



aktiv.

Sør-Herøyveien 77, 8850 HERØY

**Enebolig med alt på ett plan
sentralt på Herøy / Kort vei til skole
og barnehage**



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 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 890,-
Total ink omk.: Kr 3 383 890,-
Selger: Jørgen Hågensen
Renate Kaspersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 112/143 kvm
Tomtstr.: 2231.8 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 293
Oppdragsnr.: 1808260008

-Enebolig med alt på ett plan sentralt på Herøy.
-Familievennlig og naturskjønn beliggenhet.

Innholdsrik enebolig med alt på ett plan som ligger godt tilbaketrukket fra veien. Skjermede utearealer og flott utsikt. Området er rolig og barnevennlig med kort vei til dagligvarebutikk og skole.

Boligen er smakfull innredd og ble renovert i 2018. Den er utført i pene harmoniske fargevalg og innehar 4 soverom og 2 bad - derav det ene baderommet har fasiliteter for vaskemaskin. Boligen er praktisk innredd med tanke på rommenes plassering i forhold til hverandre. Ved inngangspartiet og sittegruppen er det etablert benk for utekjøkken.

Tomtearealet er av en slik størrelse at det kan etableres et romslig hageareal som kan ramme inn eiendommen og boligen.



Innhold

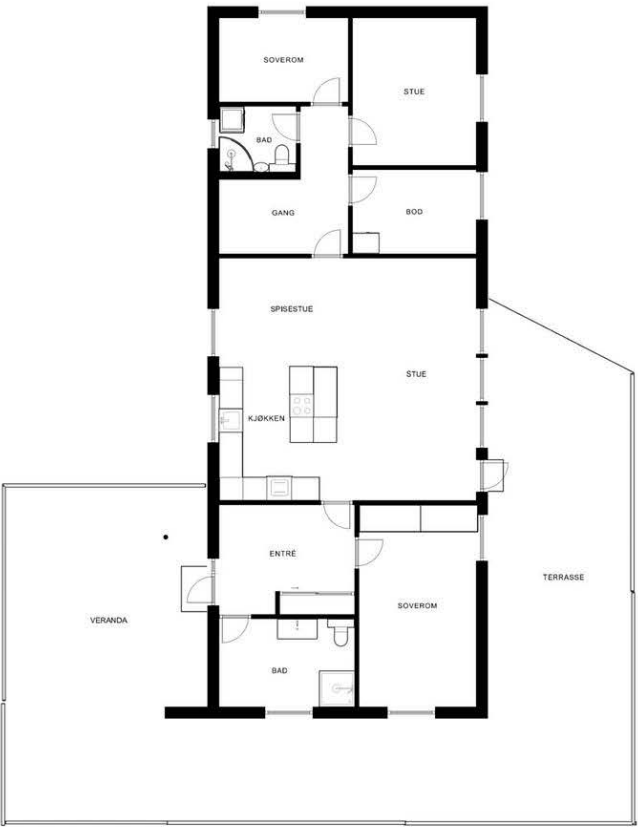
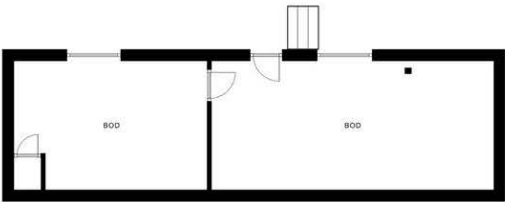
Velkommen2
Plantegning7
Om eiendommen14
Tilstandsrapport25
Forbrukerinformasjon 118
Budskjema 119





Plantegning

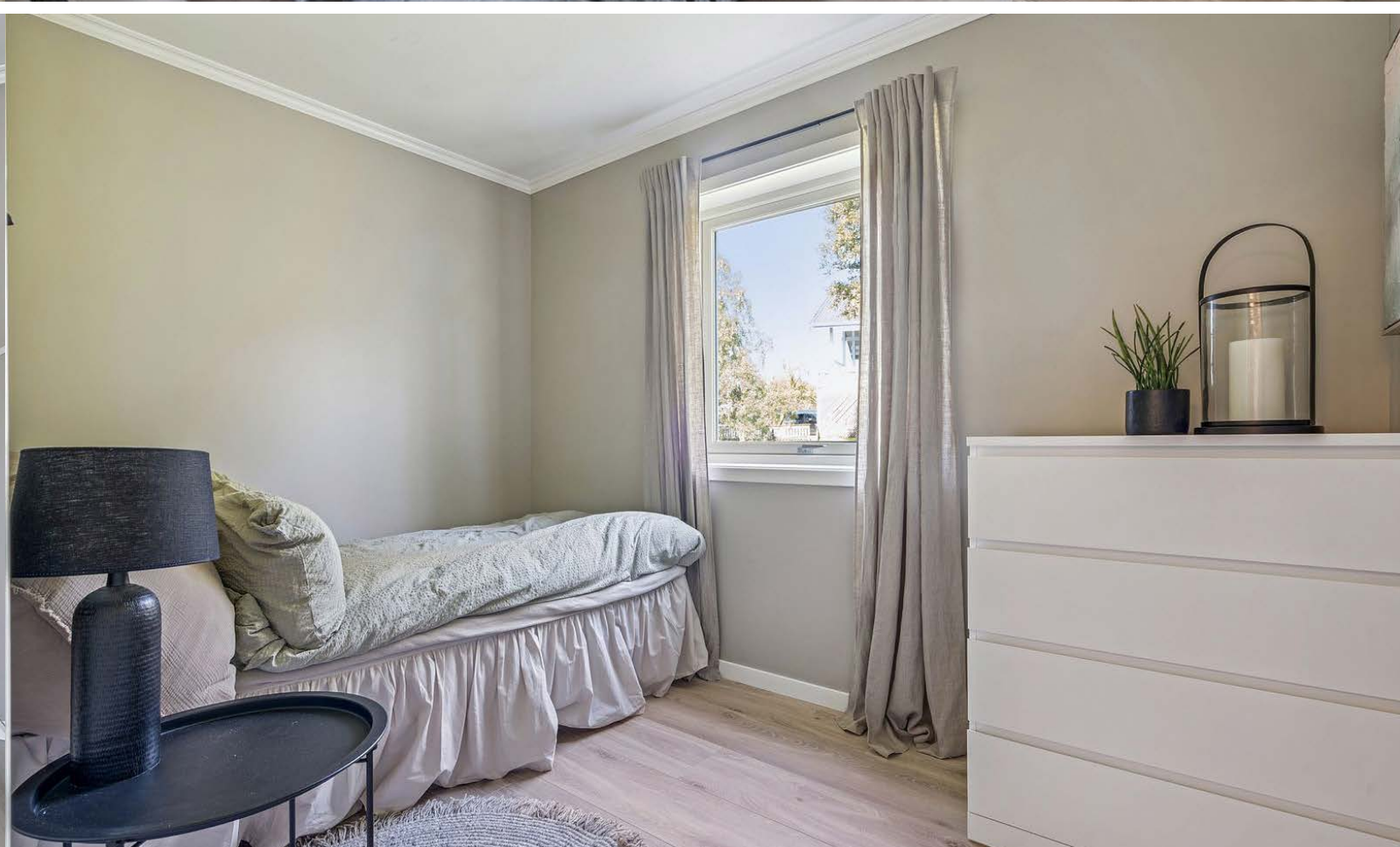
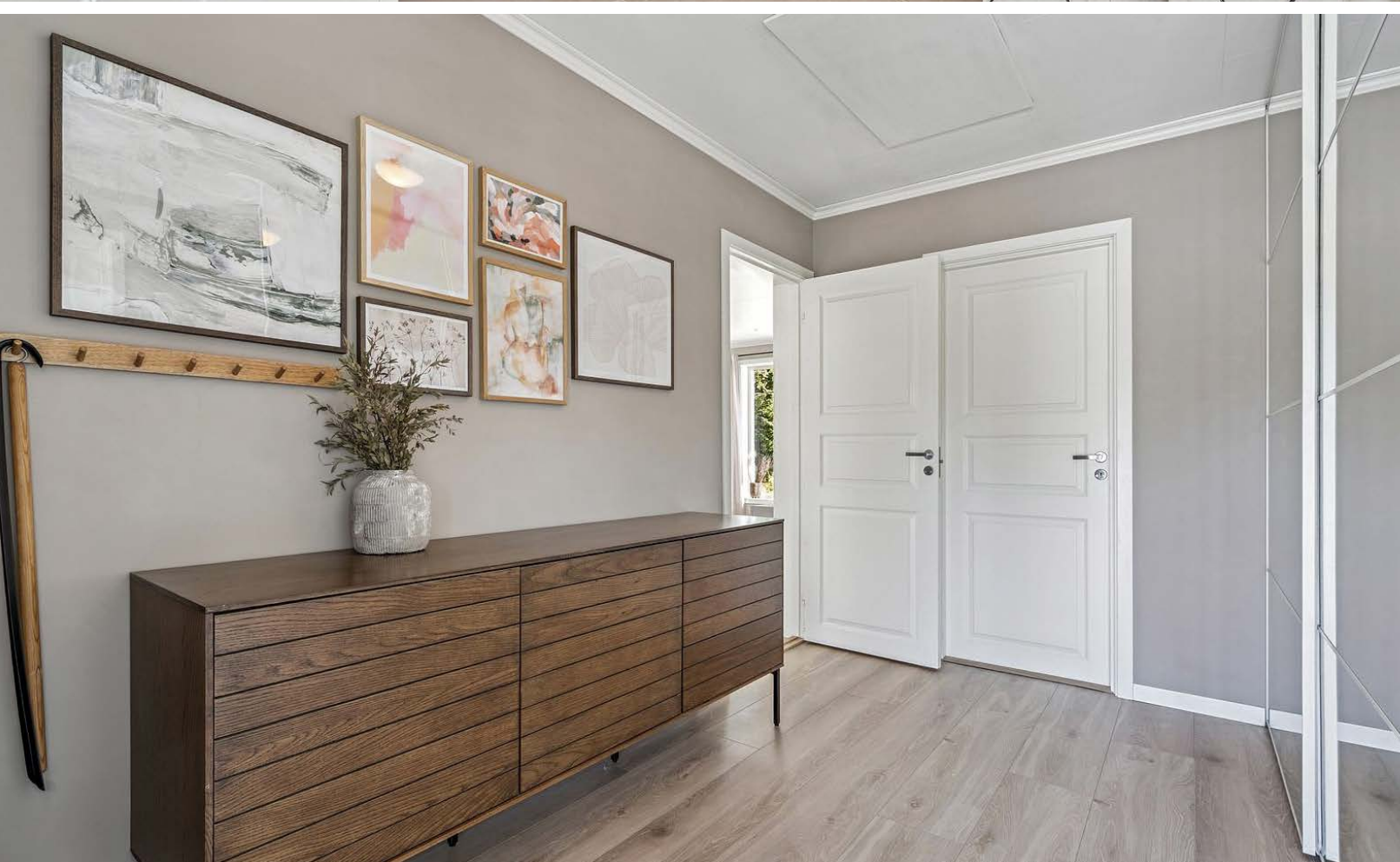
1. etasje



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.



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: 112 kvm

BRA - e: 31 kvm

BRA totalt: 143 kvm

TBA: 130 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 112 kvm Entré, bad, bad/vaskerom, 4 soverom, stue/kjøkken og gang.

2. etasje

BRA-e: 3 kvm Uinnreddet kjellerrom og 2 kryperom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

130 kvm Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 kvm Entré, garasje og bod.

