

aktiv.



Ormsøyveien 10A, 8845 SELØY

**Fritidsbolig på ett plan på Seløy
- Moderne og tiltalende utførelse.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stina Hermansen

Mobil 916 05 346

E-post stina.hermansen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen

Torolv Kveldulvs gate 25, 8801 Sandnessjøen.

TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 140,-
Total ink omk.: Kr 2 041 140,-
Teknisk verdi: Kr 3 550 000,-
Selger: Trond Harald Olsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 113/175 kvm
Tomtstr.: 1201 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 31
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1808260010

Fritidsbolig på en flate på Seløy - en perle på Helgelandskysten.

Denne plassen er ideell for den som liker en aktiv ferie, og som gjerne vil tilbringe tid både på havet og i naturen. Det er flere toppturer i nærheten av boligen og sjøen ligger i umiddelbar nærhet.

Seksjonen er etablert i et rolig og barnevennlig område med flere enheter rundt seg. Her har man bilvei helt frem til ytterdøra, og parkeringsareal er ikke mange meterne fra døra.

Boligen innehar i dag 2 vindfang, stue med plass for kjøkkeninnredning, 2 romslige soverom, toalettrom, gang, bod og badrom under renovering, samt to store utvendige boder.

Mulighet for å kjøpe ekstra tomt som feks kan utnyttes til båtnaust. Nydelig utsikt mot Dønnamannen, Syv søstre og hele skjærgården rundt!

Noen av bildene som følger i salgsoppgaven er illustrasjoner. Det gjelder ett bilde av stue, ett av soverom, ett av kjøkken og ett av entré.



Innhold


Velkommen	2
Plantegning	12
Om eiendommen	15
Forbrukerinformasjon	102
Budskjema	103











**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: 113 kvm

BRA - e: 62 kvm

BRA totalt: 175 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 113 kvm Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom, vindfang, toalettrom, gang, bod og bad under renovering.

BRA-e: 62 kvm Utebod og garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at rombenevnelser 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

1201 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gårdsplass av gruset standard og støpte heller, steinfylling på fjellgrunn. Eiet tomt på ca. 1201 m². Utvendig areal er i henhold til seksjoneringen en del av sameiets fellesareal.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) 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 sentralt på Seløya med havet som nærmeste nabo. Den ligger i rolige og barnevennlige omgivelser med flere boenheter i nærheten. Gode sol- og utsiktsforhold. Kort vei til spisesteder og dagligvarebutikk.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Nærliggende bebyggelse har tidligere blitt benyttet til utleie, pub og lagring for utstyr i forbindelse med ribturer. Nå er det etablert privateide fritidsboliger i de fleste enhetene, mens det er eneboliger langs Ormsøyveien.

Bygningssakkyndig

Sebastian Schneider

Type rapport

Tilstandsrapport.

Teknisk verdi: 3 550 000,-.

Byggemåte

Boligen har vinduer av malt tre med 2-lags glass. Boligen har malt hovedytterdør av tre med glass. Boligen har malt ytterdør bak huset av tre med

glass. Det er en balkong av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Balkongen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2024. Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene. (Selger har ike bebodd eiendommen. Feilavkrysning) Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring. -Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026 Firmanavn: FO Bygg og Betong + Sanitär Service Dönna AS Beskrivelse av arbeidet: Ny membran på hele gulvet og opp 10 cm på vegg. Ny slukmembran Nye veggplater NB - badet blir ferdigstillt rett over påske, da rørligger kommer for å gjøre siste arbeider. -Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Nytt mars 2026 - nye fliser på gulvet etterpå. -Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? - Ja -Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: Olaf Pettersen Entreprenör AS- Beskrivelse av arbeidet: Ny septik tank og utvendig ledning. -Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: SINUS AS. Beskrivelse av arbeidet: Flyttet sikringssskap. Nye spotter i tak, soverom, gang, m.m. nye kurser til kjøkken m. m. Varmekabler og lys i nytt ingangsparti Gjennomgang av el anlegg. 2020 Herøy Kjøleteknikk AS Nytt elanlegg i stue m.m. -Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja Totalrenovert utvendig i 2010 - ny impregnert kledning, nye vinduer, renovert innvendig. 2020 stor ombygning innvendig i leiligheten - Contractor AS. 2026 totalt renovert innvendig, bortsett fra paneling i stue, som ble gjort i 2020. Nytt gulv i hele leiligheten mars 2026 Er tiltaket godkjent av kommunen? - Ja Ferdigattest fra Herøy Kommune foreligger, på godkjent tegning for utførte arbeider. -Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? - Ja Tilstandsrapport / salg mars 2025, för leiligheten ble totalt renovert innvendig i perioden januar - mars 2026. Ny tilstandsrapport mars 2026. - Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? - Ja -Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? - Ja Eiendommen ble bygd for / av min far, i 1983. Den er bygd på fjell, med støpt betongplate (isolert). Eiendommen / bygget er svært godt vedlikeholdt, og har ikke hatt skader..

Standard

Det er malte panelbord av trefiber i himling. Det er spileplater på vegger. Det er malte trefiberplater med panelmønster på vegger. Det er trepanel på vegger. Det er laminat på gulv. Overflater vegger og himling i stue er fra 2021 og alle øvrige overflater er fra 2026. Opplyst av eier. Det er gulv mot grunn i U-etg. og dette består av støpt betongplate. Helte dører av ukjent treslag.

VÅTROM:

Bad: Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er under totalreovering.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning er ikke montert enda - det vil bli

mulig for kjøper å velge ut farge på et bestemt type kjøkken. Det er derfor ikke grunnlag for å gjennomføre kontrollpunkt. Avtrekk ikke montert enda. Det er derfor ikke grunnlag for å gjennomføre kontrollpunkt.

SPESIALROM:

Toalettrom med gulvmontert WC, innredning med enkel servant og speil. Det er fliser på gulv og malte overflater på vegger og systemhimling i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige rør er av kobber. Det er kun naturlig ventilasjon gjennom ventiler i idag. Eldre elektrisk 120 L bereder. Skjult elektrisk anlegg.

Seksjonen er under reovering. Stue, begge vindfang, soverom, gang og toalettrom er i hovedsak ferdige. Kjøkkeninnredning vil bli mulig å velge farge på av kjøper. Baderommet er under reovering - det ventes rørligger til baderomsarbeiderne i April 2026. Bad og kjøkkeninnredning vil bli satt opp av selger om ikke kjøper ønsker å utføre dette selv.

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:

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er avvik: Det er påvist rustskader på låsemekanismer og/eller beslag. Årsaken er at vinduer er utsatt for salt i kystmiljø og/ eller ikke har fått tilstrekkelig vedlikehold. Vinduer i

kystmiljø krever enten hyppigere vedlikehold eller rustfrie materialer. Det er påvist noen vinduer som er vanskelig å åpne/lukke. Årsaken kan være feiljustering eller defekt låsemekanisme. - Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er avvik: Hovedytterdør har glipper mellom dør og karm. Årsaken er feiljustering. Det mangler en skrue på dørvrider og dørvrider er løs. Årsaken er at denne har løsnet, og ikke blitt satt fast, og til slutt ramlet av.

Innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er høydeforskjell på gulv mot grunn ut over standardens krav til måleavvik. På betonggulv kommer dette som regel av ujevnheter i betongoverflate fra støping av gulv. Det kan også være setninger. Eksakt årsak er ikke mulig å fastslå.

Tekniske installasjoner:

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

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Innvendig:

- Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er skader på vegger som består av merker og skruehull. Årsaken er at gjenstander som har vært montert/hengt på vegg har blitt fjernet. Det er skader i himling. Årsaken er at utstyr/konstruksjoner har blitt fjernet og etterlatt merker/hull. - Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Enkelte av innvendige dører har

en del slitasje. Innvendige dører har skalkemerker/ skader sannsynligvis som følge av at ting har blitt flyttet gjennom dører og slått borti dørblad og/eller karm. Det mangler en vrider på en dør til bod. Årsaken er nok at denne ikke har vært tilstrekkelig festet.

Spesialrom:

- Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør. Avtrekksvifte er defekt og det er ikke tilfredsstillende tilluft gjennom spalte i dør. Årsaken til at viften er defekt er ukjent. Årsaken til manglende spalte i dør er feil ved montering av dør.

Våtrom:

- Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er under oppussing og det gjenstod betydelige mengder arbeid på befaringsstidspunktet. Det er derfor ikke grunnlag/ hensiktsmessig å gjøre en full gjennomgang av badet før dette er ferdigstilt.

TG IU:

Kjøkken:

- Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning er ikke montert enda. Det er derfor ikke grunnlag for å gjennomføre kontrollpunkt.
- Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Avtrekk ikke montert enda. Det er derfor ikke grunnlag for å gjennomføre kontrollpunkt.

Våtrom:

- Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er under

totalreovering.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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.

Moderniseringer og påkostninger

Nytt gulv i alle rom 2026

Ny himling i begge soverom og gang mellom soverom og bad 2026.

Veggplater og maling i alle rom unntatt stue.

El. installasjon og kontroll 2026

Ominnredning/oppussing bad, sluk, membran, nye fliser (ikke fullført). 2026

Vindfang. Bygget helt nytt. 2026

Parkering

Parkering på felles tomt.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Det er ikke klargjort eller tilrettelagt for montering av ildsted.

