



aktiv.

Hokleppveien 78, 8850 HERØY

**Usjenert eiendom beliggende fint
til i Hokleppveien.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stina Hermansen

Mobil 916 05 346
E-post stina.hermansen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsøns gate 25, 8801 Sandnessjøen.
TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 390,-
Total ink omk.: Kr 5 331 390,-
Selger: Raymond Angel
Aina Gry Andersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 272/272 kvm
Tomtstr.: 1416.9 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 489
Oppdragsnr.: 1808260035

Boligen har gode materialvalg og er innflytningsklar.

Eiendommen har en innbydende og trivelig innkjørsel med lett adkomst inn i garasje. På eiendommen finner man også pergola, platt med svømmebasseng og dukkestue. Området er godt skjermet for innsyn og ligger i et rolig og barnevennlig område.

Boligen er romslig og innehar løsninger som er perfekt for en barnefamilie -også for familier med tenåringer og ungdommer. Det er en praktisk inngang til boligen fra garasjen. Boligen har to avdelinger med soverom, og det er bad i nær tilknytning til begge avdelingene. Kjøkken og stue ligger midt i boligen og har utgang til terrassen som er vendt mot sørøst. I 2. etg. over garasje finner man en stor stue med adkomst til to innredede rom. Det er flott utsikt mot innkjørsel fra denne stua.

Hagen er pent opparbeidet med plen og belegningsstein.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	16
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	58
Energiattest	64
Forbrukerinformasjon	122
Budskjema	123





Integrerte hvitevarer og benkeplate i laminat gir et praktisk og stilrent kjøkken.







Loftstuen tilbyr et romslig oppholdsrom med lysinnslipp fra store vinduer og god takhøyde.





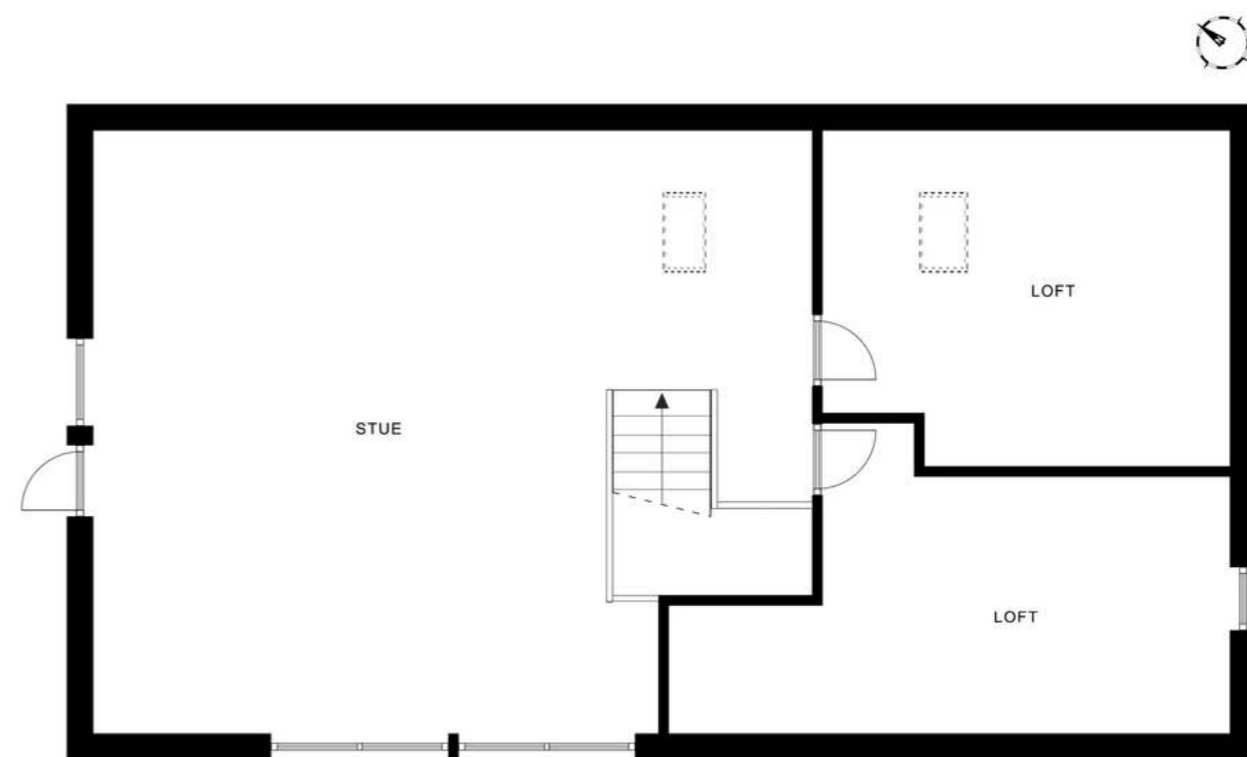
Plantegning

1. etasje



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


2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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 boligen

Areal

BRA - i: 272 kvm

BRA totalt: 272 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 214 kvm Inneholder: Vindfang, 2 gang, 2 bad, vaskerom, 3 soverom, stue, spisestue, kjøkken, bod og garasje.

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Inneholder: 2 innredd rom og stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelser ovenfor er basert på dagens bruk, og gjenspeiler ikke godkjente tegninger. Se punkt om ferdigattest/brukstillatelse for nærmere beskrivelse av lovligheter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1416.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelrapport. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendommen ligger i et flatt terreng. Tomten er opparbeidet med en steinbelagt innkjørsel, plen, busker, eiendommen er delvis inngjeret, det finnes et

basseng på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger usjenert til Hogleppveien, i et etablert og rolig boligområde med nærhet til sjø og naturskjønne omgivelser. Området har spredt boligbebyggelse og fremstår som barnevennlig og fredelig, med kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Det er adkomst fra offentlig vei via Hogleppveien, og området har normalt gode sol- og lysforhold. Kommunale tjenester som skole, barnehage, dagligvare og servicetilbud finnes i Herøy sentrum Silvalen, med kort kjøreavstand fra eiendommen.

Beliggenheten gir et stille og naturnært bomiljø, samtidig som det er relativt kort vei til hovedveiforbindelser og fergeforbindelser mot Sandnessjøen og øvrige deler av Helgeland.

Eiendommen vurderes samlet sett å ha en attraktiv og skjermet beliggenhet, med gode boforhold for både familier og personer som ønsker landlige omgivelser i kystnært miljø.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk. Eiendommens bygningsmasse består av boligen med tilbygd garasje, dukkestue og pergola.

Bygningssakkyndig

Gøran Sørnes

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. tilstandsrapport

Drenssystemet er i fra byggeåret. Boligen er fundamentert på en støpt plate på mark og har en grunnmur av betong.

Boligen er oppført i tradisjonell trekonstruksjon med støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er fra byggeåret og oppført som isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak/valmet tak tekket med profilerte stålplater. Taktekket består av profilerte stålplater med undertak av sutakplater. Det er montert takrenner og nedløp av stål/aluminium

Vinduer består av to-lags isolerglass fra ulike tidsperioder.

Boligen har isolert hoveddør med innfelt to-lags isolerglass ved inngangspartiet. Videre er det altandør med to-lags isolerglass med utgang fra stue til terrasse, samt isolert dør med to-lags isolerglass med utgang fra vaskerom til terreng.

Eiendommen har flere uteplasser med varierende utforming og alder. Fra stue i hovedetasjen er det utgang til en terrasse på ca. 20 m² med liggende rekkverk. Det er i tillegg en markterrasse som er flislagt og utstyrt med montert massasjebad (jacuzzi). Videre finnes en terrasse med integrert basseng på ca. 15 m², samt en altan med utgang fra stue på loftet på ca. 12 m² med liggende rekkverk. Rekkverk på altanen er målt til ca. 90 cm høyde, noe

som er lavere enn dagens krav til høyde på rekkverk der det er fare for fall over 10 meter.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgave.

Verditakst

Kr 5 800 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 1996.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema: Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? 2006: Litexplater på vegger, membran, og flislagt badet. Utført av ufaglært.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Montert litex slukmansjett, og rørlegger har montert nye sluk og rør i betonggulv.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? 2015: Nye rør og dreneringsgrus i infiltrasjonsanlegget. Utført av faglært Olaf Pettersen AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? 2020: Nye kurser og sikringer til kjøkkenet da det ble pusset opp. Utført av faglært Haaland AS.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Utbygget med garasje, loft, bod, i 2006.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja: Tinglyst og godkjent.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Bad 1

Badet har moderne utførelse med flislagt gulv og vegger, samt malt himling med innfelte downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett, hjørnebadekar med innfelt belysning, og dusjnische med glassbyggerstein. Det er også baderomsinnredning i heltre utførelse med servant, speil og god skaplass. Rommet har tilkobling til boligens balanserte ventilasjonsanlegg, som sørger for tilfredsstillende luftutskifting. Det er i tillegg vindu som gir naturlig lys og mulighet for lufting. Innredning og overflater fremstår som godt vedlikeholdt og funksjonelle, med helhetlig og tidmessig utførelse. Veggflatene på badet er kledd med fliser, noe som gir en slitesterk og fuktbestandig overflate. Himlingen består av malte plater og er utstyrt med integrerte spotter, som gir jevn og funksjonell belysning i rommet. Rommet er innredet med vegghengt toalett, hjørnebadekar med innfelt belysning, og dusjnische med glassbyggerstein. Det er også baderomsinnredning i heltre utførelse med servant, speil og god skaplass. Deter montert ventilasjonsanlegg for avtrekk på dette badet. Det mangler tilluft ved dør - den siste mangelen er fikset

Bad 2

Badet har moderne utførelse med flislagt gulv og veggflater, samt himling med malte plater. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speil med belysning, dusjnische med

glassbyggerstein og gulvmontert toalett. Det er også plass for oppbevaring og møblering som gir rommet en praktisk og funksjonell løsning. Badet har ventilasjon via ventilasjonsanlegg, og frostet vindu som gir både naturlig lys og mulighet for lufting. Overflater og innredning fremstår som jevnlig vedlikeholdt og i god teknisk og estetisk stand i forhold til alder og bruk. Det opplyses at badet er egeninnredet og utført av eier. Veggflater er flislagt, og det er observert noe ujevn montering av fliser og fuger. Det er også her påvist ujevnt monterte fliser på grunn av u-faglært montering. Badet har punktavløp i gulv med kvadratisk metallrist. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speil med belysning, dusjnische med glassbyggerstein og gulvmontert toalett. Ventilasjon:
- Det er ventilasjon via et ventilasjonsanlegg.

Vaskerom

Vaskerommet har belegget på gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Rommet er innredet med vaskekum i stål med veggmontert armatur, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er ytterdør med glassfelt som gir både naturlig lys og adkomst direkte til terreng. Rommet fremstår som funksjonelt og praktisk utformet, med tilfredsstillende ventilasjon og lysforhold. Overflater og innredning viser normal bruksslitasje, men vurderes som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand i forhold til alder og bruk. Baderomsplater og malte plater i himlingen. Baderomsplaten er montert for langt ned mot gulvet, slik at underkant av platen står tett ned mot gulvbelegget. Dette er ikke i tråd med anbefalt utførelse, hvor det normalt skal være en liten klaring mellom plate og gulv for å hindre fuktopptak ved eventuelt vann på gulvet. Rommet er innredet med vaskekum i stål med

veggmontert armatur, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon: - Det er ventilasjon via et ventilasjonsanlegg. På badet er våtsone plassert mot ytterveggen.

Kjøkken:

Kjøkkenet har moderne og helhetlig utførelse med slette, mørke fronter og benkeplater i laminat. Det er god skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som kjøøl/frys, stekeovn og platetopp. Veggflater mellom benk og overskap er kledd med sorte, glaserte fliser som gir et rent og moderne uttrykk. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert skader eller mangler ved fronter, hengsler eller benkeplater. Innredningen vurderes som funksjonell og av god standard i forhold til alder og bruk. Det anbefales jevnlig vedlikehold av benkeplater med egnet overflatebehandling for å hindre fuktopptak rundt vask og skjøter. Det er montert en avtrekksvifte over platetopp med utlufting til fri luft.

Standard

Gulv: Parkett og laminatgulv.

Vegger: Malte plater, malt panel og tapet/strier.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Boligen har montert inn vannrør av kobberør
- Avløpsrør i plast.
- Boligen har balansert ventilasjon som er tilknyttet ventilasjonssystemet for komplekset.
- Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i vindfang ved inngangen til boligen og inneholder kursfortegnelse, automatsikringer og måler.
- Boligen er utstyrt med brannvarsler og

brannslukkere.

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig

Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Gjelder rekkverk på altan med utgang i fra loftstue.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg: Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Avløpsledninger er fra byggeår (1996). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type avløpsløsning, og anlegget er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett.

Våtrom

Overflater vegger og himling (bad 2): Det er avvik: Det er registrert ujevn montering av fliser og fuger på veggflater. Arbeidet er utført av eier, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. Utførelsen vurderes å avvike fra normal bransjestandard for våtromsarbeid, hvor nøyaktighet og dokumentert tetting er avgjørende for fuktsikring. Sluk, membran og tettesjikt (bad 2): Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Overflater vegger og himling (vaskerom): Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplatene er montert for langt ned mot gulvet, slik at underkant av platene står tett ned mot gulvbelegget. Dette er ikke i tråd med anbefalt utførelse, hvor det normalt skal være en liten klaring mellom plate og gulv for å hindre fuktopptak ved eventuelt vann på gulvet.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin

liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

- Dersom det mangler garderobeskap eller andre oppbevaringskilder i rom, vil dette ikke bli installert før overtagelse.
- Dersom det gjøres ytterligere avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.

Hvitevarer som følger med i handelen er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kombiovn.

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Parkering

Parkeringsforhold på egen tomt og i garasjen.

Lading av El-bil/Hybrid:

Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er

selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no/radon.

Diverse

- Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
 - Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
 - Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
 - Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
 - Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
 - Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet ved elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme i stue/kjøkken, bad og entreen.

Pipe av elementer originalt fra byggeår. Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue. Feieluke er tilgjengelig i stue

Innhentet opplysning fra piper og ildsted:
Røykvarslere: 4 sammenkoblet.
Slukkerutstyr: 1 pulver.

Type: Jøtul i 1.etasje.

Sist tilsyn: 10.12.2025

Sist feiing: 24.09.2025

Avvik og anmerkninger: Det skal være minimum 30 cm fra sotluke til brennbar materiale.

- Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk. El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

- Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 200 000

Omkostninger kjøper

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (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))

131 390 (Omkostninger totalt)

148 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 331 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 348 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 351 090 (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.

Kommunale avgifter

Kr 8 059 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, avløp, slamtømming og feiing. I tillegg kommer renovasjon kr. 7 346,- fordelt på seks terminer.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Kommunen opplyser den 23.01.2026

"Eiendomsskatten er fjernet på boliger og fritidsboliger fra og med 2026. Det kreves derfor ikke inn eiendomsskatt på eiendommen."

Formuesverdi primærbolig

Kr 903 596 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 614 383 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

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.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 5, bruksnummer 489 i Herøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

1818/5/489:

- 04.10.1971 - Dokumentnr: 3873 - Rettighet

Rettighetshaver: Herøy Vannverk AI

Løpenr: 2099605

LEIEAVTALE

Overført fra: Knr:1818 Gnr:5 Bnr:257

Gjelder denne registerenheten med flere

- 13.09.1995 - Dokumentnr: 4501 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1818 Gnr:5 Bnr:257

- Adgang til å legge vei fra kommunal vei til eiendommen sin.

- 10.05.1996 - Dokumentnr: 2130 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1818 Gnr:5 Bnr:257

Bestemmelse om vannledning

Rett til legging av infiltrasjonsgrøft.

10.05.1996 - Dokumentnr: 2130 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1818 Gnr:5 Bnr:270

Bestemmelse om kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 21.06.1995. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Vaskerom er omgjort til gang. Bod og sportsbod er omgjort til bad.

Avvikene nevnt kan være en lovlighetsmangel. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt

frem til forholdene er brakt i orden.

Det foreligger ferdigattest datert 27.02.1996.
I følge ferdigattest "Følgende arbeider gjenstår" :
Utvendig:

- Oppsetting av 3 stk. søyler.
- Noe bordkledning, hjørnekledning.
- Montering taknedløp.
- Drenering for takvann.

Pkt. 1-3 utføres så snart som mulig.

Pkt. 4 utføres når forholdene tilsier det.

Megler har ingen informasjon om gjenstående arbeid er utført.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Tilbygget:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 18.10.2006. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller brukstillatelse på tilbygget. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av tilbygget.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen

for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
27.02.1996.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Stikkledningen til denne boligen er tilknyttet offentlig nettverk. det er ikke kjent hvilken type rørsystemet består av. Det foreligger ingen informasjon om svikt i anlegget, det er ikke registrert dårlig vanntrykk eller avrenning fra avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan (Kommuneplanens arealdel 2019-2029) med formål LNFR areal for spredt bolig-fritids- eller næringsbegyggelse, mv, Nåværende.
Områdenavn: LS126

ID: 201901

Ikrafttredelse: 06.10.2020.

Kopi av kommuneplan etc. følger vedlagt salgssoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Legalpant

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

gebyrer.

Kontraksgrunnlag

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 salgssoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan 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 ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. 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. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). 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 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs 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

Avklares i forbindelse med budgivning. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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

Fastprovisjon 50 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 10 500,- tilretteleggingshonorar kr 10 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. 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

Lisa Helgesen
Eiendomsmegler
lisa.helgesen@aktiv.no
Tlf: 906 54 452

Ansvarlig megler bistås av

Stina Hermansen
Eiendomsmeglerfullmektig
stina.hermansen@aktiv.no
Tlf: 916 05 346

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,
organisasjonsnummer 979158580
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

24.04.2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Hokleppveien 78, 8850 HERØY
HERØY kommune
gnr. 5, bnr. 489

Markedsverdi

5 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 26.09.2025 Rapportdato: 10.11.2025 Oppdragsnr.: 10862-1593 Eiendomsverdi ref nr: NW4589

Autorisert foretak: Helgeland Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Gøran Sørnes



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

HELGELAND TAKST AS

Helgeland Takst AS holder til i Mo i Rana, Oslo og i Sandnessjøen.

Vi tar takst over hele Helgeland og i Oslo. Er ofte i Oslo, Alstahaug, Leirfjord, Vefsn, Lurøy, Røddøy, Herøy, Dønna, Nesna, Mo i Rana m. flere.

Vi takserer alt i fra leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger, samt taksering av næring, næringseiendommer og fritidseiendommer.

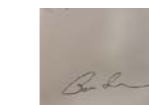
Vi utfører blant annet verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, reklamasjonstakster, skaderapporter, taksering av næringslokaler, lånetakster og vedlikeholdsrapporter.

Vi utfører også uavhengige Kontroller - tiltaksklasse 1 (våtrom og lufttetthet) på nybygg og ved ombygging av eksisterende bad. Er sertifisert Takstmann og teknisk utdannet innenfor Bygg og Anlegg.

Har 30 år erfaring innenfor Byggebransjen og 10 års erfaring som Takstmann.



Rapportansvarlig



Gøran Sørnes
Uavhengig Takstingeniør
goran@gstakst.no
480 89 058



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i tradisjonell trekonstruksjon med støpt plate på mark, isolert bindingsverk og utvendig liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak/valmet tak teknet med profilerte stålplater.

Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med konstruksjoner og tekniske installasjoner i alminnelig god stand i forhold til alder og bruk. Det må likevel påregnes løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler som følge av normal aldring.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekket består av profilerte stålplater med undertak av sutakplater. Monteringsår er ikke kjent, men tekningen fremstår generelt som i god stand uten synlige tegn til lekkasjer.

Det er registrert enkelte takplater som er tråkket ned eller deformert, trolig som følge av ferdsl på taket. Dette vurderes ikke å ha funksjonell betydning på befaringstidspunktet, men bør utbedres for å hindre vannansamling og sikre jevn avrenning.

Taket anses å ha normal slitasje i forhold til alder, og det anbefales jevnlig ettersyn av beslag, gjennomføringer og innfestinger for å sikre videre god funksjon.

Det er montert takrenner og nedløp av stål/aluminium. Veggkonstruksjonen er fra byggeåret og oppført som isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Kledningen fremstår som normalt vedlikeholdt og uten vesentlige skader eller deformasjoner.

Det er registrert at musesperre mangler nederst i kledningen. Dette er et avvik fra dagens anbefalte utførelse og kan gi risiko for at smågnagere får tilgang til luftespalten bak kledningen. Det anbefales å montere musebånd eller annen egnet sperre som forebyggende tiltak.

Konstruksjonen vurderes ellers å være i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse.

Takkonstruksjonen består av saltak og valmet tak, oppført som trekonstruksjon med tilgang via knevegger på loftet samt takluke. Konstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige skader eller deformasjoner.

Det er registrert at noe isolasjon ligger ute av posisjon enkelte steder, særlig på kvisten. Dette vurderes som et mindre avvik uten tegn til fuktskader, men det anbefales å legge isolasjonen på plass for å opprettholde jevn isolasjonsverdi og redusere varmetap.

Konstruksjonen vurderes ellers å være i normal teknisk stand i

forhold til alder og utførelse.

Vinduer består av to-lags isolerglass fra ulike tidsperioder. Vindusrammer og karmen fremstår i god stand uten synlige tegn til råte, punktering eller funksjonssvikt.

Det ble ikke registrert avvik ved åpne-/lukkefunksjon eller tetthet på befaringsdagen. Vindusløsningen vurderes som funksjonell og i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse.

For å opprettholde god funksjon og levetid anbefales jevnlig overflatebehandling og kontroll av tetningslister, samt vurdering av utskifting av eldre vinduer på sikt grunnet redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Boligen har isolert hoveddør med innfelt to-lags isolerglass ved inngangspartiet. Videre er det altandør med to-lags isolerglass med utgang fra stue til terrasse, samt isolert dør med to-lags isolerglass med utgang fra vaskerom til terreng.

Dørene fremstår som tette og funksjonelle, uten registrerte avvik ved overflater, beslag eller åpne-/lukkemekanisme. Ingen tegn til fuktpåvirkning eller deformasjon ble observert på befaringsdagen.

For å sikre lang levetid anbefales jevnlig overflatebehandling, smøring av beslag og kontroll av tetningslister. Dørene vurderes samlet sett å være i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse.

Eiendommen har flere uteplasser med varierende utforming og alder.

Fra stue i hovedetasjen er det utgang til en terrasse på ca. 20 m² med liggende rekkverk. Det er i tillegg en markterasse som er flislagt og utstyrt med montert massasjebad (jacuzzi). Videre finnes en terrasse med integrert basseng på ca. 15 m², samt en altan med utgang fra stue på loftet på ca. 12 m² med liggende rekkverk.