Ikke målbare arealer

20 kvm. ikke måleverdig areal i kjelleretasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes av rombenevnelsen er basert på rommets bruk ved befaring, og gjenspeiler ikke hva som er godkjent iht. tegninger. Punktet må leses i sammenheng med "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2231.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker.

Tomtearealet er flatt og gir godt med utsyn. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift.

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.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til ut mot havet og er godt tilbaketrukket fra veien. Terrassearealene går rundt halve boligen og gir rom for å nyte solen både morgen og kveld. Skjermede utearealer på delen av terrassen som vender mot havet og utsikten. Rolig og barnevennlig boområde som ligger sentralt til med kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med REDE-skilt ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av ukjente masser. Drenering fra 2018. Ukjente masser rundt boligen. Grunnmursplast med klemlist. Grunnmurer av betong. Saltak takkonstruksjon av tre. Undertak av rupanel. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i hovedetasjen. Type taktekking: Eternittplater. Årstall: Byggeår. Type undertak: Ukjent. Årstall: Byggeår. Renner og nedløp av plast. Fastmontert takstige til tidligere pipe. Yttervegger av reisverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående kledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør av tre med 2-lags sideglassfelt. Terrassedør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Terrasse på ca. 130 m2 med stående PVC rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på peler av tre. Adkomst fra hage og via dør fra stuen/?hovedinngangsdør. Trapp av tre til terrasse/?inngangsparti. Trapp av betong til tidligere inngangsparti. Malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.

Garasje: Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong. Yttervegger av reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Verditakst

Kr 3 500 000

Standard

Innvendige overflater:

Gulvene har laminat. Veggene har malte plater.

Himlingene har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Våtrom:

Bad: Ved renovering av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renoverert i 2018. Veggene har fliser. Himlingen har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte under dørbladet. Hulltaking ble utført mot våtsone fra tiliggende soverom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Bad/?Vaskerom: Ved renovering av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renoverert i 2020. Veggene har våtromsplater. Himlingen har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte under dørbladet. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner (sikringskap og yttervegg). Stendersøker ga utslag for mange kabler, ettersom hulltakingen hadde måttet foregå under sikringsskapet, er dette unnlatt. Fuktsøk: Det ble utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, og

det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandedatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/?fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt, micro, vinskap og stekeovn. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det er takmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger av plast (rør i rør). Hovedstoppekran plassert i kjelleretasjen. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Luft-til-luft varmepumpe av merket fra 2018 i stuen. Eier opplyser om at det vil bli utført service i løpet av september 2025. Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2019 plassert i kjelleretasjen. El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang. Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

> Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekkingen har tydelige tegn på slitasje og flasser biter enkelte steder.
> Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet
> Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er råteskader i kledningen og vindskibord enkelte steder.
> Takkonstruksjon/?Loft: Det er begrenset/?dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/?kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
> Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt. Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.
> Dører: Det er påvist andre avvik: Det er hakk i hovedinngangsdøren. Terrassedøren tar i karm ved åpning/?lukking.
> Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrassen er fundamentert på trepeler direkte ned i bakken. Det mangler beslag mellom kledning og terrasse. Innfestingen av terrasse/?bjelker er stedvis noe ufagmessig utført.
> Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Trappen til terrasse/?inngangsparti mangler håndløpere.

Innvendig:
> Overflater: Det er påvist andre avvik: Det er noe glipper i laminaten ved belastning.
> Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
> Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/?terskel ved åpning/?lukking.

Tekniske installasjoner:
> Vannledninger: Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Deler av anlegget er av eldre dato og det er rustdannelser phovedstoppekrant. Rørkursene i kjelleretasjen er ikke merket.
> Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
> Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
> Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
> Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en elkontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Tomteforhold:
> Fuktsikring og drenering: Det er påvist andre avvik: Grunnmursplasten er lagt på feil vei.
> Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmuren har noe sprekker og sår.

> 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.

Våtrom:
> Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
> Hovedetasje > Bad/?vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik: Det mangler list i overgangen mellom sokkelflis og terskelflis.
> Hovedetasje > Bad/?vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Drensåpningen fra den innebygde sisternen er for liten.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
Ingen.

TG3 (store eller alvorlige avvik):
Innvendig:
> Kryp kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller.

TGIU (ikke undersøkt/? ikke tilgjengelig for undersøkelse):
Våtrom:
> Hovedetasje > Bad/?vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt

i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

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

Parkering

God plass til parkering ved boligens inngangsparti. Garasjen har en forholdsvis smal port for de fleste av dagens kjøretøy.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe og elektrisitet.

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

G

Informasjon om energiklasse

Det bemerkes at energimerke er iht. gamle regler og ikke etter ny merking av 2026.

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 3 300 000

Omkostninger kjøper

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (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))

83 890 (Omkostninger totalt)

100 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
103 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 383 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 400 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 403 590 (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 12 507

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter beløper seg til kr. 12 507,- fordelt på 4 terminer pr. år. Renovasjonsavgift beløper seg til kr. 6 536,- fordelt på 6 terminer pr. år. Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere

avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 521 854

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 087 417

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn og gjelder året 2023. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen 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 evtuelt 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 4, bruksnummer 293 i Herøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1818/4/293:
21.10.1965 - Dokumentnr: 4020 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1818 Gnr:4 Bnr:1 Fnr:62

04.10.1971 - Dokumentnr: 3873 - Rettighet
Rettighetshaver: Herøy Vannverk AI
Løpenr: 2099605
LEIEAVTALE
Overført fra: Knr:1818 Gnr:4 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1987 - Dokumentnr: 497 - Fredningsvedtak
Overført fra: Knr:1818 Gnr:4 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1987 - Dokumentnr: 1019 - Rettighet
Rettighetshaver: Helgeland Kraft AS
Org.nr: 844 011 342

LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
LEIE-TID: 80 ÅR
INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 1,000
Overført fra: Knr:1818 Gnr:4 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2004 - Dokumentnr: 338 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1818 Gnr:4 Bnr:1

28.01.2004 - Dokumentnr: 338 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:1818 Gnr:4 Bnr:1 Fnr:62

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattester eller opprinnelige tegninger i kommunens arkiver. Bygningen er oppført etter bygningsloven av 1965 trådte i kraft, og det ble for første gang landsdekkende regler om krav til søknadsplikt. Fra 1965 til 1985 var stort sett alle tiltak på boligeiendom søknadspliktig, inkludert oppføring av tilbygg. Her må man gå ut fra at alle tiltak var søknadspliktig og det vil det være krav om brukstillatelse/ferdigattest. Det skulle dermed foreligget tegninger for bygningen. Det tas et spesifikt forbehold om at bygningsmassen kan være ulovlig oppført. For bygninger som ikke er søkt godkjent kan det medføre konsekvenser, i ytterste fall krav om riving/tilbakeføring til opprinnelig stand. I tillegg kan dette påvirke utnyttelsesgraden av tomta.

Det foreligger en stemplet situasjonskart som viser tilbygget, datert 03.04.1986. De resterende tegningene er tilsendt oss fra Herøy kommune og

megler anser dem for å ligge til grunn for søknadsprossesen for oppføring av tilbygget. Tegningene stemmer i hovedsak, men følgende endringer er gjort: Døra ved gammel inngan er tatt bort og det er laget vegg der. Dør inn til kjøkken er i dag inn til stue og det er åpen planløsning mellom stue og kjøkken. Dør inn til baderom er nærmere yttervegg. Wc er fjernet og halve delen er innlemmet i baderom og den andre i gang. Det er bygd terrasse rundt halve boligen og satt inn balkongdør på stuerommet. Ettersom tilbygget er søkt godkjent før 01.01.1998 er det ikke lengre mulig å få utstedt ferdigattest. Det skal i slike tilfeller foreligge brukstillatelse for å lovlig kunne bruke.

Det foreligger stemplede tegninger for garasje, datert 28.11.1978. Tegningene stemmer i hovedsak, men følgende endringer er gjort: satt inn et lite vindu i front av garasjen. Det er også innlemmet en del av boden til garasjerom og satt inn dør fra garasjedelen til boden. Ettersom garasjen er søkt godkjent før 01.01.1998 er det ikke lengre mulig å få utstedt ferdigattest. Det skal i slike tilfeller foreligge brukstillatelse for å lovlig kunne bruke.

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/brukstillatelse». Ytterste konsekvens kan være krav om riving/tilbakeføring til opprinnelig stand.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk og offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig iht. reguleringsplan for "Prestegården" Sør Herøy.

Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 201901
Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.2020
Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/1818/dokumenter/243/1818-Bestemmelser.pdf>
Delarealer:
Delareal: 2 232 m
Bestemmelse Områdenavn: #B01
KPBestemmelse Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal: 2 232 m
KPHensynsonenavn: H910_1
KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal: 7 m
KPHensynsonenavn: H220_5
KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: _201901
Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 50407
Navn: "Prestegården" Sør Herøy

Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 28.04.1987
Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/1818/dokumenter/223/50407%20Presteg%c3%a5rden%20S%c3%b8r-Her%c3%b8y.pdf>

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, 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
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

Fast provisjon kr. 45 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 10 500,- tilretteleggingshonorar kr 12 000,-, 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 bistår av

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

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,
organisasjonsnummer 921059833
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

05.03.2026

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sør-Herøyveien 77, 8850 HERØY
 HERØY kommune
 gnr. 4, bnr. 293

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 04.09.2025

Oppdragsnr.: 20914-4153

Referansenummer: BN4970

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås

Vår ref: Marius Høgås



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.

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditaakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås

Uavhengig Takstingeniør

marius@motakst.no

472 67 180



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 fuktspøk.

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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 strakstiltak 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

Markedsvurdering			Gå til side
Totalt Bruksareal	143 m²		
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m²		
Totalpris	3 500 000		
Arealer			Gå til side
Befaring - og eiendomsopplysninger			Gå til side
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 700 000		
Forutsetninger og vedlegg			Gå til side
Lovlighet			Gå til side
Enebolig			
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk			
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 07.04.1986 i forbindelse med tilbygg. Det foreligger ingen tegninger fra byggeår.			
Tegningene fra tilbyggeår er derfor lagt til grunn i vurderingen.			
Det er blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:			
- Stue og kjøkken er slått sammen til ett rom (ikke søknadspliktig).			
- Vaskerom og deler av WC rommet er slått sammen og deler av WC rommet er slått sammen med gangen (ikke søknadspliktig).			
- Terrassen er bygd større enn tegningene tilsier (søknadspliktig).			
- Pipen er fjernet (søknadspliktig).			
Ferdigattest:			
- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget.			
Anbefaling:			
- Motakst AS anbefaler å søke Herøy kommune om alle nevnte søknadspliktige tiltak.			
Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte.			
Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.			
Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.			
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.			

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 09.01.1979.

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

- Garasjen har en noe annen utforming enn tegningene tilsier. Garasjen er bla. bygd noe høyere og det er etablert en innhuk for døren.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Herøy kommune om alle nevnte søknadspliktige tiltak.

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.

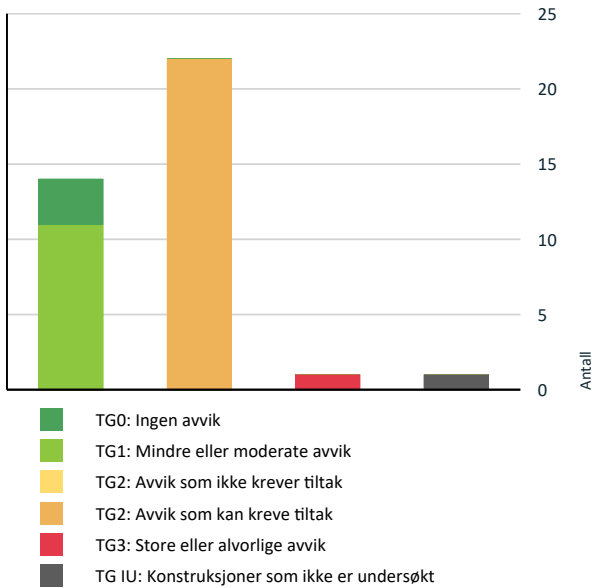
Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.