Boligen varmes opp med elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Eiendommen har ikke avtale med Norgespris.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger 49 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

51 140 (Omkostninger totalt)

63 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 041 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 053 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 055 840 (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 7 158 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2024:

Eiendomsskatt: kr. 2 499,-. Slam kr. 864,-. Vann: kr. 3 794,52.

Nåværende eier har fritak for renovasjonsavgift pr. i dag da enheten ikke er i bruk. Det vil tilkomme renovasjonsavgift ved salg.

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.

Informasjon om formuesverdi

Det lyktes ikke megler å få hentet ut formuesverdien fra Skatteetaten/Altinn.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring 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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Bygget er seksjonert i tre seksjoner og det foreligger seksjonering. Det er ingen mnd. andel felleskostnader pr. i dag, men kan tas opp og fordeles etter behov. Megler anbefaler at det dannes styre, lages budsjett og vedlikeholdsplan. Seksjonen har båtplass på felles kaianlegg. Båtplassen har ca. 35 fot lengde, opplyser eier. Årlig leie på kr. 2 600,-. Rettigheten eksisterer under forutsetning av at kaianlegget er i drift.

Sameiet

Megler anbefaler at det dannes styre, lages vedtekter, budsjett og vedlikeholdsplan.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 31, seksjonsnummer 1 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: Disse kan bes om fra megler.

1818/6/31/1:

22.10.1982 - Dokumentnr: 6743 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1995 - Dokumentnr: 6298 - Best. om

adkomstrett

Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2007 - Dokumentnr: 408251 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2007 - Dokumentnr: 408251 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2007 - Dokumentnr: 632914 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Sletting kan kun skje ved bygningsmyndighetenes samtykke.

Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2008 - Dokumentnr: 155945 - Bestemmelse om båtplass

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:15

Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2017 - Dokumentnr: 819364 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:35

Gjelder passasje over sjøgrunn med småbåt

Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2017 - Dokumentnr: 819364 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:35

Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2017 - Dokumentnr: 819364 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:35

Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2017 - Dokumentnr: 1016810 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:257

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:258

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:259

Bestemmelse om vedlikehold m.m.

Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2017 - Dokumentnr: 1016810 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:257

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:258

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:259

Bestemmelse om vedlikehold m.m.

Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2017 - Dokumentnr: 1016810 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:257
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:258
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:259
Bestemmelse om vedlikehold m.m.
Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2017 - Dokumentnr: 1016810 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:257
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:258
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:259
Gjelder kjørevei

Bestemmelse om vedlikehold m.m.
Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2017 - Dokumentnr: 1016810 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:257
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:258
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:259
Gjelder gangvei

Bestemmelse om vedlikehold m.m.
Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2017 - Dokumentnr: 1016810 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:246 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:257
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:258
Rettighetshaver: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:259
Bestemmelse om vedlikehold m.m.

Overført fra: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2019 - Dokumentnr: 1094721 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 37/151

18.09.2019 - Dokumentnr: 1094743 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:1818 Gnr:6 Bnr:269
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært en del av en større eiendom med flere bygninger. Herøy kommune har sendt over en rekke dokumenter hva gjelder ferdigattester, tegninger og tillatelse. Megler har ikke mulighet til å avgjøre hvilke dokumenter som tilhører respektive eiendom. Bygningen har vært ombygd og tilbygd etter oppføring. Ettersom vi ikke vet byggeår til de ulike tiltakene kan vi ikke vite hvilke regler som gjaldt på tidspunktene for endringene.

I 2024 ble det godkjent en søknad om bruksendring fra "næring, annet enn bolig" til det nye formålet "fritidsbolig". Tillatelsen bortfaller tre år etter vedtaksdato dersom arbeidet ikke er iverksatt. Arbeidet er iverksatt.

Den 30.06.2025 ble det utstedt en ferdigattest. Ferdigattesten gjelder bruksendring til fritidsformål. Herøy kommune har sendt over tegningene som er vurdert, og satt som en forutsetning, i søknaden. Grunnlaget for bruksendringen stemmer ikke med dagens planløsning - er p.t. under renovering og kjøper må forholde seg til oppfyllelse av tegninger forutsatt av kommunen, eventuelt søke om endring hvis det ønskes annen innredning enn den forutsatte. Kjøper overtar risiko og ansvar - inkludert økonomiske konsekvenser - for oppfyllelse som forutsatt av Herøy kommune.

Vei, vann og avløp

Adkomst via Ormsøyveien (offentlig vei), og deretter over privat vei (bnr.241) hvor eiendommen har tinglyst veirett.

Tilknytt kommunalt vann. Vannledning av plast med el. varmekabel i del mot seksjonen.
Privat felles avløpsanlegg med septiktank og overløp ut i sjø.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2019-2029 med planID 201901, hvor eiendommen er avsatt til fritids- og turistformål. Eiendommen ligger i arealplanen i hensynssone for flomfare.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Når kjøper er forbruker:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse

som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Når kjøper ikke er forbruker:

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. §3-9, 2.pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye gjelder også for kjøpere som ikke er forbrukere.

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 grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Fast provisjon på kr.45 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 10 500,- tilretteleggingshonorar kr 10 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,
organisasjonsnummer 979158580
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

01.04.2026

Tilstandsrapport

Leilighet - Fritidsbolig
Ormsøyveien 10 A, 8845 SELØY
HERØY kommune
gnr. 6, bnr. 31, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 29.03.2026 Rapportdato: 01.04.2026 Oppdragsnr.: 22695-1005 Referansenummer: PM1270

Autorisert foretak: Verity AS Sertifisert Takstingeniør: Sebastian Schneider Vår ref: Sebastian Schneider



VERITY

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Verity AS

Autorisert takseringsfirma med base i Mosjøen. Selskapet er medlem i Norsk Takst og har gjennom Norsk Takst sertifisering innen tilstandsanalyse av boligeiendom.
Vi utfører utelukkende tilstandsanalyse av boligeiendom.
Vi kan i prinsippet ta oppdrag i hele landet, men hovedfokus er Helgeland.



Rapportansvarlig

Sebastian Schneider
Uavhengig Takstingeniør
sebastian.schneider@heimgruppen.co
m
915 99 084

VERITY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet som har fått mye nytt de siste årene. Det er en del pågående arbeider som fullføring av bad, montering av kjøkkeninnredning og noen mindre reparasjoner før alt kan sies å være ferdig. Når dette er fullført, vil det være en leilighet der det meste er nytt.

Leilighet - Fritidsbolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har vinduer av malt tre med 2-lags glass. Boligen har malt hovedytterdør av tre med glass. Boligen har malt ytterdør bak huset av tre med glass. Det er en balkong av trykkipregnet trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tett med plater eller membran under. Balkongen har dekke og rekkverk av trykkipregnet tre.

INNENDIG [Gå til side](#)

Det er malte panelbord av trefiber i himling. Det er spileplater på vegger. Det er malte trefiberplater med panelmønster på vegger. Det er trepanel på vegger. Det er laminat på gulv. Overflater vegger og himling i stue er fra 2021 og alle øvrige overflater er fra 2026. Opplyst av eier.

Det er gulv mot grunn i U-etg. og dette består av støpt betongplate. Helte dører av ukjent treslag.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er under totalrenovering.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er ikke montert enda. Det er derfor ikke grunnlag for å gjennomføre kontrollpunkt. Avtrekk ikke montert enda. Det er derfor ikke grunnlag for å gjennomføre kontrollpunkt.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med gulvmontert WC, innredning med enkel servant og speil. Det er fliser på gulv og malte overflater på vegger og systemhimling i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige rør er av kobber. Det er kun naturlig ventilasjon gjennom ventiler i idag. Eldre elektrisk 120 L bereder. Skjult elektrisk anlegg.

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet - Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente tegninger som ble godkjent i forbindelse med en bruksendring fra næring til fritidsbruk. Eiendommen er også seksjonert til 3 seksjoner. Dagens planløsning stemmer ikke helt med de omsøkte tegninger. Følgende avvik:

- * Det er en liten bod som ikke er plassert som på tegning.
- * Tegningen viser en TVstue som ikke eksisterer i dag. Dette rommet er i dag en del av garasjen og en utebod.

Det er opplyst at det foreligger planer om å fullføre endringer slik at planløsning stemmer med godkjente tegninger. Dette må imidlertid kjøper kontrollere. Dersom det ikke er gjort, anbefales det at man søker om en endring av planløsning slik at den stemmer med faktisk bruk.

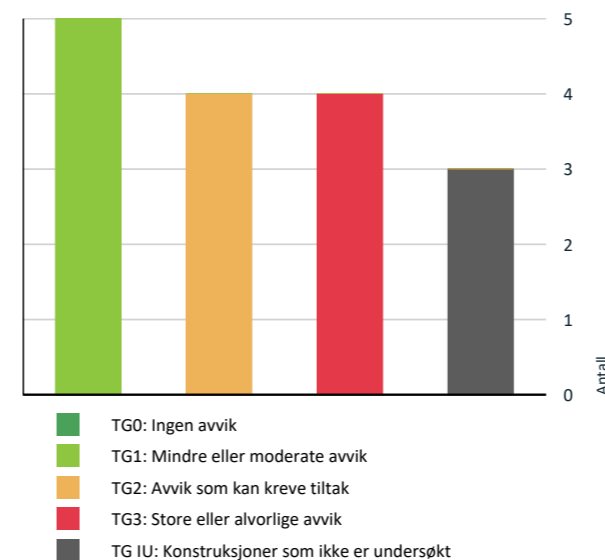
Det foreligger ferdigattest for bruksendring omgjøring fra næring til fritidsbolig utstedt. 30.06.2025

Takstingeniør har ikke hatt innsyn eller fulgt opp byggesaken i detalj, kun fått fremlagt ferdigattesten.