Rekkverk på altanen er målt til ca. 90 cm høyde, noe som er lavere enn dagens krav til høyde på rekkverk der det er fare for fall over 10 meter. Dette vurderes som et avvik fra gjeldende forskriftskrav, men typisk for byggeperioden. Det anbefales å vurdere forhøyelse av rekkverket for å tilfredsstillende dagens sikkerhetsnivå.

Overflater og konstruksjoner for øvrig fremstår som funksjonelle og i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse. Det anbefales jevnlig vedlikehold av overflater, rekkverk og beslag, samt kontroll av vannavrenning for å forhindre fuktskader.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har overflater som består av :

- Gulv: Parkett/laminatgulv
- Veggflater: Malte plater, malt panel og tapet/strier
- Himling/innvendig/tak: Malte plater

Overflaten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og med en normalt slitasjegrad.

For å opprettholde god standard anbefales jevnlig renhold og overflatebehandling etter behov, samt oppgradering av utsatte flater over tid for å bevare estetisk uttrykk og funksjon.

Det er registrert noe knirk i gulvene på loftet.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har trebjelkelag mellom loft og hovedetasjen samt støpt plate på mark i hoved etajsen, som er vanlig i bygninger av tilsvarende alder og konstruksjon. For å vurdere eventuelle skjevheter i gulvene har takstmannen benyttet laser, som gir en nøyaktig måling av høydeforskjeller.

Målingene viser at skjevhetene varierer fra 5 mm til 25 mm mellom de to etasjene. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning, materialtretthet eller endringer over tid i den bærende konstruksjonen.

Skjevhetene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes i en eldre bolig med trebjelkelag. Ved renovering eller ombygging kan det være aktuelt å rette opp de mest fremtredende skjevhetene for å forbedre bokomfort og funksjonalitet. Boligen er ikke radonsikret, og det er ikke foretatt radonmålinger i bygget. Eiendommen ligger innenfor et Rødt område for radonrisiko, noe som betyr at det er høy sannsynlighet for forhøyede radonnivåer i grunnen. I slike områder kan radonkonsentrasjonen i inneluften variere avhengig av grunnforhold, bygningskonstruksjon og ventilasjonsløsninger.

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbrytning av uran i berggrunnen. Gassen kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker i grunnmur, gulv og rørgjennomføringer. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft, og det er derfor anbefalt å måle radonkonsentrasjonen for å vurdere behovet for tiltak.

Pipe av elementer originalt fra byggeår. Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue. Feiluke er tilgjengelig i stue

Malt og lakkert tretrapp, trappen er god å gå i og det antas at den tilfredstillende krav i trappeformelen. Trappen har rett avstand i mellom trinn og rekkverksplater og har både rekkverk og håndløper. Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tre. Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Badet har moderne utførelse med flislagt gulv og vegger, samt malt himling med innfelte downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett, hjørnebadekar med innfelt belysning, og dusjnise med glassbyggerstein. Det er også baderomsinnredning i heltre utførelse med servant, speil og god skaplass.

Rommet har tilkobling til boligens balanserte ventilasjonsanlegg, som sørger for tilfredsstillende luftutskifting. Det er i tillegg vindu som gir naturlig lys og mulighet for lufting.

Innredning og overflater fremstår som godt vedlikeholdt og funksjonelle, med helhetlig og tidmessig utførelse. Veggflatene på badet er kledd med fliser, noe som gir en slitesterk og fuktbestandig overflate. Himlingen består av malte plater og er utstyrt med integrerte spotter, som gir jevn og funksjonell belysning i rommet.

Det er gjennomført en fuktmåling med egnet måleinstrument på

tilgjengelige og relevante områder. Målingen viste ingen tegn til unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Dette indikerer at det ikke er registrert fuktskader eller tegn til lekkasje i de områdene som ble undersøkt, Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv, det er også registrert ca 35mm høyde forskjell fra topp sluk til døråpning på dette badet. Badet er utstyrt med avlangt lineært sluk i rustfritt stål, plassert ved dusjsonen. Sluket fremstår rent og uten synlige tegn til lekkasje eller misfarging i omkringliggende flisfuger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type membran som er benyttet i gulvkonstruksjonen. Tettesjiktets oppbygning og tilstand er derfor ukjent, og det kan ikke bekreftes at arbeidet er utført i henhold til forskriftskrav på utførelsestidspunktet.

Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av sluk og overganger for å sikre god funksjon og hindre fuktskader over tid. Rommet er innredet med vegghengt toalett, hjørnebadekar med innfelt belysning, og dusjnise med glassbyggerstein. Det er også baderomsinnredning i heltre utførelse med servant, speil og god skaplass. Deter montert ventilasjonsanlegg for avtrekk på dette badet. Det mangler tilluft ved dør

Bad 2

Badet har moderne utførelse med flislagt gulv og veggflater, samt himling med malte plater. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speil med belysning, dusjnise med glassbyggerstein og gulvmontert toalett. Det er også plass for oppbevaring og møblering som gir rommet en praktisk og funksjonell løsning.

Badet har ventilasjon vi ventilasjonsanlegg, og frosted vindu som gir både naturlig lys og mulighet for lufting. Overflater og innredning fremstår som jevnlig vedlikeholdt og i god teknisk og estetisk stand i forhold til alder og bruk. Det opplyses at badet er egeninnredet og utført av eier. Veggflater er flislagt, og det er observert noe ujevn montering av fliser og fuger. Arbeidet fremstår generelt som funksjonelt, men utførelsen bærer preg av ikke-fagmessig utførelse enkelte steder.

Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller løs flis på befaringsdagen. Overflatene vurderes å ha normalt vedlikeholdsbehov men det gjøres oppmerksom på at utførelsen kan avvike fra bransjestandard for våtromsarbeid. Det er målt ca. 20 mm fall i dusjsonen og ca. 30 mm fra sluk til døråpning. Målingene viser at gulvet har fall mot sluk i hovedsakelig riktig retning, og at vannavrenning vurderes som tilfredsstillende i forhold til rommets funksjon.

Krav til fall på badegulv fremgår av Byggteknisk forskrift (TEK) og NS 3600, hvor det i dusjsonen skal være tydelig fall mot sluk, og utenfor våtsonen et mindre fall. De målte verdiene vurderes å være innenfor akseptable toleranser, og det er ikke indikert feil eller mangelfull avrenning på befaringstidspunktet.

Gulvets fall vurderes som funksjonelt og i samsvar med intensjonen for våtrommet.

Det er også her påvist ujevnt monterte fliser på grunn av u-faglært

Beskrivelse av eiendommen

montering

Badet har punktavløp i gulv med kvadratisk metallrist. Ved visuell kontroll er det observert at membran er påført oppå klemringen, men det kan ikke bekrefte at tettesjiktet er korrekt klemt under ringen, slik gjeldende fagmessig utførelse tilsier.

Utførelsen vurderes derfor som usikker med hensyn til tetthet, og avviker fra anbefalt løsning for varig fuktsikring. Det er ikke registrert lekkasjemerker eller synlige fuktskader på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon og usikker utførelse medfører økt risiko for vanninntrenging over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll av området for tegn til fukt, samt fagkyndig vurdering ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av våtrommet.

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speil med belysning, dusjnise med glassbyggerstein og gulvmontert toalett.

Ventilasjon:

- Det er ventilasjon via et ventilasjonsanlegg.

Vaskerom

Vaskerommet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Rommet er innredet med vaskekum i stål med veggmontert armatur, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er ytterdør med glassfelt som gir både naturlig lys og adkomst direkte til terreng.

Rommet fremstår som funksjonelt og praktisk utformet, med tilfredsstillende ventilasjon og lysforhold. Overflater og innredning viser normal bruksslitasje, men vurderes som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand i forhold til alder og bruk. Baderomsplater og malte plater i himlingen.

Baderomsplatene er montert for langt ned mot gulvet, slik at underkant av platene står tett ned mot gulvbelegget. Dette er ikke i tråd med anbefalt utførelse, hvor det normalt skal være en liten klaring mellom plate og gulv for å hindre fuktopptak ved eventuelt vann på gulvet.

Det ble ikke registrert tegn til fukt eller misfarging i nedkant av platene på befaringsdagen. Utførelsen vurderes derfor som funksjonell, men med avvik fra anbefalt detaljutførelse som bør følges opp ved fremtidig vedlikehold eller eventuell rehabilitering. Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 15mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv i våt sone. Det er også tilfredsstillende høyde forskjell på topp membran ved sluk og topp membran ved dør.

Det er montert en plastsluk i gulvet og det er synlig vinylbelegg på gulvet. Ingen avvik registrert.

Rommet er innredet med vaskekum i stål med veggmontert armatur, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Ventilasjon:

- Det er ventilasjon via et ventilasjonsanlegg

På badet er våtsone plassert mot ytterveggen. Det er ikke foretatt inngrep eller åpning av konstruksjonen på motsatt side av våtsone under befaringen, da dette ville medført skade på ytterveggen.

Det er imidlertid utført en fukttest på innsiden av badet av takstmannen. Resultatene fra fukttesten viser at det ikke er påvist unormale verdier som indikerer lekkasje eller fuktskader i våtsonen

per dags dato.

Videre anbefales det å følge med på våtsonens tilstand over tid og utføre regelmessig vedlikehold for å sikre at konstruksjonen forblir tett og skadefri. Ved tegn på avvik bør det tas kontakt med fagpersoner for videre vurdering og eventuelle tiltak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har moderne og helhetlig utførelse med slette, mørke fronter og benkeplater i laminat. Det er god skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som kjøl/frys, stekeovn og platetopp. Veggflater mellom benk og overskap er kledd med sorte, glaserte fliser som gir et rent og moderne uttrykk.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert skader eller mangler ved fronter, hengsler eller benkeplater. Innredningen vurderes som funksjonell og av god standard i forhold til alder og bruk.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av benkeplater med egnet overflatebehandling for å hindre fuktopptak rundt vask og skjøter. Det er montert en avtrekksvifte over platetopp med utlufting til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har montert inn vannrør av kobberør fra år ???
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Ingen avvik registrert. Det gjøres oppmerksom på at de fleste rørene er skjulte i gulv og veggkonstruksjoner.
Boligen har balansert ventilasjon som er tilknyttet ventilasjonssystemet for komplekset.
Varmtvannsbereder:

- Ca.300 liter

- plassert på vakserom

- Monteringsår: Ukjent

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i vindfang ved inngangen til boligen og inneholder kursfortegnelse, automatsikringer og måler. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Brannvarsling, brannslukking og brann sikkerhet.

Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent dreneringssystem på denne boligen. Drenssystemet er i fra byggeåret og jeg vurderer systemet etter alder
Boligen er fundamentert på en støpt plate på mark og har en grunnmur av betong.

Eiendommen ligger i et flatt terreng.

Stikkeldningen til denne boligen er tilknyttet offentlig nettverk. det er ikke kjent hvilken type rørsystemet består av. Det foreligger ingen informasjon om svikt i anlegget, det er ikke registrert dårlig vanntrykk eller avrenning fra avløp på min befaring

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	272 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	272 m ²
Totalpris	5 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved salg, vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest.» Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er oppført i 1996 og fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Normalt ettersyn og oppgraderinger er utført gjennom årene, og boligen fremstår som godt tatt vare på i forhold til alder.

Det må likevel påregnes løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler på grunn av naturlig aldring og slitasje, noe som er normalt for en bolig av denne årgangen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekket består av profilerte stålplater med undertak av sutakplater. Monteringsår er ikke kjent, men tekningen fremstår generelt som i god stand uten synlige tegn til lekkasjer.

Det er registrert enkelte takplater som er tråkket ned eller deformert, trolig som følge av ferdsl på taket. Dette vurderes ikke å ha funksjonell betydning på befaringstidspunktet, men bør utbedres for å hindre vannansamling og sikre jevn avrenning.

Taket anses å ha normal slitasje i forhold til alder, og det anbefales jevnlig ettersyn av beslag, gjennomføringer og innfestinger for å sikre videre god funksjon.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er montert takrenner og nedløp i stål/aluminium. Anlegget fremstår med normal slitasje i forhold til alder og uten synlige tegn til lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring.

Det anbefales jevnlig rens og ettersyn for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er fra byggeåret og oppført som isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Kledningen fremstår som normalt vedlikeholdt og uten vesentlige skader eller deformasjoner.

Det er registrert at musesperre mangler nederst i kledningen. Dette er et avvik fra dagens anbefalte utførelse og kan gi risiko for at smågnagere får tilgang til luftespalten bak kledningen. Det anbefales å montere musebånd eller annen egnet sperre som forebyggende tiltak.

Konstruksjonen vurderes ellers å være i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Manglende musesperre gir økt risiko for at smågnagere får tilgang til luftespalten og videre inn i konstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales å montere musebånd eller annen egnet sperre i nedre del av kledningen for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av saltak og valmet tak, oppført som trekonstruksjon med tilgang via knevegger på loftet samt takluke. Konstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige skader eller deformasjoner.

Konstruksjonen vurderes ellers å være i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer består av to-lags isolerglass fra ulike tidsperioder. Vindusrammer og karmen fremstår i god stand uten synlige tegn til råte, punktering eller funksjonssvikt.

Det ble ikke registrert avvik ved åpne-/lukkefunksjon eller tetthet på befaringsdagen. Vindusløsningen vurderes som funksjonell og i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse.

For å opprettholde god funksjon og levetid anbefales jevnlig overflatebehandling og kontroll av tetningslister, samt vurdering av utskifting av eldre vinduer på sikt grunnet redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har isolert hoveddør med innfelt to-lags isolerglass ved inngangspartiet. Videre er det altandør med to-lags isolerglass med utgang fra stue til terrasse, samt isolert dør med to-lags isolerglass med utgang fra vaskerom til terreng.

Dørene fremstår som tette og funksjonelle, uten registrerte avvik ved overflater, beslag eller åpne-/lukkemekanisme. Ingen tegn til fukt påvirkning eller deformasjon ble observert på befaringsdagen.

For å sikre lang levetid anbefales jevnlig overflatebehandling, smøring av beslag og kontroll av tetningslister. Dørene vurderes samlet sett å være i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Eiendommen har flere uteplasser med varierende utforming og alder.

Fra stue i hovedetasjen er det utgang til en terrasse på ca. 20 m² med liggende rekkverk. Det er i tillegg en markterasse som er flislagt og utstyrt med montert massasjebad (jacuzzi). Videre finnes en terrasse med integrert basseng på ca. 15 m², samt en altan med utgang fra stue på loftet på ca. 12 m² med liggende rekkverk.

Rekkverk på altanen er målt til ca. 90 cm høyde, noe som er lavere enn dagens krav til høyde på rekkverk der det er fare for fall over 10 meter. Dette vurderes som et avvik fra gjeldende forskriftskrav, men typisk for byggeperioden. Det anbefales å vurdere forhøyelse av rekkverket for å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå.

Overflater og konstruksjoner for øvrig fremstår som funksjonelle og i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse. Det anbefales jevnlig vedlikehold av overflater, rekkverk og beslag, samt kontroll av vannavrenning for å forhindre fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.

Gjelder rekkverk på altan med utgang i fra loftstue.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har overflater som består av :

- Gulv: Parkett/laminatgulv
- Veggflater: Malte plater, malt panel og tapet/strier
- Himling/innvendig/tak: Malte plater

Overflaten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og med en normalt slitasjegrad.

For å opprettholde god standard anbefales jevnlig renhold og overflatebehandling etter behov, samt oppgradering av utsatte flater over tid for å bevare estetisk uttrykk og funksjon.

Det er registrert noe knirk i gulvene på loftet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har trebjelkelag mellom loft og hovedetasjen samt støpt plate på mark i hoved etasjen, som er vanlig i bygninger av tilsvarende alder og konstruksjon. For å vurdere eventuelle skjevheter i gulvene har takstmannen benyttet laser, som gir en nøyaktig måling av høydeforskjeller.

Målingene viser at skjevhetene varierer fra 5 mm til 25 mm mellom de to etasjene. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning, materialtretthet eller endringer over tid i den bærende konstruksjonen.

Skjevhetene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes i en eldre bolig med trebjelkelag. Ved renovering eller ombygging kan det være aktuelt å rette opp de mest fremtredende skjevhetene for å forbedre bokomfort og funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er ikke radonsikret, og det er ikke foretatt radonmålinger i bygget. Eiendommen ligger innenfor et Rødt område for radonrisiko, noe som betyr at det er høy sannsynlighet for forhøyede radonnivåer i grunnen. I slike områder kan radonkonsentrasjonen i inneluften variere avhengig av grunnforhold, bygningskonstruksjon og ventilasjonsløsninger.

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbrytning av uran i berggrunnen. Gassen kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker i grunnmur, gulv og rørgjennomføringer. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft, og det er derfor anbefalt å måle radonkonsentrasjonen for å vurdere behovet for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av elementer originalt fra byggeår. Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue.

Feieluke er tilgjengelig i stue

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt og lakkert tretrapp, trappen er god å gå i og det antas at den tilfredstiller krav i trappeformelen. Trappen har rett avstand i mellom trinn og rekkverkspiler og har både rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tre. Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

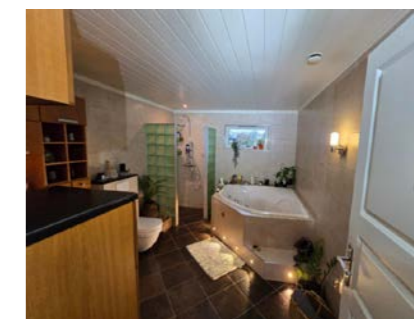
Generell

Beskrivelse

Badet har moderne utførelse med flislagt gulv og vegger, samt malt himling med innfelte downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett, hjørnebadekar med innfelt belysning, og dusjnisje med glassbyggerstein. Det er også baderomsinnredning i heltre utførelse med servant, speil og god skaplass.

Rommet har tilkobling til boligens balanserte ventilasjonsanlegg, som sørger for tilfredsstillende luftskiftning. Det er i tillegg vindu som gir naturlig lys og mulighet for lufting.

Innredning og overflater fremstår som godt vedlikeholdt og funksjonelle, med helhetlig og tidsmessig utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene på badet er kledd med fliser, noe som gir en slitesterk og fuktbestandig overflate. Himlingen består av malte plater og er utstyrt med integrerte spotter, som gir jevn og funksjonell belysning i rommet.

Det er gjennomført en fuktmåling med egnet måleinstrument på tilgjengelige og relevante områder. Målingen viste ingen tegn til unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Dette indikerer at det ikke er registrert fuktskader eller tegn til lekkasje i de områdene som ble undersøkt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv, det er også regsitret ca 35mm høyde forskjell fra topp sluk til døråpning på dette badet.

ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utstyrt med avlangt lineært sluk i rustfritt stål, plassert ved dusjsonen. Sluket fremstår rent og uten synlige tegn til lekkasje eller misfarging i omkringliggende flisfuger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type membran som er benyttet i gulvkonstruksjonen. Tettesjiktets oppbygning og tilstand er derfor ukjent, og det kan ikke bekreftes at arbeidet er utført i henhold til forskriftskrav på utførelsestidspunktet.

Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av sluk og overganger for å sikre god funksjon og hindre fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med vegghegt toalett, hjørnebadekar med innfelt belysning, og dusjnische med glassbyggerstein. Det er også baderomsinnredning i heltre utførelse med servant, speil og god skaplass.

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Deter montert ventilasjonsanlegg for avtrekk på dette badet.

ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Undersøkelsen er utført som punktmåling i veggkonstruksjon bak våtsone. Resultatet gir ikke grunnlag for å vurdere tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen. Det er ikke registrert avvik. Det er foretatt hulltaking i vegg bak våtsone på badet, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier i det undersøkte området.

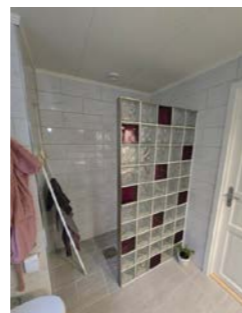
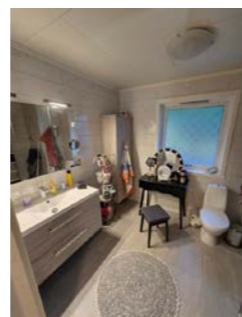
ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet har moderne utførelse med flislagt gulv og veggflater, samt himling med malte plater. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speil med belysning, dusjnische med glassbyggerstein og gulvmontert toalett. Det er også plass for oppbevaring og møblering som gir rommet en praktisk og funksjonell løsning.

Badet har ventilasjon vi ventilasjonsanlegg, og frostet vindu som gir både naturlig lys og mulighet for lufting. Overflater og innredning fremstår som jevnlig vedlikeholdt og i god teknisk og estetisk stand i forhold til alder og bruk.



ETASJE > BAD 2

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det opplyses at badet er egeninnredet og utført av eier. Veggflater er flislagt, og det er observert noe ujevn montering av fliser og fuger. Arbeidet fremstår generelt som funksjonelt, men utførelsen bærer preg av ikke-fagmessig utførelse enkelte steder.

Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller løs flis på befaringsdagen. Overflatene vurderes å ha normalt vedlikeholdsbehov men det gjøres oppmerksom på at utførelsen kan avvike fra bransjestandard for våtromsarbeid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ujevn montering av fliser og fuger på veggflater. Arbeidet er utført av eier, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. Utførelsen vurderes å avvike fra normal bransjestandard for våtromsarbeid, hvor nøyaktighet og dokumentert tetting er avgjørende for fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon og ujevn flismontering kan innebære økt risiko for utettheter og vanninntrenging over tid dersom tettesjiktet ikke er korrekt utført. Dette kan på sikt føre til skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke badet jevnlig for tegn til fukt og vurdere oppgradering eller rehabilitering dersom det observeres sprekkdannelse, løs flis eller misfarging. Ved eventuelle fremtidige arbeider bør utførelsen dokumenteres av fagkyndig foretak med våtromsgodkjenning for å sikre forskriftsmessig oppbygning.



Bildet viser flislagte veggflater med ujevne fuger og sprang i flisene. Dette er utført av eieren selv og er ikke fagmessig utført

ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 20 mm fall i dusjsonen og ca. 30 mm fra sluk til døråpning. Målingene viser at gulvet har fall mot sluk i hovedsakelig riktig retning, og at vannavrenning vurderes som tilfredsstillende i forhold til rommets funksjon.

Krav til fall på badegulv fremgår av Byggteknisk forskrift (TEK) og NS 3600, hvor det i dusjsonen skal være tydelig fall mot sluk, og utenfor våtsonen et mindre fall. De målte verdiene vurderes å være innenfor akseptable toleranser, og det er ikke indikert feil eller mangelfull avrenning på befaringstidspunktet.

Gulvets fall vurderes som funksjonelt og i samsvar med intensjonen for våtrommet.

Det er også her påvist ujevnt monterte fliser på grunn av u-faglært montering

ETASJE > BAD 2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har punktavløp i gulv med kvadratisk metallrist. Ved visuell kontroll er det observert at membranen er påført oppå klemringen, men det kan ikke bekreftes at tettesjiktet er korrekt klemt under ringen, slik gjeldende fagmessig utførelse tilsier.