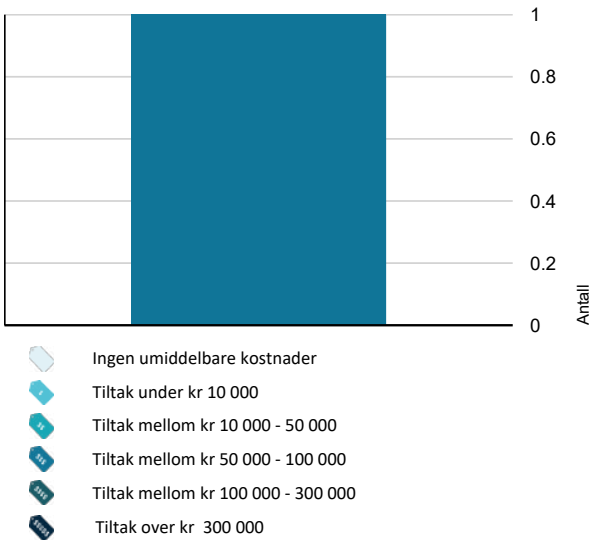
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1966

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Kommentar
I flg. tidligere salgsopplysninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type taktekking: Eternittplater.
Årstall: Byggeår.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Byggeår.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har tydelige tegn på slitasje og flasser biter enkelte steder.

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Når tekkingen begynner å bli gammel og sprø, øker sjansen for at det oppstår skader ved f.eks uvær. Skade i tekkingen kan medføre lekkasjer. Det anbefales å skifte ut tekkingen.
Vær obs på at tekkingen inneholder asbest ved rivning.



Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

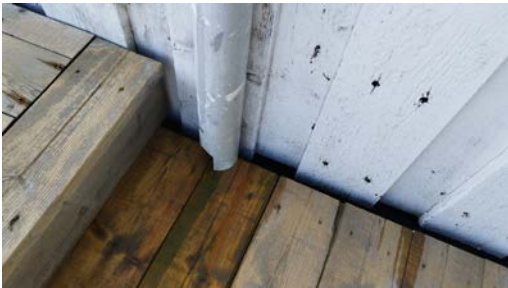
Renner og nedløp av plast.
Fastmontert takstige til tidligere pipe.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Sprekk i takrenne ved nedløpet.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utskiftning av renner og nedløp vil være naturlig i forbindelse med utskiftning av tekkingen.



Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 - Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er råteskader i kledningen og vindskibord enkelte steder.

- Konsekvens/tiltak**
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
 - Musesperre må etableres.

Manglende musesperre kan føre til at mus tar seg inn i konstruksjonen og påfører skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av rupanel.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i hovedetasjen.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

- Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

- Konsekvens/tiltak**
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å montere ny dampsperre. Dampspærren hindrer varm, fuktig inneluft fra å trenge inn i konstruksjonen og skal alltid ligge på den varme siden av isolasjonen. Manglende dampsperre eller utettheter kan forårsake kondens og mulige skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt.
Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug.
Sålbenk- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.



TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør av tre med 2-lags sideglassfelt.
Terrassedør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:

Det er hakk i hovedinngangsdøren.
Tarrassedøren tar i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
Overflatebehandling av hovedinngangsdør må påregnes.
Justering av terrassedøren må påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 130 m2 med stående PVC rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på peler av tre. Adkomst fra hage og via dør fra stuen/hovedinngangsdør.

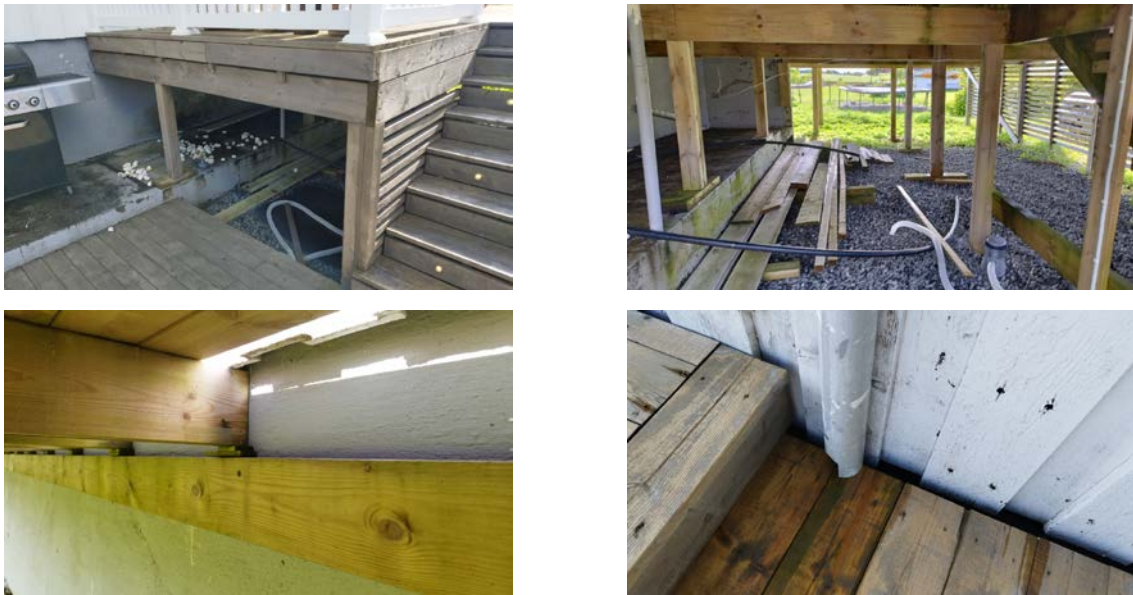
- Vurdering av avvik:**
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen er fundamentert på trepeler direkte ned i bakken.
Det mangler beslag mellom kledning og terrasse.
Innfestingen av terrasse/bjelker er stedvis noe ufagmessig utført.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassen må fundamenteres på støpte fundamenter for å unngå bevegelser og fuktoppsug i søyler.
Det bør monteres beslag mellom kledning og terrasse.
Innfestningen av terrassen bør utføres tilfredsstillende iht. gjeldende normer.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trapp av tre til terrasse/inngangsparti.

Trapp av betong til tidligere inngangsparti. Malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.

- Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappen til terrasse/inngangsparti mangler håndløpere.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Fjerning av trapp til tidligere inngangsparti bør påregnes.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har laminat.
Veggene har malte plater.
Himlingene har malte plater.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe glipper i laminaten ved belastning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringstiltak anses ikke som påkrevd men kan vurderes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 9 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 13 mm.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har ingen pipe eller ildsted.

TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres system som leder vann ut fra kryp kjelleren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved renovering av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renoveret i 2018.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.

Tilstandsrapport

Himlingen har himlingsplater.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørbladet.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved renovering av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renoveret i 2020.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler list i overgangen mellom sokkelflis og terskelflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres overgangslist mellom sokkelflis og terskelflis.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drensåpningen fra den innebygde sisternen er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drensåpningen bør lages større.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørblandet.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (sikringskap og yttervegg).
Stendersøker ga utslag for mange kabler, ettersom hulltakingen hadde måttet foregå under sikringsskapet, er dette unnlatt.

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blande batteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt, micro, vinskap og stekeovn. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er takmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør).
Hovedstoppekran plassert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Deler av anlegget er av eldre dato og det er rustdannelser på hovedstoppekran. Rørkursene i kjelleretasjen er ikke merket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Utskiftning av eldre deler av røranlegger må kunne påregnes.
Merking av rørkurser i kjelleretasjen bør utføres.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe av merket fra 2018 i stuen.
Eier opplyser om at det vil bli utført service i løpet av september 2025.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2019 plassert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling.



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæringer for varme i det ene badgulvet ligger i boligmappa, resterende samsvarserklæringer er ikke fremvist.

5. 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?

Nei Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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?

Ja Deler av anlegget i kjelleren er av eldre dato.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

Byggegrunn av ukjente masser.
Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Fuktsikring og drenering

Drenering fra 2018.
Ukjente masser rundt boligen.
Grunnmursplast med klemlist.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplasten er lagt på feil vei.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å sikre korrekt drenering og redusere risiko for fuktskader anbefales det at plasten demonteres og legges på nytt med knastene inn mot muren. I forbindelse med arbeidet bør det kontrolleres at eksisterende drenering og tilbakefyllingsmasser er tilfredsstillende.



Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmurer av betong.

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

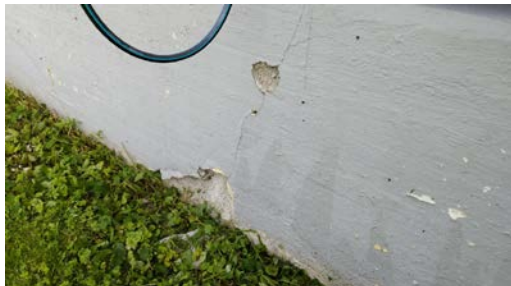
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noe sprekker og sår.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ved utbedring anbefales det å benytte løsninger som anvist i Byggforsk detaljblad 720.425.



Terrenghold

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av ukjent type via kommunalt nett.
Avløpsrør av ukjent type via kommunalt nett.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er av ukjent alder.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse Biloppstillingsplass for én bil, og lagring av diverse redskaper.	
Byggeår 1979	Kommentar Garasjen ble byggegodkjent den 09.01.1979.
Standard Garasjen holder enkel standard.	
Vedlikehold Garasjen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.	

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong.
Yttervegger av reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 115 m²/112 m²	Markedsverdi Kr 3 500 000
<i>Enebolig:</i> Entré, 2 Bad/vaskerom, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Gang, Uinnredet kjellerrom, 2 Kryperom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 28 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 700 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 3 500 000 Konklusjon markedsverdi 3 500 000
--	---

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:
Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.
Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:
Motakst AS <https://www.motakst.no/>
Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>
Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>
Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>
Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>
Eiendomsmeulingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>
Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>
Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg								
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS		
1 Nordstaulveien 183 ,8850 HERØY 86 m ² 1996 3 sov	15-07-2021	3 600 000	3 850 000		3 850 000	44 767		
2 Nord-Herøyveien 529 ,8850 HERØY 117 m ² 2007 4 sov		4 900 000				40 833		
3 Landarvikveien 51 ,8850 HERØY 127 m ² 1963 4 sov	27-08-2024	4 500 000	4 000 000		4 000 000	30 303		
4 Askmyra 1 ,8850 HERØY 122 m ² 1972 4 sov	03-07-2025	2 950 000	2 900 000		2 900 000	22 308		
5 Landarvikveien 45 ,8850 HERØY 149 m ² 1976 3 sov	18-06-2024	2 600 000	3 450 000		3 450 000	22 115		
6 Åsveien 7 ,8850 HERØY 101 m ² 1952 4 sov	29-10-2024	2 250 000	2 425 000		2 425 000	21 272		
7 Skolnesveien 18 ,8850 HERØY 136 m ² 1966 5 sov	31-08-2021	2 550 000	2 400 000		2 400 000	14 907		
8 Skolnesveien 18 ,8850 HERØY 136 m ² 1966 5 sov	04-02-2025	2 600 000	2 400 000		2 400 000	14 907		

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

Årlige kostnader		
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	6 536
Kommunale avgifter:	Kr.	12 507
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 260 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 100 000
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 markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 700 000