Takstingeniør har ikke kontrollert byggesaker lengre tilbake i tid enn før bruksendringen.

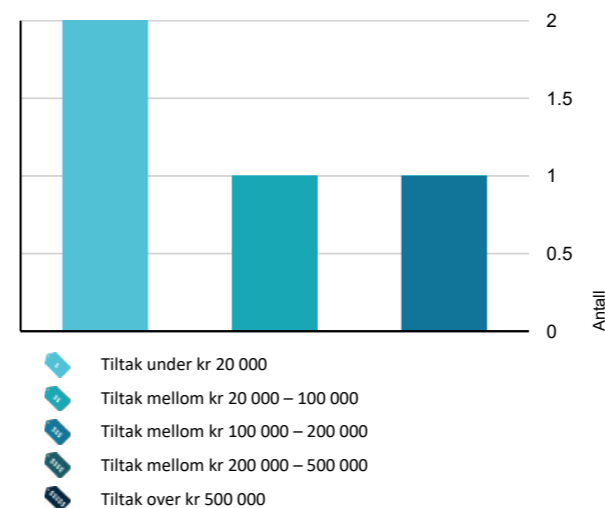
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er bestilt utført som en leilighet, og dermed er en rekke kontrollpunkter utvendig tatt vekk. Det forutsettes at det er eller vil bli opprettet et sameie som er ansvarlig for utvendig vedlikehold, herunder takteking, utvendig kledning, grunnmur, fundament, drenering, tomteforhold, terrengforhold, renner og nedløp og ellers utvendige forhold som det er naturlig at flere boenheter i samme bygg deler på. Det er ikke fremlagt sameievedtekter for takstingeniør. Det er omfattende pågående arbeider, og bad og kjøkken er dermed ikke mulig å vurdere. Badet er et tomt rom og kjøkkenet mangler innredning, og takstingeniøren finner det ikke hensiktsmessig å gjennomgå kontrollpunktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet - Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET - FRITIDSBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Hentet fra salgsoppgave til megler.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Leiligheten har gjennomgående normalt god standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Totalrenovering	Leiligheten er opplyst innvendig og utvendig totalrenovert i 2010. Opplyst av eier.
2020	Stue ombygget renovert.	Stue ble ombygget til slik den fremstår slik det står i dag, med unntak av at det nå er lagt nytt gulv.
2026	Nytt bad og kjøkken	Det pågår arbeider med kjøkken og bad.

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av malt tre med 2-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

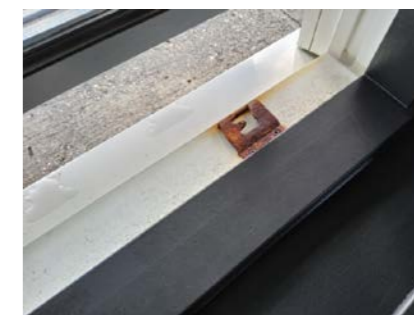
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Det er påvist rustskader på låsemekanismer og/eller beslag. Årsaken er at vinduer er utsatt for salt i kystmiljø og/eller ikke har fått tilstrekkelig vedlikehold. Vinduer i kystmiljø krever enten hyppigere vedlikehold eller rustfrie materialer. Det er påvist noen vinduer som er vanskelig å åpne/lukke. Årsaken kan være feiljustering eller defekt låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Deler som har sterke rustangrep bør skiftes ut eller slipes og overflatebehandles. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er at rustangrepene fortsetter, og at delene til slutt slutter å virke. Det kan også føre til økt misfarging i området rundt. Det bør gjøres forsøk på å justere vinduer som er vanskelig å lukke. Dersom dette ikke virker, må låsemekanismer repareres. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, kan være at vinduer er utette, ikke er tilstrekkelig innbruddssikre eller at de plutselig kan åpne seg uønsket.



Det er påvist rustskader på låsemekanismer og/eller beslag. Årsaken er at vinduer er utsatt for salt i kystmiljø og/eller ikke har fått tilstrekkelig vedlikehold. Vinduer i kystmiljø krever enten hyppigere vedlikehold eller rustfrie materialer.



Vindu fra utsiden. For illustrasjon.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør av tre med glass. Boligen har malt yttterdør bak huset av tre med glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Hovedytterdør har glipper mellom dør og karm. Årsaken er feiljustering. Det mangler en skrue på dørrider og dørrider er løs. Årsaken er at denne har løsnet, og ikke blitt satt fast, og til slutt ramlet av.

Konsekvens/tiltak

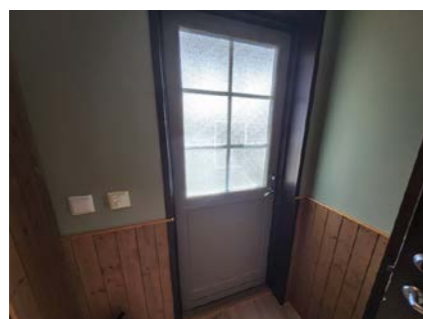
- Dører må justeres.
- Tiltak:

Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er varmetap og lekkasje. Ny skrue må settes inn for å sette fast dørrider. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil være at dørrider til slutt ramler av. Det kan også komme vann/vind inn i dørbblad som følge av at dette er løs.

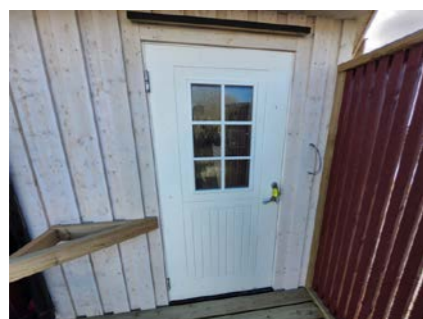
Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør fra innsiden. Bildet kun for illustrasjon



Inngangsdør bak fra innsiden. Bildet kun for illustrasjon



Hovedinngangsdør fra utsiden. Bildet kun for illustrasjon



Det mangler en eller flere skrue på dørrider og dørhåndtak er løs. Årsaken er at denne har løsnet, og ikke blitt satt fast, og til slutt ramlet av.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Balkongen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Bildet av gangvei/balkong mot sjøen. Bilde kun for illustrasjon.



Bildet av gangvei/balkong mot sjøen. Bilde kun for illustrasjon.



Bildet tatt av konstruksjonen under gangvei/balkong. Bildet kun for illustrasjon.

INNVEDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Det er malte panelbord av trefiber i himling. Det er spilleplater på vegger. Det er malte trefiberplater med panelmønster på vegger. Det er trepanel på vegger. Det er laminat på gulv. Overflater vegger og himling i stue er fra 2021 og alle øvrige overflater er fra 2026. Opplyst av eier.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

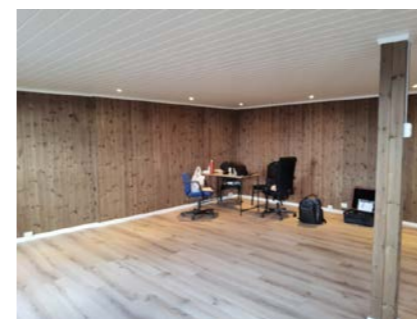
Det er skader på vegger som består av merke og skruer. Årsaken er at gjenstander som har vært montert/hengt på vegg har blitt fjernet. Det er skader i himling. Årsaken er at utstyr/konstruksjoner har blitt fjernet og etterlatt merke/hull.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skader i himling må repareres for å lukke avvik. Det må enten sparkles og males eller byttes bord/plater. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er ikke noe annet enn estetisk. Hull i vegger må repareres for å lukke avvik. Det kan gjøres med sparkling og maling/beis. Det er ingen konsekvens av å ikke gjøre dette utover det estetiske.

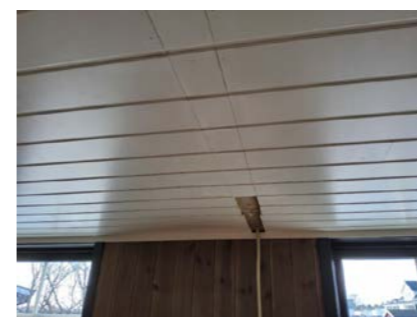
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet oppsummerer overflater i leilighet.



Det er skader i himling. Årsaken er at utstyr/konstruksjoner har blitt fjernet og etterlatt merke/hull. Bildet er tatt på soverom.



Det er skader i himling. Årsaken er at utstyr/konstruksjoner har blitt fjernet og etterlatt merke/hull. Bildet er tatt over der kjøkken skal monteres.



Det er skader på vegger som består av merke og skruer. Årsaken er at gjenstander som har vært montert/hengt på vegg har blitt fjernet. Bildet er tatt i stuen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er gulv mot grunn i U-etg. og dette består av støpt betongplate.