Utførelsen vurderes derfor som usikker med hensyn til tetthet, og avviker fra anbefalt løsning for varig fuktsikring. Det er ikke registrert lekkasjemerker eller synlige fuktskader på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon og usikker utførelse medfører økt risiko for vanninntrenging over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll av området for tegn til fukt, samt fagkyndig vurdering ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.



Bildet viser plastsluk i dusjsonen med synlig membran påført direkte på slukmansjett som skal klemmes under klemringen.



Bildet viser utett rørgjennomføring under vaskeservant i baderomsinnredningen som kan medføre fuktskader i vegg ved evt. lekkasjer fra plastrør eller vannrør.

ETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speil med belysning, dusjnise med glassbyggerstein og gulvmontert toalett.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

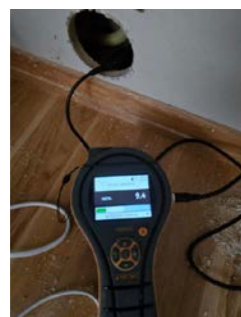
Ventilasjon:
- Det er ventilasjon via et ventilasjonsanlegg.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke registrert avvik. Det er foretatt hulltaking i vegg bak våtsone på badet, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier i det undersøkte området.



Ingen utsalg på fukt på kontrollert sted iht NS3600

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Rommet er innredet med vaskekum i stål med veggmontert armatur, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er ytterdør med glassfelt som gir både naturlig lys og adkomst direkte til terreng.

Rommet fremstår som funksjonelt og praktisk utformet, med tilfredsstillende ventilasjon og lysforhold. Overflater og innredning viser normal brukssitasje, men vurderes som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand i forhold til alder og bruk.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater og malte plater i himlingen.

Baderomsplatene er montert for langt ned mot gulvet, slik at underkant av platene står tett ned mot gulvbelegget. Dette er ikke i tråd med anbefalt utførelse, hvor det normalt skal være en liten klaring mellom plate og gulv for å hindre fuktopptak ved eventuelt vann på gulvet.

Det ble ikke registrert tegn til fukt eller misfarging i nedkant av platene på befaringdagen. Utførelsen vurderes derfor som funksjonell, men med avvik fra anbefalt detaljutførelse som bør følges opp ved fremtidig vedlikehold eller eventuell rehabilitering.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er montert for langt ned mot gulvet, slik at underkant av platene står tett ned mot gulvbelegget. Dette er ikke i tråd med anbefalt utførelse, hvor det normalt skal være en liten klaring mellom plate og gulv for å hindre fuktopptak ved eventuelt vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 15mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv i våt sone. Det er også tilfredsstillende høyde forskjell på topp membran ved sluk og topp membran ved dør.

Tilstandsrapport



Bildet viser at jeg har brukt laser for å finne ut om fall forholdene på gulv. Ingen avvik



Bildet viser at jeg har brukt laser for å finne ut om fall forholdene på gulv. Ingen avvik

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er montert en plastsluk i gulvet og det er synlig vinylbelegg på gulvet. Ingen avvik registrert.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med vaskekum i stål med veggmontert armatur, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
- Det er ventilasjon via et ventilasjonsanlegg

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På badet er våtsone plassert mot ytterveggen. Det er ikke foretatt inngrep eller åpning av konstruksjonen på motsatt side av våtsone under befaringen, da dette ville medført skade på ytterveggen.

Det er imidlertid utført en fukttest på innsiden av badet av takstmannen. Resultatene fra fukttesten viser at det ikke er påvist unormale verdier som indikerer lekkasje eller fuktskader i våtsonen per dags dato.

Videre anbefales det å følge med på våtsoneens tilstand over tid og utføre regelmessig vedlikehold for å sikre at konstruksjonen forblir tett og skadefri. Ved tegn på avvik bør det tas kontakt med fagpersoner for videre vurdering og eventuelle tiltak.



Ingen utsalg på fukt på kontrollert sted

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har moderne og helhetlig utførelse med slette, mørke fronter og benkeplater i laminat. Det er god skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som kjølfrys, stekeovn og platetopp. Veggflater mellom benk og overskap er kledd med sorte, glaserte fliser som gir et rent og moderne uttrykk.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert skader eller mangler ved fronter, hengsler eller benkeplater. Innredningen vurderes som funksjonell og av god standard i forhold til alder og bruk.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av benkeplater med egnet overflatebehandling for å hindre fuktopptak rundt vask og skjøter.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en avtrekksvifte over platetopp med utlufting til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har montert inn vannrør av kobberør fra år ???

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Ingen avvik registrert. Det gjøres oppmerksom på at de fleste rørene er skjulte i gulv og veggkonstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon som er tilknyttet ventilasjonssystemet for komplekset.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider:

- Ca.300 liter
- plassert på vakserom
- Monteringsår: Ukjent

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i vindfang ved inngangen til boligen og inneholder kursfortegnelse, automatsikringer og måler. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Nye kurser og sikringer til kjøkkenet da det ble pusset opp.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Jeg har utført en forenklet, visuell kontroll av el-anlegget innenfor Forskrift om tryggere bolighandel § 2-18. Undersøkelsen omfatter kun observasjon av synlige komponenter uten demontering eller målinger; vern testes ikke og det utføres ingen lasttest. Kontrollnivået kan ikke sammenlignes med tilsyn fra DLE eller NEK 405-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Jeg er ikke autorisert elektroinstallatør, og mine vurderinger er ikke en faglig el-vurdering eller garanti for anleggets tilstand, sikkerhet eller samsvar med gjeldende regelverk. Rapporten kan ikke avdekke skjulte feil, driftsforstyrrelser eller forhold som viser seg under belastning. Takstmannen kan ikke holdes ansvarlig for mangler som forutsetter faglig el-kontroll, instrumentmålinger eller inngrep i anlegget. Kjøper/revirent anbefales å innhente NEK 405-Bolig-kontroll og relevante samsvarserklæringer før kjøp/overatakelse, samt evt. utbedre eventuelle avvik som måtte avdekkes.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet. Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent dreneringssystem på denne boligen. Drenssystemet er i fra byggeåret og jeg vurderer systemet etter alder

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på en støpt plate på mark og har en grunnmur av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpssystemet for boligen er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett, jf. opplysninger fra Herøy kommune. Type privat avløpsløsning er ikke dokumentert. Det foreligger ingen opplysninger om svikt i anlegget. Ved befaring ble det ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon, herunder tilbakeslag eller unormal avrenning fra sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Avløpsledninger er fra byggeår (1996). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type avløpsløsning, og anlegget er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, funksjon og tilstand. Selv om anlegget ikke har nådd forventet teknisk levetid, kan skjulte feil eller mangler ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på avløpsløsning og vurdere nærmere undersøkelser ved behov, spesielt ved endret bruk eller planlagt oppgradering.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
272 m²/272 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, 2 Bad, Vaskerom, 5 Soverom, 2 Stuer, Spisestue, Kjøkken, Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 5 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi **5 800 000**

Konklusjon markedsverdi **5 800 000**

Markedsvurdering

Eiendommen i Hokleppveien 78, Herøy kommune, fremstår som en velholdt og innholdsrik enebolig med god planløsning, moderne standard på kjøkken og våtrom, samt flere terrasser og uteplasser med gode sol- og lysforhold. Beliggenheten er attraktiv i et rolig og naturnært område med kort avstand til sjø og friluftsområder, samtidig som det er akseptabel avstand til kommunale servicetilbud.

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt i forhold til alder, og fremstår med normalt gode tekniske kvaliteter. Det er gjennomgående moderne materialvalg, og eiendommen fremstår som innflyttingsklar uten behov for vesentlige oppgraderinger på kort sikt.

Med bakgrunn i boligens beliggenhet, størrelse, standard, tomteforhold og dagens markedsnivå i området, anslås en antatt markedsverdi på:

Kr. 5 800 000,- (fem millioner åtte hundre tusen kroner)

Verdien representerer en normal omsetningsverdi basert på en frivillig handel mellom informerte parter i dagens marked, uten tidspress for salg eller kjøp.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Åsveien 78,8850 HERØY 163 m ² 2010 3 sov	27-06-2024	6 000 000	5 580 000		5 580 000	30 000
2 Valsåsveien 52,8850 HERØY 192 m ² 2011 5 sov		5 750 000				29 948
3 Paulaveien 14,8850 HERØY 220 m ² 2017 4 sov	09-12-2024	5 650 000	4 900 000		4 900 000	21 875
4 Landarvikveien 39,8850 HERØY 101 m ² 1966 3 sov	03-09-2024	1 850 000	1 850 000		1 850 000	18 317

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 160 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **7 200 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr. 8 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

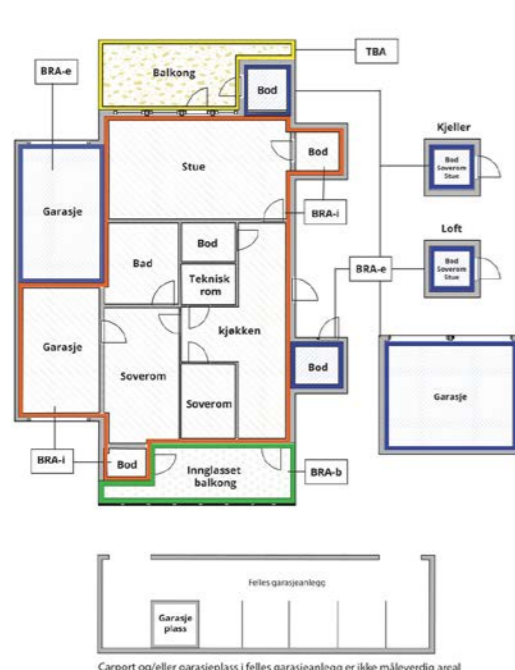
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	214			214	
Loft	58			58	
SUM	272				
SUM BRA	272				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, gang 2, bad, bad 2, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, spisestue, kjøkken, bod, garasje		
Loft	Soverom, soverom 2, stue		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er utfordrende å måle opp boligens arealer helt nøyaktig på grunn av skrå himlinger og gradsperrer som er en del av takkonstruksjonen. Dette medfører at enkelte arealer kan være vanskelig tilgjengelige for nøyaktig oppmåling, og det kan forekomme mindre avvik i beregnet bruksareal (BRA) og arealfordeling. Oppmålingen er utført i henhold til NS 3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling, men på grunn av bygningsmessige forhold kan de oppgitte arealer kun betraktes som veiledende. Takstmannen kan derfor ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik mellom oppgitt og faktisk målt areal, da disse ligger innenfor normal måleusikkerhet for bygninger med denne type konstruksjon.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	218	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Gøran Sørnes Aina Gry Andersen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	5	489		0	1416.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hokleppveien 78

Hjemmelshaver

Andersen Aina Gry, Angel Raymond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hokleppveien 78, Herøy kommune i Nordland fylke, i et etablert og rolig boligområde med nærhet til sjø og naturskjønne omgivelser. Området har spredt boligbebyggelse og fremstår som barnevennlig og fredelig, med kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Det er adkomst fra offentlig vei via Hokleppveien, og området har normalt gode sol- og lysforhold. Kommunale tjenester som skole, barnehage, dagligvare og servicetilbud finnes i Herøy sentrum og omegn, med kort kjøreavstand fra eiendommen.

Beliggenheten gir et stille og naturnært bomiljø, samtidig som det er relativt kort vei til hovedveiforbindelser og fergeforbindelser mot Sandnessjøen og øvrige deler av Helgeland.

Eiendommen vurderes samlet sett å ha en attraktiv og skjermet beliggenhet, med gode boforhold for både familier og personer som ønsker landlige omgivelser i kystnært miljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ved gjennomgang av tilgjengelige planregistre (kommunens reguleringsplanoversikt og Arealplaner.no) er det ikke funnet dokumentasjon på at eiendommen er omfattet av en egen reguleringsplan. Eiendommen ser ut til å være regulert gjennom kommuneplanens arealdel, men det er ikke avklart om det foreligger særskilte reguleringsbestemmelser for tomten.

Det anbefales at kjøper eller tiltakshaver kontakter kommunen for endelig planstatus, innhenter gjeldende reguleringskart og bestemmelser, og sjekker mulighet for byggebegrensninger, dispensasjonskrav eller krav til estetikk, avstandssoner, høyder o.l.

Om tomten

Tomten er en eiendoms tomt som er vel 1.4m² stor og er opparbeidet med en steinbelagt innkjørsel, plen, busker, eiendommen er delvis inngjeret, det finnes et bassen på eiendommen som ikke er funksjonsprøvd. Det er gode lysforhold, parkeringsforhold på egen tomt og i garasjen.

Tinglyste/andre forhold

Det finnes registrerte tinglyste forhold på eiendommen i følge grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
1995	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse			Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	
2	06.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NW4589>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



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

Aina Gry Andersen

Raymond Angel

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1996
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hokleppveien 78

8850 Herøy

1818-5/489/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1808260035 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Beskrivelse av arbeidet: Litexplater på vegger, membran, og flislagt badet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Montert litex slukmansjett, og rørlegger har montert nye sluk og rør i betonggulv.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

2



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Olaf pettersen as

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør og dreneringsgrus i infiltrasjonsanlegget.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Haaland as

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser og sikringer til kjøkkenet da det ble pusset opp.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Utbygget med garasje, loft, bod, i 2006

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tinglyst og godkjent.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

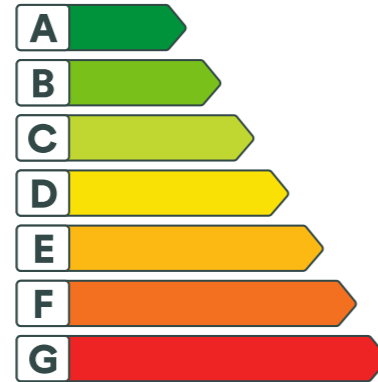
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind



Adresse Hokleppveien 78, 8850 HERØY	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-283816
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 11063209
Gårdsnummer 5	Bruksnummer 489
Seksjonsnummer -	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1996	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 272,0 m²	Oppvarmet bruksareal 220,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

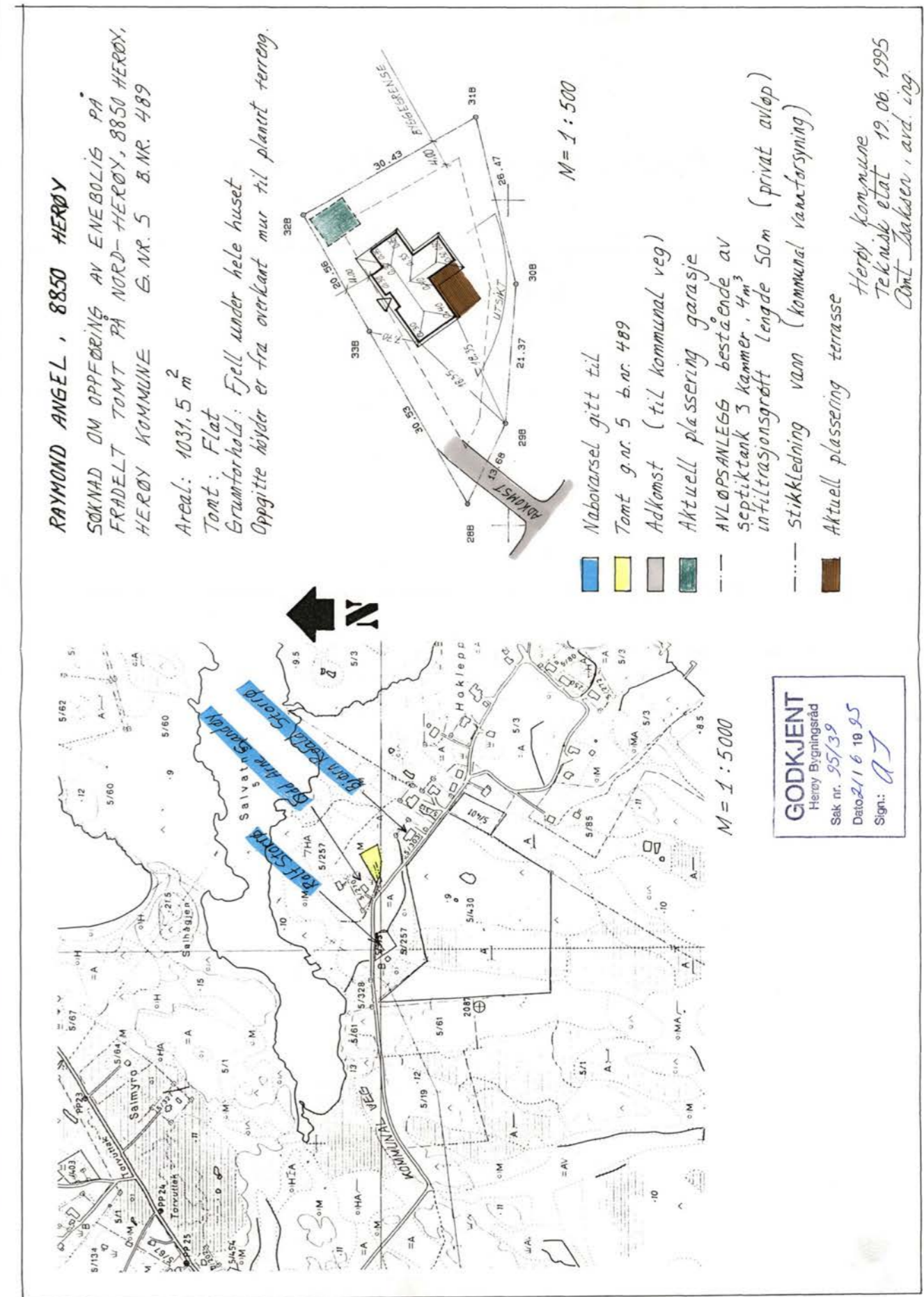
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

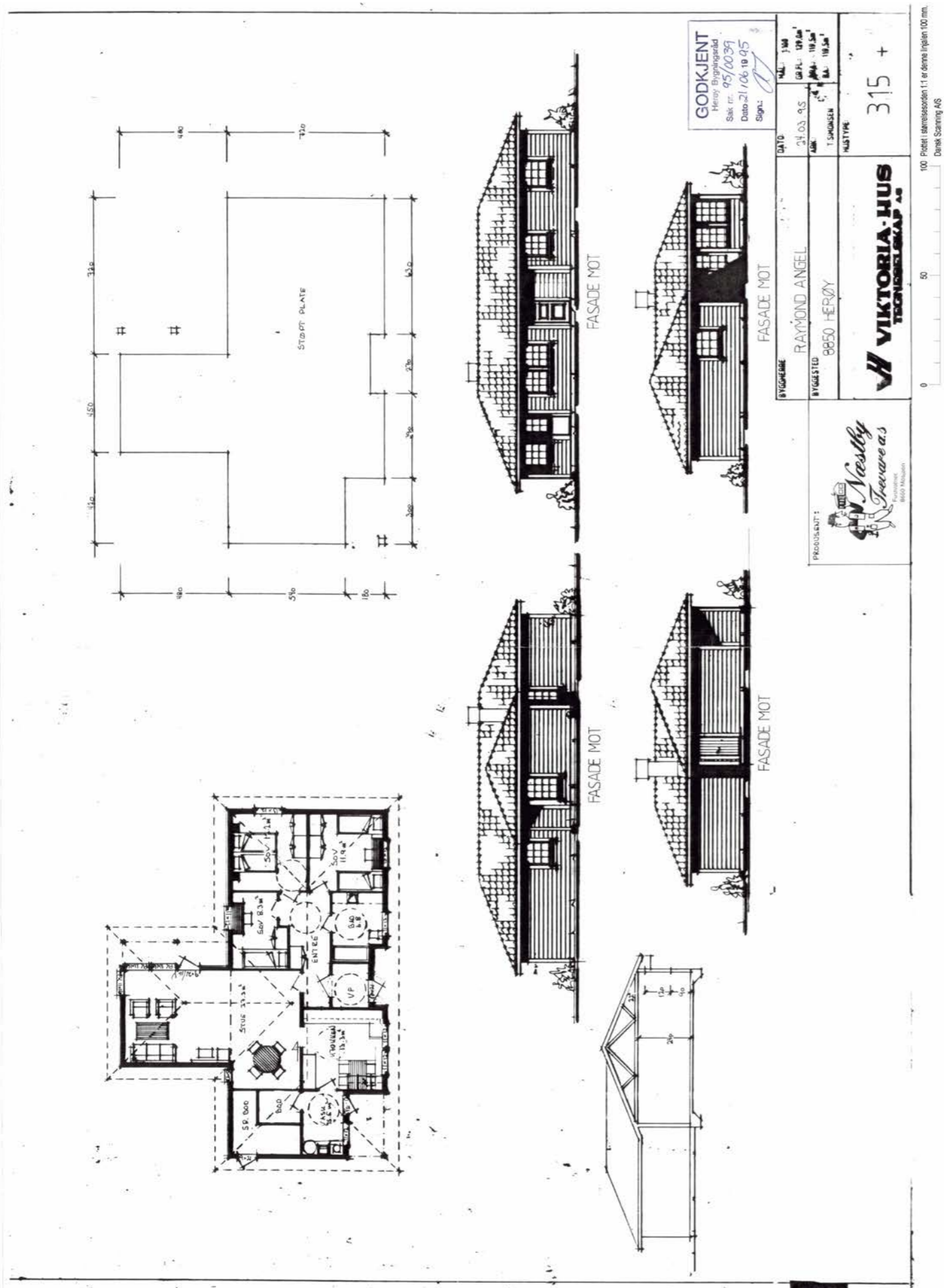
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
213,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
232,20 kWh/m² Totalt levert pr. år
51 085 kWh





Trykt på selvkopierende papir

Kommune
1818 HERØY

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Raymond Angel
8850 HERØY

Byggherre (navn, adresse)
Raymond Angel
8850 HERØY

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hokleppan på Nord-Herøy, 8850 Herøy	5	489		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
30.03.1995	Nybygg	Bolig

Behandling/vedtak

Bygningssjefen på delegasjon	Vedtak dato	Saksnr.
	21.06.95	95/0039

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig:

1. Oppsetting av 3 stk. søyler.
2. Noe bordkledning, hjørnekledning.
3. Montering taknedløp.
4. Drenering for takvann.

Pkt. 1-3 utføres så snart som mulig.
Pkt. 4 utføres når forholdene tilsier det.

Underskrift
HERØY KOMMUNE - TEKNISK ETAT
8850 HERØY
Dato: 27.02.1996

Stempel/underskrift
for BYGNINGSSJEFEN I HERØY
8850 HERØY
Ant. Traksen, ar.d. ing.