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

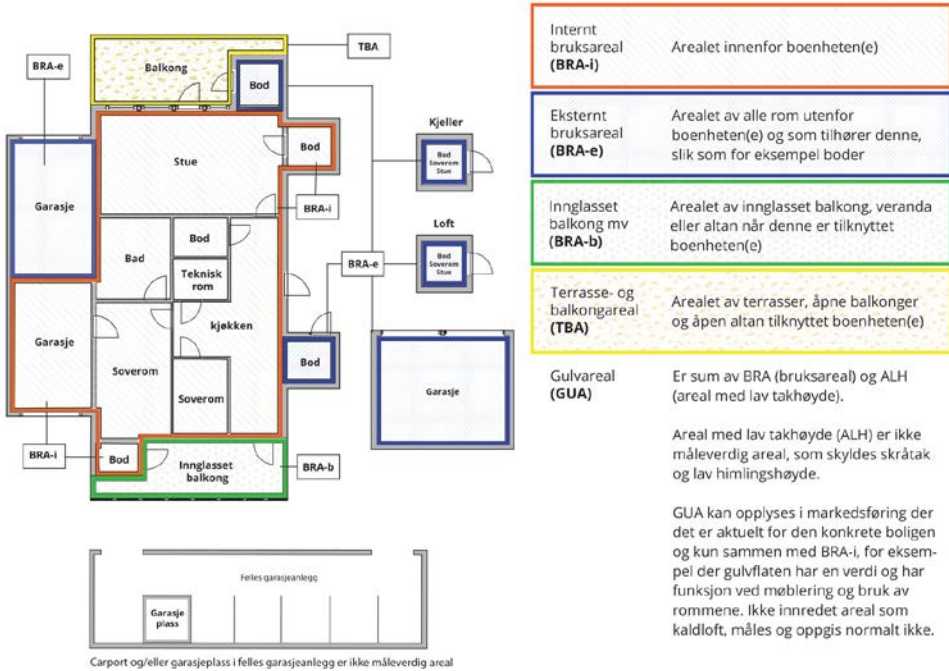
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningssakkyndige 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.

Arealer

Enebolig

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	112			112	130		112
Kjelleretasje/krypkjeller		3		3		20	23
SUM	112	3			130	20	135
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, Bad, Soverom 1, Stue/kjøkken, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad/vaskerom, Soverom 4		
Kjelleretasje/krypkjeller		Uinnredet kjellerrom, Kryperom 1, Kryperom 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 07.04.1986 i forbindelse med tilbygg. Det foreligger ingen tegninger fra byggeår. Tegningene fra tilbyggeår er derfor lagt til grunn i vurderingen. Det er blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

- Stue og kjøkken er slått sammen til ett rom (ikke søknadspliktig).
- Vaskerom og deler av WC rommet er slått sammen og deler av WC rommet er slått sammen med gangen (ikke søknadspliktig).
- Terrassen er bygd større enn tegningene tilsier (søknadspliktig).
- Pipen er fjernet (søknadspliktig).

Ferdigattest:
- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget.

Anbefaling:
- Motakst AS anbefaler å søke Herøy kommune om alle nevnte søknadspliktige tiltak. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente. NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Entré, Bod, Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 09.01.1979. I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

- Garasjen har en noe annen utforming enn tegningene tilsier. Garasjen er bla. bygd noe høyere og det er etablert en innhuk for døren.

Anbefaling:
- Motakst AS anbefaler å søke Herøy kommune om alle nevnte søknadspliktige tiltak. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente. NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	112	3
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
01.9.2025	Marius Høgås		Takstingeniør				
	Jørgen Hågensen		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	4	293		0	2231.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sør-Herøyveien 77							
Hjemmelshaver							
Hågensen Jørgen, Kaspersen Renate							
Eiendomsopplysninger							

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Sør-Herøy i Herøy kommune, med adkomst fra Sør-Herøyveien. Området er landlig og rolig, med kort avstand til sjøen. Det er gang- og kjøreavstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og hurtigbåtkaia med forbindelse til Sandnessjøen. Herøy har også fergeforbindelse fra Herøy fergekai til Søvik på fastlandet. Øyene i kommunen er bundet sammen med bruer og veier. Det er gode muligheter for friluftsliv, båtliv og fiske i nærområdet.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.
Regulering
Området er regulert til bolig iht. reguleringsplan for "Prestegården" Sør Herøy, plan-ID 50407. Ikrafttredelse 28.04.1987.
Om tomten
Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Eiet tomt som har ett areal på ca. 2231,8 m².
Kommuneplan
KA Herøy. Plan-ID 201901 Ikrafttredelse 06.10.2020 Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.
Konsesjonsplikt
Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.
Servitutter
1965/4020-3/71 BESTEMMELSE OM GJERDE 21.10.1965 OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:4 BNR:1 FNR:62
Heftelser
1987/497-1/71 FREDNINGSVEDTAK 28.01.1987 OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:4 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE 1971/3873-56/71 RETTIGHET 04.10.1971 RETTIGHETSHAVER: Herøy Vannverk AI LØPENR: 2099605 LEIEAVTALE OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:4 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE 1987/1019-1/71 RETTIGHET 20.02.1987 RETTIGHETSHAVER: HELGELAND KRAFT AS ORG.NR: 844011342 LEIEAVTALE FESTEKONTRAKT LEIE-TID: 80 ÅR INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 1,000 OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:4 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Bebyggelsen
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.
Oppvarming
Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og elektrisitet.
Byggemåte
Bjelkelag av tre, fundamentert på grunnmurer av betong. Yttervegger av reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med eternitt plater.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
792 000	2025	I følge opplysninger gitt av Herøy Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring AS		Fullverdi		12 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	22.08.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	22.08.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	22.08.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	02.09.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	02.09.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	08.04.1986	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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 Rapportsammendrag 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 funksjonspøving 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.

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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas 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.

• Arealet 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklaering/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/BN4970>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.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	Renate Kaspersen
	Jørgen Hågensen

Boligen	• Boligen ble kjøpt 2020 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Sør-Herøyveien 77	
8850 Herøy	
1818-4/293/0/0	

Fremtind



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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Gammel inngang med ytterdør ble tettet igjen slik at det kun ble vegg.

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?

♦ Ja

Liten sprekk i grunnmuren

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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?

♦ Ja



Fukt/mugg en gang observert på en murvegg i kjeller. Fjernet. Dårlig lufting, kan fikses.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
- Beskrivelse av arbeidet: Ligger bilder i boligmappa. Utført av faglært, men ikke via firma.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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?: 2018
- Firmanavn: Sandnessjøen rørservice
- Beskrivelse av arbeidet: Arbeid i kjeller, rør i rør.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Firmanavn: Nett og elektronikkservice AS
- Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe. Tidligere eiere fikk montert varmepumpe i 2018.

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
- Beskrivelse av arbeidet: Fjernet pipe og ildsted ved renovasjon av hele boligen i 2018.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Står en gammel oljetank i kjeller. Ikke i bruk.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ 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?: 2018
- Firmanavn: Sinus AS
- Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering elektrisk anlegg.

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

Terrasse bygd/utvidet av tidligere eier mellom 2018-2020.
Tettet gammel inngangsdør 2025.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent søknad etter terrasse.

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?

♦ Ja

Tilstandsvurdering tatt 2025.

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?



♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved 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

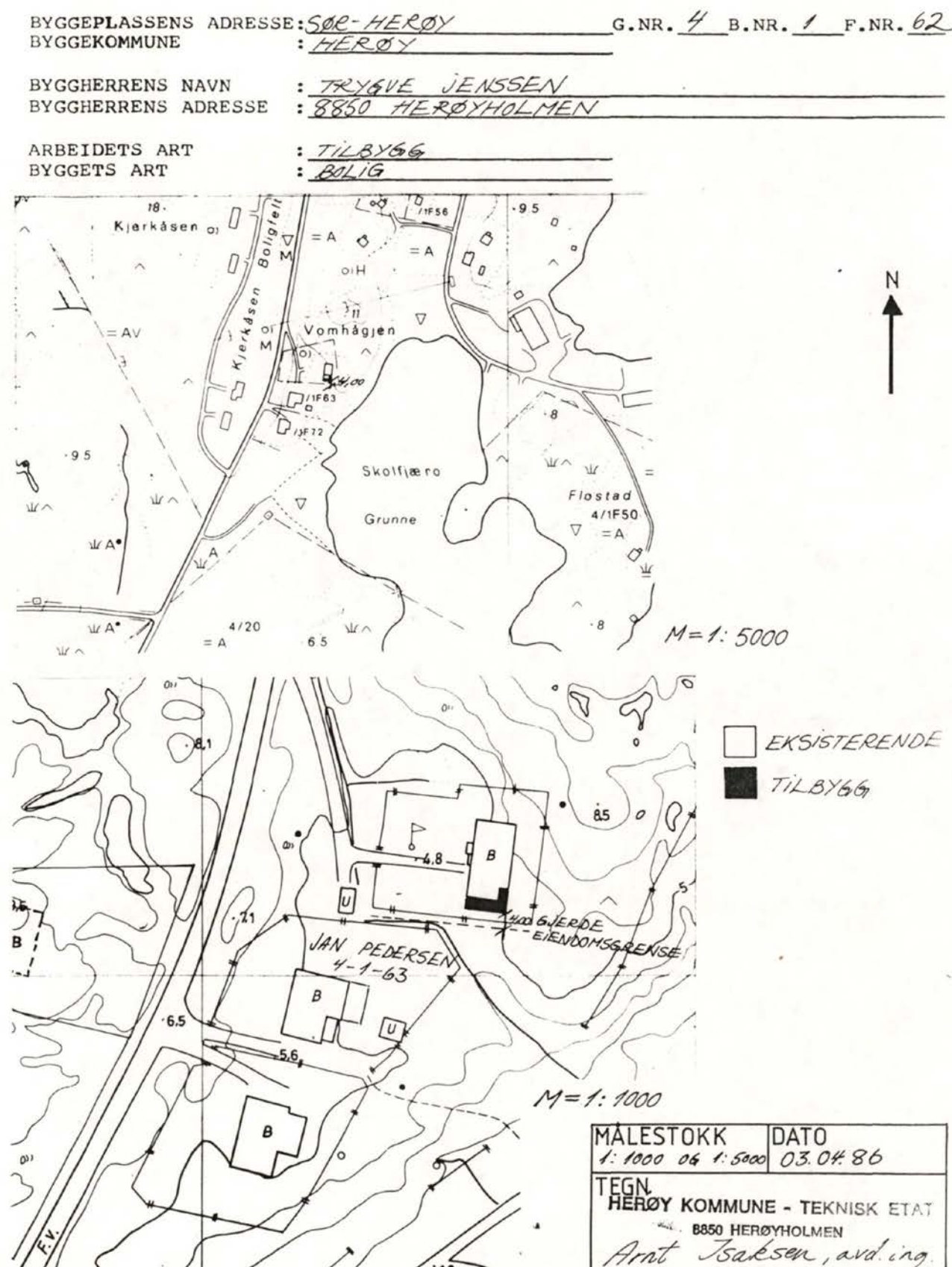
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

