 m3 tank	Pr. tømming	Kr 4.002
Septikgebyr, stortanker	Pr. tømming	Kr 820
Tillegg for traktortømming	Pr. tømming	Kr 5.126

All priser er inklusive mva.

Fritidsrenovasjon		2025
Fritidsbolig nr 1		Kr 1.113
Fritidsbolig nr 2	50% rabatt	Kr 556

All priser er inklusive mva.

Husholdningsgebyret øker med 12,2% i 2025.

Septikgebyr øker med 6,5% i 2025. Økningen består av kun prisendring. (Justeres hvert 2. år)

Fritidsgebyr øker med 3,5% i 2025 økningen består av kun prisendring.

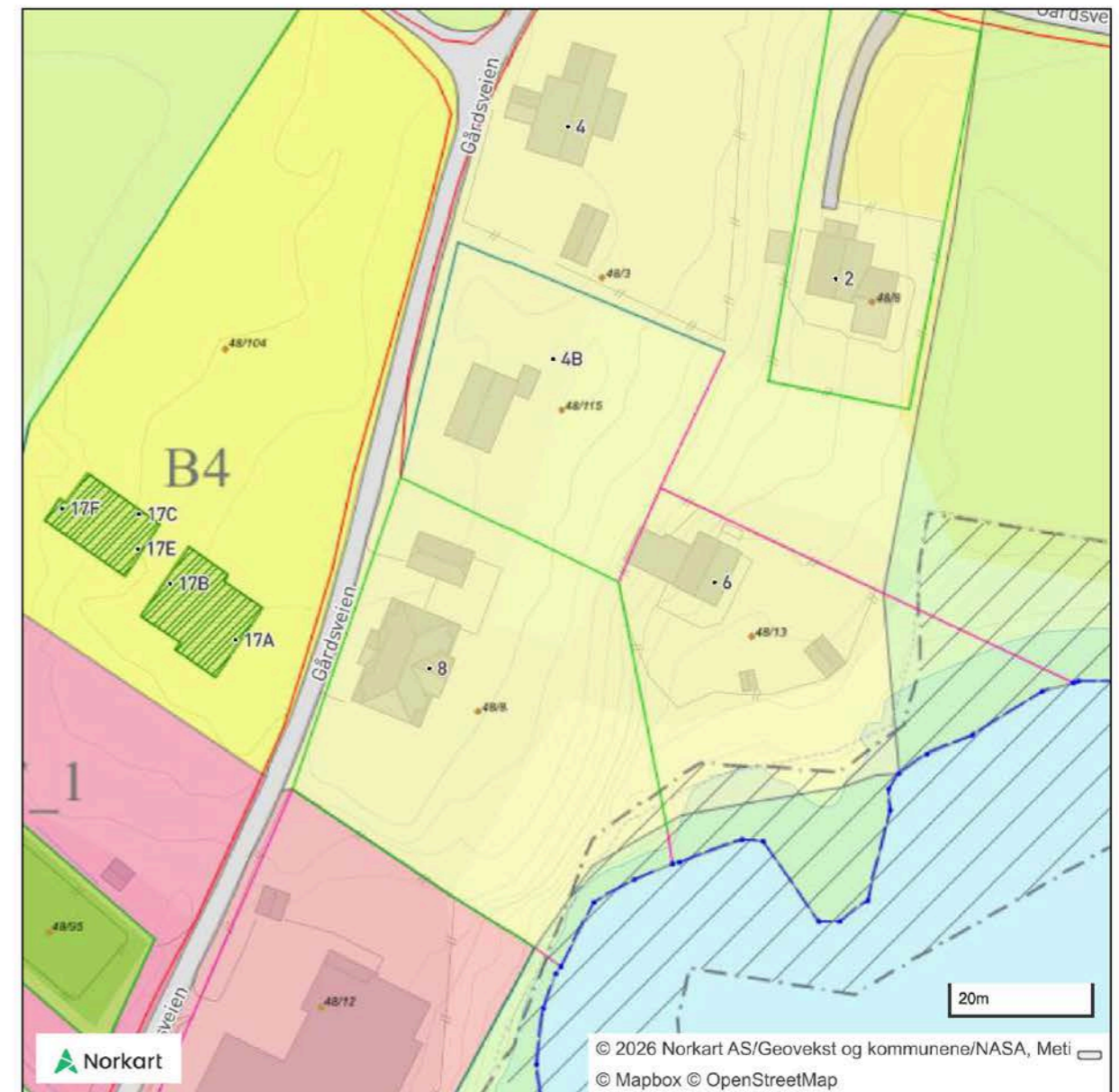
### Husleie kommunale boliger

Husleien i kommunale boliger endres årlig i samsvar med konsumprisindeksen. Jfr husleielovens § 4-2. Husleier vurderes særskilt ved utgang av kontraktsperiode (forlengelse av leieforhold), og ved inngåelse av nye leieforhold.

### Vederlag kaifrakt/kaileie

Kaireglement og vederlagsregulativ for kommunale kaianlegg i Lurøy kommune økes med 4,1 % fra satser for 2024. «Kaireglement og vederlagsregulativ for kommunale kaianlegg i Lurøy kommune» er vedtatt av kommunestyret i sak 77/14.

## Kart naboeiendom (B4) som er regulert til bebygg





## 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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelses
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, 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).

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



**aktiv.**  
Tar deg videre