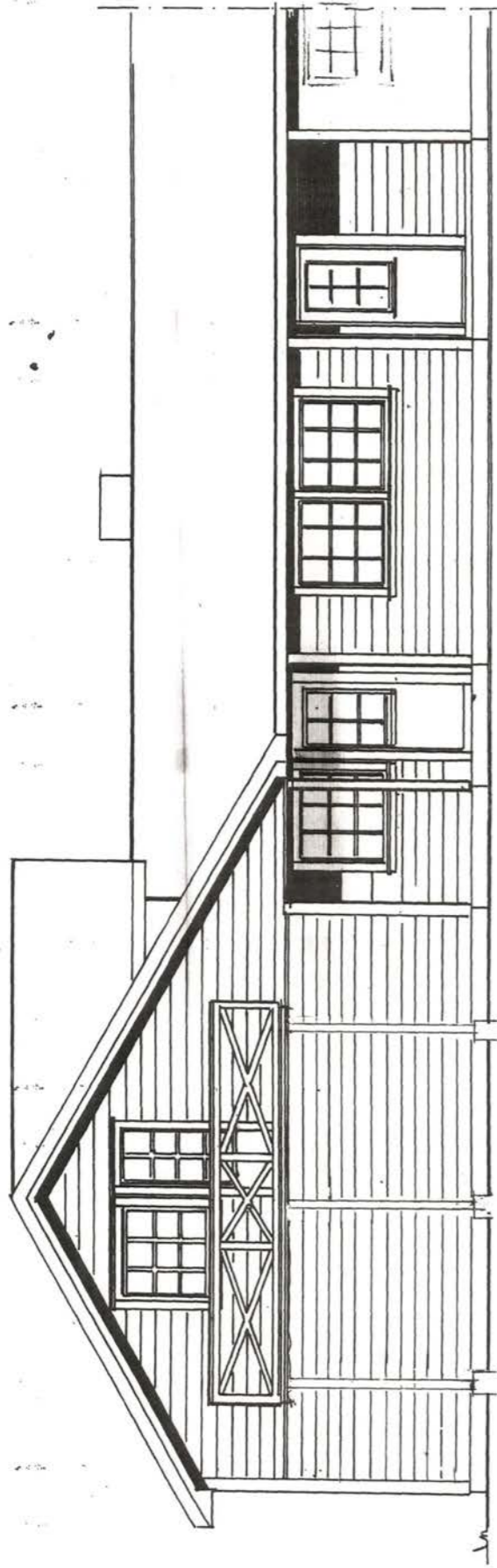
Kopi sendt til

ansvarshavende	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/>	Byggearbeid: Magnus Lorentsen	Øksningen, 8850 Herøy
<input type="checkbox"/>	Ansv. utv. vann & avløp: Rolf Edvardsen	Øksningen, 8850 Herøy
<input checked="" type="checkbox"/>	andre	
	Ansv. innv. vann & avløp: Anfinn Pettersen	Nord-Herøy, 8850 Herøy
	Husbankkontrollør Bjørn Frøwalsvik, Husbank v/Knut Preste	8862 Alstahaug 8850 Herøy

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

MOTTATT
2 0 SEPT 2006
Herøy kommune

KOPI



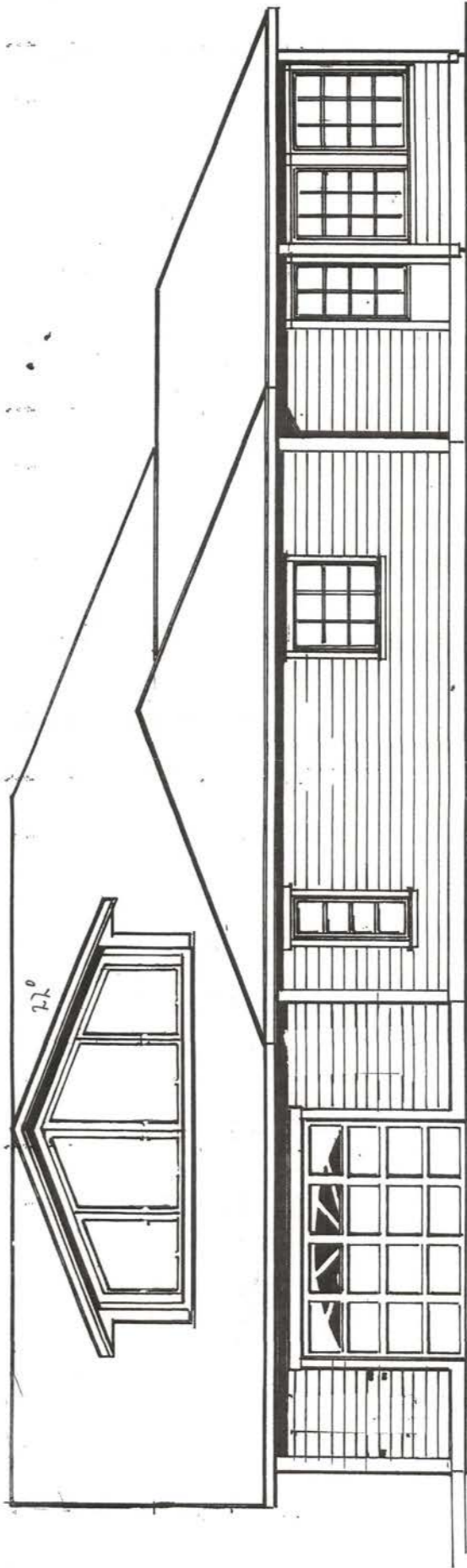
GODKJENT
Herøy Bygningråd
Sak nr. 115/06
Dato 18.10.06
Sign.: JBD

TILBYGG - RAYMOND ANGEI
FASADE M 1:50

FASADE MOT VEST

SL 105

MOTTATT
2 0 SEPT 2006
Herøy kommune



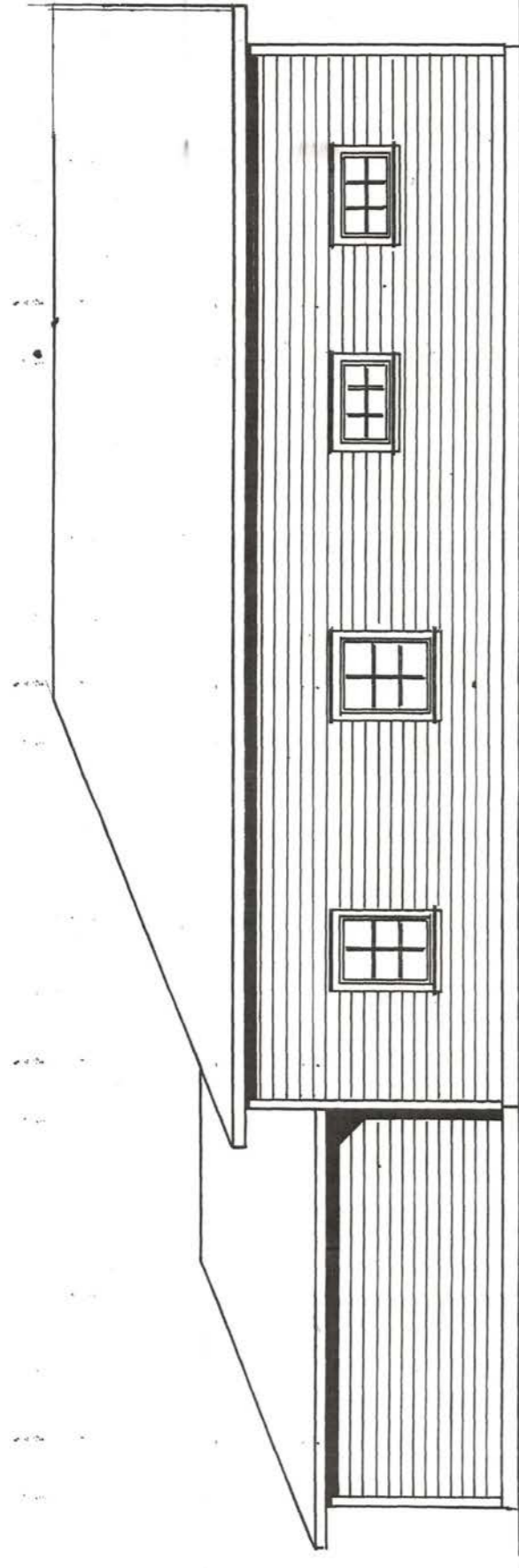
TILBYGG - RAYMOND ANGEI
FASADE M 1:50

FASADE MOT SØR

SL 111

Vedlegg E

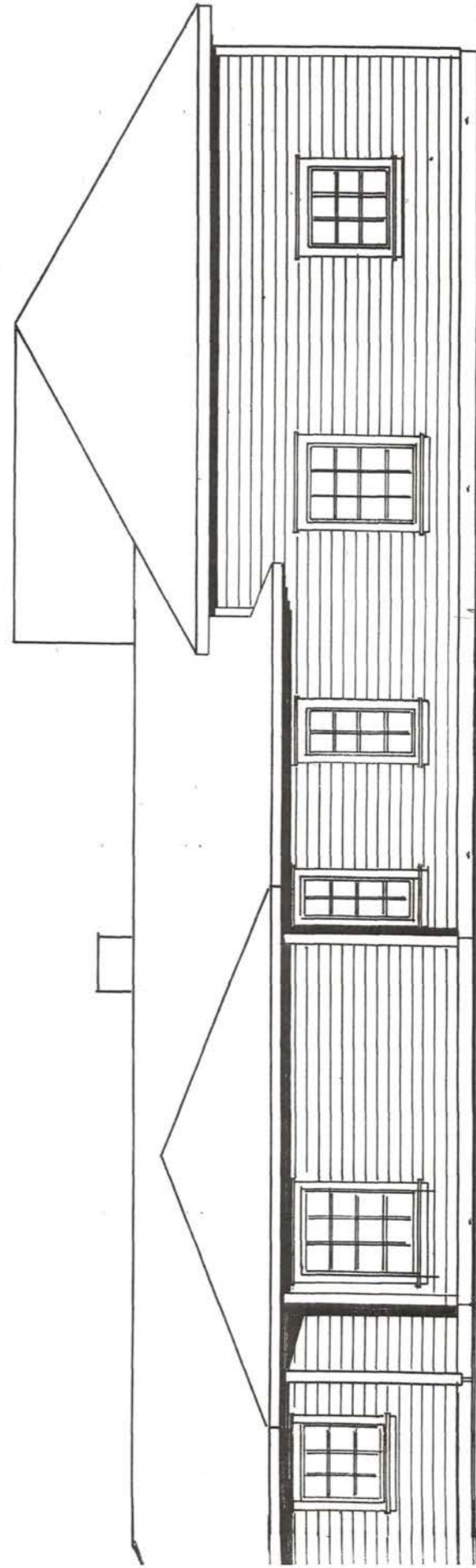
MOTTATT
2 0 SEPT 2006
Herøy kommune



fasade mot nord

TILBYGG - RAYMOND ANGE
FASADE M 1:50

MOTTATT
2 0 SEPT 2006
Herøy kommune

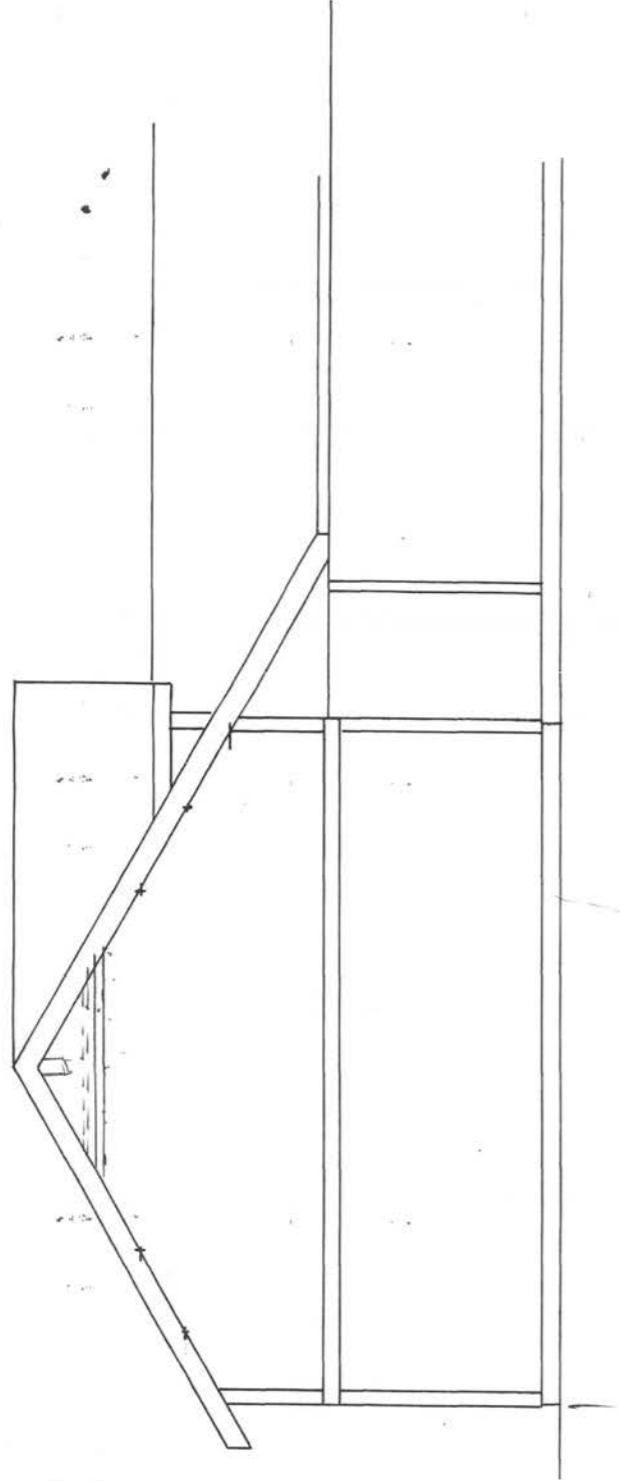
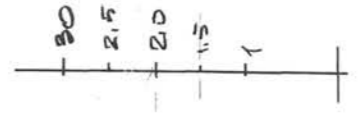


fasade mot sør

Ny

TILBYGG - RAYMOND ANGE
FASADE M 1:50

MOTTATT
2.0 SEPT 2006
Herøy kommune

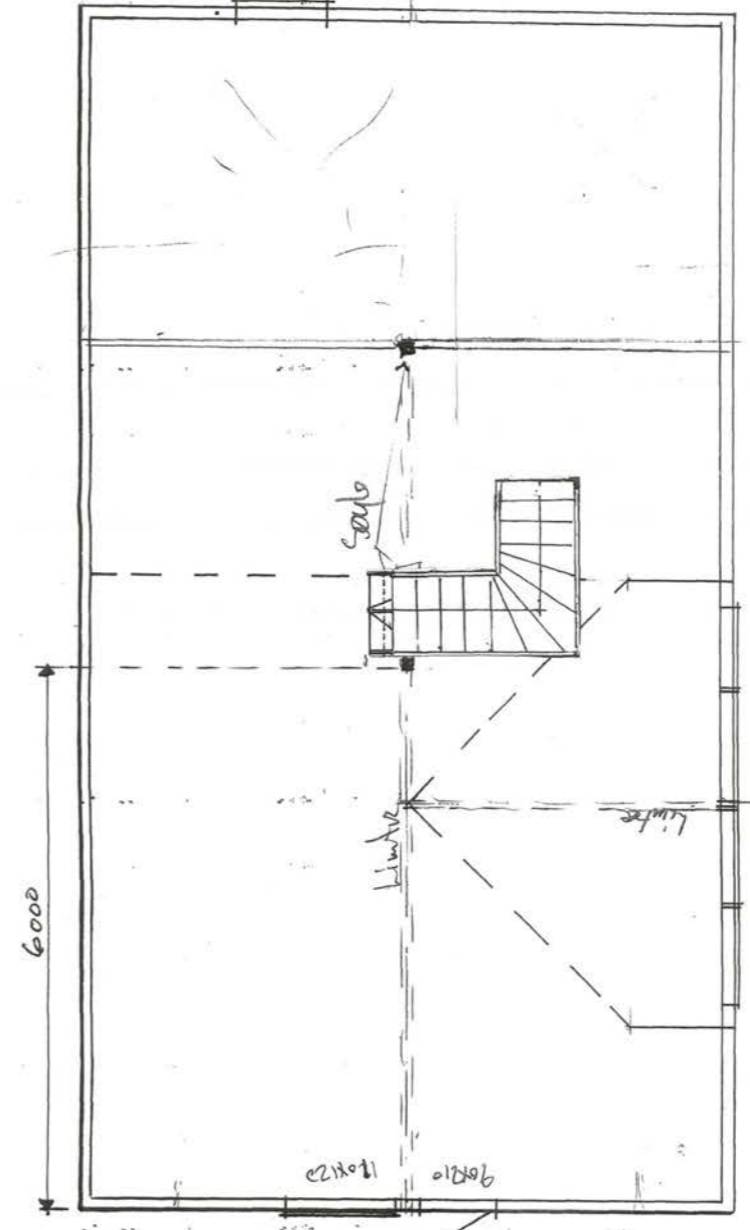


SNITT A' LOFT OVER GARAGE

RAYMOND / AINA

21.50

MOTTATT
2.0 SEPT 2006
Herøy kommune

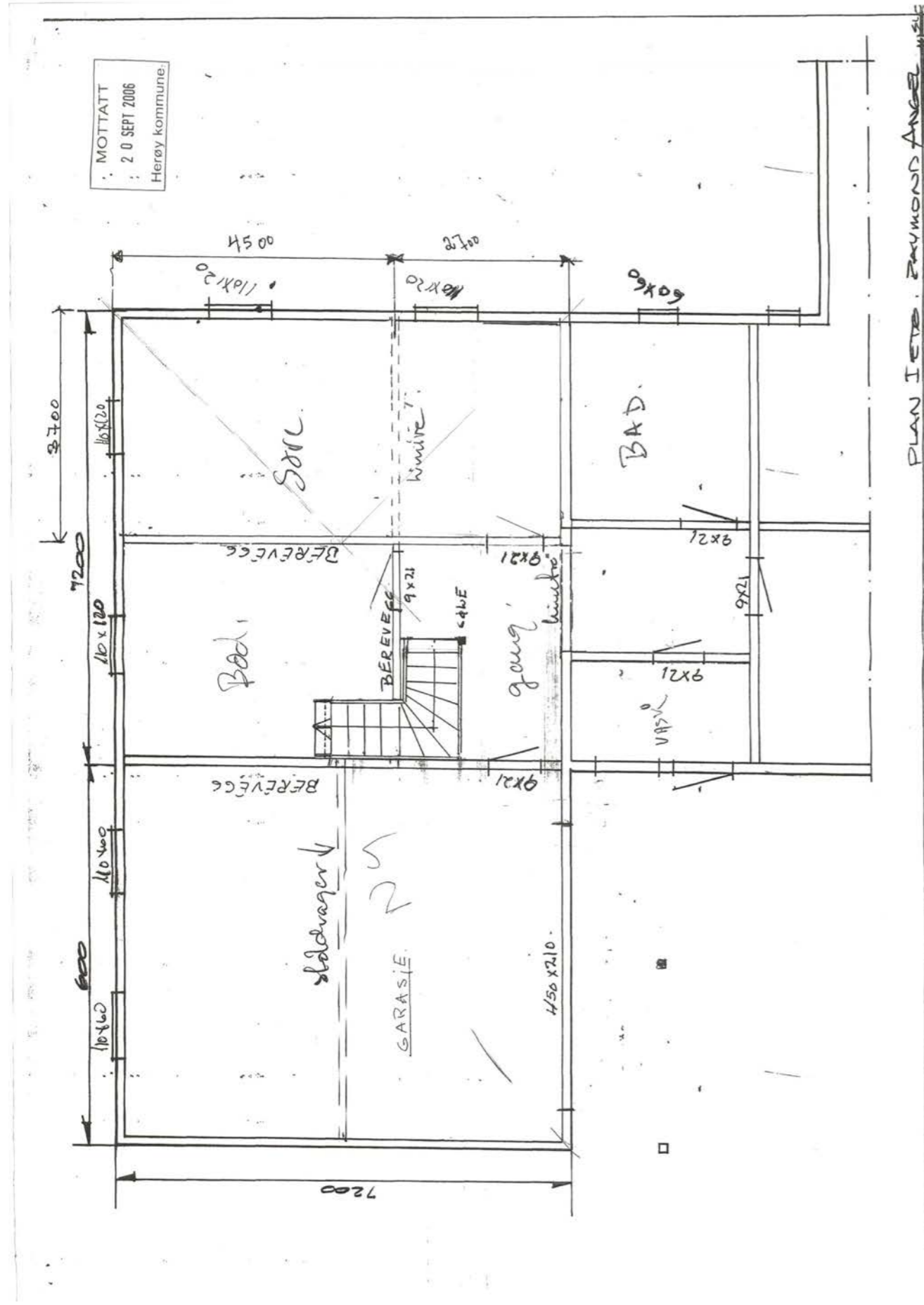


PLAN II etc.