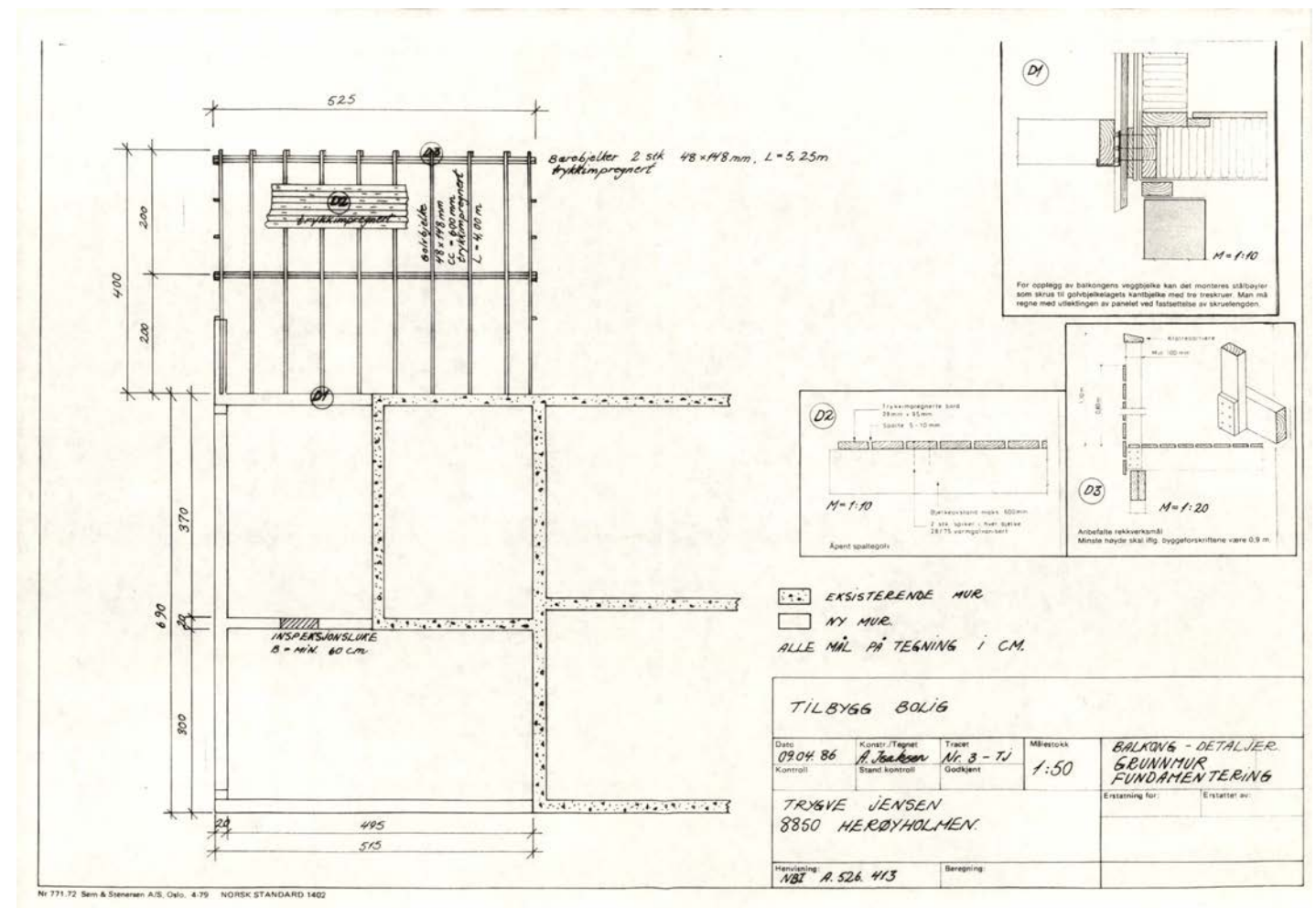
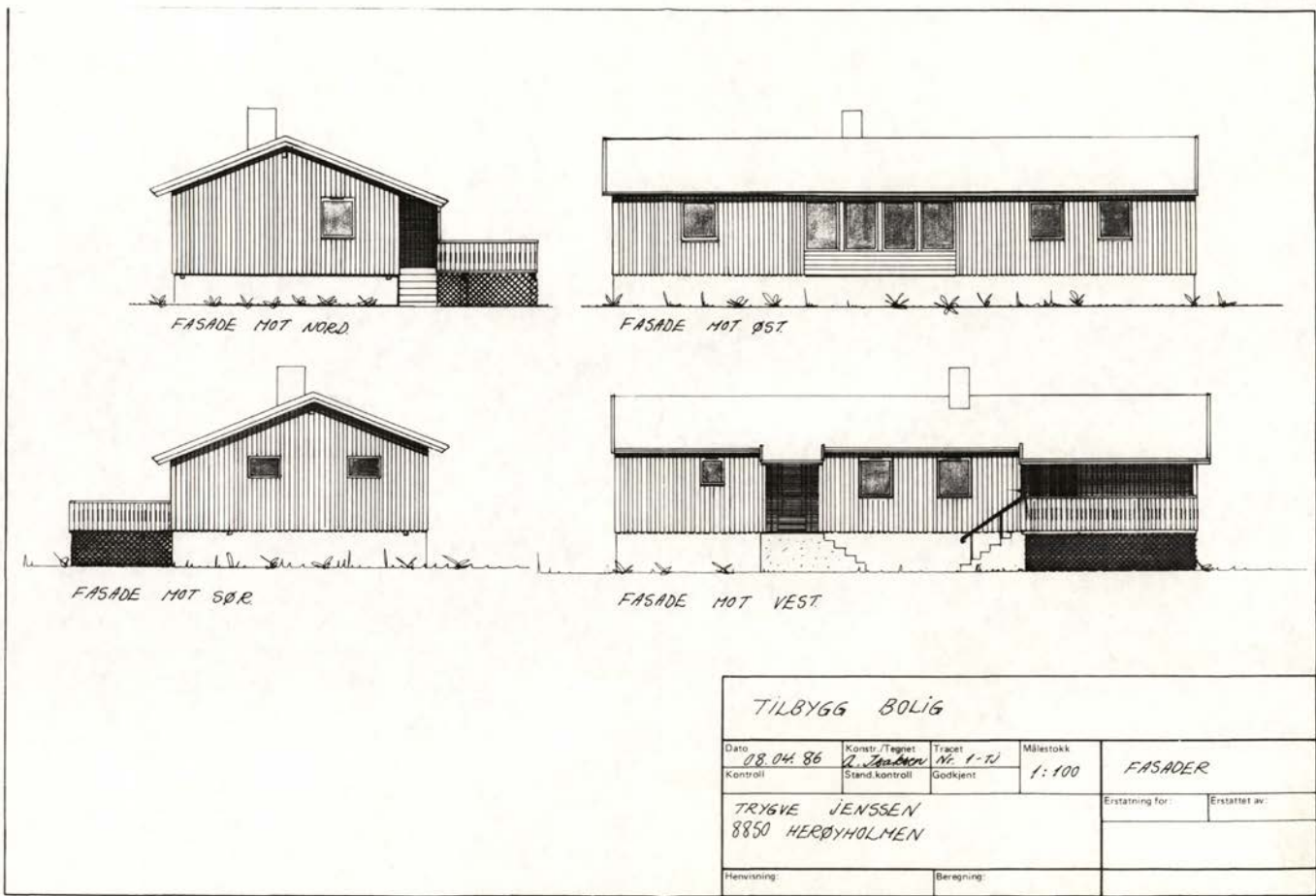
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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







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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SØR-HERØY	Beregnet areal	2231.8
Etablert dato	26.01.2004	Historisk oppgitt areal	2233
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenståing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.04.2024 18.04.2024			Mnrmangler, Mnrvannmangler, 4/1, 4/1/2, 4/1/7, 4/1/9, 4/1/18, 4/1/20, 4/1/29, 4/1/30, 4/1/32, 4/1/33, 4/1/35, 4/1/36, 4/1/46, 4/1/55, 4/1/61, 4/1/67, 4/1/68, 4/1/72, 4/1/73, 4/1/78, 4/1/80, 4/1/91, 4/1/96, 4/1/97, 4/1/100, 4/1/102, 4/1/103, 4/1/104, 4/1/107, 4/1/108, 4/1/113, 4/4, 4/15, 4/20, 4/27, 4/28, 4/49, 4/51, 4/53, 4/54, 4/55, 4/58, 4/59, 4/60, 4/64, 4/65, 4/67, 4/68, 4/173, 4/180, 4/186, 4/187, 4/188, 4/194, 4/196, 4/198, 4/200, 4/202, 4/203, 4/204, 4/205, 4/207, 4/213, 4/216, 4/218, 4/221, 4/222, 4/223, 4/224, 4/225, 4/226, 4/228, 4/234, 4/243, 4/244, 4/245, 4/247, 4/248, 4/251, 4/253, 4/256, 4/258, 4/261, 4/269, 4/270, 4/271, 4/277, 4/279, 4/284, 4/288, 4/291, 4/292, 4/293, 4/294, 4/299, 4/301, 4/302, 4/306, 4/307, 4/308, 4/309, 4/317, 4/334, 4/337, 4/358, 4/371, 4/372, 4/390, 4/402, 4/407, 4/412, 4/416, 4/417, 4/420, 4/422, 5/448
Opprett ny grunneiendom fra festgrunn Grunneiendom fra feste	28.01.2004			4/1/63, 4/293
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.01.2004	M 623		4/1 (-2233), 4/293 (2233)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7319170.75	376320.85	0	Ja	2231.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HÅGENSEN JØRGEN F010196*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sør-Herøyveien 77 8850 8850 HERØY	Bosatt (B)
KASPERSEN RENATE F190196*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SØR-HERØYVEIEN 77 8850 8850 HERØY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sør-Herøyveien 77

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8850 HERØY	Kirkesogn	10040201 Herøy
Grunnkrets	105 Sør-Herøy	Tettsted	7561 Silvalen
Valgkrets	4 Herøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187756286		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	187756286	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	29.05.2019
3	187756294		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 187756286: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	195
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	195
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	123
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		30.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sør-Herøyveien 77	H0101	4/293	195	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	115	0	115	0	0	0
K01	0	80	0	80	0	0	0

2: Bygningsendring 187756286-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 29.05.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	80
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper	Antall boenheter
------------------	------------------

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	29.05.2019	29.05.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sør-Herøyveien 77	H0101	4/293	0	0	0	0	

Etasjer

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

3: Bygning 187756294: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Byggningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