Vurdering av avvik:

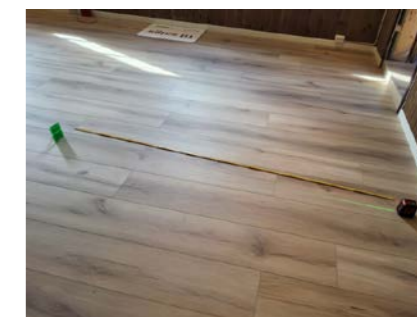
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjent måleavvik.

Det er høydeforskjell på gulv mot grunn ut over standardens krav til måleavvik. På betonggulv kommer dette som regel av ujevnheter i betongoverflate fra støping av gulv. Det kan også være setninger. Eksakt årsak er ikke mulig å fastslå. Avviket er i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil være kun praktiske forhold knyttet til å ha et skjevt gulv.



Det er høydeforskjell på gulv mot grunn ut over standardens krav til måleavvik. På betonggulv kommer dette som regel av ujevnheter i betongoverflate fra støping av gulv. Det kan også være setninger. Eksakt årsak er ikke mulig å fastslå. Bildet er tatt i stue.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Helte dører av ukjent treslag.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører har skalkemerker/skader sannsynligvis som følge av at ting har blitt flyttet gjennom dører og slått borti dørblad og/eller karm. Det mangler en vrider på en dør til bod. Årsaken er nok at denne ikke har vært tilstrekkelig festet.

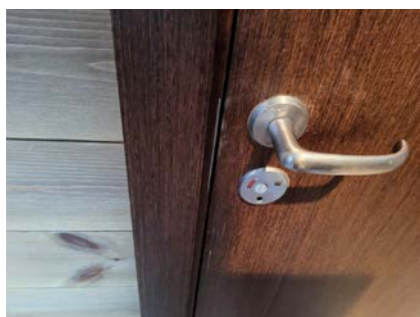
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

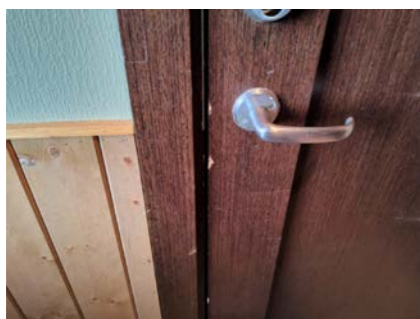
Det bør gjøres lokale utbedringer med fylle i riper/hakk og legge på ny overflatebehandling. Dersom dette ikke blir vellykket, kan det være nødvendig å bytte noen dører. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er kun estetisk.

Montere manglende dørvrider. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil være at døren ikke kan åpnes fra begge sider.

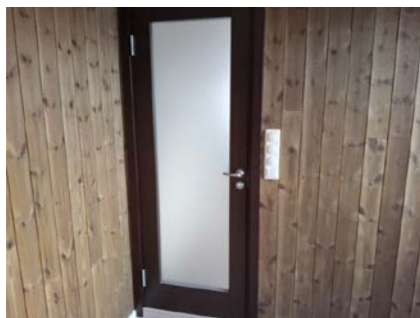
Kostnadsestimat: Under 20 000



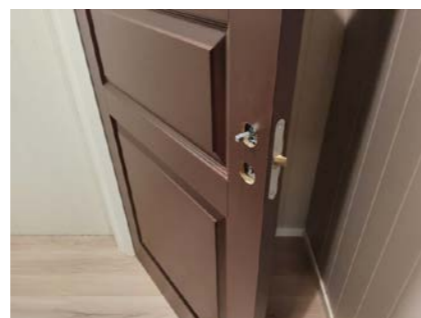
Hakk og riper



Hakk og riper



Hakk og riper



Dørvrider mangler.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garasje og utebod. Det er en garasje i tilknytning til leiligheten. Garasjen inngår i BRA-e siden man må ut av leiligheten for å komme inn i garasjen. Garasjen har sidehengslede treporter av trykkimpregnert tre som er malt utvendig. Garasjen har støpt gulv og er kledd med OSB plater innvendig.

Utebod ligger ned mot sjøen. Den er bygget fast i hovedhus, men ligger utenfor omsluttende yttervegger. Man må gå ut av leiligheten for å komme inn i uteboden. Uteboden er ikke innredet med isolasjon og veggplater, og har kun terassedekke som gulv.



Garasje

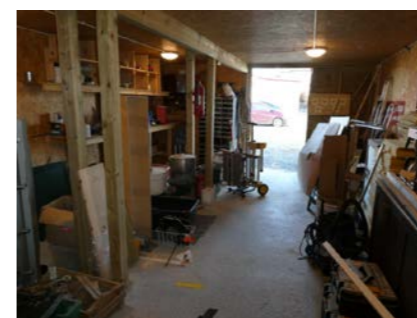


Garasje

Tilstandsrapport



Utebod



Garas

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

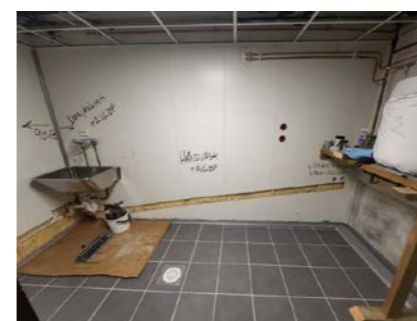
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er under oppussing og det gjenstod betydelige mengder arbeid på befaringstidspunktet. Det er derfor ikke grunnlag/hensiktsmessig å gjøre en full gjennomgang av badet før dette er ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjøre badet ferdig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad er under arbeid.



Bad er under arbeid.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er under totalrenovering.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er ikke montert enda. Det er derfor ikke grunnlag for å gjennomføre kontrollpunkt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk ikke montert enda. Det er derfor ikke grunnlag for å gjennomføre kontrollpunkt.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvmontert WC, innredning med enkel servant og speil. Det er fliser på gulv og malte overflater på vegger og systemhimling i tak.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksvifte er defekt og det er ikke tilfredsstillende tilluft gjennom spalte i dør. Årsaken til at viften er defekt er ukjent. Årsaken til manglende spalte i dør er feil ved montering av dør.

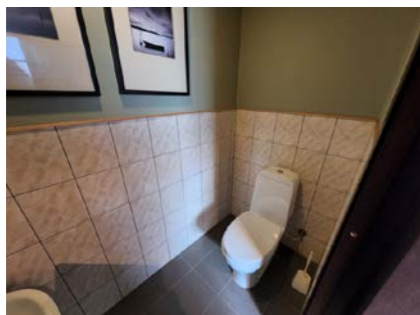
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

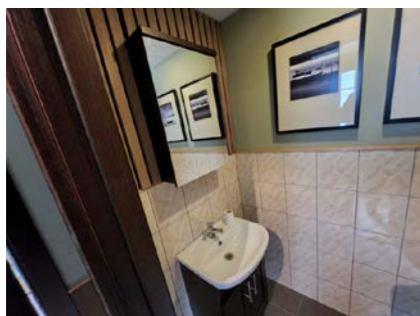
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekksvifte må byttes for å lukke avvik. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak vil være dårlig luftkvalitet i rommet.

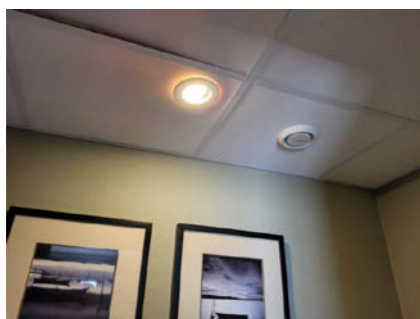
Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom med gulvmontert WC og innredning med enkel servant.



Toalettrom med gulvmontert WC og innredning med enkel servant.



Toalettrom med gulvmontert WC og innredning med enkel servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige rør er av kobber.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

TO 1 Avløpsrør

Årstall: 2014 Kilde: Eier

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilasjon gjennom ventiler i idag.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Eldre elektrisk 120 L bereder.

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.

Varmtvannsbereider skal byttes i forbindelse med oppussing av badet. Det må sørges for at denne monteres og tilkobles forskriftsmessig.

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.

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.
2010 Det opplyses at ingenting av anlegget er eldre enn 2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det opplyses at arbeider er utført av Herøy elektro og kjøleteknikk AS og Sinus AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Takstingeniør har fått oversendt samsvarserklæring på flytting av sikringskap i 2026. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det

Tilstandsrapport

Øvrige.

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 Eier opplyser at dette har funnet sted, men kommer ikke på når.
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Grunnet manglende dokumentasjon og samsvarserklæring anbefales det enten å fremskaffe alt dette for takstingeniør eller få utført en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Anlegget fremstår som relativt nytt og som å være forskriftsmessig installert. Det mangler imidlertid samsvarserklæring på det meste av arbeidet, og i tillegg er det pågående uferdige arbeider, der det finnes løse ledninger og åpne veggbokser med kabler i. For å lukke avviket må arbeider fullføres, dokumentasjon fremskaffes eller utføre en utvidet el-kontroll.



Sikringskap



Åpen veggbox



Kursfortegnelse



Løse ledninger

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.



Flomkart. Ikke i faresone



Radonkart. Ikke i faresone.



Skredkart. Ikke i faresone.