RAYMOND / AINA

11.50

21.50



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhets:

Kommune: 1818 - HERØY

Gårdsnummer: 5

Bruksnummer: 489

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.01.2026 kl. 12:26

Produsert av: Bakr Mahmoud Alhammoud

Attestert av: Herøy kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (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 matrikelenhets 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 matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: 08.06.1995
 Etableringsdato: 0
 Skyld: Ja
 Er tinglyst: Nei
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert:

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 5 / 489 1 416,9 m2

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	210472	210472	ANDERSEN AINA GRY	HOKLEPPVEIEN 78 8850 HERØY	HOKLEPPVEIEN 78 8850 HERØY	1 / 2
Hjemmelshaver	280872	280872	ANGEL RAYMOND	HOKLEPPVEIEN 78 8850 HERØY	HOKLEPPVEIEN 78 8850 HERØY	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	210472	210472	ANDERSEN AINA GRY	HOKLEPPVEIEN 78 8850 HERØY	HOKLEPPVEIEN 78 8850 HERØY	
Eier registrert hos Skatteetaten	280872	280872	ANGEL RAYMOND	HOKLEPPVEIEN 78 8850 HERØY	HOKLEPPVEIEN 78 8850 HERØY	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7322284	378744		1 416,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

28.01.2026 12:27

Matrikkelbrev for 1818 - 5 / 489

Side 2 av 8

**Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting**

Forretningsdokumentdato
 Kommunal saksreferanse
 Nettadresse (URL)
 Annen referanse

Status
 Tinglysing
 Endret dato
 Matrikkelføring
 Signatur
 Dato

Arealoverføring	24.10.2013	Tinglyst	28.01.2026	1818500	24.10.2013
Oppmålingsforretning/arealoverføring	jnr.21-2006	Matrikkelenhet	1818 - 5/257	Arealendring	-383,2
	mnr. 1061	Mottaker	1818 - 5/489		383,1
		Berørt	1818 - 5/270		0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
 Kart- og delingsforretning

08.06.1995

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1818 - 5/257	-1 032
Mottaker	1818 - 5/489	1 032

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning
 Forretningstype
 Årsak til feilretting

Status
 Tinglysing
 Endret dato
 Matrikkelføring
 Signatur
 Dato

Endre forretningsdata	06.11.2014	alhabakr	28.01.2026
Feilretting	2006/834	Matrikkelenhet	Arealendring
Feilføring		Berørt	1818 - 5/257
		Berørt	1818 - 5/270
		Berørt	1818 - 5/489

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet
 Annen forretningstype

06.08.2013
jnr.21/2006

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1818 - 5/257	0
Berørt	1818 - 5/270	0
Berørt	1818 - 5/489	0

28.01.2026 12:27

Matrikkelbrev for 1818 - 5 / 489

Side 3 av 8

**Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting**
**Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse**
Status
Tinglysing
Endret dato
**Matrikkelføring
Signaturatur Dato**

Kvalitetshøving for eksisterende matrikkelenhet
Annen forretningstype

06.08.2013
jnr.41/2013

Rolle
Berørt
Berørt
Berørt

Matrikkelenhet
1818 - 5/257
1818 - 5/270
1818 - 5/489

Arealendring
0
0
0

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Hokleppveien	1028	78	0107 Nord-Herøy	Nei
				Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	
				4 Herøy 10040201 Herøy 8850 HERØY	
				0107 Nord-Herøy	
				378750	
				EUREF89 UTM Sone 33 7322290	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 063 209	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpnr:		Bruksareal bolig:	120	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 21.06.1995
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettningstillatelse: 22.06.1995
	Nord: 7322282 Øst: 378747	Bruksareal totalt:	120	vannverk		Tatt i bruk: 27.02.1996
Bygningsendringstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	120	0	120	0	0	0

Bruksenheter

28.01.2026 12:27

Matrikkelbrev for 1818 - 5 / 489

Side 4 av 8

Adresse

1028 Hokleppveien 78

Bruksenhetsnummer
H0101

Bruksareal

Ant. rom

Kjøkkentilgang

Bad WC

Matrikkelenhet

Bygningsnr:
11 063 209

Løpnr:
1

Repr.punkt:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7322282 Øst: 378747

Bebygd areal:
Bruksareal bolig:
Bruksareal annet:
Bruksareal totalt:
Bruttoareal bolig:
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt:

0
160
0
160
0
0
0

Ant. boliger:
Ant. etasjer:
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis:

0
2
0
160
0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettningstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

23.10.2006

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	71	0	71	0	0	0
H01	0	89	0	89	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	5/489

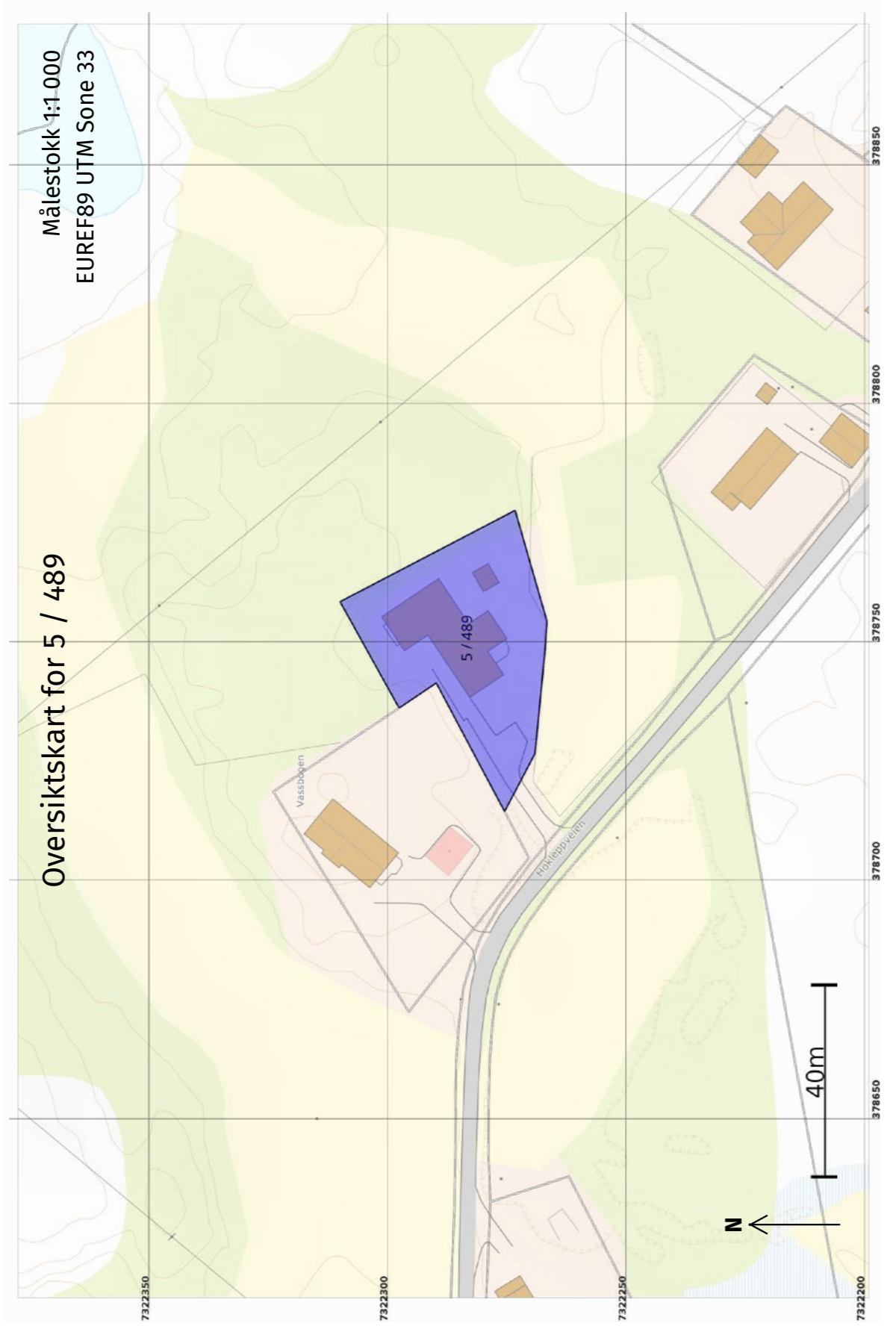
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		RAYMOND ANGEL		8850 HERØY

28.01.2026 12:27

Matrikkelbrev for 1818 - 5 / 489

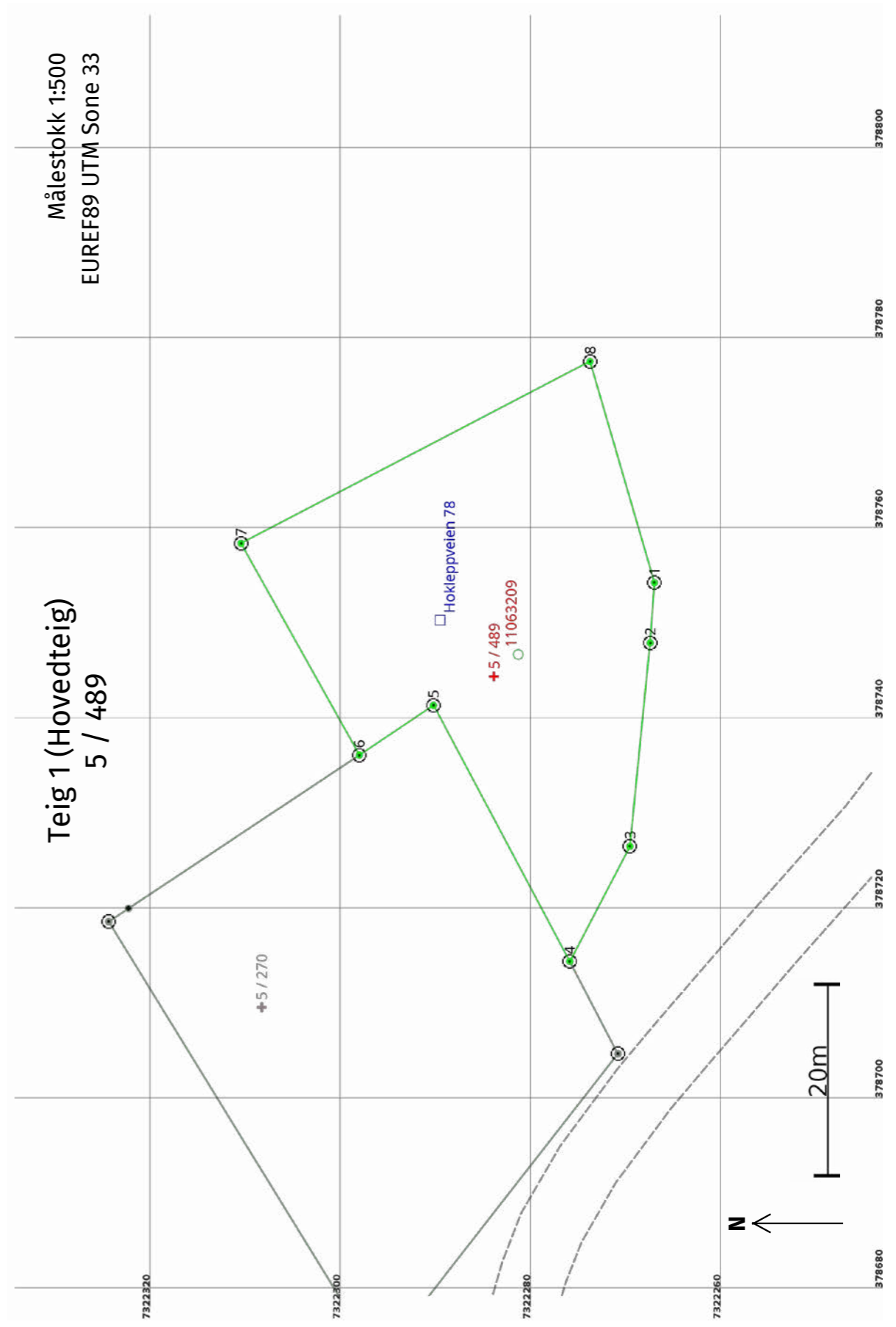
Side 5 av 8



28.01.2026 12:27

Matrikkelbrev for 1818 - 5 / 489

Side 6 av 8



28.01.2026 12:27

Matrikkelbrev for 1818 - 5 / 489

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 1 416,9
 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 33
 Representasjonssystem: Nord: 7322284 Øst: 378744

Grensepunkt / Grenselinje

Løpnr	Grensepunkt / Grenselinje		Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
	Nord	Øst					
1	7322267,40	378754,16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
2	7322267,84	378747,82	6,36	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
3	7322269,98	378726,43	21,50	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
4	7322276,29	378714,33	13,65	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
5	7322290,61	378741,26	30,50	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
6	7322298,40	378736,02	9,39	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
7	7322310,82	378758,29	25,50	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
8	7322274,16	378777,41	41,35	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
			24,21	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10

Ytre avgrensning

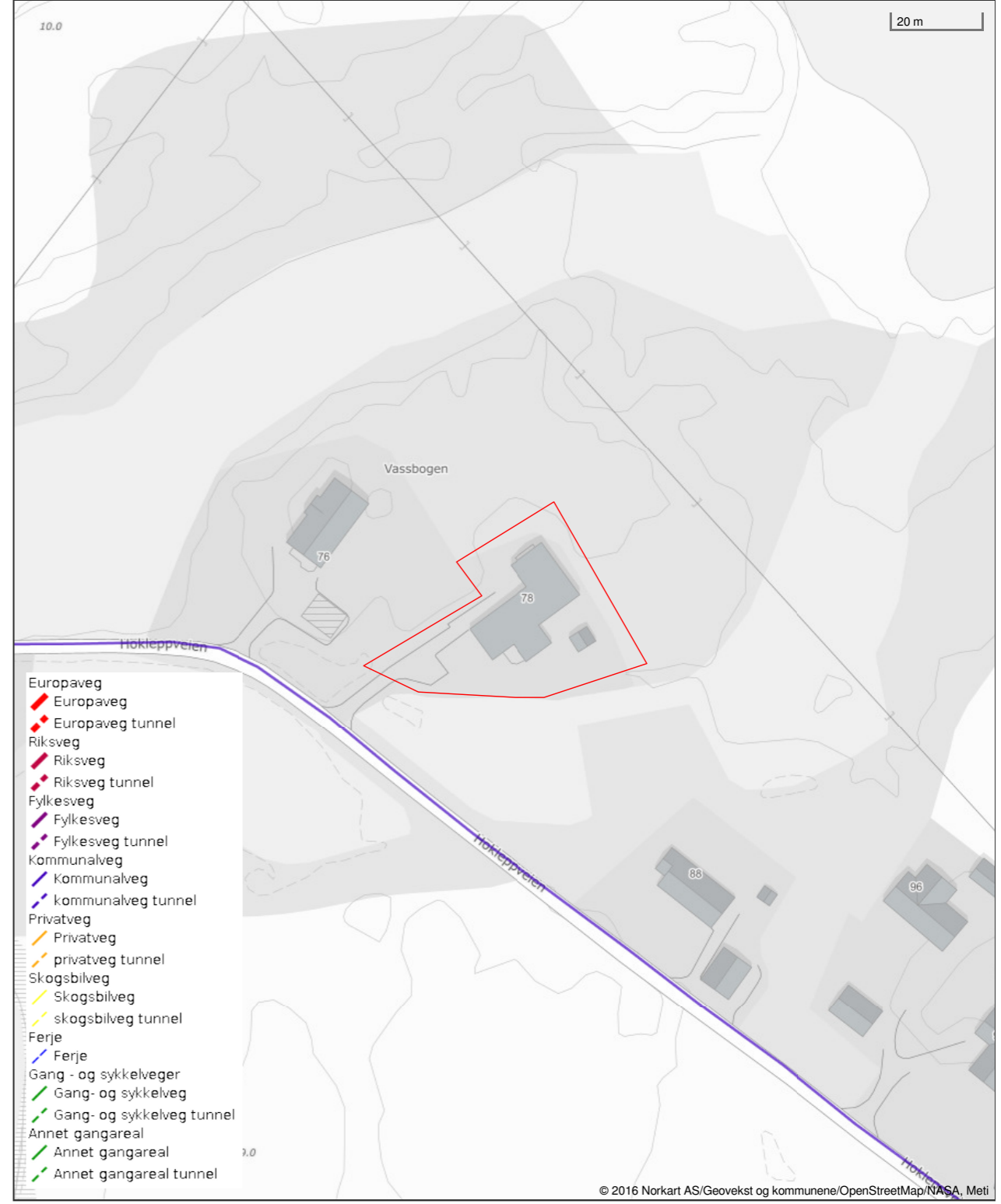
28.01.2026 12:27

Matrikelbrev for 1818 - 5 / 489

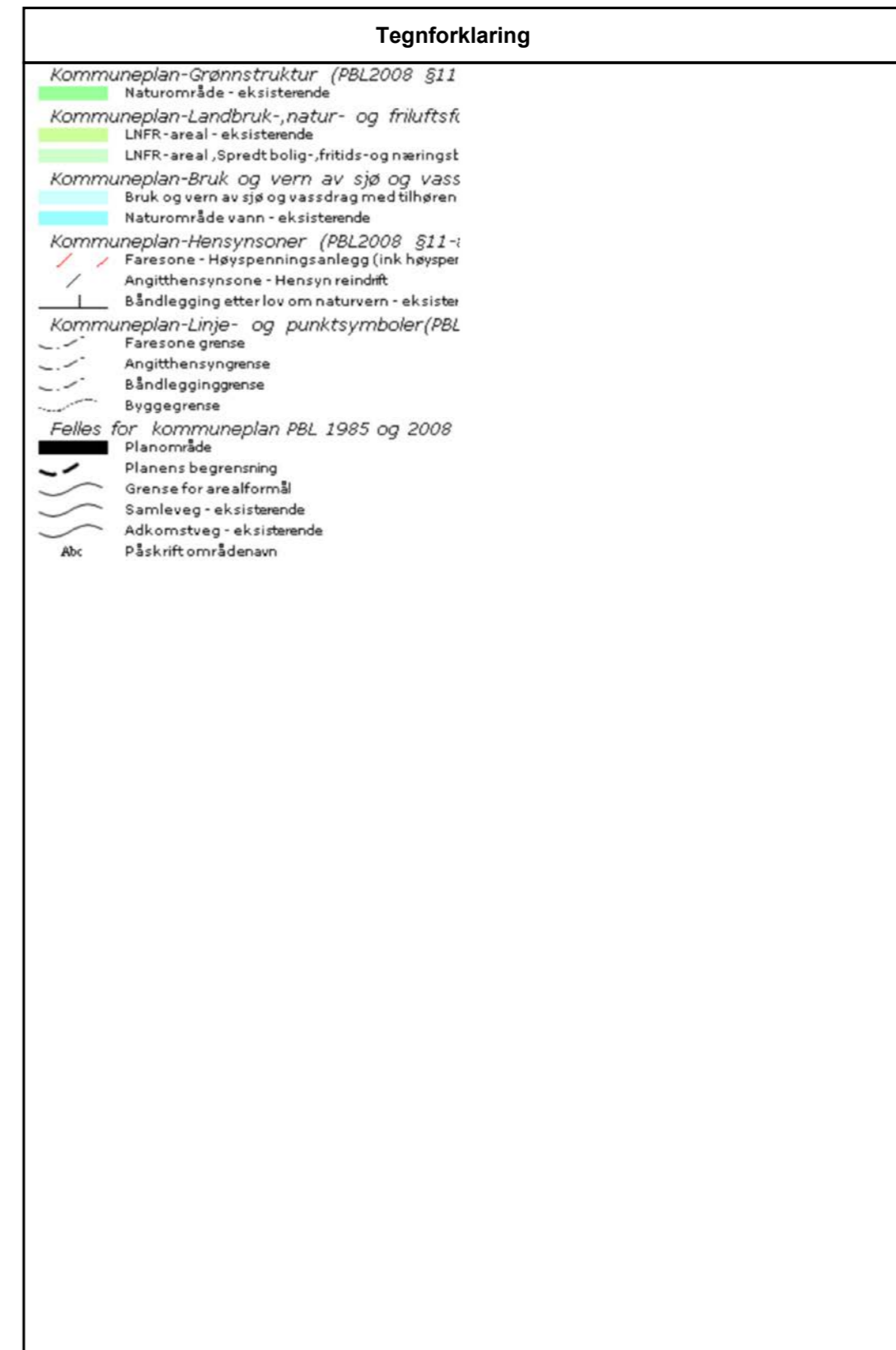
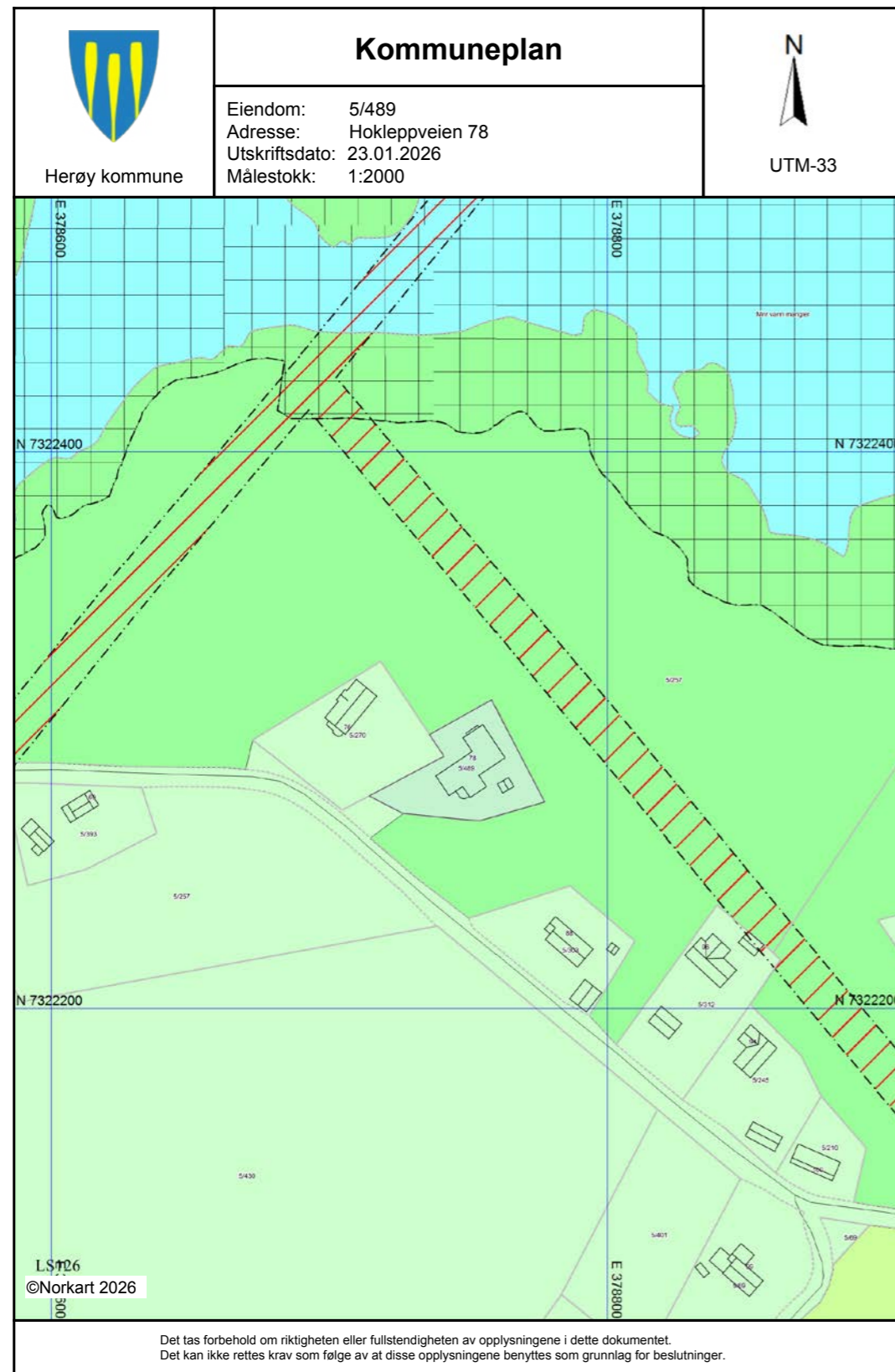
Side 8 av 8