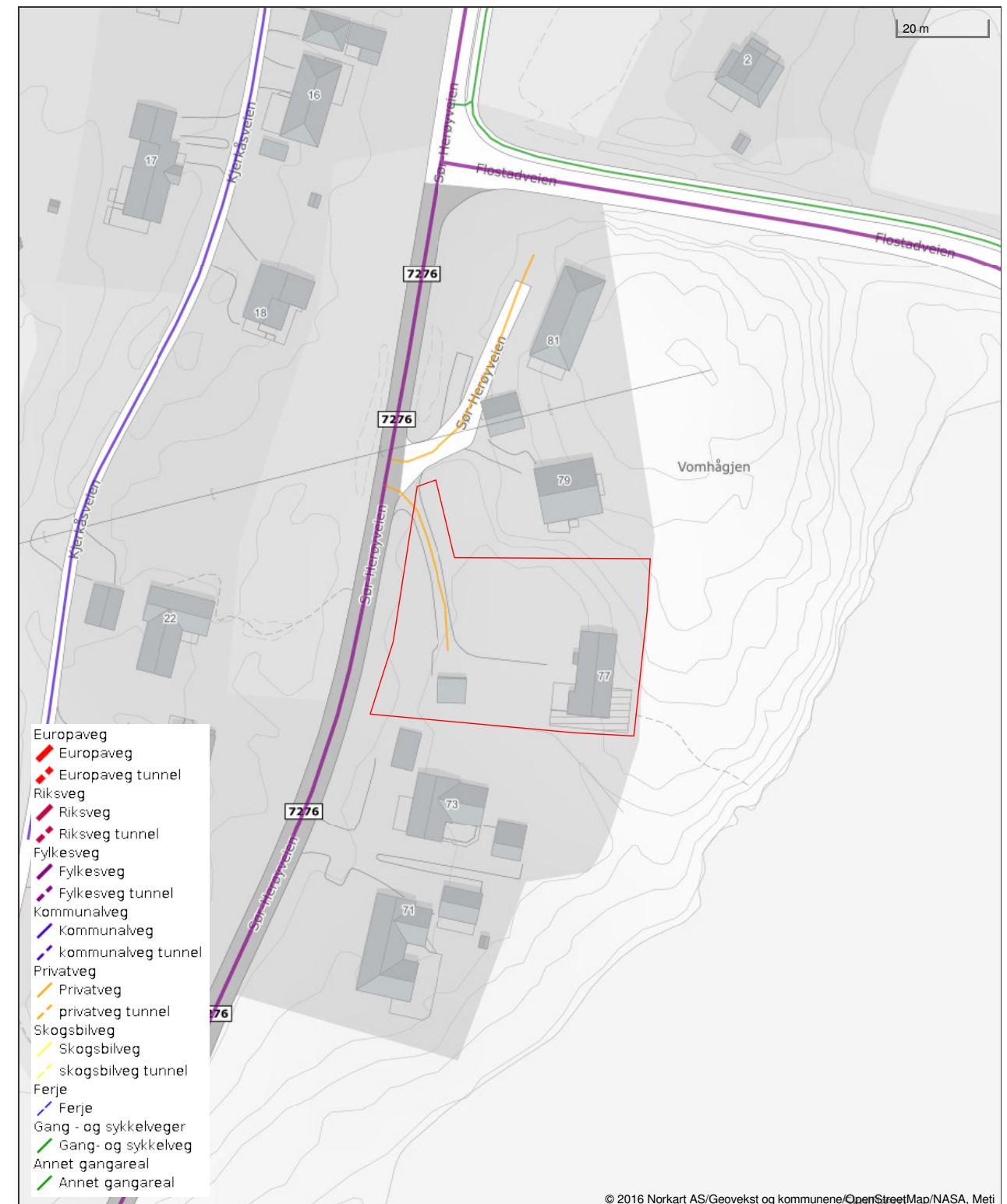
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		30.08.2007

Bruksenheter

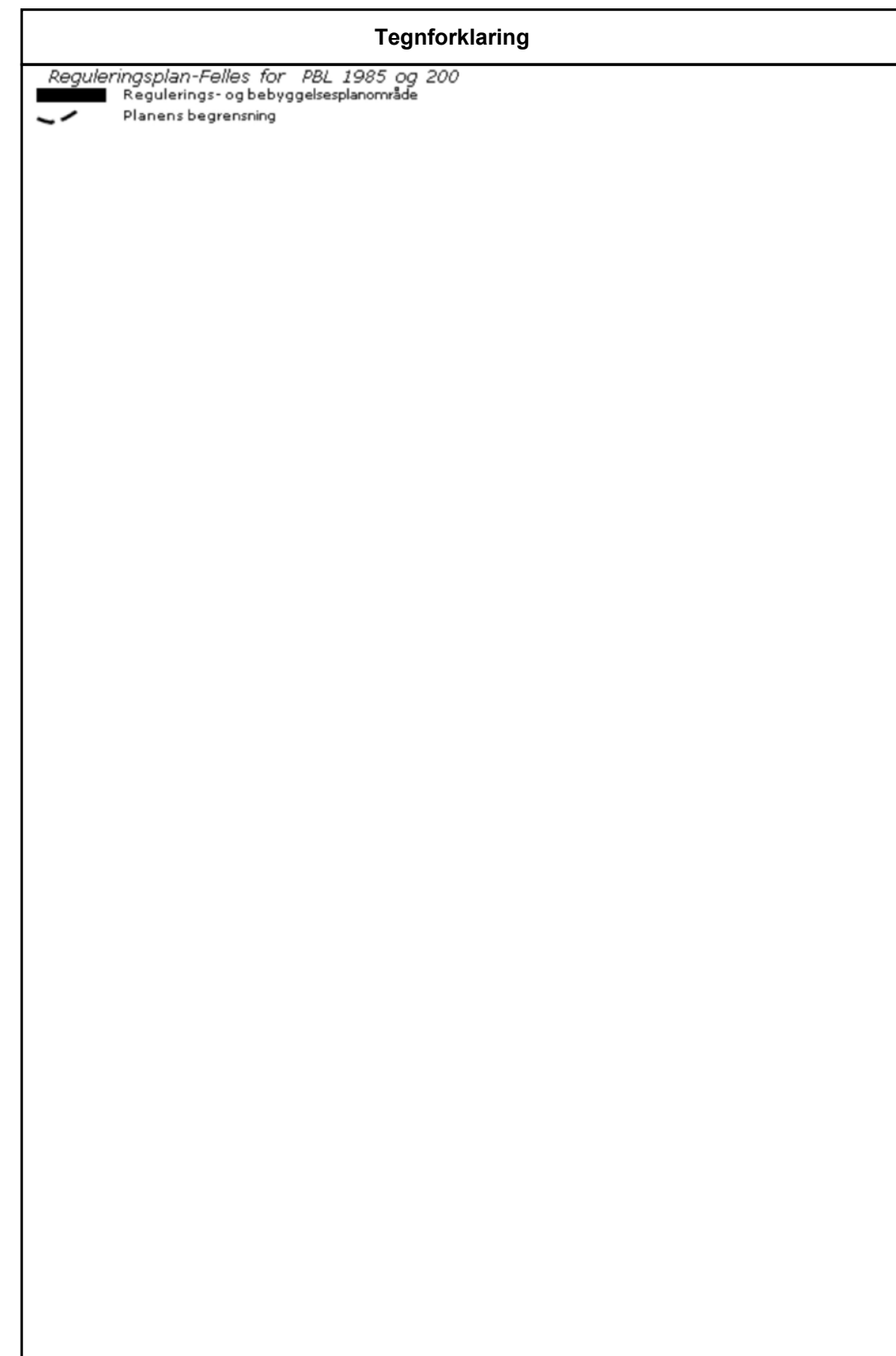
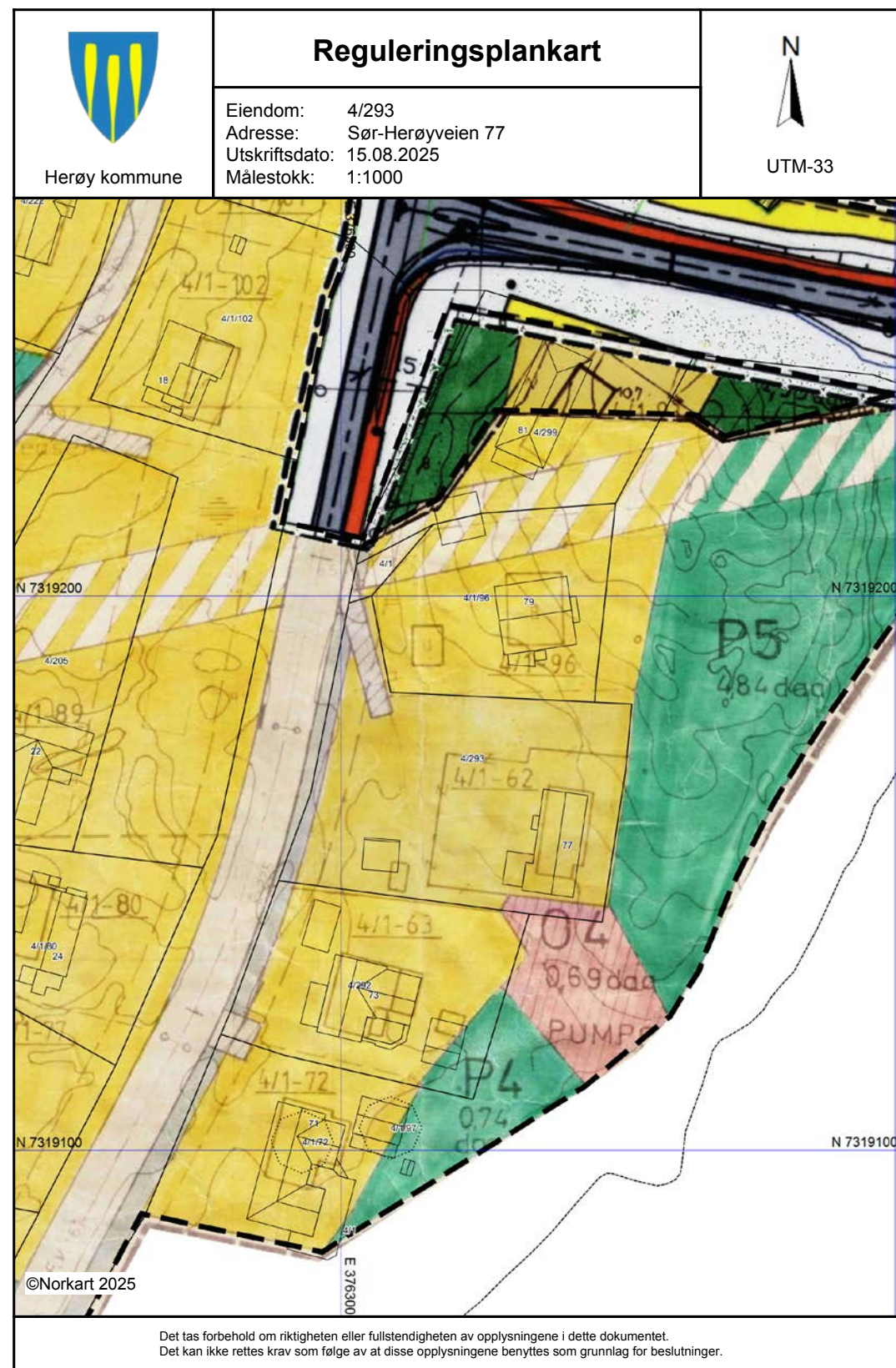
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/293	-	-	-	-	-