Rekkverks



For store åpninger i rekkverk.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet - Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 090 000
Sum teknisk verdi - Leilighet - Fritidsbolig	Kr.	3 550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 550 000
------------------------------------	------------	------------------

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

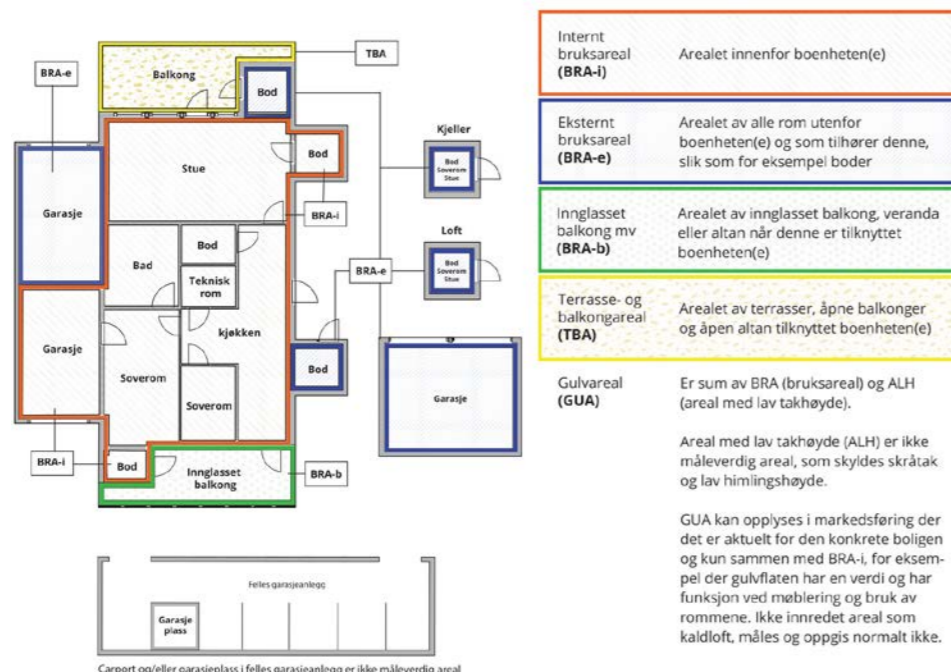
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet - Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	113	62		175	13
SUM	113	62			13
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, vindfang 2, toalettrom, gang, bad, soverom 2, bod	Garasje, utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger som ble godkjent i forbindelse med en bruksendring fra næring til fritidsbruk. Eiendommen er også seksjonert til 3 seksjoner. Dagens planløsning stemmer ikke helt med de omsøkte tegninger. Følgende avvik:

- * Det er en liten bod som ikke er plassert som på tegning.
- * Tegningen viser en TVstue som ikke eksisterer i dag. Dette rommet er i dag en del av garasjen og en utebod.

Det er opplyst at det foreligger planer om å fullføre endringer slik at planløsning stemmer med godkjente tegninger. Dette må imidlertid kjøper kontrollere. Dersom det ikke er gjort, anbefales det at man søker om en endring av planløsning slik at den stemmer med faktisk bruk.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring omgjøring fra næring til fritidsbolig utstedt. 30.06.2025

Takstingeniør har ikke hatt innsyn eller fulgt opp byggesaken i detalj, kun fått fremlagt ferdigattesten.

Takstingeniør har ikke kontrollert byggesaker lengre tilbake i tid enn før bruksendringen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt gulv i alle rom 2026

Ny himling i begge soverom og gang mellom soverom og bad. 2026

Veggplater og maling i alle rom unntatt stue.

El. installasjon og kontroll 2026

Ominnredning/opsussing bad, sluk, membran, nye fliser (ikke fullført). 2026

Vindfang. Bygget helt nytt. 2026

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Ikke utover avvikene mellom dagens planløsning og godkjente tegninger, som er nevnt ovenfor.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.3.2026	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Trond Harald Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	6	31		1	1200.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ormsøyveien 10 A

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Seløy i Herøy kommune.

Adkomstvei

Man kjører fylkesvei 165 helt til man tar av inn på Ormsøyveien, og derfra er det privat avkjørsel ned til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Det er privat avløp med septiktank. Anlegget er felles for de tre leilighetene i dette bygget.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019-2029 for Herøy kommune med plan ID 201901

Om tomten

Tomten er relativt flat og består av steinrylling på fjellgrunn.

Tinglyste/andre forhold

Det er flere tinglyste forhold, og alle fremgår av meglers salgsoppgave.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
357 000	2025	Innhentet fra kommunale dokumenter om eiendomsgebyrer.
Formuesverdi	År	Kommentar
141 374	2025	Opgitt formuesverdi fra eier for fritidsbolig for skatteåret 2025.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1282121	Fullverdi	9 400 905	11 481
Kommentar				
Forsikringssum gjelder hele bygningen, ikke bare seksjonsnr. 1. Men premien gjelder andel for eier av seksjonsnr. 1				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	31.03.2026		Fremvist		Nei
Byggesak	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Gebyrer	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbok	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kart	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkel	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Regulering	31.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Trond Harald Olsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ormsøyveien 10A

8845 Seløy

1818-6/31/0/1

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1808260010

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: FO Bygg og Betong + Sanitär Service Dönna AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny membran på hele gulvet og opp 10 cm på vegg. Ny slukmembran Nye veggplater NB - badet blir ferdigstillt rett over påske, da rørlegger kommer for å gjøre siste arbeider. Faglært / firma

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

♦ **Ja**

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

Nytt mars 2026 - nye fliser på gulvet etterpå.

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, 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. 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?:** 2014

Firmanavn: Olaf Pettersen Entreprenör AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny septik tank og utvendig ledning.

12. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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?: 2026

Firmanavn: SINUS AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet sikringsskap. Nye spotter i tak, soverom, gang, m.m. nye kurser til kjøkken m. m. Varmekabler og lys i nytt ingangsparti Gjennomgang av el anlegg. 2020 Herøy Kjøleteknikk AS Nytt elanlegg i stue m.m.

Eiendommen og omgivelsene

3



18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Totalrenovert utvendig i 2010 - ny impregnert kledning, nye vinduer, renovert innvendig.
2020 stor ombygning innvendig i leiligheten - Contractor AS.
2026 totalt renovert innvendig, bortsett fra paneling i stue, som ble gjort i 2020.
Nytt gulv i hele leiligheten mars 2026

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest fra Herøy Kommune foreligger, på godkjent tegning for utførte arbeider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

tilstandsrapport / salg mars 2025, for leiligheten ble totalt renovert innvendig i perioden januar - mars 2026.
Ny tilstandsrapport mars 2026

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Eiendommen ble bygd for / av min far, i 1983.
Den er bygd på fjell, med støpt betongplate (isolert).
Eiendommen / bygget er svært godt vedlikeholdt, og har ikke hatt skader.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

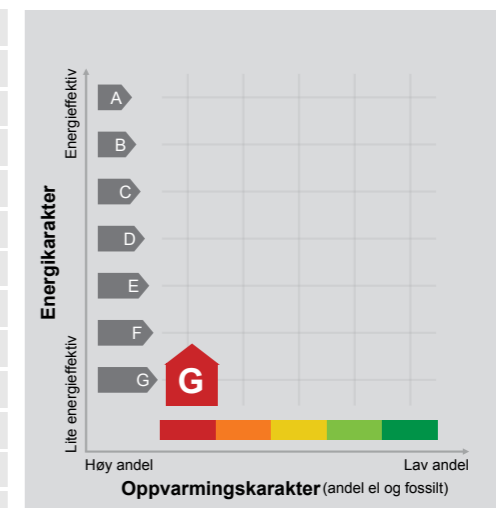
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



Adresse	Ormsøyveien 10A
Postnummer	8850
Sted	HERØY
Kommunenavn	Herøy
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	11059155
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-144887
Dato	09.07.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.09.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	30.06.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	37/151	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	F. dato M.f. dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl. status Endr. dato	Involverte Berørte
Feilretting av seksjoner Feilretting	30.06.2025 30.06.2025	2024/791		
Feilretting	24.01.2023 24.01.2023			6/31, 6/31/0/1, 6/31/0/2, 6/31/0/3
Seksjonering Feilretting	13.09.2019 13.09.2019	21/2019		
Seksjonering Seksjonering	05.09.2019 05.09.2019	jnr.21/2019	Tinglyst 24.01.2023	
Seksjonering Feilretting	29.07.2019 29.07.2019	jnr.21/2009	Tinglyst 24.01.2023	
Seksjonering Seksjonering	18.07.2019 18.07.2019	jnr.21/2019 Seksjoneringsvedtak 85/2019	Tinglyst 25.01.2023	
Seksjonering Feilretting	18.07.2019 18.07.2019	jnr.51/2019		

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN TROND HARALD F210557*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SELØYVEIEN 572 8850 8850 HERØY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Ormsøyveien 10A	H0101	6/31/0/1	165	2	1	1	
Fritidsbolig	Ormsøyveien 10A	H0101	6/31/0/1	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Ormsøyveien 10 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8850 HERØY	Kirkesogn	10040201 Herøy
Grunnkrets	110 Seløy	Tettsted	
Valgkrets	5 Seløy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11059155		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161))	Ferdigattest (FA)	23.05.2019
2	11059155	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	30.06.2025