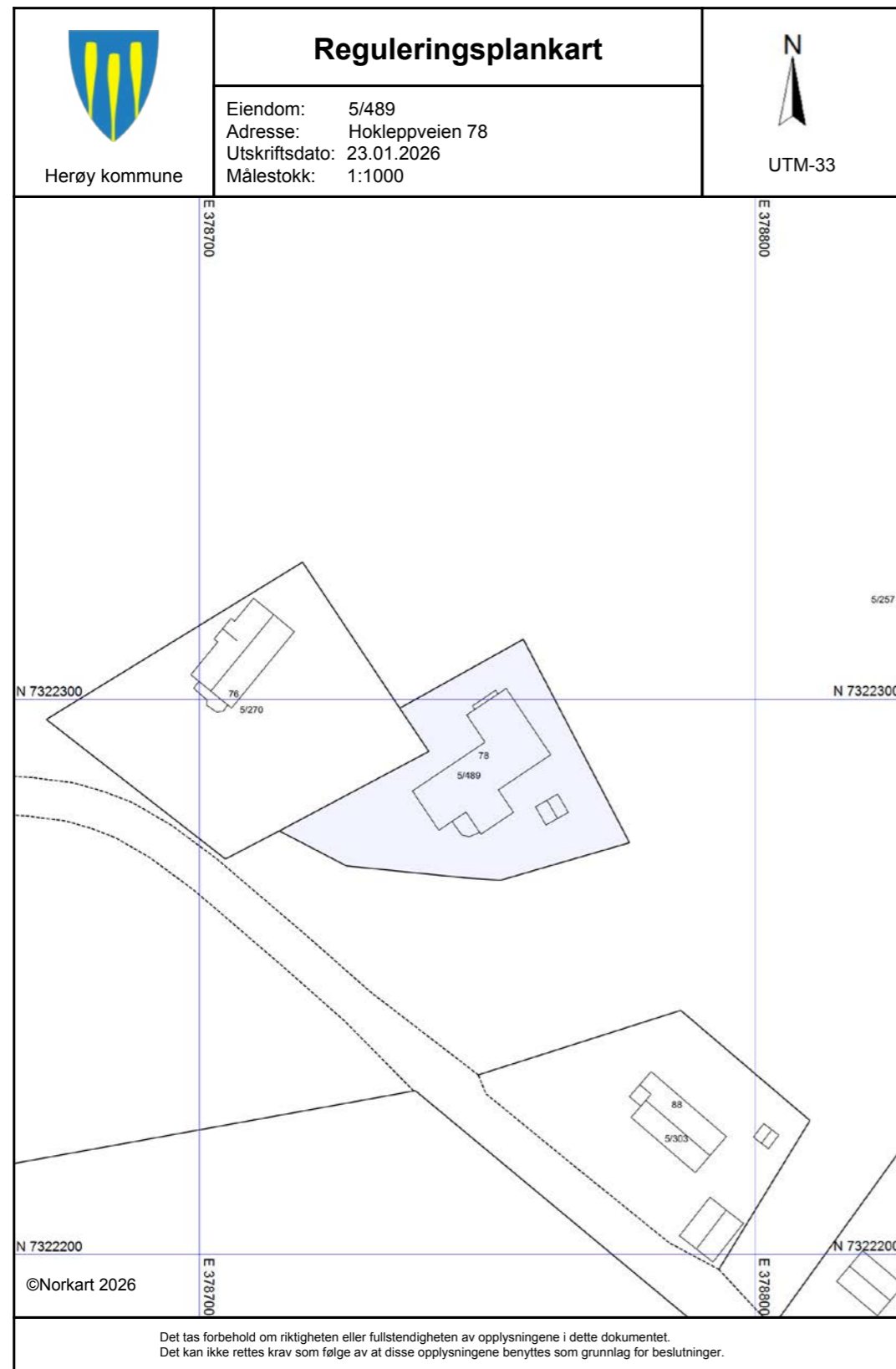
Vegstatuskart for eiendom 1818 - 5/489//

Utskriftsdato: 23.01.2026



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.








PLANBESTEMMELSER

Kommuneplanens arealdel 2019 - 2029

Arealplan-ID: 1818_201901

Planforslag: 06.05.2019

Revidert: 13.05.2019

Revidert etter offentlig ettersyn: 10.09.2019

Revidert etter sluttbehandling i kommunestyret: 06.10.2020

Vedtatt i kommunestyret: 06.10.2020

Innhold

§ 1 - Generelle bestemmelser.....	4
§ 1.1 Rettsvirkning (pbl § 11-6).....	4
§ 1.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan.....	4
§ 1.3 Krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1).....	4
§ 1.4 Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl § 17-2 og 3 og § 11-9 nr. 2).....	5
§ 1.5 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4).....	5
§ 1.6 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8).....	5
§ 1.7 Kulturminner, kulturmiljøer, kulturlandskap og verneverdig bebyggelse.....	6
§ 1.8 Reklame og skilt (pbl § 30-3).....	7
§ 2 - Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1, 11-10, 11-11).....	7
§ 2.1 Generelle bestemmelser.....	7
§ 2.2 Boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.....	8
§ 2.3 Forretninger.....	12
§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting.....	12
§ 2.5 Fritids- og turistformål - FT-1, FT-2 og FT-3.....	12
§ 2.6 Fritids- og turistformål - FT-4 og FT-5.....	12
§ 2.7 Fritids- og turistformål - FT-6/FB og FT-7/FB.....	13
§ 2.8 Råstoffutvinning.....	13
§ 2.9 Næringsvirksomhet.....	13
§ 2.10 Idrettsanlegg.....	13
§ 2.11 Grav- og urnelund.....	14
§ 3 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2).....	14
§ 3.1 Veg.....	14
§ 3.2 Lufthavn.....	14
§ 3.3 Havn.....	15
§ 3.4 Parkering.....	15
§ 3.5 Trasé for infrastruktur.....	15
§ 4 - Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3).....	15
§ 4.1 Generelt.....	15
§ 4.2 Blå/grønnstruktur.....	15
§ 4.3 Naturområde.....	15
§ 4.4 Turdrag.....	15
§ 4.5 Friområde.....	16
§ 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-7 nr. 5).....	16
§ 5.1 Generelle bestemmelser.....	16
§ 5.2 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruket og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (pbl § 11-11 nr. 1).....	17
§ 5.3 LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2).....	17
§ 5.4 LNFR areal for spredt bolig- og spredt fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2).....	17
§ 5.5 Spredt næringsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b og §11-11 nr. 2).....	21
§ 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl §§ 1-8 og § 11-11 nr. 3, 4 og 5).....	21
§ 6.6 Generelt.....	21
§ 6.7 Bruk eller vern av sjø og vassdrag dypere enn 20m.....	22
§ 6.8 Bruk eller vern av sjø og vassdrag grunnere enn 20m.....	23
§ 6.9 Småbåthavn.....	23
§ 6.10 Fiske.....	23
§ 6.11 Akvakultur.....	23
§ 6.12 Naturområder.....	23
§ 6.13 Friluftsområder.....	23
§ 6.14 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, FFFFN.....	23

§ 6.15 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv. Markert FFF.....	24
§ 6.16 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og akvakultur. Markert FFA/FA.....	24
§ 6.17 Kombinerte formål for låssetting og akvakultur. Markert L/A.....	24
§ 7 - Hensynssoner (pbl § 11-8).....	24
§ 7.1 Sikringssone.....	24
§ 7.2 Støysone.....	24
§ 7.3 Faresoner.....	25
§ 7.4 Sone med angitte særlig hensyn.....	25
§ 7.5 Båndleggingssoner.....	25
§ 7.6 Videreføring av reguleringsplan.....	26
§ 8 Bestemmelsesområder (pbl § 11-9).....	26
§ 8.1 Sentrumssone, #BO1.....	26
§ 8.2 Framtidig helikopterlandingsplass, #BO2.....	26

Planmaterialet er utarbeidet av:



Planbestemmelsene er juridisk bindende og er fastsatt med hjemmel i Plan- og bygningsloven (LOV-2008-06-27 nr. 71), som forkortes pbl.

§ 1 - Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning (pbl § 11-6)

Kommuneplanens arealdel gjelder for arealer som ikke er omfattet av en reguleringsplan. Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen er vist som hvite felt med skravur/hensynssone.

§ 1.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan

Alle vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel, med unntak av reguleringsplaner som er listet opp under. Bestemmelsene for; grad av utnyttning BYA, møne- og gesimshøyde og garasje/carport/uthus i disse planene erstattes av kommuneplanens bestemmelser til arealformålet, mens andre bestemmelser og reguleringskartet fortsatt gjelder. Dette gjelder for eksempel byggegrenser inntegnet på reguleringskartet.

Plan-ID	Vedtaksdato	Plannavn
50401	27.01.82	Silvalen Vest
50402	19.11.85	Silvalen Vest B12
50403	28.04.87	Silvalen Vest F3-F6-O2-F2-F3
50404	29.09.86	Silvalen Vest «Lekeplass Valsåsen»
50405	29.09.86	Silvalen Vest B1-B3 og B13
50406	02.03.90	F3 Silvalen Vest
50407	28.04.87	«Prestegården» Sør Herøy
50408	18.12.90	N2 «Prestegården» endring fra naustområde til friluftsområde
50411	02.06.86	Silvalen Øst – Åsen 1
50412	01.07.88	Silvalen Øst – Åsen 1 B2-P5-P3 og F2
50413	27.06.89	Silvalen Øst – Åsen 1 B5-O3-F6 – P1
50414	14.12.88	Silvalen Øst – Åsen B2-P1 (Ny vegtrasé)
50416	01.03.89	Seløy
50417	02.03.90	Seløy B5
50419	14.12.88	Grindvika
50420	14.12.88	Herøyholmen
50421	25.04.97	Boligfelt B3, Herøyholmen
50433	08.07.97	«Åsen» Nord Herøy

§ 1.3 Krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som er nevnt i pbl § 20-1, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

Retningslinjer – Krav til reguleringsplan

Det kan anlegg inntil 3 tomter/fritidseiendommer med maksimal avstand på 30 meter uten krav til reguleringsplan.

§ 1.4 Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl § 17-2 og 3 og § 11-9 nr. 2)

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen. Utbyggingsavtalen må ha grunnlag i kommunalt vedtak eller inngås i sammenheng med gjennomføring av kommunal arealplan.

Det kan inngås utbyggingsavtale i eller utenfor planområdets avgrensning. Utbyggingsavtalen kan omfatte forhold og tiltak som er påkrevd for en gjennomføring av et planvedtak. Utbyggingsavtalen skal være inngått i forkant av førstegangsbehandlingen til reguleringsplanen, og legges ut samtidig med reguleringsplanen til offentlig ettersyn.

Det kan inngås utbyggingsavtale om følgende forhold:

- Teknisk infrastruktur, herunder vann og avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, utearealer, friområder og fellesarealer med tilhørende møblering og anlegg, plasser, parker, stier og turveier, samt anlegg for lek, idrett og friluftsliv.
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- Universell utforming og livsløpsstandard
- Arkitektur og estetikk
- Største og minste boligstørrelse, samt antall enheter
- Rekkefølge for utbygging
- Makeskifte av grunn, kjøp og overdragelse
- Kvaliteten på detaljutformingen på bygg og anlegg
- Kommunal fortrinnsrett
- Forskuttering av kommunale tiltak
- Økonomiske bidrag
- Kommunale vedtak
- Tilvisningsrett for boliger
- Stiftelse av organisasjoner og vel

§ 1.5 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

- a) Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur. I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning, tele- og datakommunikasjon og vegnett (herunder gang- og sykkelveger) er etablert tilfredsstillende. For boligområder skal skolekapasiteten være tilfredsstillende. Områdene skal utbygges i den takt kommunen fastsetter.
- b) Krav til tilfredsstillende adkomst. Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere. Avkjørsler skal bygges i henhold til Vegvesenets til enhver tid gjeldende vegnormal.
- c) Utearealer for lek- og opphold skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente landskapsplan/utomhusplanen. Det kan ikke gis brukstillatelse før utearealer for lek- og opphold er ferdigstilt.

§ 1.6 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

Skred

- a) Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av skred; kvikkleireskred, jordskred og steinsprang.

Flom og økt havnivåstigning

- Ved etablering av ny bolig, fritids- eller næringsbebyggelse skal den laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.
- Ved etablering av nye naust, båthus, sjøbu (bygningstype 183) skal den høyeste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.
- Alle tiltak som kan tillates nærmere sjø og under kravet til kotehøyde +3,5 moh., skal dokumenteres at det er dimensjonert og konstruert slik at det tåler økt havnivå, bølgekrefter og stormflo som kan legge tiltak under vann.
- Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

Forurensning

- Ved utbygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, luftforurensning, radon, elektromagnetisk stråling, støy og annen forurensning.

Støy

- Ved regulering og byggesak, skal støynivået ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Biologisk mangfold

- Nye større tiltak skal ta hensyn til eventuelle sårbare dyre- og plantearter.

Vassdrag

- Tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller området verneverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn, tillates kun med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar den allmenne friluftsinnteresser, landbruk og turistvirksomhet, eller dersom det er behov for tilrettelegging for kryssing av eller ankomst til vassdrag. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensete masser.
- Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.

§ 1.7 Kulturminner, kulturmiljøer, kulturlandskap og verneverdig bebyggelse

- Lov om kulturminner gjelder uavkortet for hele kommuneplanen. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner må Nordland fylkeskommune/Sametinget varsles omgående, jf. lov om kulturminner (kulturminneloven).
- For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8.
- Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jf. lov om kulturminner § 9.
- I områder med kulturmiljøer og i sammenhengende områder med kulturmiljøer/kulturlandskap skal det ved gjennomføring av tiltak legges særlig vekt på bevaringshensyn. Kommunen kan kreve at eksisterende kulturmiljøer sikres i plan.
- Prestegården omfatter prestegårdsområdet med tilhørende grøntområder, bygninger og anlegg. Det kan ikke gjennomføres tiltak eller inngripen som er i strid med fredningsvedtaket eller hensynssonene.

- Det skal tas hensyn til områder avsatt til verdifulle kulturlandskap. Tiltak skal tilpasses kulturlandskapet i størst mulig grad.
- For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk, eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres. Det kan utarbeides en verneplan for ivaretagelse av disse hensynene, jf. pbl § 11-9 nr. 7.
- Når det fremmes søknad som berører en bygning med verneverdi eller omkringliggende arealer, kan kommunen kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares.
- Ved behov for gjennomføring av nødvendig vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes.
- Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.

§ 1.8 Reklame og skilt (pbl § 30-3)

- Skilt og reklame skal ha en utforming som er tilpasset bygningenes arkitektur og områdets egenart, herunder at skilt og reklame skal underordne seg rammene som bygningen og området gir og ikke virker dominerende. På samme bygning eller bygningsrekke skal det tilstrebes ensartet utførelse og belysning av skiltene. Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder. Som hovedregel tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet. Skilting over gesims og møne tillates ikke.
- Løsfotskilt og -reklame tillates kun plassert på privat grunn, direkte utenfor virksomhetens inngang og i tidsrom innenfor virksomhetens åpningstid. Innretningen skal ikke være til sjenanse eller til hindrer for ferdselen og tilgjengelighet. Det tillates ett skilt per virksomhet.
- Flagg, bannere, vimpler o.l. tillates kun brukt i forbindelse med spesielle markeringer eller arrangementer. Utforming, plassering og tidsrom skal avklares med kommunen i forkant.
- Det vises til Herøy kommunes retningslinjer for skilt.

§ 2 - Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1, 11-10, 11-11)

§ 2.1 Generelle bestemmelser

Byggegrenser langs sjø

- Nye tiltak kan ikke iverksettes nærmere sjø enn hva byggegrensen i plankartet viser dersom ikke dette muliggjøres gjennom en detaljregulering.
- For vedtatte reguleringsplaner kan tiltak i strandsonen ikke igangsettes nærmere sjøen enn hva byggegrensen i reguleringsplanen viser.
- Der plankartet ikke har byggegrense gjelder en byggegrense til sjø på 100 meter målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, jf. pbl §§ 1-8.

Unntak for byggeforbudet i 100 – metersbeltet (jf. pbl § 1-8 og § 11-11 nr. 2 og 4)

- I områder der det ved byggegrense til sjø viser byggeforbud, kan eksisterende bebyggelse gjenreises etter brann eller naturskade.

- b) Tillatelse til utlegging av flytebrygge kan gis når tiltaket ikke kommer i konflikt med ferdsel, biologisk mangfold, friluftsliv eller gir uønskede virkninger på landskap. Kommunen avgjør etter søknad i hvert enkelt tilfelle om tillatelse skal gis.
- c) I turområder og ved badeplasser nærmere sjø enn hva byggegrensen viser kan tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet tillates. Kommunen avgjør etter søknad i hvert enkelt tilfelle om tillatelse skal gis.

Fradeling av eiendommer

- a) I områder avsatt til bolig- eller fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere fradeling på ikke bebygde tomter uten at dispensasjon eller en reguleringsplan åpner opp for dette. Før tillatelse kan innvilges må særlovsmyndigheter høres og ikke ha vesentlige innvendinger.

Estetikk og landskapstilpasning (pbl § 11-9 nr. 6)

- a) Estetikk, arkitektur og landskapstilpasning skal omtales som egne tema i alle reguleringsplaner.
- b) Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapt kvaliteter.
- c) Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til nærmeste omgivelser samt fjernvirkning er ivaretatt.
- d) Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige sikhtlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.
- e) Det tillates ikke utelagring som er skjæmmende for omkringliggende miljø, eller som medfører forurensing som uønsket avrenning eller lukt. Det kan gis tillatelse for spesielle midlertidige lagringer etter søknad.

Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

- a) Ved utbygging av nye og eksisterende byggeområder samt fortetting skal overordnet grønnstruktur ivaretas og utvikles. Dette gjelder stier, gang- og sykkelforbindelse, sammenhengende grøntdrag, friområder, parker og områder for lek.

Leke- og uteoppholdsarealer (pbl § 11-9 nr. 5 og § 28-7)

- a) Ved regulering av nye boligformål enten ved nyetablering eller fortetting, skal det etableres tilstrekkelig med uteareal og lekeplasser i henhold til arealkrav gitt i lekeplassnormen.
- b) Arealet skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Områdene bør være lokalisert og utformet slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle (universell utforming).
- c) Ved regulering av områder skal det tas med i rekkefølgebestemmelsene at lekeplass skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at boligene tas i bruk.
- d) Det vises til Herøy kommunes Lekeplassnorm for utfyllende retningslinjer.

§ 2.2 Boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

Kun for boligbebyggelse

- a) Bestemmelsene gjelder for byggeområder som er vist i kommuneplanens plankart, samt for reguleringsplaner med bebyggelsesformål som er opplistet under § 1.2. Innenfor området kan det tillates oppføring av småhusbebyggelse (eneboliger, enebolig med sekundærleilighet eller tomannsboliger).

Kun for fritidsbebyggelse

- a) Områdene skal benyttes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Innenfor området kan det tillates oppføring av en fritidsbolig med en bruksenhet pr eiendom/tomt.

Grad av utnyttning BYA

- a) Tillatt grad av utnyttning er 30 %-BYA inkludert garasje/carport/bod/uthus/terrasse/naust/anneks samt parkeringsareal.
- b) Andre bygninger/byggverk enn forannevnte er ikke tillatt.
- c) Det tillates ikke innredet kjøkken eller våtrom i bod, naust eller garasje.

Møne- og gesimshøyde

- a) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Kotehøyde ferdig gulv

- a) Ved etablering av ny bebyggelse skal den laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.

Garasje/carport/uthus

- a) Plasseringen av garasje/carport/uthus skal være vist på en situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, uavhengig av om garasje/carport/uthus ferdigstilles samtidig med bolighuset/fritidsboligen.
- b) For boligbebyggelse: Garasje/carport/uthus kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Garasje kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 70 m². Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3,5 meter. Frittliggende garasje/carport/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus.
- c) For fritidsbebyggelse: Garasje/carport/bod kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m². Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 4 og 3 meter. Frittliggende carport/garasje/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense.
- d) Garasje/carport/uthus tillates ikke innredet med rom for varig opphold.

Innkjørsel, adkomst og vann og avløp

- a) Ved innkjøring parallelt med veg skal avstand til tomtegrense mot veg være minst 1,5 meter.
- b) Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på veg, skal avstand fra garasje til tomtegrense/veikant mot veg være minst 5 meter. Bygging mot offentlig vei må veimyndighet gi tillatelse – se § 3.1 veg.
- c) Parseller som fradeles/er fradelt til formålet skal sikres adkomst/vegrett, samt eventuelle traseer for vann og avløp frem til parsellens grense før byggetillatelse kan gis.
- d) Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

Naust, båthus, sjøbu (bygningkode 183)

- a) For sjøtomter tillates naust for båt oppført med bruksareal (BRA) på inntil 30 m².
- b) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3 meter.
- c) Naust skal ha saltak og ved gavlvegg mot sjø.
- d) Ved etablering av nye naust, båthus, sjøbu skal den høyeste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.
- e) Naust, båthus, sjøbu tillates ikke innredet med rom for varig opphold.

Tomtestørrelser - retningslinjer

- a) For boligbebyggelse: Nye tomter til småhusbebyggelse eller eneboliger inklusive hybelleilighet skal ikke være under 600 m² og for tomannsboliger og firemannsbolig skal ikke tomt være under 1000 m². Maksimal tomtestørrelse er 2500 m². Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4.
- b) For fritidsbebyggelse: Nye tomter til fritidsbebyggelse skal ikke være under 400 m² og ikke over 1000 m².

Uteoppholdsareal

- Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet: 250 m² for hver enebolig, 200 m² for hver boenhet i tomannsbolig, 100 m² for sekundærleilighet.
- Uteoppholdsareal skal dekket på tomten bygningen ligger på.
- Egnet uteoppholdsareal er areal som ikke brukes til vegareal eller parkering og areal som ikke er brattere enn 1:3.
- For konsentrert småhusbebyggelse kan balkonger og verandaer over 15 m² inngå ved beregning av uteoppholdsareal.
- Minstekrav til egnet uteoppholdsareal for fritidsbebyggelse er 25 m²

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – overordnede mål

- Retningslinjer for fritidsbebyggelse er å betrakte som veiledende ved utarbeidelse av reguleringsplaner m.m.
- Begrense til et minimum inngrep som ikke kan gjøres om: minst mulig masseuttak (som vil være synlig fra havet) fra fritidsboligområder, parkeringsplasser og bryggeområder.
- Bygninger og bygningsdeler skal utføres slik at de best mulig tilpasses terreng og byggestil i naboområdet. Fritidsboligbebyggelse skal som hovedregel gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Flytebrygger/kaier, fortøyninger o.l. skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i kystområdet. Slike anlegg skal gis en meget nøktern utforming.
- Ved bygging i kystsonen skal en legge til grunn en langsiktig strategi om allemannsrett til fri ferdsel langs sjø. En skal også påse at ny bebyggelse ikke legges som en barriere mellom offentlig vei og sjøen.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – virkeområde

- Retningslinjene omfatter enhver form for nybygg, tilbygg, påbygg, uthus, båthus, annekst og brygger og gjelder hele Herøy kommune.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – annekst, terrasse m.m.