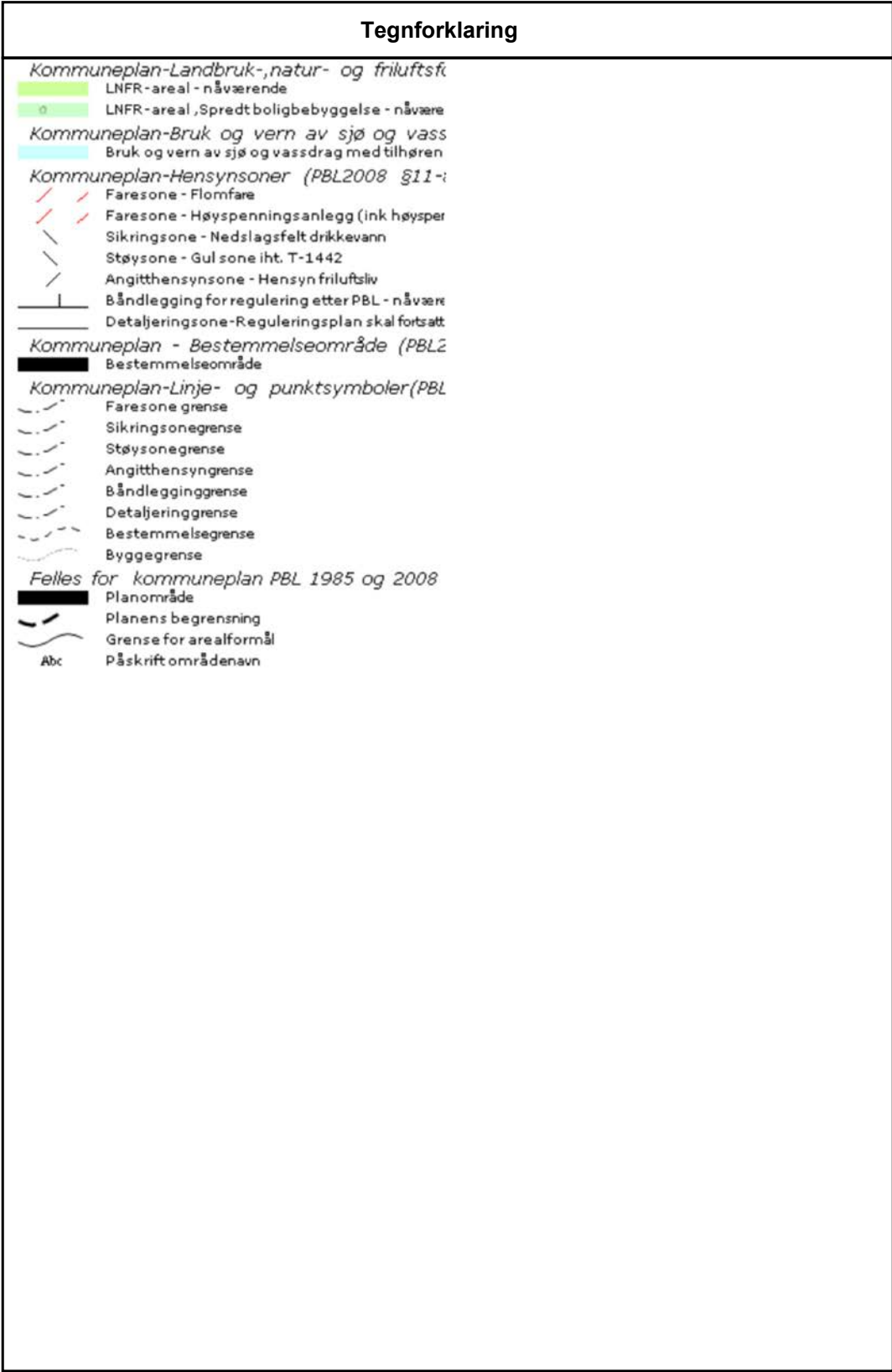
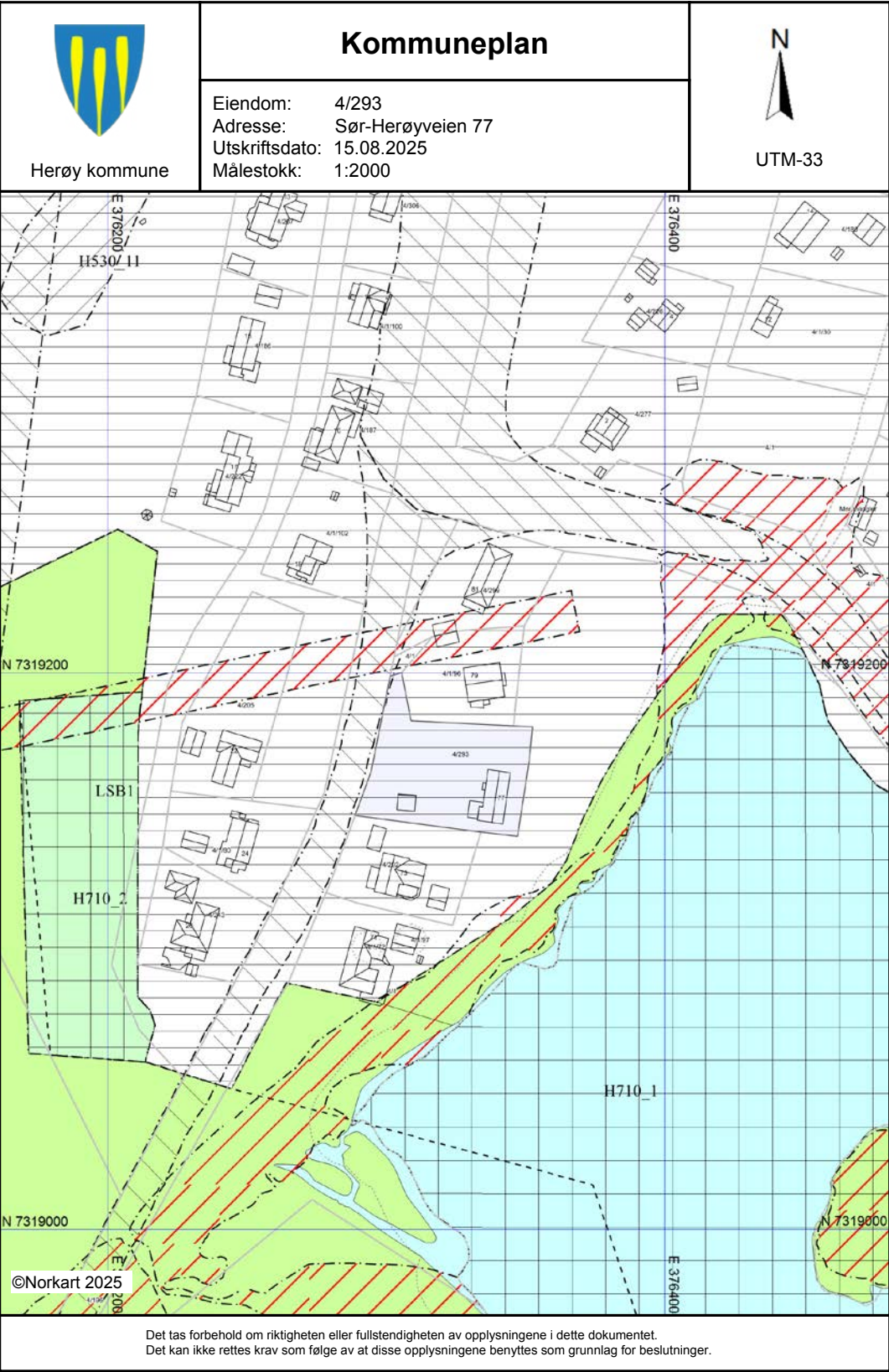
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0



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 FOR REGULERINGSPLAN



Herøy, 06.10.2020

Plan 50407 «Prestegården» Sør-Herøy– plan vedtatt den 28.04.1987
Plan 50408 N2 «Prestegården» endring fra naustområde til friluftsområde – plan vedtatt den 18.12.1990

Bestemmelser revidert etter vedtak i Kommunestyret den 06.10.2020 sak 28/2020
(Bestemmelsene for grad av utnytting BYA, møne- og gesimshøyde og garasje/carport/uthus i plan 50401-50433 erstattes av kommuneplanens bestemmelser)

§ 1. Generelt

1. De regulerte områdene er på plan vist med reguleringsgrenser

§ 2. Fellesbestemmelser

1. Tiltak skal utføres iht. bestemmelsene i Plan og bygningsloven, også når det gjelder utforming og visuelle kvaliteter.
2. Ingen tomt kan bebygges før fradeling er gitt og oppmålingsforretning er utført.
3. Det tillates oppføring av gjerder rundt eiendommen iht. pbl. og der dette ikke hindrer sikt til/fra offentlig veg.
4. Felles gårdsplass, parkeringsplass, innkjørsel o.l. tillates ikke oppdelt med gjerder eller andre skiller og må ikke nyttes til lagring.
5. Ubebygde deler av tomten skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring som kan være farlig for ferdsel, skjemmende eller til uvesentlig ulempe. Eksisterende vegetasjon bør bevares. Beplantningen må ikke hindre sikt til/fra offentlig veg.
6. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og trafikksikker.
7. Der særlige grunner taler for det kan mindre vesentlige unntak dispenseres fra bestemmelsene etter søknad og behandling etter pbl. Dog kan privatrettslige avtaler ikke inngås i området som strider mot plan.

§ 3. Område for boligbebyggelse (småhusbebyggelse).

1. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
2. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. 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 sammen bygging av to nabogarasjer/uthus. Garasje/carport/uthus tillates ikke innredet med rom for varig opphold.
3. Boliger som settes opp i B3 må være beiset/malt hvite med svart tak

§ 4 Naustområde

1. I naustområdene tillates oppført sjøhus og andre anlegg for opplag av mindre fartøyer (båter), etter en samlet reguleringsplan for området.
2. I naustområdene tillates ikke oppført anlegg for industri.
3. Sjøtomter tillates bebygd med naust, båthus, sjøbu med bruksareal (BRA) på inntil 30 m².
4. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3 meter.
5. Naust, båthus, sjøbu tillates ikke innredet med rom for varig opphold.
6. Sjøhusene skal ha saltak (og med gavlvegg mot sjø).

§ 5 Trafikkområder

1. Se reguleringsplankart.

§ 6 Kommunaltekniske anlegg/område

1. Områdene skal kun inneholde underjordiske installasjoner for pumping/rensing av avløpsvann. Området må inngjerdes.

§ 7 Friområder (Park, turvei, lek)

1. Friområdene skal opparbeides parkmessig. I friområdene kan det ikke tillates oppføring av bygninger og konstruksjoner.

§ 8 Friluftsområder

1. I friluftsområdene er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller endringer og reparasjoner av bestående bygninger.

§ 9 Landbruksområder

1. Landbruksområdene skal benyttes til jordbruk. I disse områdene tillates ikke oppføring av boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til jordbruket.
2. Jordet nord for Herøy kirke, og jordet sør for Prestegården, kan ikke bygges med bygninger i tilknytning til jordbruksdrift.

§ 10 Fareområder

1. Område for høyspentlinjer slik kart viser.
2. Fareområde kan ikke bebygges. Forskrift om elektriske forsyningsanlegg gjelder.

§ 11 Spesialområder - Fredede områder og bygg

1. Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjer.
2. Verneverdige bygninger tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.
3. Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

4. Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg i bevaringsområdene skal gis en utforming m.h.t bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader samt farger som harmoniserer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig.
5. Utforming av forstøningsmurer, gjerder og andre utvendige anlegg, bør skje under hensyn til områdets karakter.
6. Alle byggesøknader innenfor bevaringsområdet skal forelegges riksantikvar for uttalelse før byggesøknad behandles.
7. Minsteavstand til verneverdig område – vest for Herøy kirke er 200 meter.
8. Tillatt utnyttelsesgrad
9. Iht. Miljøverndepartementets fredningsbestemmelser av 18.08.1985



DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013 DEP., OSLO 1

P-520 b

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET RUNDT SØR-HERØY KIRKE OG PRESTEGÅRD

I medhold av kulturminnelovens § 21, fastsetter Miljøverndepartementet følgende fredningsbestemmelser for det fredete området rundt Sør-Herøy kirke og prestegård.