1: Bygning 11059155: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 23.05.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	300
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	300
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	180
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.11.1983	15.11.2000
Igangsettingstillatelse	01.11.1983	01.11.1983
Tatt i bruk	19.04.1985	19.04.1985
Ferdigattest	23.05.2019	12.05.2020
Data fra bygningsendring overført	30.06.2025	30.06.2025
Endre bygningsdata	30.06.2025	30.06.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Ormsøyveien 10A	H0101	6/31/0/1	165	2	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	114	114	0	0	0
H01	0	0	186	186	0	0	0

2: Bygningsendring 11059155-1: Ombygging, Ferdigattest 30.06.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.02.2025	30.06.2025
Igangsettingstillatelse	24.02.2025	30.06.2025
Ferdigattest	30.06.2025	30.06.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Ormsøyveien 10A	H0101	6/31/0/1	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 6/31

Bruksnavn	SLIPEN	Beregnet areal	1200.9
Etablert dato	22.08.1957	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7325916.36	375226.67		Ja	1200.9	

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av
27.06.2008 § 21-10



Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Contractor Bygg AS Foged Falchs vei 53 8803 SANDNESSJØEN	Trond Harald Olsen Seløyveien 572 8850 HERØY

Ferdigattest er gitt for				
Ormsøyveien 10A, 10B og 10C	Gnr. 6	Bnr. 31	Festnr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon			
Ombygging av 2. etg til 2 leiligheter for fritidsformål			
Vedtaksdato Administrativt vedtak i formannskapet		Vedtaksdato 12.04.2019	Saksnr 71/19
Dato sluttkontroll 08.05.2019	Kontrollansvarlig Contractor Bygg AS		
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 21-10). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).			

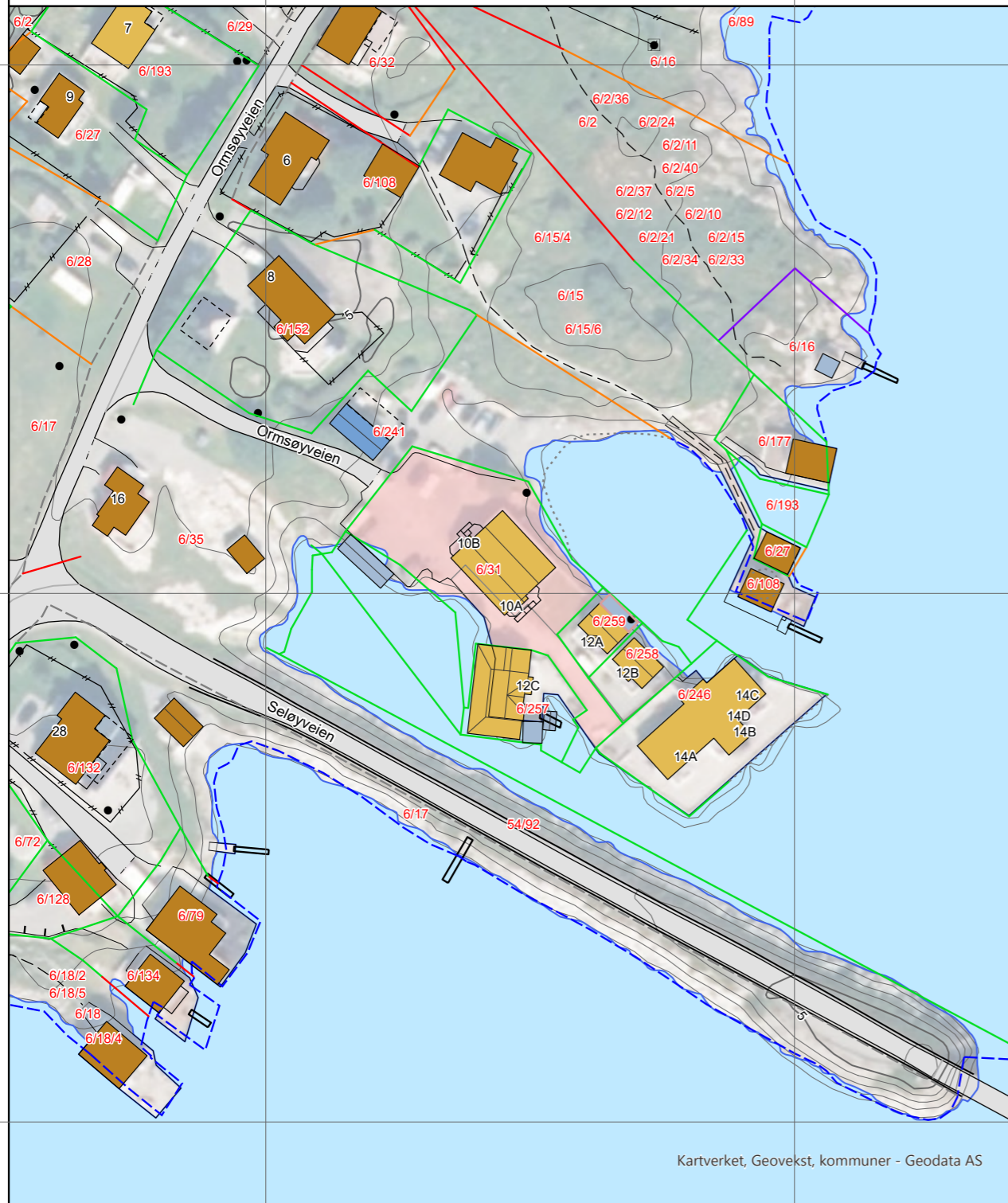
Underskrift		
Sted Herøy	Dato 23.05.2019	Stempel/underskrift 

Kopi sendt til		
Funksjon Ansvarshavende	Navn Ansvarlig søker	Adresse  Teknisk Servicekontor Silvalveien 1 8850 Herøy
«	Contractor Bygg AS v/Kåre Pettersen	Postboks 22, 8851 HERØY
«	Hb Rør AS	Alstenveien 49, 8800 SANDNES-SJØEN
«	Elektro & Kjøleteknikk AS	Silvalveien 3, 8850 HERØY

Eiendomsgrenser

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

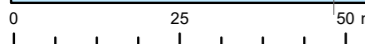
Målestokk 1:1000
Dato: 2.2.2024



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- ✖ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- = = = = Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- - - Forsenkning terreng
- - - Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS



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



REDE EIENDOMSMEGLING AS, AVD. SANDNESSJØEN
V/STINA HERMANSEN
POSTBOKS 30
8801 SANDNESSJØEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 03250006
Vår referanse: 3666700/25650689
Bestilling: C3 2025-01-31 (6) 32

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 1094721 **Embete:** 200 **Registrert:** 18.9.2019 **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1818 HERØY	6	31	0	0

[] Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2019/1094721/200
Uthentet 2025-01-31 10:04

Side 1 av 7



Doknr: 1094721 Tinglyst: 18.09.2019
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr: 872417982
Navn: HERØY KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr: 210557
Navn: OLSEN TROND HARALD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert
Knr: 1818
Gnr: 6
Bnr: 31

Nye seksjoner	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	1818	6	31	0	1
	1818	6	31	0	2
	1818	6	31	0	3

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Løpenummer for forretning: 602585323
Vedlegg: Ja

Adresse
Silvalveien 1, 8850 HERØY

Bruksenhet
Adresse: SELØYVEIEN 572, 8850 HERØY

Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
Næringsseksjon	Ja	Nei
Boligseksjon	Nei	Nei
Boligseksjon	Nei	Nei



Rett kopi bekreftet

Herøy 13/1-19
Odd Sommer
MATT. FOSLER

13.09.2019 14.53

Side 1 av 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Herøy Kommune	SILVOLV. 1 8850 HERØY	ODD SOMMERSEZ

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Trond Harald Olsen	210557	
Adresse	Postnummer	Poststed
Seløyveien 572	8850	Herøy
		Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1818	Herøy kommune	6	31	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
094278746	Seløy Kystferie v/ Trond Olsen	1/1
210557	TROND OLSEN	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal					
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	37 B	13		25				37			49
2	B	57	14		26				38			50
3	B	57	15		27				39			51
4			16		28				40			52
5			17		29				41			53
6			18		30				42			54
7			19		31				43			55
8			20		32				44			56
9			21		33				45			57
10			22		34				46			58
11			23		35				47			59
12			24		36				48			60
Sum tellere			151									
Sum nevner					151							

Dato: 31.7.19
Innsenderens underskrift: TROND OLSEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

TILLEGGSAREAL: SEKSJON 1 - 1. LAGERROM 67 m²
2. LAGERROM 61 m²
128 m²

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboieendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsetningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålagt tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 31.7.19
Innsenderens underskrift: TROND OLSEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

- 8. Vedlegg som skal følge søknaden**
- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetsene
 - Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhets arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
 - Sameiets vedtekter
 - Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetsene har utendørs tilleggsareal
 - Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
 - Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
 - Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

- 9. Innsendte plantegninger**
- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
18.12.18	<i>[Signature]</i>	TROND HARALD OLSEN
31.7.19	<i>[Signature]</i>	TROND HARALD OLSEN

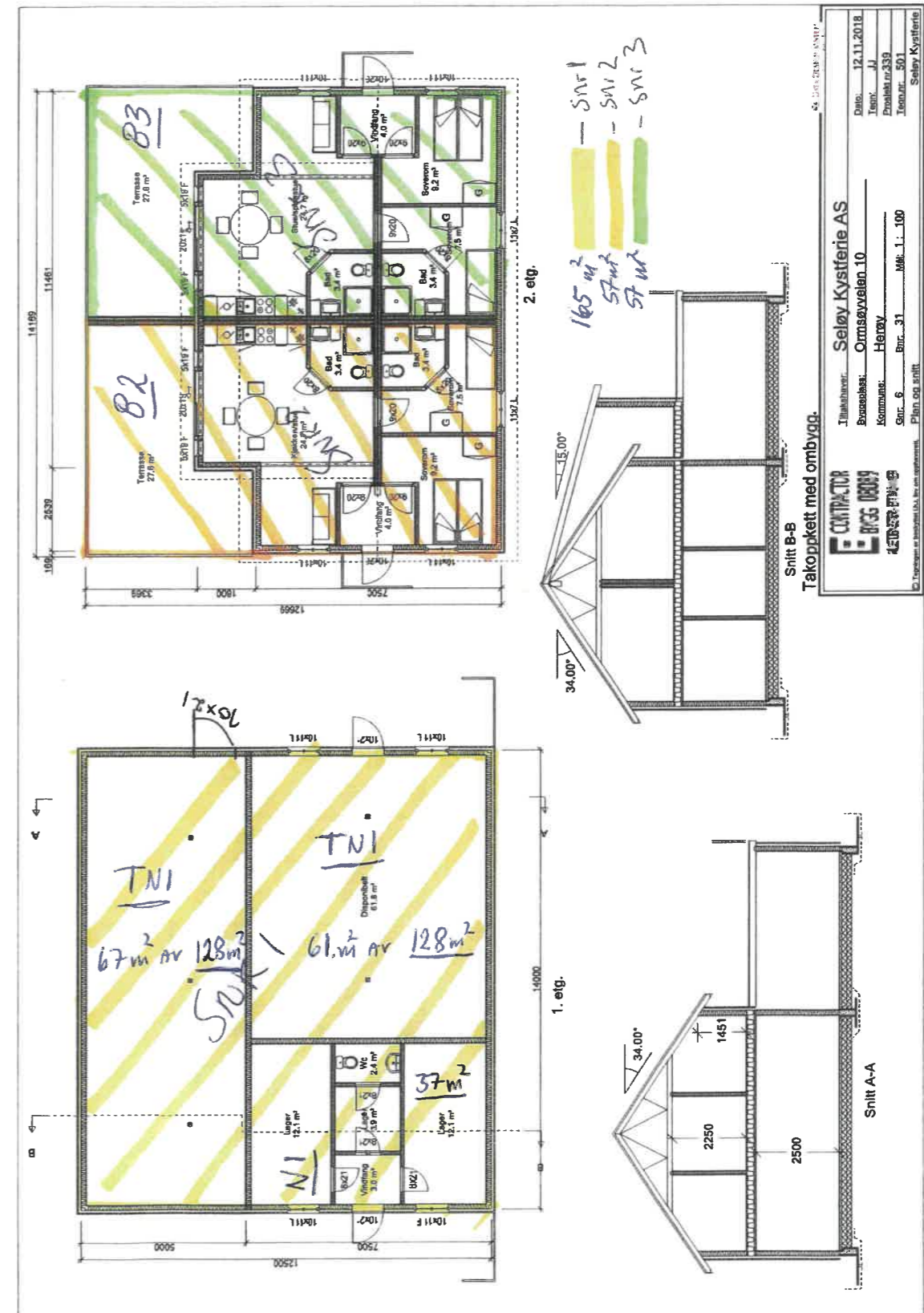
- 11. Kommunens saksbehandling**
- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
 - Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

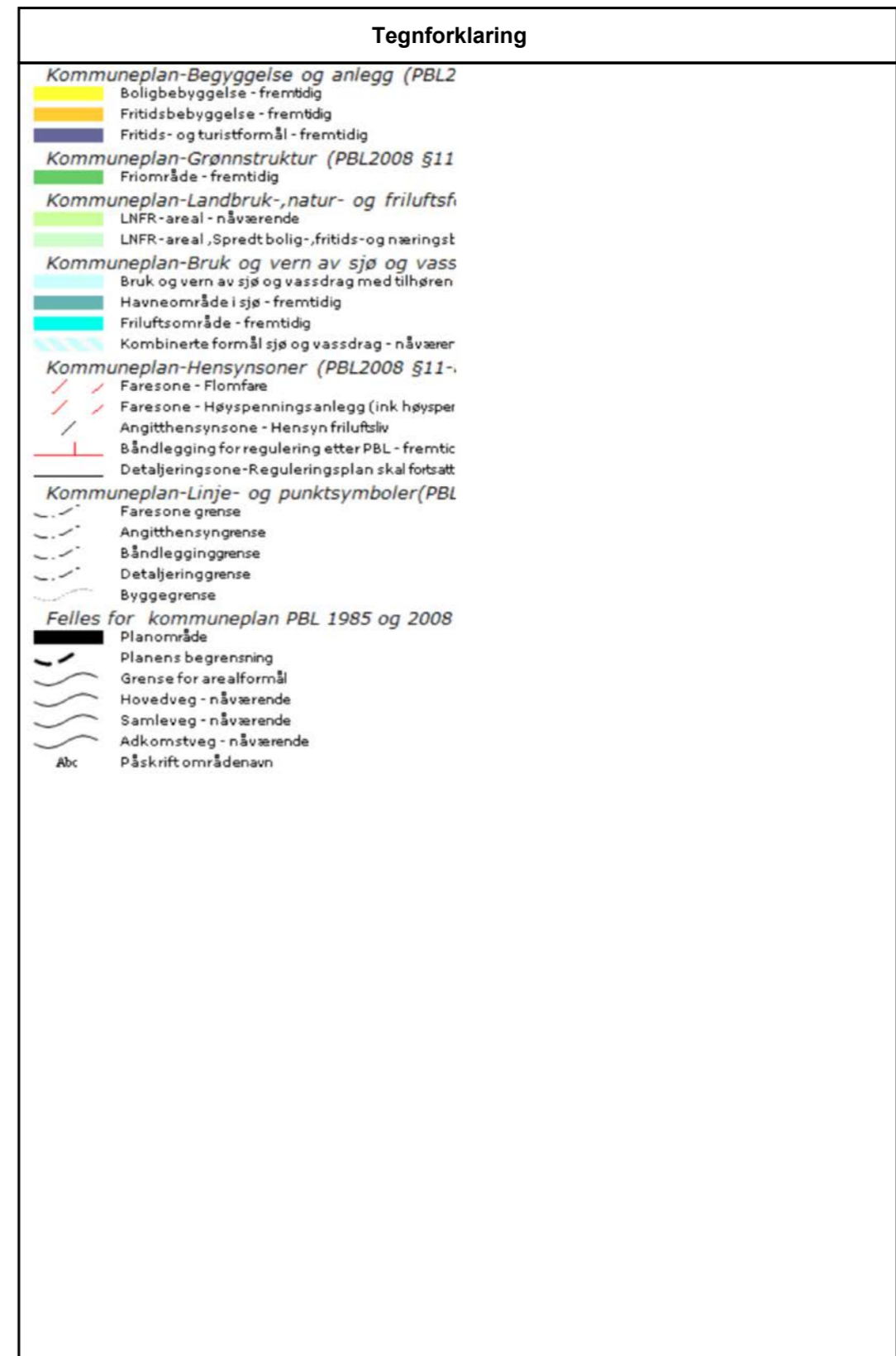
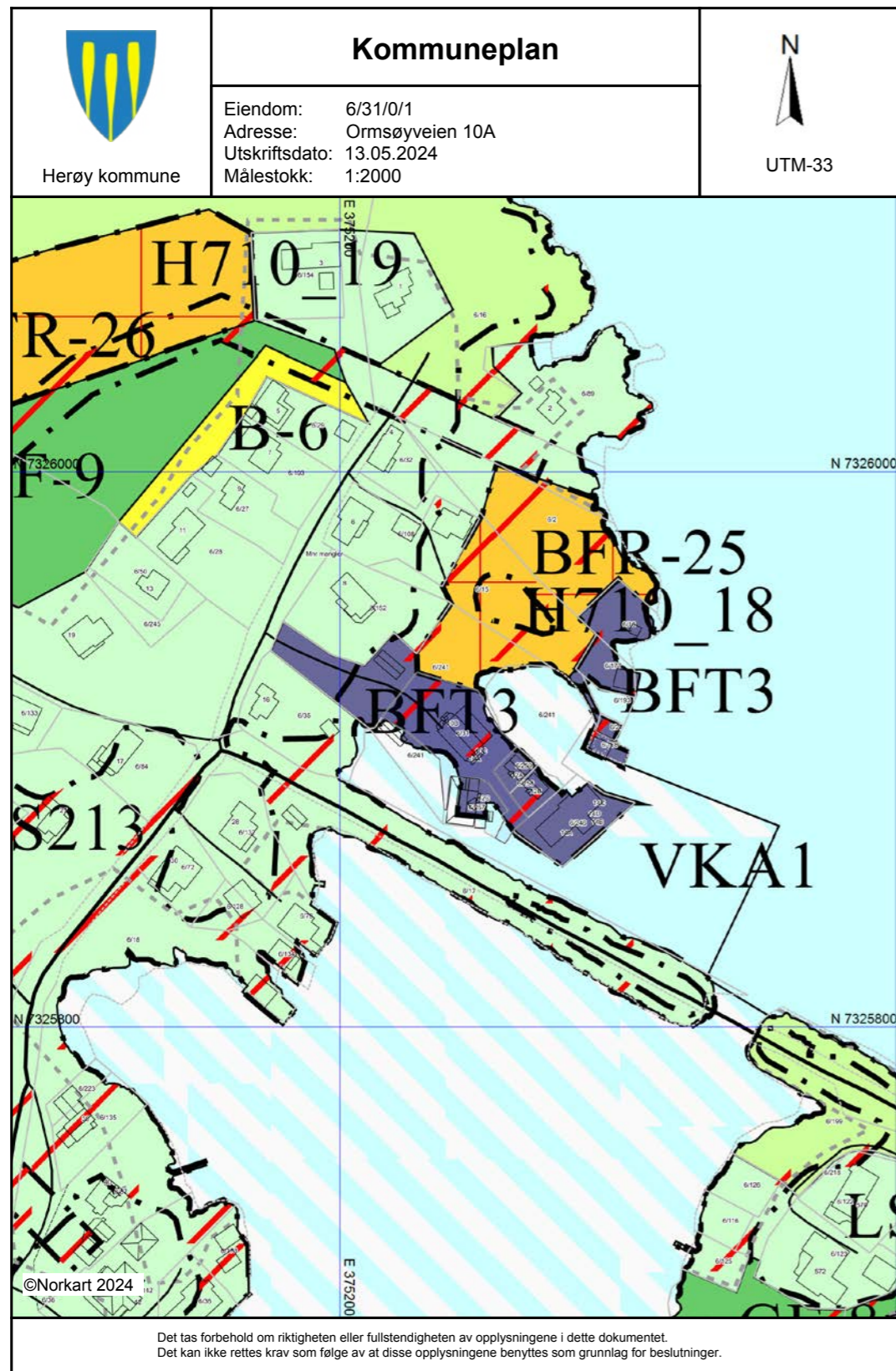
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunernr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1818	Herøy Kommune	6	31	
Dato	Underskrift	Stempel		
3.9.2019	<i>[Signature]</i> ODD SOMMERSEL MNR. FORVALTER 1970 ING			

Dato	Innsenderens underskrift
18.12.18	<i>[Signature]</i>
31.7.19	<i>[Signature]</i>

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering










PLANBESTEMMELSER

Kommuneplanens arealdel 2019 - 2029

Arealplan-ID: 1818_201901

Planforslag: 06.05.2019

Revidert: 13.05.2019

Revidert etter offentlig ettersyn: 10.09.2019

Revidert etter sluttbehandling i kommunestyret: 06.10.2020

Vedtatt i kommunestyret: 06.10.2020

Innhold

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

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

Planmaterialet er utarbeidet av:



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

§ 1 - Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning (pbl § 11-6)

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

§ 1.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan

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

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

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

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

Retningslinjer – Krav til reguleringsplan

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

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

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

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

Det kan inngås utbyggingsavtale om følgende forhold:

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

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

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

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

Skred

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

Flom og økt havnivåstigning

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

Forurensning

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

Støy

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

Biologisk mangfold

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

Vassdrag

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

§ 1.7 Kulturminner, kulturmiljøer, kulturlandskap og verneverdig bebyggelse

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

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

§ 1.8 Reklame og skilt (pbl § 30-3)

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

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

§ 2.1 Generelle bestemmelser

Byggegrenser langs sjø

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

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

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

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

Fradeling av eiendommer

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

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

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

Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

§ 2.2 Boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

Kun for boligbebyggelse

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

Kun for fritidsbebyggelse

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

Grad av utnyttning BYA

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

Møne- og gesimshøyde

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

Kotehøyde ferdig gulv

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

Garasje/carport/uthus

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

Innkjørsel, adkomst og vann og avløp

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

Naust, båthus, sjøbu (bygningkode 183)

- a) For sjøtomter 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

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – overordnede mål

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – virkeområde

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – annekst, terrasse m.m.

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – uthus, bod, naust

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

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – tilbygg/påbygg på fritidsbolig og fritidshus

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – kaier og flytebrygger

- Kaier/flytebrygger skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Naust kan, i henhold til utarbeidet arealplan, oppføres i tilknytning til et kaianlegg for større felt for fritidsboliger. Ved felt med fritidsboliger bør enkeltkaier/flytebrygger ikke godkjennes.
- Kai/flytebrygge for 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, mur m.m., skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Det skal benyttes farger som er anbefalt av Statens Friluftsråd (naturfarger).
- Fritidsbebyggelse skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Høyden på grunnmur bør ikke overstige 1,0 meter. Hyttas lengde skal, som hovedregel, ikke overstige 2 ganger bredden.
- Ved vurdering av hyttas størrelse skal det bl.a. tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet og til harmonien med den øvrige bebyggelse i området.
- Taktekking skal utføres med materialer som har en matt virkning.
- Gjerde, dominerende trapper o.l. tillates i alminnelighet ikke oppført. Gjerdet må i tilfelle utføres av trematerialer eller som natursteinsmur. Sikringsgjerde langs fjellsprang og liknende kan tillates i samråd med grunneier. Fargen på gjerdet bør harmonere mest mulig med det omkringliggende terrenget.
- 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

- 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 formåls grensen.
- 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 foreligge landskapsplan/utomhusplanen som viser all fremtidig bruk selv om ikke all bebyggelse og alle tiltak oppføres på samme tid.

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

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

- 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 formåls grensen.
- 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 foreligge 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, gjenplantning/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 veier. Byggegrense regnes fra senterlinjen i veg. Holdningsklassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs vegstrekninger i Herøy kommune. For byggegrenser og holdningsklasser langs offentlig veg gjelder følgende:

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

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 infrastruktur-løsninger samt støysone H210 og H220.

§ 3.3 Havn

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

§ 3.4 Parkering

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

§ 3.5 Trasé for infrastruktur

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

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

§ 4.1 Generelt

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

§ 4.2 Blå/grønnstruktur

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

§ 4.3 Naturområde

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

§ 4.4 Turdrag

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

§ 4.5 Friområde

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

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

§ 5.1 Generelle bestemmelser

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

Hensynssoner

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

Byggegrenser langs sjø

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

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

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

Fradeling av eiendommer

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

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

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

Hensyn til rein

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

Retningslinje - Hensyn til rein

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

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

ressursgrunnlag (pbl § 11-11 nr. 1)

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

Retningslinje - Hensyn til jordvern

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

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

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

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

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

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

Grad av utnytting BYA

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

Møne- og gesimshøyde

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

Kotehøyde ferdig gulv

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

Garasje/carport/uthus

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

Innkjørsel, adkomst og vann og avløp

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

Naust, båthus, sjøbu (bygningkode 183)

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

Tomtestørrelser - retningslinjer

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

Uteoppholdsareal

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

Plassering og utforming

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – overordnede mål

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – virkeområde

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

Retningslinjer – fritidsbolig, annekst, terrasse m.m.

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

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – uthus, bod, naust

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – tilbygg/påbygg på fritidsbolig og fritidshus

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – kaier og flytebrygger

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Strømføring og vegbygging

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

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

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

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Generelt

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

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

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

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

§ 6.6 Generelt

Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn

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

Vassdrag

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

- d) Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar de allmenne friluftsjnteresser, 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 un-der 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 gjennom føres 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 doku-menteres. Er det påvist eller mistenkes foru-renset 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 konflikt-tilfeller.

§ 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. reindriften §22 ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan stenge flyttleiene eller vanskeliggjøre flytting mellom de ulike beiteområdene. Tiltak i slike områder kan ikke igangsettes før reindriftsmyndighetene har gitt sin tillatelse. H520 som har liten utstrekning med avrundet avslutning angir flyttleier i sjø (svømmelei), mens H520 som har liten utstrekning i bredde og avslutning som ikke er halvsirkel angir flyttleier på land. Hensynssone for reinbeiteområder er medtatt i plankartet. Reinbeiteområder, flytt- og svømmeleier er til benyttelse for Toven/Røssåga reinbeitedistrikt.
- c) **Hensyn friluftsliv, H530**
Innenfor hensynssone friluftsliv er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som begrenser muligheter for friluftsliv.
- d) **Hensyn grønstruktur, H540**
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som forringer grønstrukturen.
- e) **Bevaring kulturmiljø, H570**
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe kulturmiljøet

§ 7.5 Båndleggingssoner

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

- b) Herøy middelalderkirke og- kirkegård er et automatisk fredet kulturminne. Ingen inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
 - c) Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.
 - d) Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.
 - e) Eventuell søknad om tillatelse til inngrep eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske undersøkelser belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.
 - f) Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.
 - g) All bygging nærmere enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Saker som gjelder Herøy kirke skal behandles av Riksantikvaren som fatter vedtak etter kulturminneloven.
- d) **Båndleggingssoner, etter andre lover, H740**
Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern.

§ 7.6 Videreføring av reguleringsplan

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

§ 8 Bestemmelsesområder (pbl § 11-9)

§ 8.1 Sentrumssone, #BO1

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

§ 8.2 Framtidig helikopterlandingsplass, #BO2

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

Retningslinjer:

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ormsøyveien 10A
8845 SELØY

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