- Hovedregelen er at det kun skal være en bygning for beboelse på hver tomt.
- Når det gis tillatelse bygging av fritidsbolig på en eiendom, skal arealutnyttelsen ikke være større enn at det er et bakgrunnsareal på minimum 3 dekar for hver fritidsbolig.
- Frittliggende soveannekst kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Annekst gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Annekset plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- I 100- metersbeltet gjelder følgende særlige arealbestemmelser:
 - Eiendommens samlede bruttoareal (fritidsbolig, annekst, bod, o.l.) skal ikke overstige 100 m². Kommunen skal vurdere om et lavere maksimums bruttoareal skal gjelde når utvidelse av fritidsbolig kommer i konflikt med miljømessige, estetiske hensyn og/eller friluftstinteresser.
 - Større overbygde uteareal bør unngås.
 - Som hovedregel skal terrengbearbeiding begrenses til et minimum. Når tiltaket er lite eksponert mot sjøen, kan en tillate terrengbearbeiding (terrasse/platting/hellelegging og lignende) på et areal inntil 30 m². Frittliggende terrasse/platting tillates ikke, Forstøtningsmurer skal normalt ikke tillates.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – uthus, bod, naust

- Bodareal skal som hovedregel etableres i fritidsbolig eller som tilbygg til denne.
- Frittliggende bod kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Løsningen gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Boden overskrider ikke et bruttoareal på 15 m².

- Boden plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- Ved eventuell tillatelse til oppføring av uthus, bod eller naust, gjelder følgende forhold:
 - Bygget skal gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken
 - Lysarealet skal begrenses og for eventuelle vinduer skal ikke lysåpningen overstige 50x50 cm.
 - Bygningen skal ha enkel kledning og skal ikke isoleres

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – tilbygg/påbygg på fritidsbolig og fritidshus

- Ferdig tilbygg skal fremstå som en sammenbygd boenhet.
- Tomten må ha en slik beliggenhet og topografi at økningen av bygningsmassen rent estetisk er tilrådelig. Dette vil bli skjønsmessig vurdert i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – kaier og flytebrygger

- Kaier/flytebrygger skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Naust kan, i henhold til utarbeidet arealplan, oppføres i tilknytning til et kaianlegg for større felt for fritidsboliger. Ved felt med fritidsboliger bør enkeltkaier/flytebrygger ikke godkjennes.
- Kai/flytebrygge for enkelteieendom skal være nøkternt utformet og bør begrenses til det nødvendige for å sikre eiendommens adkomst. Kai/flytebrygge for enkelteieendom skal ikke overstige 12 m².
- Kaier/flytebrygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg eller virker dominerende. Sprengingstiltak i forbindelse med kaier/flytebrygger tillates normalt ikke.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Strømføring og vegbygging

- Vegbygging og strømføring utenfor 100-metersbeltet kan tillates hvis framføring kan tilpasses kommunens regler for estetisk utforming. Terrengtilpasning, terrenginngrep skal være minimalt, samlokalisering og grad av eksponering skal vurderes før eventuell tillatelse gis. Tiltaket skal stå i rimelig forhold til nytteverdi. Vegetasjonstyper som er viktige for biologisk mangfold eller er leveområde for sjeldne arter skal ikke berøres.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Arkitektonisk utførelse, plassering, materialbruk m.m.

- Bebyggelsen, herunder kaier/flytebrygger, mur m.m., skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Det skal benyttes farger som er anbefalt av Statens Friluftsråd (naturfarger).
- Fritidsbebyggelse skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Høyden på grunnmur bør ikke overstige 1,0 meter. Hyttas lengde skal, som hovedregel, ikke overstige 2 ganger bredden.
- Ved vurdering av hyttas størrelse skal det bl.a. tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet og til harmonien med den øvrige bebyggelse i området.
- Taktekking skal utføres med materialer som har en matt virkning.
- Gjerde, dominerende trapper o.l. tillates i alminnelighet ikke oppført. Gjerdet må i tilfelle utføres av trematerialer eller som natursteinsmur. Sikringsgjerde langs fjellsprang og liknende kan tillates i samråd med grunneier. Fargen på gjerdet bør harmonere mest mulig med det omkringliggende terreng.
- Sonen som sees fra havet skal behandles strengere enn sonen innenfor. Plassering av fritidsbolig skal ta hensyn til tomtens utforming og allmennhetens historiske rett til ferdsel i området.
- Vegetasjon på tomt og tilliggende areal bør søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Generelt

- For toalettløsning i fritidsbolig der vann ikke er tillatt innlagt, skal det velges biologisk toalett av godkjent type. Vann må for øvrig ikke legges inn i fritidsboligen uten at avløpsspørsmålet er avklart.
- Vann og avløp tillates ikke til anneks.
- Fritidsboligene må til enhver tid følge kommunens gjeldende renovasjonsordning.
- Drikkevannsforsyning må etableres i.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det fremlegges egne planer for avløpsforholdene og drikkevannsforsyningen.
- Ved fradeling eller bygging av nye fritidsboliger vil det bli krevd tinglyst rett til opparbeidelse av godkjent parkeringsplass for 2 biler pr. fritidsbolig.

§ 2.3 Forretninger

- Områder avsatt til forretning skal benyttes til forretningsvirksomhet.

§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

- Formål avsatt til tjenesteyting omfatter barnehager, undervisning, institusjoner, sykehus, administrasjon, kirker og bebyggelse for religionsutøvelse, forsamlingslokaler og annen offentlig eller privat tjenestevirksomhet med tilhørende funksjoner.
- Det tillates etablering av idrettsanlegg i tilknytning til barnehager, skoler og kulturinstitusjoner. Ved etablering av ny bebyggelse eller anlegg som nevnt over kreves reguleringsplan dersom tiltaket ikke kan gjennomføres innenfor rammene av eksisterende vedtatt plan.

§ 2.5 Fritids- og turistformål - FT-1, FT-2 og FT-3

Bestemmelsene gitt her gjelder for områdene: FT-1, FT-2 og FT-3.

- Områdene skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt.
- Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, gjestehus eller leiligheter.
- Byggegrense følger formåls grensen.
- Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Det er tillatt 50 %-BYA.
- For områdene som tillates bebygd må det foreligge landskapsplan/utomhusplanen som viser all fremtidig bruk selv om ikke all bebyggelse og alle tiltak oppføres på samme tid.

§ 2.6 Fritids- og turistformål - FT-4 og FT-5

Bestemmelsene gitt her gjelder for områdene: FT-4 og FT-5 (Gåsvær).

- Områdene skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt.
- Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, gjestehus, hoteller eller leiligheter.
- Byggegrense følger formåls grensen.
- Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Det er tillatt 50 %-BYA, men det må inkludere nødvendig areal til rekreasjon, adkomst, biloppstillingsplasser i tillegg til den formålsrettede bebyggelsen innenfor områdene.
- For områdene tillates bebygd må det foreligge situasjonsplan som viser all fremtidig bruk selv om ikke all bebyggelse og alle tiltak oppføres på samme tid.

- Byggegrense til sjø er 25 meter for nye bygninger. Eksisterende bygninger tillates bruksendret og ombygd til formålet. Ved slik ombygging må ikke BYA endres nevneverdig. Det tillates oppført 3 boenheter for utleie uten krav om regulering. Dersom det planlegges for en større utbygging enn dette kreves reguleringsplan for området kan bebygges med ytterligere boenheter.

§ 2.7 Fritids- og turistformål - FT-6/FB og FT-7/FB

Bestemmelsene gitt her gjelder for områdene: FT-6/FB og FT-7/FB

- Området kan ikke bebygges før det foreligger en godkjent detaljreguleringsplan.
- Omdisponering av areal avsatt til LNF i områdene tillates kun til annet grønt formål.

§ 2.8 Råstoffutvinning

- Eksisterende massetak er i plankartet angitt som arealformålområde BRU.
- Utvidelse av eksisterende områder for råstoffutvinning utover gitte tillatelser, eller oppstart av nye områder, krever utarbeidelse av reguleringsplan. Ved oppstart av reguleringsplaner for masseuttak/råstoffutvinning skal varsel om planoppstart sendes til Direktoratet for mineralforvaltning. Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.
- Før avvikling av driften skal det utarbeides en landskapsplan for rehabiliteringsplan og miljøoppfølgingsplan som viser etterbruk, terrengbehandling, gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift og behandling av eventuelle forurensede masser.
- Reguleringsplanen skal utrede tiltakets nær- og fjernvirkning, og beskrive avbøtende tiltak i forhold til dette.

§ 2.9 Næringsvirksomhet

- Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager, samt øvrig næringsvirksomhet.
- Næringsbebyggelse skal som hovedregel etableres i områder med god kollektivbetjening. Lettere næringsvirksomhet, herunder forretning og kontor, samt handelsvirksomhet, skal som langt råd er lokaliseres innenfor kort avstand til tettstedsområdene (formål avsatt til boligbebyggelse).
- Til nye områder lagt ut til næringsformål stilles krav om detaljregulering før områdene kan utbygges.

§ 2.10 Idrettsanlegg

- Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål.
- For eksisterende områder for idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet.
- Ved søknad om vesentlige endringer eller utvidelse innenfor formålet kreves reguleringsplan.
- Det tillates utvidelse av eksisterende idrettsanlegg i tilknytning til områder for offentlig tjenesteyting, skoler og barnehager.

§ 2.11 Grav- og urnelund

- a) Områder avsatt til grav- og urnelund skal benyttes til gravlund og/eller urnelund med tilhørende bebyggelse også inkludert kirkebygg.

§ 3 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2)

§ 3.1 Veg

Byggegrenser og holdningsklasser (pbl §11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 4)

Tabellene nedenfor gjelder byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler til offentlige veier. Byggegrense regnes fra senterlinjen i veg. Holdningsklassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs vegstrekninger i Herøy kommune. For byggegrenser og holdningsklasser langs offentlig veg gjelder følgende:

Type veg	Byggegrense
Riksveger	50 meter
Fylkesveger	20 meter
Kommunal veg	7,5 meter

Veinumner	Byggegrense	Område/Strekning	Holdningsklasser
FV 7276 (161)	20 meter	Tennvalen	Lite streng
FV 7276 (161)	20 meter	Tenna - Lenning - Vom Hågjen	Lite streng
FV 7278 (162)	20 meter	Herøy Sentralskole - Fagervika	Lite streng
FV 7280 (164)	20 meter	Silvalen - Grindstrand	Lite streng
FV 7282 (165)	20 meter	Sør for Sør-Staulen - Tronåsen	Lite streng
FV 7282 (165)	20 meter	Tronåsen - Nordstaulen og Nordstaulen	Lite streng
FV 7282 (165)	20 meter	Tronåsen - Seløya	Lite streng
FV 7284 (166)	20 meter	Hestøya - Solvika	Lite streng
FV 7286 (168)	20 meter	Husvær	Lite streng
FV 7286 (168)	20 meter	Brasøy og Prestøy	Lite streng
FV 828/RV828	50 meter	Flostad - Nord-Herøy krysset	Lite streng
FV828	50 meter	Nord-Herøy krysset til Engan	Lite streng
FV828	50 meter	Nord-Herøy - Brunsvika	Lite streng
FV828	50 meter	Brunsvika - til kryss FV 165	Mindre streng
FV828	50 meter	Krysset FV 165 - Kommunegrense Dønna	Mindre streng
Kommunale	7,5 meter		Lite streng

§ 3.2 Lufthavn

- a) Innenfor område, o_SL1, er det tillatt å anlegge én stk framtidig helikopterlandingsplass. Se bestemmelsesområde #BO-2 for nødvendige tilhørende infrastrukturtiløsninger samt støysone H210 og H220.

§ 3.3 Havn

- a) For områder avsatt til havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg kan det ikke gjennomføres vesentlige utvidelser av havneområdet, med mindre det er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.
- b) Områder avsatt til havneanlegg kan ikke utbygges uten reguleringsplan.

§ 3.4 Parkering

- a) Det skal settes av tilstrekkelig plass for sykler og biler, og det skal tilrettelegges for ladestasjoner for el-kjøretøy. Det vises til Herøy kommunes Veg- og parkeringsnorm.

§ 3.5 Trasé for infrastruktur

- a) Område avsatt til trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner. Ved fremføring av teknisk infrastruktur kreves reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning. Endelig trasevalg fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.

§ 4 - Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)

§ 4.1 Generelt

- a) Det er ikke tillatt med nedbygging eller privatisering av slike områder. Forslag om bruk av grøntarealer til andre formål krever utarbeidelse av ny reguleringsplan, og utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering. Grøntområder over 100 m² skal ha et særlig vern.

§ 4.2 Blå/grønnstruktur

- b) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålet, før området omfattes av en reguleringsplan.
- c) I område avsatt til blå/grønnstruktur er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense gjeldende område.
- d) Ved nye tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til barnetråkk og turstier/turveger.

§ 4.3 Naturområde

- e) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålet.
- f) I område avsatt til grønnstruktur er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense gjeldende område.

§ 4.4 Turdrag

- g) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålet, før området omfattes av en reguleringsplan.
- h) I område avsatt til turdrag er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense gjeldende område.
- i) Ved nye tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til barnetråkk og turstier/turveger.

§ 4.5 Friområde

- I områder satt av til friområder tillates ingen tiltak og inngrep som kan forringe området eksisterende tilstand og verdi. Graving, utfylling og terrenginngrep, som kan forringe området verdi for friluftslivet er ikke tillatt.
- Ved nye tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til barnetråkk og turstier/turveger.
- I området er det ikke tillatt å sette opp bygninger eller andre installasjoner, midlertidige eller permanente, dersom disse er i konflikt med områdets grønne karakter. I området kan det settes opp benker, informasjonstavler og lignende som fremmer bruken av området som friluftsområde. Det er tillatt med normal skjøtsel av vegetasjonen i området som å bedre sikt-, lys- og solforholdene. Dette skal gjøres på en slik måte at forholdet mellom bevokste og åpne arealer opprettholdes.

§ 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-7 nr. 5)

§ 5.1 Generelle bestemmelser

I LNFR-områder gjelder et generelt forbud mot iverksetting av tiltak som angitt i pbl. § 1-6 som ikke er i samsvar med arealbrukskategorien. Forbudet omfatter også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav j), og som ikke skal stå mer enn 2 måneder. Deler av LNFR-områdene inngår også i hensynssone friluftsliv og naturmiljø eller hensynssone landbruk og kulturmiljø. Reindrift er en del av landbrukskategorien.

Hensynssoner

- Innenfor større sammenhengende, uregulerte og ubebygde LNFR-områder med særlige hensyn til natur, friluftsliv, landbruk (kulturlandskap), reindrift og kulturmiljø tillates ikke spredt bolig, ervervs eller fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg eller fradeling til slike formål, med unntak av bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring og tiltak for tilrettelegging av friluftsliv for allmennheten

Byggegrenser langs sjø

- Nye tiltak kan ikke iverksettes nærmere sjø enn hva byggegrensen i plankartet viser dersom ikke dette muliggjøres gjennom en reguleringsplan.
- For vedtatte reguleringsplaner kan tiltak i strandsonen ikke igangsettes nærmere sjøen enn hva byggegrensen i reguleringsplanen viser, med unntak av reguleringsplaner opplistet i § 1.2.
- Der plankartet ikke har byggegrense gjelder en byggegrense til sjø på 100 meter målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann Jf. pbl §§ 1-8.

Unntak for byggeforbudet i 100 – metersbeltet (jf. pbl § 1-8 og § 11-11 nr. 2 og 4)

- Ny landbruksbebyggelse som er nødvendig for næringsmessig drift, kan oppføres nærmere sjø enn hva byggegrensen viser, men kun i spesielle tilfeller der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen. Dette omfatter også andre nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk, fiske, fangst og ferdsløp til sjøs.

Fradeling av eiendommer

- I områder avsatt til spredt bolig- eller fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere fradeling eller oppføring av ny bebyggelse på ikke bebygde tomter uten at dispensasjon eller en

reguleringsplan åpner opp for dette. Før tillatelse kan innvilges må særlovsmyndigheter høres og ikke ha vesentlige innvendinger.

- Fradeling av eksisterende våningshus med tilhørende uthus kan tillates under forutsetning at restarealet selges som tilleggsareal til aktivt gårdsbruk i nærheten eller at eiendommen har mindre enn 5 daa landbruksareal.
- Fradeling av eksisterende godkjente fritidsboliger kan tillates under forutsetning at det ikke skaper ulemper for landbruket og ikke kommer i konflikt med andre bestemmelser gitt i denne planen.
- Fradeling av ubebygd parsell tillates kun ved salg som tilleggsareal til aktive gårdsbruk.

Hensyn til rein

- Bebyggelse og tiltak innenfor LNFR-områder skal ikke forekomme dersom disse er i konflikt med viktige oppsamlingsplasser, trekkveier, flyttleier eller sammenhengende, uberørte vinterbeiteområder for rein, vist som hensynssoner for reindrift. I tillegg til kommuneplanens hensynssoner for reindrift skal Fylkesmannens reindriftskart til enhver tid følges med mulighet for lokale tilpasninger.

Retningslinje - Hensyn til rein

Hvis det er tvil om et tiltak kommer i konflikt med bestemmelsen om hensyn til rein skal berørt myndighet og reinbeitedistrikt høres før tillatelse gis.

§ 5.2 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruket og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens

ressursgrunnlag (pbl § 11-11 nr. 1)

- Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet i størst mulig grad.
- Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper. Jf. lov om Naturmangfold.
- Innenfor planens avgrensning kan det tillates etter søknad næringsbebyggelse som kan gi et ekstra næringsgrunnlag for landbrukseiendommer i tilknytning til gårdsdriften. Slik næringsbebyggelse skal forsøkes plassert i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen.

Retningslinje - Hensyn til jordvern

Tiltak som er nødvendig for næringsvirksomheten bør fortrinnsvis ikke bli anlagt på dyrka mark, slik som driftsbygninger eller veiadkomster.

§ 5.3 LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse,

mv. (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2)

- § 5.4 gjelder for spredt bolig- og fritidsbebyggelse og § 5.5 gjelder for spredt næringsbebyggelse.
- Det er ikke tillatt med utbygging på jordbruksareal. Dette gjelder også bygging av adkomstvei.

§ 5.4 LNFR areal for spredt bolig- og spredt fritidsbebyggelse (pbl §§

11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2)

Grad av utnytting BYA

- Tillatt grad av utnytting er 30 %-BYA inkludert garasje/carport/bod/uthus/terrasse/naust og/eller anneks. Andre bygninger/byggverk enn forannevnte er ikke tillatt.

Møne- og gesimshøyde

- Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Kotehøyde ferdig gulv

- Ved etablering av ny bebyggelse skal den laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.

Garasje/carport/uthus

- Plasseringen av garasje/carport/uthus skal være vist på en situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, uavhengig av om garasje/carport/uthus ferdigstilles samtidig med bolighuset/fritidsboligen.
- For spredt boligbebyggelse: Garasje/carport/uthus kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Garasje kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 70 m². Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3,5 meter. Frittliggende garasje/carport/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus.
- For spredt fritidsbebyggelse: Garasje/carport/bod kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m². Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 4 og 3 meter. Frittliggende carport/garasje/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense.
- Garasje/carport/uthus tillates ikke innredet med rom for varig opphold.

Innkjørsel, adkomst og vann og avløp

- Ved innkjøring parallelt med veg skal avstand til tomtegrense mot veg være minst 1,5 meter.
- Statens vegvesen må innvilge tillatelse til avkjørsel, jf. § 6.1.
- Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på veg, skal avstand fra garasje til tomtegrense mot veg være minst 5 meter.
- Parseller som fradeles/er fradelt til formålet skal sikres adkomst/vegrett, samt eventuelle traseer for vann og avløp frem til parsellens grense før byggetillatelse kan gis.
- Adkomst frem til eiendom skal være kjørbart i områder der det er vegsystem og fergeforbindelse.
- Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

Naust, båthus, sjøbu (bygningstype 183)

- For sjøtomter tillattes naust for båt oppført med bruksareal (BRA) på inntil 30 m².
- Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3 meter.
- Naust skal ha saltak og ved gavlvegg mot sjø.
- Ved etablering av nye naust, båthus, sjøbu skal den høyeste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.
- Naust, båthus, sjøbu tillates ikke innredet med rom for varig opphold.

Tomtestørrelser - retningslinjer

- For spredt boligbebyggelse: Nye tomter til småhusbebyggelse eller eneboliger inklusive hybelleilighet skal ikke være under 600 m² og for tomannsboliger og firemannsbolig skal ikke være under 1000 m². Maksimal tomtestørrelse er 2500 m². Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. I særlige tilfeller der offentlig infrastruktur berører eiendommen direkte kan større eiendommer tillates etter særskilt søknad og vurdering.
- For spredt fritidsbebyggelse: Nye tomter til fritidsbebyggelse skal ikke være under 400 m² og ikke over 1000 m².

Uteoppholdsareal

- Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet: 250 m² for hver enebolig, 200 m² for hver boenhet i tomannsbolig, 100 m² for sekundærleilighet.
- Uteoppholdsareal skal dekket på tomten bygningen ligger på.
- Egnet uteoppholdsareal er areal som ikke brukes til vegareal eller parkering og areal som ikke er brattere enn 1:3.
- Minstekrav til egnet uteoppholdsareal for fritidsbebyggelse er 25 m²

Plassering og utforming

- Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordbruksareal, reindrifts-, natur- eller friluftsinnteresser, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Søknad om bygging og/eller fradeling skal behandles på ordinær måte etter jordlovens bestemmelser.
- Nødvendig infrastruktur (f.eks. vei og strøm) må være utbygd i rimelig nærhet til tomtegrense og/eller bolig.
- Boligen må lokaliseres i tilknytning til, eller i rimelig nærhet til eksisterende bygningsmiljø.
- Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering.
- Det er ikke tillatt med utbygging på jordbruksareal. Dette gjelder også bygging av adkomstvei.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – overordnede mål

- Retningslinjer for fritidsbebyggelse er å betrakte som veiledende ved utarbeidelse av reguleringsplaner m.m.
- Begrense til et minimum inngrep som ikke kan gjøres om: minst mulig masseuttak (som vil være synlig fra havet) fra fritidsboligområder, parkeringsplasser og bryggeområder.
- Bygninger og bygningsdeler skal utføres slik at de best mulig tilpasses terreng og byggestil i naboområdet. Fritidsboligbebyggelse skal som hovedregel gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Flytebrygger/kaier, fortøyninger o.l. skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i kystområdet. Slike anlegg skal gis en meget nøktern utforming.
- Ved bygging i kystsonen skal en legge til grunn en langsiktig strategi om allemannsrett til fri ferdsel langs sjø. En skal også påse at ny bebyggelse ikke legges som en barriere mellom offentlig vei og sjøen.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – virkeområde

- Retningslinjene omfatter enhver form for nybygg, tilbygg, påbygg, uthus, båthus, annekst og brygger og gjelder hele Herøy kommune.