- I. Formålet med fredningen er å bevare virkningen av Sør-Herøy kirke og prestegård i landskapet og å sikre det miljø som i dag utgjøres av kirken, prestegården og fornminnene i området.
- II. Innenfor det fredede området må det ikke settes i verk tiltak som kan endre landskapets art eller karakter eller på annen måte motvirke formålet i pkt. I.
- III. Eksisterende arealbruk og virksomhet i området kan opprettholdes så vidt det ikke strider mot formålet i pkt. I. Nye bygninger og anlegg som er nødvendig av hensyn til kirkens og kirkegårdens drift kan oppføres.
- IV. Følgende tiltak krever godkjenning av Riksantikvaren.
 - a) Grøfting, andre anleggsarbeider, arealbruksendringer eller inngrep i landskapet, jfr. pkt. II.
 - b) Plassering og utforming av nye bygninger, jfr. pkt. III. Evt. flytting av eksisterende bygninger innen området.
 - c) Omlegging, nedlegging, utvidelse og nyanlegg av veier.
 - d) oppføring av kaianlegg eller andre anlegg i strandlinjen.
- V. Når det gjelder bygninger som ikke er særskilt fredet skal Riksantikvaren uttale seg i saker som gjelder:
 - a) Riving
 - b) Tilbygg og andre fasadeendringer.
- VI. For de legalfredede kulturminnene og prestegårdens hovedbygning, borgstue og stabbur som er fredet etter kulturminnelovens § 15 gjelder dessuten kulturminnelovens bestemmelser fullt ut.

- VII. Forvaltningen av fredningsbestemmelsene og tilsynet med det fredede området er delt mellom Riksantikvaren og DKNVS i henhold til den enkelte institusjonens faglige ansvarsområde ifølge forskrifter fastsatt ved kongelig resolusjon 9. februar 1979 til lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner.



18 AUG. 1985

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø, 28. april 1987



E.f. Ase Olsboe Johannessen

Bernard Geicke



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 samfunnssikkerhet (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 friluftsmål 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:



LandArk as
landskapsarkitekter mnla
fotograf

www.landark.no

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 utnytting 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 samfunnssikkerhet (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

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

Forurensning

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

Støy

- a) 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

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

Vassdrag

- a) 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.
- b) Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar den allmenne friluftsinteresser, 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.
- c) 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

- a) 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).
- b) 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.
- c) 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.
- a) 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.
- b) Prestegården omfatter prestegårdsområdet med tilhørende grøntområder, bygninger og anlegg. Det kan ikke gjennomføres tiltak eller inngripen som er i strid med fredningsvedtaket eller hensynssonene.

- a) Det skal tas hensyn til områder avsatt til verdifulle kulturlandskap. Tiltak skal tilpasses kulturlandskapet i størst mulig grad.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Ved behov for gjennomføring av nødvendig vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes.
- f) Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.

§ 1.8 Reklame og skilt (pbl § 30-3)

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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

- a) Nye tiltak kan ikke iverksettes nærmere sjø enn hva byggegrensen i plankartet viser dersom ikke dette muliggjøres gjennom en detaljregulering.
- b) For vedtatte reguleringsplaner kan tiltak i strandsonen ikke igangsettes nærmere sjøen enn hva byggegrensen i reguleringsplanen viser.
- c) 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)

- a) 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 tuområder 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 kulturskapte 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 siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.
- e) Det tillates ikke utelagring som er skjemmende 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 parkeringareal.
- 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 tomtgrense mot veg være minst 1,5 meter.
- b) Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på veg, skal avstand fra garasje til tomtgrense/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 (bygningskode 183)

- a) For sjøtomter tillattes 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

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – overordnede mål

- a) Retningslinjer for fritidsbebyggelse er å betrakte som veiledende ved utarbeidelse av reguleringsplaner m.m.
- b) Begrense til et minimum inngrep som ikke kan gjøres om: minst mulig masseuttak (som vil være synlig fra havet) fra fritidsboligområder, parkeringsplasser og bryggeområder.
- c) 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.
- d) 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

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – anneks, terrasse m.m.

- a) Hovedregelen er at det kun skal være en bygning for beboelse på hver tomt.
- b) 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.
- c) Frittliggende soveanneks kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Anneks gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Annekset plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- d) I 100- metersbeltet gjelder følgende særlige arealbestemmelser:
 - Eiendommens samlede bruttoareal (fritidsbolig, anneks, 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

- a) Bodareal skal som hovedregel etableres i fritidsbolig eller som tilbygg til denne.
- b) 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.
- c) 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

- a) Ferdig tilbygg skal fremstå som en sammenbygd boenhet.
- b) 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

- a) 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.
- b) Kai/flytebrygge for enkelteiendom skal være nøkternt utformet og bør begrenses til det nødvendige for å sikre eiendommens adkomst. Kai/flytebrygge for enkelteiendom skal ikke overstige 12 m2.
- c) 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

- a) 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.

- a) 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 samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Det skal benyttes farger som er anbefalt av Statens Friluftsråd (naturfarger).
- b) 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.
- c) 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.
- d) Taktekking skal utføres med materialer som har en matt virkning.
- e) Gjerd, dominerende trapper o.l. tillates i alminnelighet ikke oppført. Gjerdet må i tilfelle utføres av trematerialer eller som natursteinsmur. Sikringsgjerd langs fjellsprang og liknende kan tillates i samråd med grunneier. Fargen på gjerdet bør harmonere mest mulig med det omkringliggende terreng.
- f) 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.
- g) Vegetasjon på tomt og tilliggende areal bør søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Generelt

- a) 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.
- b) Vann og avløp tillates ikke til anneks.
- c) Fritidsboligene må til enhver tid følge kommunens gjeldende renovasjonsordning.
- d) Drikkevannsforsyning må etableres i.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser.
- e) Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det fremlegges egne planer for avløpsforholdene og drikkevannforsyningen.
- f) 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

- a) Områder avsatt til forretning skal benyttes til forretningsvirksomhet.

§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

- a) 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.
- b) 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.

- a) Områdene skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt.
- b) Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, gjestehus eller leiligheter.
- c) Byggegrense følger formålsgrensen.
- d) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Det er tillatt 50 %-BYA.
- f) For områdene som tillates bebygd må det foreligger 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).

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

- g) 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

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

§ 2.8 Råstoffutvinning

- a) Eksisterende massetak er i plankartet angitt som arealformålområde BRU.
- b) 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.
- c) Før avvikling av driften skal det utarbeides en landskapsplan for rehabiliteringsplan og miljøoppfølgingsplan som viser etterbruk, terrengbehandling, gjenplantering/tilsåing i etterkant av avviklet drift og behandling av eventuelle forurensede masser.
- d) Reguleringsplanen skal utrede tiltakets nær- og fjernvirkning, og beskrive avbøtende tiltak i forhold til dette.

§ 2.9 Næringsvirksomhet

- a) Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager, samt øvrig næringsvirksomhet.
- b) 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).
- c) Til nye områder lagt ut til næringsformål stilles krav om detaljregulering før områdene kan utbygges.

§ 2.10 Idrettsanlegg

- a) Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål.
- b) For eksisterende områder for idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet.
- c) Ved søknad om vesentlige endringer eller utvidelse innenfor formålet kreves reguleringsplan.
- d) 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 veger. 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

Veinummer	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 infrastrukturløsninger 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

- a) I områder satt av til friområder tillates ingen tiltak og inngrep som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi. Graving, utfylling og terrenginngrep, som kan forringe områdets verdi for friluftslivet er ikke tillatt.
- b) Ved nye tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til barnetråkk og turstier/turveger.
- c) 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

- a) 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

- a) Nye tiltak kan ikke iverksettes nærmere sjø enn hva byggegrensen i plankartet viser dersom ikke dette muliggjøres gjennom en reguleringsplan.
- b) 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.
- c) 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)

- a) 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 ferdsl til sjøs.

Fradeling av eiendommer

- a) 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.

- b) 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.
- c) 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.
- d) Fradeling av ubebygd parsell tillates kun ved salg som tilleggsareal til aktive gårdsbruk.

Hensyn til rein

- a) 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)

- b) Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet i størst mulig grad.
- c) Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper. Jf. lov om Naturmangfold.
- d) 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)

- a) § 5.4 gjelder for spredt bolig- og fritidsbebyggelse og § 5.5 gjelder for spredt næringsbebyggelse.
- b) 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

- a) 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

- 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 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.
- c) 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.
- 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 tomtengrense mot veg være minst 1,5 meter.
- b) Statens vegvesen må innvilge tillatelse til avkjørsel, jf. § 6.1.
- c) Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på veg, skal avstand fra garasje til tomtengrense mot veg være minst 5 meter.
- d) 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.
- e) Adkomst frem til eiendom skal være kjørbær i områder der det er vegsystem og fergeforbindelse.
- f) Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

Naust, båthus, sjøbu (bygningkode 183)

- a) For sjøtomter tillattes 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 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.
- b) For spredt fritidsbebyggelse: Nye tomter til fritidsbebyggelse skal ikke være under 400 m² og ikke over 1000 m2.

Uteoppholdsareal

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

Plassering og utforming

- a) Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordbruksareal, reindrifts-, natur- eller friluftsinteresser, 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.
- b) Nødvendig infrastruktur (f.eks. vei og strøm) må være utbygd i rimelig nærhet til tomtengrense og/eller bolig.
- c) Boligen må lokaliseres i tilknytning til, eller i rimelig nærhet til eksisterende bygningsmiljø.
- d) Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering.
- e) Det er ikke tillatt med utbygging på jordbruksareal. Dette gjelder også bygging av adkomstvei.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – overordnede mål

- a) Retningslinjer for fritidsbebyggelse er å betrakte som veiledende ved utarbeidelse av reguleringsplaner m.m.
- b) Begrense til et minimum inngrep som ikke kan gjøres om: minst mulig masseuttak (som vil være synlig fra havet) fra fritidsboligområder, parkeringsplasser og bryggeområder.
- c) 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.
- d) 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

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

Retningslinjer – fritidsbolig, annekse, terrasse m.m.

- a) Hovedregelen er at det kun skal være en bygning for beboelse på hver tomt.
- b) 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.
- c) Frittliggende soveannekse kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Annekse gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Annekset plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- d) I 100- metersbeltet gjelder følgende særlige arealbestemmelser:
 - Eiendommens samlede bruttoareal (fritidsbolig, annekse, 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 friluftsinteresser.
 - 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.
- Kai/flytebrygge for enkelteiendom skal være nøkternt utformet og bør begrenses til det nødvendige for å sikre eiendommens adkomst. Kai/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 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.

§ 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 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 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 forurensning grunnen 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.

Kombinerte 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 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv. Markert FFF

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

Kombinerte 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 konflikttilfeller.

§ 6.16 Kombinerte 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 Kombinerte 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. reindriftsloven §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.

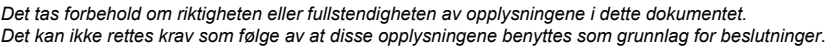
- d) **Båndleggingssoner, etter andre lover, H740**
Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern.

a) **Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde, H910**
Innenfor plankartet vises områder hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde som vannrett skravur med hvit bakgrunn.

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

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

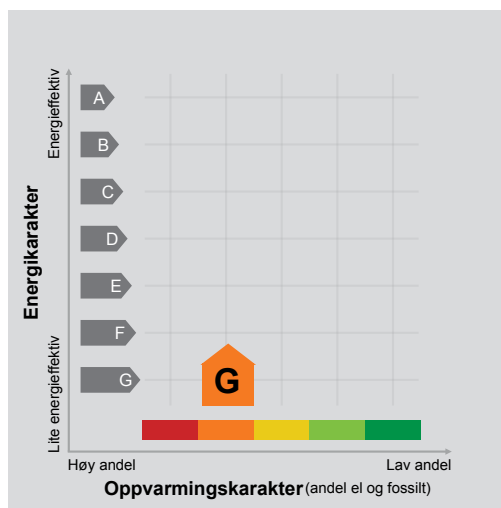
Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling.



ENERGIATTEST



Adresse	Sør-Herøyveien 77
Postnummer	8850
Sted	HERØY
Kommunenavn	Herøy
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	293
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	187756286
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164191
Dato	04.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 18 795 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 795 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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: Sør-Herøyveien 77
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