Retningslinjer – fritidsbolig, annekst, terrasse m.m.

- Hovedregelen er at det kun skal være en bygning for beboelse på hver tomt.
- Når det gis tillatelse bygging av fritidsbolig på en eiendom, skal arealutnyttelsen ikke være større enn at det er et bakgrunnsareal på minimum 3 dekar for hver fritidsbolig.
- Frittliggende soveannekst kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Annekst gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Annekset plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- I 100- metersbeltet gjelder følgende særlige arealbestemmelser:
 - Eiendommens samlede bruttoareal (fritidsbolig, annekst, bod, o.l.) skal ikke overstige 100 m². Kommunen skal vurdere om et lavere maksimums bruttoareal skal gjelde når utvidelse av fritidsbolig kommer i konflikt med miljømessige, estetiske hensyn og/eller friluftsinnteresser.
 - Større overbygde uteareal bør unngås.

- Som hovedregel skal terrengbearbeiding begrenses til et minimum. Når tiltaket er lite eksponert mot sjøen, kan en tillate terrengbearbeiding (terrasse/platting/hellelegging og lignende) på et areal inntil 30 m². Frittliggende terrasse/platting tillates ikke, Forstøtningsmurer skal normalt ikke tillates.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – uthus, bod, naust

- Bodareal skal som hovedregel etableres i fritidsbolig eller som tilbygg til denne.
- Frittliggende bod kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Løsningen gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Boden overskrider ikke et bruttoareal på 15 m².
 - Boden plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- Ved eventuell tillatelse til oppføring av uthus, bod eller naust, gjelder følgende forhold:
 - Bygget skal gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken
 - Lysarealet skal begrenses og for eventuelle vinduer skal ikke lysåpningen overstige 50x50 cm.
 - Bygningen skal ha enkel kledning og skal ikke isoleres

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – tilbygg/påbygg på fritidsbolig og fritidshus

- Ferdig tilbygg skal fremstå som en sammenbygd boenhet.
- Tomten må ha en slik beliggenhet og topografi at økningen av bygningsmassen rent estetisk er tilrådelig. Dette vil bli skjønnsmessig vurdert i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – kaier og flytebrygger

- Kaier/flytebrygger skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Naust kan, i henhold til utarbeidet arealplan, oppføres i tilknytning til et kaianlegg for større felt for fritidsboliger. Ved felt med fritidsboliger bør enkeltkaier/flytebrygger ikke godkjennes.
- Kaier/flytebrygge for enkelteiendom skal være nøkternt utformet og bør begrenses til det nødvendige for å sikre eiendommens adkomst. Kaier/flytebrygge for enkelteiendom skal ikke overstige 12 m².
- Kaier/flytebrygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg eller virker dominerende. Sprengingstiltak i forbindelse med kaier/flytebrygger tillates normalt ikke.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Strømføring og vegbygging

- Vegbygging og strømføring utenfor 100-metersbeltet kan tillates hvis framføring kan tilpasses kommunens regler for estetisk utforming. Terrengtilpasning, terrenginngrep skal være minimalt, samlokalisering og grad av eksponering skal vurderes før eventuell tillatelse gis. Tiltaket skal stå i rimelig forhold til nytteverdi. Vegetasjonstyper som er viktige for biologisk mangfold eller er leveområde for sjeldne arter skal ikke berøres.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Arkitektonisk utførelse, plassering, materialbruk m.m.

- Bebyggelsen, herunder kaier/flytebrygger, murer mm, skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Det skal benyttes farger som er anbefalt av Statens Friluftsråd (naturfarger).
- Fritidsbebyggelse skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Høyden på grunnmur bør ikke overstige 1,0 meter. Hyttas lengde skal, som hovedregel, ikke overstige 2 ganger bredden.
- Ved vurdering av hyttas størrelse skal det bl.a. tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet og til harmonien med den øvrige bebyggelse i området.
- Taktekking skal utføres med materialer som har en matt virkning.

- Gjerde, dominerende trapper o.l. tillates i alminnelighet ikke oppført. Gjerdet må i tilfelle utføres av trematerialer eller som natursteinsmur. Sikringsgjerde langs fjellsprang og liknende kan tillates i samråd med grunneier. Fargen på gjerdet bør harmonere mest mulig med det omkringliggende terreng.
- Sonen som sees fra havet skal behandles strengere enn sonen innenfor. Plassering av fritidsbolig skal ta hensyn til tomtens utforming og allmennhetens historiske rett til ferdsel i området.
- Vegetasjon på tomt og tilliggende areal bør søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Generelt

- For toalettløsning i fritidsbolig der vann ikke er tillatt innlagt, skal det velges biologisk toalett av godkjent type. Vann må for øvrig ikke legges inn i fritidsboligen uten at avløpsspørsmålet er avklart.
- Vann og avløp tillates ikke til annekset.
- Fritidsboligene må til enhver tid følge kommunens gjeldende renovasjonsordning.
- Drikkevannsforsyning må etableres i.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det fremlegges egne planer for avløpsforholdene og drikkevannsforsyningen.
- Ved fradeling eller bygging av nye fritidsboliger vil det bli krevd tinglyst rett til opparbeidelse av godkjent parkeringsplass for 2 biler pr. fritidsbolig.

§ 5.5 Spredt næringsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b og §11-11 nr. 2)

- Etablering av næringsbebyggelse utenom stedbunden næring kan tillates under forutsetning av godkjent reguleringsplan
- Det er ikke tillatt med utbygging på jordbruksareal. Dette gjelder også bygging av adkomstvei.

§ 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl §§ 1-8 og § 11-11 nr. 3, 4 og 5)

§ 6.6 Generelt

Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn

- Graving, mudring, utfylling, annen særlig inngripen som kan få konsekvenser for sjøbunn, vannflate eller vannsøyle, med tilliggende områder eller andre tiltak som vesentlig kan endre områdets verneverdi eller gir ulempe for friluftsverdien, er ikke tillatt, såfremt det ikke gis hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Vassdrag

- I vann og vassdrag (ferskvann) er det ikke tillatt med oppføring av bryggeanlegg eller andre permanente konstruksjoner innenfor 50-metersbeltet såfremt det ikke gis hjemmel for dette i reguleringsplan.
- For øvrig gjelder byggeforbudet i 50-meters grensen fullt ut.
- Tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets verneverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn, tillates kun med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

- d) Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar de allmenne friluftinteresser, landbruk og turistvirksomhet, eller dersom det er behov for tilrettelegging for kryssing av eller ankomst til vassdrag. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.
- e) Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.

Utredning av fare for kvikkleireskred

- a) I områder under marin grense med marine avsetninger, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved enkeltsaksbehandling gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren.
- b) Hvis det blir funnet kvikkleire i området skal utbyggingens effekt på hele område-stabiliteten utredes av fagkyndig. Det skal også vurderes om planområdet kan bli berørt av skred som utløses utenfor plan-området. Undersøkelser skal være gjennomført og dokumentert før regulerings-plan sendes på høring. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av disse må dokumenteres.
- c) Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte med rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering av konflikt mellom akvakultur-anlegg og reindrift. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftas rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeite-distrikt og Fylkesmannen innhentes.

Utredning av fare for kvikkleireskred - retningslinjer

- a) Det er viktig at man ved alle typer terreng-inngrep og utbygging på marine avsetninger under marin grense (MG) og i sjø, viser aktsomhet i forhold til mulig fare for kvikkleire skred. Dette gjelder blant annet ved utfylling av masser i sjø, ved mudring, ved molobygging osv. I områder under marin grense må det ved utarbeidelse av søknadspliktige tiltak gjennomføres en geo-teknisk vurdering av faren for kvikkleireskred.
- b) Hvis det blir funnet kvikkleire eller andre sprø-bruddmaterialer i området skal utbyggingens effekt på hele områdestabiliteten utredes av fagkyndig (geotekniker).
- c) Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent jf. TEK 10 kap. 7 og NVEs veileder nr.7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller til en hver tids gjeldende lov og retningslinjer.

§ 6.7 Bruk eller vern av sjø og vassdrag dypere enn 20m

- a) Dette er fellesområder i kystsonen hvor det ikke er foretatt en konkret avveining mellom ulike brukerinteresser. Innenfor disse områdene kan det tillates etablering av akvakultur, dersom det ikke foreligger særlige grunner for å avslå søknaden.
- b) Etablering av akvakultur er ikke tillatt hvis dette har vesentlig negativ konsekvens for registrerte nasjonale eller regionale interesser knyttet til særskilt verdi for naturmangfold, verdensarv, kulturminner og friluftsliv, eller som er tilsvarende viktig for transport og ferdsel på sjøen, eller der konsekvenser av en slik etablering vil være usikker.

Bruk eller vern av sjø og vassdrag dypere enn 20m - Retningslinjer

- a) I "Bruk og vern områder" dypere enn 20m vil oppdrettsanlegg kunne etableres dersom det ikke dukker opp nye momenter under of-fentlig utlegging/kunngjøring som en følge av særlovgivningen. Ved søknad om etablering av akvakulturanlegg i de generelle sjøområder dypere enn 20 m kreves full saksgang med utredning og avveining forhold til andre inter-esser jf. Akvakulturloven §6 og §16.
- b) Ved utbygginger som omfatter mudring og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurenset grunn skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse jfr. PBL § 11-9 nr. 8.

§ 6.8 Bruk eller vern av sjø og vassdrag grunnere enn 20m

- a) I «Bruk og vern» områder grunnere enn 20 m tillates ikke etablering av akvakultur. Fortøyninger tillates. Fortøyninger inn mot land må ligge minimum 2 m under lavvann.

Bruk eller vern av sjø og vassdrag grunnere enn 20m - Retningslinjer

- a) Høsting av tare bør ikke tillates i kartlagte områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold, eller i nærheten områder som er kartlagt som viktige gyte- og fiskeområder.

§ 6.9 Småbåthavn

- a) Områder avsatt til småbåthavn med tilhørende bebyggelse og servicebygg.
- b) Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal.
- c) Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust. Det er ikke tillatt med oppføring av store kaier i form av plattinger.

§ 6.10 Fiske

- a) I gytefelt/viktige fiskefelt, kaste- låssettingsplasser og i aktive redskapsfelt skal det i vannsøyle eller bunn ikke tillates tiltak som kan skade eller ødelegge områdenes kartlagte funksjon.

§ 6.11 Akvakultur

- a) Området omfatter alle typer av oppdretts-anlegg (fiskeoppdrett, skjellfarmer og algedyrking m.m.). Anlegget med for-flåte og eventuelt boliger på sjø skal ligge innenfor områder hvor det tillates akvakultur. Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann.

§ 6.12 Naturområder

- a) I naturområder skal det i vannoverflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller tillates bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av naturtypene. Det kan gjøres unntak for vedlikehold av etablert infrastruktur.

§ 6.13 Friluftsområder

- a) I friluftslivsområder skal all aktivitet ta hensyn til lek og badeliv.
- b) Graving, mudring, utfylling og terrenginngrep, samt andre tiltak som kan endre/ redusere områdets verdi for friluftslivet er ikke tillatt.
- c) I områder satt av til friluftsliv tillates ingen tiltak og inngrep som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi. I samråd med plan- og bygningsmyndigheten kan områdene tilrettelegges med enkle installasjoner til bruk for allmennheten (for eksempel enkel gapahuk på land eller flytebøyer med skilt på sjøomr.).

§ 6.14 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner, FFFFN

- a) Innenfor disse områdene tillates ikke etablering av akvakultur. Ved tiltak skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter.

Kombinererte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, FFFFN – Retningslinjer

- a) Fiskeområder utover aktive redskapsfelt, gyteområder/viktige fiskefelt og kaste- og låssettingsplasser, er ikke avsatt som enbruksområder for fiskeri. Derfor bør hensynet til fiskerinæringen generelt tillegges vekt i konflikt-tilfeller.

§ 6.15 Kombinererte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv. Markert FFF

- a) Innenfor disse områdene tillates det ikke etablering av akvakultur.

Kombinererte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv. Markert FFF – Retningslinjer

- a) Fiskeområder utover aktive redskapsfelt, gyteområder/viktige fiskefelt og kaste- og låssettingsplasser, er ikke avsatt som enbruksområder for fiskeri. Derfor bør hensynet til fiskerinæringen generelt tillegges vekt i konflikt-tilfeller.

§ 6.16 Kombinererte formål for fiske, ferdsel og akvakultur. Markert FFA/FA

- a) Det tillates utlegging av fortøyninger til hav-bruk etablert i A-områder. Fortøyninger må ligge minimum 25 m under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel (A-25). Fortøyninger inn mot land må ligge minimum 2 m under laveste lavvann. Det er ikke tillatt med utvidelser eller nyetablering av akvakulturanlegg utover fortøyning innenfor området.

§ 6.17 Kombinererte formål for låssetting og akvakultur. Markert L/A

- a) Det tillates utlegging av fortøyninger til hav-bruk etablert i A-områder. Fortøyninger må ligge minimum 25 m under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel (A-25). Fortøyninger inn mot land må ligge minimum 2 m under laveste lavvann. Det er ikke tillatt med utvidelser eller nyetablering av akvakulturanlegg utover fortøyning innenfor området.

§ 7 – Hensynssoner (pbl § 11-8)

§ 7.1 Sikringssone

- a) **Nedslagsfelt drikkevann, H110 og område for grunnvannsforsyning, H120**
Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen.

§ 7.2 Støysone

- a) **Rød sone, H210**
Innenfor støysoner angitt på plankartet skal det ved oppføring av ny bebyggelse tas særlige hensyn for å sikre at støynivåer ikke overskrider retningslinjer gitt av T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- b) **Gul sone, H220**
Innenfor støysoner angitt på plankartet skal det ved oppføring av ny bebyggelse tas særlige hensyn for å sikre at støynivåer ikke overskrider retningslinjer gitt av T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

§ 7.3 Faresoner

- a) **Flomfare, H320**
Innenfor faresoner er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før kommunen er varslet og har gitt tillatelse. Rød skravur mot sjø angir fare for stormflo kombinert med havnivåstigning med estimert nivå 3,5 moh. i år 2100. Der kommunens høydegrunnlag har en oppløsning på 5 meter eller dårligere skal tiltak før de igangsettes dokumentere at tiltaket ikke utsettes for fare i forhold til stormflonivåene angitt over.
- b) **Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler, H370**
Innenfor faresoner er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før kommunen er varslet og har gitt tillatelse.

§ 7.4 Sone med angitte særlig hensyn

- a) **Hensyn landbruk, H510**
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe kulturlandskapet.
- b) **Hensyn reindrift, H520**
Trekkleier og flyttleier og vinterbeiteområder for tamrein tilknyttet Røssåga/Toven reinbeitedistrikt er innarbeidet i arealplanen.
Retningslinjene gjelder for uregulerte områder og ubebygde områder uten hensyn til opptegningen i plankartet. Innenfor hensynssone reindrift er det jf. reindriften §22 ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan stenge flyttleiene eller vanskeliggjøre flytting mellom de ulike beiteområdene. Tiltak i slike områder kan ikke igangsettes før reindriftsmyndighetene har gitt sin tillatelse. H520 som har liten utstrekning med avrundet avslutning angir flyttleier i sjø (svømmelei), mens H520 som har liten utstrekning i bredde og avslutning som ikke er halvsirkel angir flyttleier på land. Hensynssone for reinbeiteområder er medtatt i plankartet. Reinbeiteområder, flytt- og svømmeleier er til benyttelse for Toven/Røssåga reinbeitedistrikt.
- c) **Hensyn friluftsliv, H530**
Innenfor hensynssone friluftsliv er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som begrenser muligheter for friluftsliv.
- d) **Hensyn grønnsstruktur, H540**
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som forringer grønnsstrukturen.
- e) **Bevaring kulturmiljø, H570**
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe kulturmiljøet

§ 7.5 Båndleggingssoner

- a) **Båndleggingssoner for regulering etter pbl, H710**
Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.
- b) **Båndleggingssoner, etter lov om naturvern, H720**
Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven).
- c) **Båndleggingssoner etter lov om kulturminner, H730**
 - a) Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som kan skade eller forringe fredete kulturminner og kulturminner som skal fredes.

- b) Herøy middelalderkirke og- kirkegård er et automatisk fredet kulturminne. Ingen inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
- c) Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.
- d) Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.
- e) Eventuell søknad om tillatelse til inngrep eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske undersøkelser belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.
- f) Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.
- g) All bygging nærmere enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Saker som gjelder Herøy kirke skal behandles av Riksantikvaren som fatter vedtak etter kulturminneloven.

d) Båndleggingssoner, etter andre lover, H740

Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern.

§ 7.6 Videreføring av reguleringsplan

a) Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde, H910

Innenfor plankartet vises områder hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde som vannrett skravur med hvit bakgrunn.

§ 8 Bestemmelsesområder (pbl § 11-9)

§ 8.1 Sentrumssone, #BO1


- a) Det tillates ikke fradeling til eller oppføring av ny fritidsbebyggelse innenfor denne sonen.

§ 8.2 Framtidig helikopterlandingsplass, #BO2

- a) Innenfor området er det tillatt å anlegge én stk helikopterlandingsplass med nødvendig tilhørende infrastrukturtilsninger og å gjennomføre andre tiltak som er nødvendig i forhold til krav som stilles til helikopterlandingsplasser.

Retningslinjer:

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling.

Returneres til:		TINGLYST		Skjøte ¹⁾	
Raymond Angel		13 SEPT 1995			
Aina Gry Andersen		ALSTAHAUG			
8850 HERØY		SORENSKRIVEREMBETE			
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken		DAGBOKNR.: 4501			
1. Eiendommen(e)²⁾					
Kommunenumr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
1818	HERØY	5	489		1/1
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei					
Beskaffenhet:					
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd					
Anvendelse av grunn:					
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig- <input type="checkbox"/> F Fritids- <input type="checkbox"/> V Forretning/ <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig:					
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg. <input type="checkbox"/> TB Tomanns- <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/ <input type="checkbox"/> BL Blokk- <input type="checkbox"/> AN Annet					
2. Kjøpesum					
Kr 500, -				Uttyst til salg på det frie marked	
				<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype:					
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input checked="" type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspro- <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- <input type="checkbox"/> 6 Skifte- <input type="checkbox"/> 8 Annet					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte					
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾					
Kr 1000, -					
4. Overdras fra					
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn				Ideell andel
31 03 28	STORRØ, Alfred				1/1
 Doknr: 4501 Tinglyst: 13.09.1995 Emb. 071 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM					
5. Til					
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn				Ideell andel
28 08 72	ANGEL, Raymond				1/2
210472	ANDERSEN, Aina Gry				1/2
6. Særskilte avtaler⁵⁾					
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					
Kjøpere skal ha rett til å anvende grunn for å legge adkomstvei fra kommunal vei til eiendommen.					

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato: HERØY 02.09.95

Kjøpers/erverters underskrift
Kjøper: Raymond Angel, Aina Andersen
Ervert: RAYMOND ANGEL, AINA ANDERSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v.
 Jeg/vi er ugift(e) Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser
Sted, dato: 8850 HERØY 02.09.1995 Dato skal være 02.09.1995

Utsteders underskrift: ALFRED STORRØ

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Turid Mørskogen, 8850 Herøy

2. vitneunderskrift: Nina Mørskogen, 8850 Herøy

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift: ORLAUG STORRØ

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Turid Mørskogen, 8850 Herøy

2. vitneunderskrift: Nina Mørskogen, 8850 Herøy

Ann. gitt på originalen:
Rettt til å legge adkomstvei er tgl. som heftelse på gnr. 5, bnr. 257.



Egenhånd.

TINGLYST
10 MAI 1996
ALSTAHAUG
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2130

MOTTATT den 29.04.1996
SØRENSKRIVEREN I ALSTAHAUG
8800 Sandnessjøen

Alfred Storrvø
8850 HERØY

Raymond Angel
8850 HERØY

TILLATELSE
Jeg gir herved Raymond Angel, G.nr. 5, b.nr 489,
tillatelse til å legge infiltrasjonsgrøft, samt
krysse min eiendom med vannledning, på
g.nr. 5, br.nr. 257.
Alfred Storrvø

Rettkopiert attestert:
Samlet Lovavdel.
bem.

SØRENSKRIVEREN I ALSTAHAUG

Doknr: 2130 Tinglyst: 10.05.1996 Emb. 071
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Odd Arne Sandøy
Mølhusåsen 45
8800 SANDNESSJØEN

MOTTATT
02 MAI 1996
SØRENSKRIVEREN I ALSTHAUG
8800 Sandnessjøen
den 25.04.96.


Raymond Angel, G.nr. 5, br.nr. 489.
8850 HERØY.

Tillatelse

Vi gir herved Raymond Angel tillatelse til å krysse vår eiendom g.nr. 5, br.nr. 270 med sin avløpsledning.

Odd Arne Sandøy
Unni Sandøy

Rett fotokopi attesteres:
Jan Iversen
6.m.



Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 873 1971
Alstahaug sorenskriverembete

Handskrevet: Hangel R. 120. -
+ H. H. R. 120. -

GRUNNEIER - ERKLÆRING

til Herøy Vannverk A/L.

1. Undertegnede eier av eiendommen Teigstad, gnr.52, bnr.1, i Dønna kommune, gir herved Herøy Vannverk A/L, enerett til uttak av vann fra Teigstadvannet og Teigstadelva, samt nødvendig grunn til anlegg og ledningsnett.
2. Vannverket er ansvarlig for en hver skade på eiendommen, bygninger og løsøre, som følge av anleggets utførelse og senere drift, herunder medtatt skader som følge av rørbrudd.
3. Eieren forplikter seg til ikke å utøve noen form for virksomhet som kan være til skade for vannverkets anlegg og ledningsnett, herunder også virksomhet som kan medføre forurensning av magasin og inntakskummer. Byggverk må ikke oppføres ved eller over ledningsgrøft uten at samtykke er gitt av vannverket.
4. Som vederlag for de rettigheter som er nevnt under punkt 1, betaler vannverket grunneieren en erstatning en gang for alle på kr.12.000,- tolv tusen kroner.
5. Denne erklæring blir å tinglyse for vannverkets regning.

Teigstad pr. Bjørn, den 14. mai 1971.
Ole Hagen (sign.)

Til vittlighet:
Helge N. Olsen (sign.)
Jan Iversen (sign.)

Dok. nr. 873 1971, dagbokfort. 4/10.71. 4/10.71
Alstahaug sorenskriverembete
Hagen



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 eigeendom (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 uterangementer 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 nettkrenkelseser
- 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. Les mer på 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hokeppveien 78
8850 HERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Saksbehandler: Stina Hermansen

Telefon: 916 05 346
E-post: stina.hermansen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre