Kjørarveien 8, 8842 BRASØY

Enebolig sentralt beliggende på vakre Husvær. Et eldorado for en aktiv tilværelse.

Eiendomsmeglerfullmektig

Stina Hermansen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 200 000,-
Omkostn.:	Kr 31 390,-
Total ink omk.:	Kr 1 231 390,-
Selger:	Stig Walter Vikedal
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1970
BRA-i/BRA Total	84/84 kvm
Tomtstr.:	746.6 kvm
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 27, bnr. 100
Oppdragsnr.:	1808260003

Enebolig sentralt beliggende på vakre Husvær. Et eldorado for en aktiv tilværelse.

Eiendommen ligger sentralt til på Husvær med kort vei til fasiliteter som butikk, småbåthavn, kafé og turområder. Husvær er et eldorado for padling, SUP, båttliv, fiske og fjellturer. Det er åpent og grønt rundt boligen og det er gode solforhold. Boligen har lite innsyn og tilnærmet ingen støy fra biltrafikk. Med eiendommen følger det 3,6 meter bred båtplass i Husvær småbåthavn.

Boligen innehar stue, kjøkken, bad, gang, entré og 3 soverom i hovedetasjen. Kjelleren innehar boder og kryperom. Det er etablert et vaskerom i kjelleretasjen.

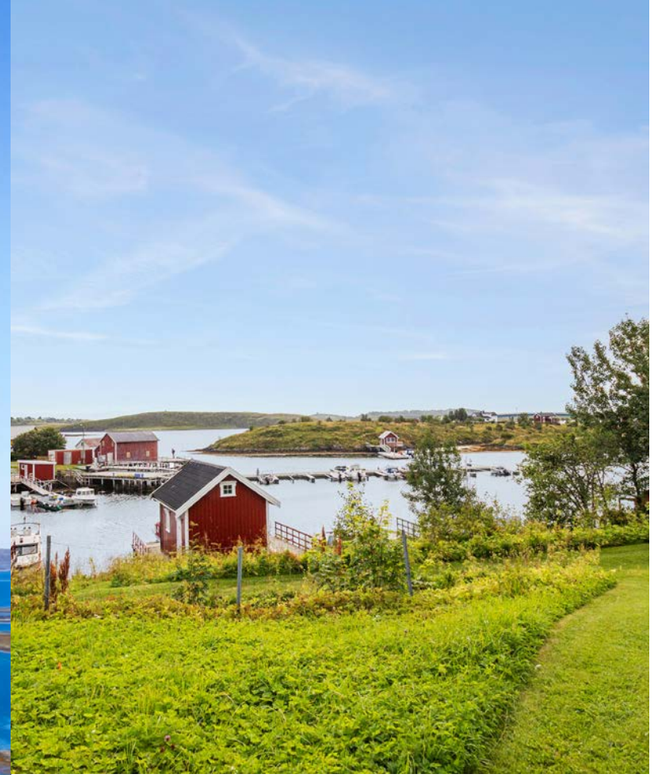
Fritidsboligen fremstår som godt vedlikeholdt. Ny bordkledning på sør-vestveggen i 2018 og på sør-østveggen i 2020 - det ble også tilleggsisolert med 5 cm . på sistnevnte.

Visningspåmelding.

Innhold

Velkommen 2
Om eiendommen 16
Egenerklæring 98
Forbrukerinformasjon 142
Budskjema 143

Dronefoto over vakre Husvær.



2. etasje

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

Notater

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
Før et eventuelt salg kan det bli hentet inn tilstandsrapport og areal vil bli oppdatert til dagens arealbetegnelser (BRA-i, BRA-e og BRA-b, BRA og TBA).

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
84 kvm. P-rom: Stue, kjøkken, bad, 3 soverom, gang og entré.
54 kvm. S-rom: Boder i kjeller.

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

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
746.6 kvm

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca. 746 kvm. Tomten er opparbeidet med plen og ulike beplantninger.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (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 i et område med spredt bebyggelse av eneboliger og fritidsboliger. Den er solrik og ligger bare et steinkast fra småbåthavna på Husvær. Nærmeste butikk ligger ca. 4 km. unna boligen. Avstand til fergeleie på Brasøy ca. 4,3 km.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med REDE-skilt ved fellesvisning. Hit kan man reise med fly til Stokka flyplass i Sandnessjøen og deretter ferge utover til Brasøy fra Søvik. Det er ca. 4,3 km. til eiendommen fra fergeleie. Man kan også ta hurtigbåten ut til øya.

Bebyggelsen
Nærliggende bebyggelse består av eneboliger og fritidsboliger av samme karakter.
Bebyggelse på eiendommen består av bolig.

Bygningssakkyndig
Eirik F. Hansen;

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Asbest sement plater, type Eternitt (6 blg.) fra byggeår. Eternitt-platene er malt. En plate er ikke plan og bør belastes over tid slik at den "kommer ned". Ellers fremstår taket uten skader eller problemer. Kalken i sementen i Asbest-sementen brytes ned av salter og syrer, og overflaten blir med tiden porøs. Dette gir grobunn for mose og alger, som fører til ytterligere nedbrytning. Renhold og overflatebehandling forlenger levetiden. NB. Strukturen i asbest fibrene skaper luftveisproblemer og er kreftfremkallende og saging/boring MÅ unngås. Før utbedringer o.l. som egeninnsats bør god informasjon innhentes. Renner og nedløp av metall, sannsynligvis fra 1992. Nedløp mangler på vegg sør-øst (må monteres snares mulig). Nedløp på vegg nordvest fremstår å fungere tilfredsstillende. (må monteres snares mulig). Sør-vest vegg, ny kledning som fas-kledning i 2018 (lektet ut med 48x48, + 50 mm isolasjon og asfaltplater) Sør-øst vegg, ny kledning som fas-kledning i 2020 (lektet ut med 48x48, + 50 mm isolasjon og asfaltplater). Arbeider på denne vegg er dokumentert utført av fagkyndig. Øvrige vegger med Weatherboard – skråskåret kledning, sannsynligvis fra 1992. Sperrebind (plassbygde) som vanlig for byggeperioden. Undertak (tro) av plank. Eldre (tørr) fuktskade ved pipegjennomføring som ble utbedret ved montering av heldekkende pipebeslag. I hovedsak 2 lags isolervinduer med prod. år 1992. Nye (prod. år 2015) vinduer 4 stk. i stuen. Videre 2 stk . eldre koblede vinduer fra byggeår i hovedplan. Disse bør skiftes. Ytterdør montert som ny i 2021. Terrassedør i stue montert i 2018. NB. Kjellerdør med glassfelt fra byggeår, - har skade og bør skiftes (holder ikke
TG1). Terrasse (ca. 24 kvm) i sør-vest av oppbygd impr. spalteplank på pilarer av aluminium. Tretrapp fra terrasse og til bakken i sør-øst av boligen. Boligen mangler takrenne nedløp og betingtrapp og mur ved hushjørne tilfuktes jevnlig og har påbegynt uheldig nedbryting av betong/pussmørtel. Boligen mangler også tilfredsstillende tetting av kledning i hjørne nord-øst ("nøv"-bord). Forholdet vil medføre at disse steder hvor personer ferdes tidvis vil være glattere enn forventet ut fra vær og føre. Forholdet vil videre medføre at vann vil trenge inn og tilfukte veggen uheldig

Verditakst
Kr 1 400 000

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt 1998.
Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.
Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

-Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja.
Faglært:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: MR Byggservice AS. Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert og kledning, sørøst vegg, ny ytterdør, samt 4 nye vinduer. MR Byggservice AS.
Ufaglært: Stig Vikedal.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000. Beskrivelse av arbeidet: Montert pipebeslag.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Beskrivelse av arbeidet: Montert ny takstige.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning og altandør på Sørvest vegg. Lektet ut og etterisolert (50 mm ekstra isolasjon).

-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? - Ja.
Det er to gamel vindu fra 1970 på kjøkken samt ett soverom. Deisse bør skiftes, er reflektert i takst.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? - Ja.
Takrenner av plast er fra byggeår og nærmer seg oppbrukt levetid. Fall mot nedløp har potensiale til forbedring og det er noen steder drypplekkasjer i

takrenneskjøter.

-Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? - Ja.
Terrenget faller inn mot bygningen på sørøst siden og gir fohold for vann inn mot muren hvor det er krypkjeller på innsiden. Boligens krypkjeller er som normalt for byggeperioden støpt direkte på berggrunnen og det er ikke anlagt utvendig drenering og fuktsikring her. Fukt kommer inn i krypkjeller fra overvann som kommer i grunnen og på berggrunnen. Ikke oppleved som en utfordring da krypkjeller ikke er i bruk. Var litt Lukt av mugg i krypkjeller som nok skyldes lagring av materialer mv. som tilfuktes. ref litt fukt i krypkjeller. Lagrede Matrialer i krypkjeller er nå fjernet.

-Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja.
Faglært:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003. Firmanavn: Olaf Pettersen AS. Beskrivelse av arbeidet: Drenering mot vest.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen: Deler av boligen.
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Drenering mot vest.

-Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? - Ja.
Fukt i kjeller som beskrevet under punkt 10. Er også beskrevet som en del av takst.

- Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? - Ja.
Tilstandsrapport ifm. salg.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? - Ja. Det følger med båtplass i Husvær Småbåthavn SA.
https://www.husbf.com

Standard
Innvendige overflater:
Furugulv på soverom, ellers vinylbelegg. Mye panel, noe ferdigmalte Huntonit plater (mulig type Rosendal) og malt tapet. Himling av plater, type Tak-ess. Overflater fra ulike perioder.

Bad:
Baderommet er sannsynligvis oppgradert i 1992 ut fra bygningsskalskyndigs vurdering av forholdene. Vinyl på gulv og baderomsplater på vegg. Malte trefiberplater (Tak-ess) i himling. Baderommet har liten slitasje ut fra alder på bygningsdelene. Baderommet har vindu som ikke er beregnet på å stå i våtsone (for nære dusj), men vindu har likevell ingen særlige fuktskader. Videre har baderommet mekanisk fuktstyrt
avtrekksvifte montert i ventil i vegg. Tilluft er for svak/begrenset og avkapping av nedre del av dør eller hulltaking lavt i døren bør gjennomføres for å å bedre effekt av utlufting av fukt og opptørking i baderommet.
Det ble målt 8,1 - 8,7 wme, dvs. helt tørt.

Kjøkken:
Kjøkken noe malt og oppusset.

Tekniske installasjoner:
Sannsynligvis er vann- og avløpsinstallasjonen i bygningen fra perioden 1987 - 1990. Sannsynligvis er vann- og avløpsinstallasjonen i bygningen fra perioden 1987 - 1990.
Rikelig med veggventiler som bør/må holdes i funksjon.
Oso tank med prod. år 1987.
Åpent anlegg med sikringsskap i gang med skruesikringer. Hovedsikring på 50 ampere og i alt 5 underkurser.
Rømming fra oppholdsrom i hovedplan via en rekke muligheter, bl.a. 2 stk. dører i planet til sikkert sted.

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Selger har i ettertid av takstrapporten gjort følgende anbefalte tiltak fra takstmannen. Installert flere ventiler til kjeller og utbedret åpenrommet mellom de utvendige trappene til terrasse. (Tiltakene er ikke korrigert i takstrapporten, pga. takstmannen ikke har fysisk befart utbedringene. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Utvendig:
> Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

> Andre utvendige forhold
Det er avvik: For mye og for ofte vann på betong/puss-mørtel.

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

> Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Minste avstand til veggens tremateriale er ikke 30 cm.

> Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Boligens krypkjeller er som normalt for byggeperioden støpt direkte på berggrunnen og det er ikke anlagt utvendig drenering og fuktsikring her. Overvann som kommer i grunnen og på berggrunnen vil fukte krypkjellerens (og del av kjellerens) nedre del av murvegg og gulv, murblokker og betong er kapillære og vil trekke vann opp i ca. 60-70 høyde fra gulv/bakken.

> Krypkjeller
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
Utvendig:
> Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Renner og beslag har normalt ven levetid på 20-40 år.

> Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Eldre del av kledning har tidvis manglet overflatebehandling og er stedvis noe fuktskadet, tørr og sprukket. Del (vegg mot nord-vest/nord-øst) fremstår å ha svak lufting, - noe som bør forbedres dersom himling i hovedplan utbedres (tettes) ift.

isolasjon og dampsperre og selvsagt ved utskifting av kledningen.

> Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tekniske installasjoner:
> Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG3 (store eller alvorlige avvik):
Utvendig:
> Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist andre avvik:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig:
> Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom:
> Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tomteforhold:
> Terrengforhold
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmur i en sone på 3 meter for TG0/TG1 iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.
Vaskemaskin er ikke integrert men medfølger i salget.

TV/Internett/Bredbånd
Det benyttes i dag tv-antenne m. riks-tv abonnement og for internett er det telenor bredbånd.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Storebrand

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk. Det er etablert elektriske panelovner og vedovn i boligen. Den ble sist feiet i 2020. Det var ingen anmerkinger utenom at det var mye sot.

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

Energimerke
F

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 1 200 000

Omkostninger kjøper
1 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
30 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
31 390 (Omkostninger totalt)
48 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
51 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
1 231 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 248 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 251 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 11 564 for år 2023

Informasjon om kommunale avgifter
Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Renovasjon er inkludert i de kommunale avgiftene. Renovasjon kr. 4779,54,- fordelt på 6 terminer, og kom. avg. kr. 6784 fordelt på 4 terminer.

Formuesverdi primærbolig
Kr 236 180 for år 2024

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 27, bruksnummer 100 i Herøy kommune.

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

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

26.09.1970 - Dokumentnr: 3958 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:1818 Gnr:27 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger stemplede tegninger, datert 27.07.1970. Tegningene stemmer i hovedsak med dagens rominndeling.

Det foreligger stemplete tegninger for tilbygget terrasse, datert 01.07.1982. Det er et avvik på fasaden på de godkjente tegningene, det ble aldri satt inn ekstra vindu i fasade sør.

Det finnes ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.
Ettersom tiltaket er søkt godkjent før 1.1.1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest i hht. pbl. §21-10. Det skulle vært utstedt brukstillatelse for å lovlig kunne bruke boligen og balkongen.

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

Vei, vann og avløp
Tilknyttet offentlig vann og vei.
Eiendommen har egen septiktank. Kostnad for tømming må påberegnes.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som er regulert av Kommuneplans arealdel. Formål for området er Landbruk, Natur, Friluft og Reindrift (LNFR) og område for spredt fritidsbebyggelse. Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for

slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 46 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 500,- tilretteleggingshonorar kr 9 650,-, oppgjørshonorar kr 5 500,- 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 921059833
Torolv Kveldulvsons gate 25,

Salgsoppgavedato
02.03.2026

Norsk takst

Tilstandsrapport

Kjørarveien 8, 8842 BRASØY
HERØY kommune
gnr. 27, bnr. 100

Markedsverdi

1 400 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 138 m²

Befaringsdato: 04.08.2023 **Rapportdato:** 09.08.2023 **Oppdragsnr.:** 20184-1039 **Referansenummer:** GC1014

Autorisert foretak: Godwin Austen AS

Gyldig rapport
09.08.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Godwin Austen AS

Vi leverer takster, i hele Helgeland og annet sted etter forespørsel.
Verditakst eller en Tilstandsrapport.
Annet; Reklamasjon, Landbrukseiendom, Næringseiendom, Forsikringsskjønn, Festeforhold, Termografering, Uavhengig kontroll, Teknologi- og spesialområder - Industri- og anleggsmaskiner, Eiendomskattetaksering, Verdsettelse av AS, etc.

http://www.taksteirikhansen.com/

https://www.facebook.com/takstmanneirikhansen

NITO Mekling•no

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER

Rapportansvarlig

Eirik F. Hansen
Uavhengig Takstingeniør
taksteirikhansen@online.no
902 08 875

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 fuktsøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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).

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i ordinært god bruksmessig stand. Boligen løper en viss usikkerhet ift. de her beskrevne forhold da del av krypkjeller (begrenset) og setninger.
Ellers noen mindre tiltak men ingen påtrengende som strakstiltak.
En rekke bygningsdeler er oppgradert/skiftet etter byggeår.
All fuktkontroll med gode resultater.

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

Gå til side

UTVENDIG

Asbest sement plater, type Eternitt (6 blg.) fra byggeår. Eternitt-platene er malt. En plate er ikke plan og bør belastes over tid slik at den "kommer ned". Ellers fremstår taket uten skader eller problemer.
Kalken i sementen i Asbest-sementen brytes ned av salter og syrer, og overflaten blir med tiden porøs. Dette gir grobunn for mose og alger, som fører til ytterligere nedbrytning. Renhold og overflatebehandling forlenger levetiden.
NB. Strukturen i asbest fibrene skaper luftveisproblemer og er kreftfremkallende og saging/boring MÅ unngås. Før utbedringer o.l. som egeninnsats bør god informasjon innhentes.

Renner og nedløp av metall, sannsynligvis fra 1992. Nedløp mangler på vegg sør-øst (må monteres snares mulig). Nedløp på vegg nord-vest fremstår å fungere tilfredsstillende. (må monteres snares mulig).
Sør-vest vegg, ny kledning som fas-kledning i 2018 (lektet ut med 48x48, + 50 mm isolasjon og asfaltplater)
Sør-øst vegg, ny kledning som fas-kledning i 2020 (lektet ut med 48x48, + 50 mm isolasjon og asfaltplater). Arbeider på denne vegg er dokumentert utført av fagkyndig.
Øvrige vegger med Weatherboard – skråskåret kledning, sannsynligvis fra 1992.

Sperrebind (plassbygde) som vanlig for byggeperioden. Undertak (tro) av plank. Eldre (tørr) fuktskade ved pipegjennomføring som ble utbedret ved montering av heldekkende pipebeslag.
I hovedsak 2 lags isolervinduer med prod. år 1992. Nye (prod. år 2015) vinduer 4 stk. i stuen. Videre 2 stk . eldre koblede vinduer fra byggeår i hovedplan. Disse bør skiftes.
Ytterdør montert som ny i 2021. Terrassedør i stue montert i 2018. NB. Kjellerdør med glassfelt fra byggeår, - har skade og bør skiftes (holder ikke TG1).

Terrasse (ca. 24 kvm) i sør-vest av oppbygd impr. spalteplank på pilarer av aluminium.
Tretrapp fra terrasse og til bakken i sør-øst av boligen.

Boligen mangler takrenne nedløp og betingtrapp og mur ved hushjørne tilfuktes jevnlig og har påbegynt uheldig nedbryting av betong/puss-mørtel.
Boligen mangler også tilfredsstillende tetting av kledning i hjørne nord-øst ("nøv"-bord).
Forholdet vil medføre at disse steder hvor personer ferdes tidvis vil være glattere enn forventet ut fra vær og føre.
Forholdet vil videre medføre at vann vil trenge inn og tilfukte veggen uheldig.

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Furugulv på soverom, ellers vinylbelegg. Mye panel, noe ferdigmalte Huntonit plater (mulig type Rosendal) og malt tapet. Himling av plater, type Tak-ess. Overflater fra ulike perioder.
Std. tverrgående etasjeskiller av 2"x6".
Ingen radonmåling foretatt.
Boligen ligger i et område som av NGU er klassifisert som "moderat til lav" ift. aktsomhetsnivå for radon.

Radonmåling må gjennomføres som godkjent og dokumentert iht. prosedyrer og over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet mellom 15.10. - 15.04. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn. Ved evt. høyt radonnivå (tiltaksgrense er 100 Bq) skal utbedringstiltak igangsettes. Verdier over tiltaksgrense kan som andre lovlighetsmangler ved boligen være grunn for krav om avkortet leie.

Boligen ligger i et område som etter bygningssakkyndiges kunnskap ikke har særlig avgivelse av radon fra grunnen. Men, ved endringer av eldre boliger (slik som her) med etterisolering, innvendig dampsperre evt. økt dampproduksjon blir kontroll av radonnivå nødvendig evt. presserende da førhøyde radonkonsentrasjoner kan opptre selv om grunnen ikke avgir veldig mye radon. Ved utleie plikter utleie å dokumentere radonnivåer.
Mursteinspipe som 1 steins pipe av teglstein.
Pipen er pusser og malt i hovedplan, ikke loftplan.
Ildsted montert i stuen, type Morsø, serie 1400 uisolert røykrør. Rentbrennende ovn med lav røykgasstemperatur og nominell effekt: 5 kW.
Se;
https://morsoe.com/da/produkter/udgaaede/morso-1410-ds

Svak trekk kan skyldes luftlekkasjer og pipen bør pusses også i kjeller og loftsplan.
Ved mye bruk bør det vurderes piperehabilitering med rørinnsats. Pipen er ikke kontrollert fra topp eller fra røyluke.
Ukjent når siste feierinspeksjon var.
Det er ikke utforet vegg mot yttervegg i kjeller.
Innvendige dører som gabondører fra byggeår.
Dør mellom gang og vindfang har glassfelt.
Tapp til kaldtloft med god mulighet for etablering av lagringsgul (når himlingsisoleringen er utbedret)

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderommet er sannsynligvis oppgradert i 1992 ut fra bygningsskalskyndigs vurdering av forholdene. Vinyl på gulv og baderomsplater på vegg. Malte trefiberplater (Tak-ess) i himling.
Baderommet har liten slitasje ut fra alder på bygningsdelene. Baderommet har vindu som ikke er beregnet på å stå i våtsone (for nære dusj), men vindu har likevell ingen særlige fuktskader.
Videre har baderommet mekanisk fuktstyrt avtrekksvifte montert i ventil i vegg. Tilluft er for svak/begrenset og avkapping av nedre del av dør eller hulltaking lavt i døren bør gjennomføres for å å bedre effekt av utlufting av fukt og opptørking i baderommet.
Det ble målt 8,1 - 8,7 wme, dvs. helt tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken noe malt og oppusset.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sannsynligvis er vann- og avløpsinstallasjonen i bygningen fra perioden 1987 - 1990.
Sannsynligvis er vann- og avløpsinstallasjonen i bygningen fra perioden 1987 - 1990.
Rikelig med veggventiler som bør/må holdes i funksjon.
Oso tank med prod. år 1987.
Åpent anlegg med sikringsskap i gang med skruesikringer. Hovedsikring på 50 ampere og i alt 5 underkurser.
Rømming fra oppholdsrom i hovedplan via en rekke muligheter, bl.a. 2 stk. dører i planet til sikkert sted.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av fjell for deler av bygningen (nord-øst/sør-øst), og på løsmasser for deler (nord-vest). Eldre marin strandavsetning med kulturlag (nord-vest).
Der boligen er fundamentert på løsmasser, her som eldre marin strandavsetning med kulturlag, er det ifg. eier i 2003 etablert en drenering og noe fuktsikring mot ringmur av betong under murt kjeller.
Drenering av dette området har sannsynligvis bidratt til setning av grunnen (kf. Etasjeskille/gulv ...), men kanskje også til en noe tørrere ringmur av betong i grunnen.
Bygningen har fundamentering dels på fjell og dels på løsmasser.
Stor dybde til fjell under deler av huset er en utfordring og endringer av grunnvannstanden må unngås.
Her kf. "Etasjeskille/gulv ..."
Del av overvann ledes forbi bygningen men også inntil mur (nord-øst).
Terreng er tilnærmet flatt ved bakvegg sør for hovedtrappen og vann vi stå mot krypkjeller.
Kommunen ført frem sjøledning til Brasøy og Husvær i perioden 1982-85 og det er sannsynlig at utvendige stikkledninger er nylagt like etter 1985. Vanlig byggemateriale da var polyetylen (PE) for vannrør og polyvinylklorid (pvc) for avløpsrør. Dette er lagt til grunn.
Ikke inspisert funksjonalitet a.o.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	138 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedplan	85	84	1
Kjeller med krypkjellerdel	53	0	53
Sum	**138**	**84**	**54**

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

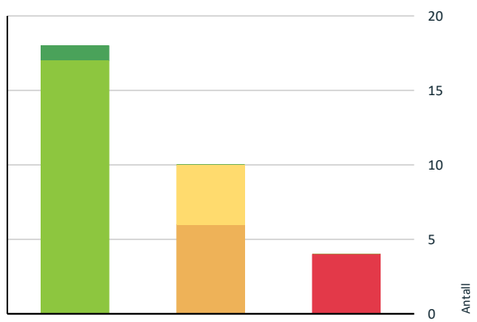
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

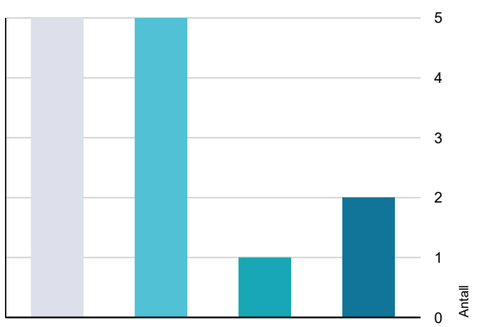
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport og taksering er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i byggverket supplert med enkle målinger ved en del normalt fuktutsatte bygningsdeler.

Ansvaret er begrenset til de feil og mangler som taksator kan eller burde ha oppdaget ved en aktsom visuell kontroll og bruk av enkle tekniske hjelpemidler slik som fuktsøkindikator (her Protimeter MM2), kniv, lommelykt, avstandsmåler og fotoapparat.

Rapporten er utarbeidet etter Instruks og i format fra Norsk Takst og følger takstbransjens krav og anbefalinger til innhold. Rapporten er søkt utarbeidet etter NS 3600 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) med registreringsnivå 1 - en visuell besiktigelse supplert med enkle målinger. Tilstandsgrader er fastsatt iht. NS 3600 tabell C1.
Enkle fuktmålinger og fuktsøk er utført. Dersom slike målinger ikke indikerer fuktighet kan det likevel være fukt mv. i dypere lag enn måleinstrumentene registrerer, det kan være fukt på steder som ikke ble målt eller det kan være uheldig fukt i andre perioder av året eller ved andre bruks- eller klimatiske forhold. Arealene måles etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" som baserer seg på NS 3940. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter, og ellers av takstmannens skjønn. Det er ikke avklart om bruk på noe vis er i strid med omsøkt og godkjent bruk.

Oppdragsgiver ønsker en tilstandsrapport og en vurdering av dagens markedsverdi for eiendommen. Markedsverdien er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen uten leiekontrakter og uten heftelser. Salget forutsettes å være offentlig, forekomme på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal eksponering mot markedet og normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort i fra evt. kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer, tidligere beboende og lignende. Markedsverdien er henført til dagens dato og vi forutsetter at nåværende effekt av markedsindikatorer kan fremskrives.

Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverkene som for nivå 1, bygningen beskrives, evt. negative avvik anføres og forhold vedrørende verdsettingen kommenteres. Takstmannen kontrollerer ikke eller funksjonstester elektriske installasjoner, ventilasjon- eller fyringsanlegg. Evt. forhold som tilligger et sameie er delvis kommentert og i slike tilfeller er ingen kontroll av FDV og dokumentasjon for bygningene er foretatt.
Rapporten oppfyller krav til "godkjent tilstandsrapport" jf. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) gjeldene fom. 1.1.2022.

Tegninger fra byggesaksmappe og/eller dokumentasjonspakke for eksisterende bygninger er ikke innhentet til rapporten, og offentlige arealoppgaver for boligen er ikke kontrollert eller kommentert. Tegninger og bygningsmessig utførelse kan avvike

Sammendrag av boligens tilstand

ift. bygningene slik de i dag fremstår og skal bare benyttes som veiledende. Det er ikke innhentet tegninger fra byggesaksmappe.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Verdsettelse og tilstandsrapport er utført etter beste skjønn.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er påvist andre avvik:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Andre avvik: Det er åpning mellom trinnene på over 10 cm. Dette krevet gjelder trapper etablert etter 1987 og er motivert ut fra barn sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningens hovedplan har en noe sjenerende helning mot yttervegg som langvegg i nor-vest. Dette skyldes sannsynligvis setning ved drenering el. manglede komprimering ved bygging for del som er fundamentert i løsmasser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Standard TG3 gis for alle baderom med alder over 20 år ved bruk av Norsk Takst skjematur.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale fohold for vann inn mot muren.

Ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmur i en sone på 3 meter for TG0/TG1 iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

For mye og for ofte vann på betong/puss-mørtel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Minste avstand til veggens trematerialе er ikke 30 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Boligens krypkjeller er som normalt for byggeperioden støpt direkte på berggrunnen og det er ikke anlagt utvendig drenering og fuktsikring her. Overvann som kommer i grunnen og på berggrunnen vil fukte krypkjellerens (og del av kjellerens) nedre del av murvegg og gulv, murblokker og betong er kapillære og vil trekke vann opp i ca. 60-70 høyde fra gulv/bakken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og beslag har normalt ven levetid på 20-40 år.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Eldre del av kledning har tidvis manglet overflatebehandling og er stedvis noe fuktskadet, tørr og sprukket.
Del (vegg mot nord-vest/nord-øst) fremstår å ha svak lufting, - noe som bør forbedres dersom himling i hovedplan utbedres (tettes) ift. isolasjon og dampsperre og selvsagt ved utskifting av kledningen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1970

Anvendelse
Fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking TG 2

Asbest sement plater, type Eternitt (6 blg.) fra byggeår. Eternitt-platene er malt. En plate er ikke plan og bør belastes over tid slik at den "kommer ned". Ellers fremstår taket uten skader eller problmer.
Kalken i sementen i Asbest-sementen brytes ned av salter og syrer, og overflaten blir med tiden porøs. Dette gir grobunn for mose og alger, som fører til ytterligere nedbrytning. Renhold og overflatebehandling forlenger levetiden.
NB. Strukturen i asbest fibrene skaper luftveisproblemer og er kreftfremkallende og saging/boring MÅ unngås. Før utbedringer o.l. som egeninnsats bør god informasjon innhentes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Nedløp og beslag TG 2

Renner og nedløp av metall, sannsynligvis fra 1992. Nedløp mangler på vegg sør-øst (må monteres snares mulig). Nedløp på vegg nord-vest fremstår å fungere tilfredsstillende. (må monteres snares mulig).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og beslag har normalt ven levetid på 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon TG 2

Sør-vest vegg, ny kledning som fas-kledning i 2018 (lektet ut med 48x48, + 50 mm isolasjon og asfaltplater)
Sør-øst vegg, ny kledning som fas-kledning i 2020 (lektet ut med 48x48, + 50 mm isolasjon og asfaltplater). Arbeider på denne vegg er dokumentert utført av fagkynidig.
Øvrige vegger med Weatherboard – skråskåret kledning, sannsynligvis fra 1992.

Tilstandsrapport

Detalje av eldre kledning i

Detalje av eldre kledning ii

Ny kledning i

Ny kledning ii

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Eldre del av kledning har tidvis manglet overflatebehandling og er stedvis noe fuktskadet, tørr og sprukket.
Del (vegg mot nord-vest/nord-øst) fremstår å ha svak lufting, - noe som bør forbedres dersom himling i hovedplan utbedres (tettes) ift. isolasjon og dampsperre og selvsagt ved utskifting av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Sperrebind (plassbygde) som vanlig for byggeperioden. Undertak (tro) av plank. Eldre (tørr) fuktskade ved pipegjennomføring som ble utbedret ved montering av heldekkende pipebeslag.

Kaldtloft. kontroll av eldre fuktskade

Kaldtloft, mot sør-vest

Kaldtloft, ufagmessig og uheldig montering av mineralull

Tilstandsrapport

Kaldtloft, mot nord-øst

Vinduer

TG 1

I hovedsak 2 lags isolervinduer med prod. år 1992. Nye (prod. år 2015) vinduer 4 stk. i stuen. Videre 2 stk . eldre koblede vinduer fra byggeår i hovedplan. Disse bør skiftes.

Nyere vinduer i sør-vest / sør-øst

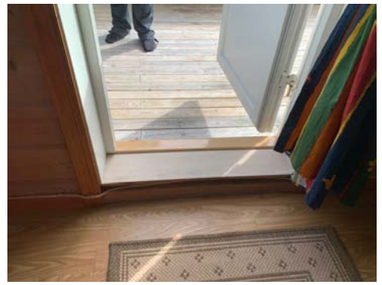
Vindu mot nord-øst

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

TG 1

Ytterdør montert som ny i 2021. Terrassedør i stue montert i 2018. NB. Kjellerdør med glassfelt fra byggeår, - har skade og bør skiftes (holder ikke TG1).



Hoveddør

Terrassedør

Kjellerdør - ute

Kjellerdør - inne

Årstall: 1111 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse (ca. 24 kvm) i sør-vest av oppbygd impr. spalteplank på pilarer av aluminium.

Terrasse ved stue i

Terrasse ved stue ii

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: Sannsynlig etableringsår.

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

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

Utvendige trapper

TG 3

Tretrapp fra terrasse og til bakken i sør-øst av boligen.

Trapp fra terrasse ved stue i

Trapp fra terrasse ved stue ii

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: Sannsynlig etableringsår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er påvist andre avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Andre avvik: Det er åpning mellom trinnene på over 10 cm. Dette krevet gjelder trapper etablert etter 1987 og er motivert ut fra barn sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

TG 2

Boligen mangler takrenne nedløp og betingtrapp og mur ved hushjørne tilfuktes jevnlig og har påbegynt uheldig nedbryting av betong/puss-mørtel.
Boligen mangler også tilfredsstillende tetting av kledning i hjørne nord-øst ("nøv"-bord).
Forholdet vil medføre at disse steder hvor personer ferdes tidvis vil være glattere enn forventet ut fra vær og føre.
Forholdet vil videre medføre at vann vil trenge inn og tilfukte veggen uheldig.

Boligens nord-øst-hjørne

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

For mye og for ofte vann på betong/puss-mørtel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lede bort takvann og overvann, evt. utføre betongtrapp med annet dekke.
Utføre tilfredsstillende tetting av kledning i hjørne nord-øst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Furugulv på soverom, ellers vinylbelegg. Mye panel, noe ferdigmalte Huntonit plater (mulig type Rosendal) og malt tapet. Himling av plater, type Tak-ess. Overflater fra ulike perioder.

Sov

Sov

Sov

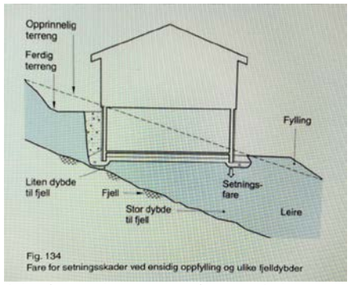
Himling/vegg

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Std. tverrgående etasjeskiller av 2"x6".



Skisse, setningsfare ved ikke homogen fundamentering

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningens hovedplan har en noe sjenerende helning mot yttervegg som langvegg i nor-vest. Dette skyldes sannsynligvis setning ved drenering el. manglede komprimering ved bygging for del som er fundamentert i løsmasser.

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.

Utbedring kan gjøres på ulike måter. Først bør boligen følges over noe tid for å konstatere at setning ikke er pågående.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

Ingen radonmåling foretatt.
Boligen ligger i et område som av NGU er klassifisert som "moderat til lav" ift. aktsomhetsnivå for radon.

Radonmåling må gjennomføres som godkjent og dokumentert iht. prosedyrer og over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet mellom 15.10. - 15.04. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn. Ved evt. høyt radonnivå (tiltaksgrense er 100 Bq) skal utbedringstiltak igangsettes. Verdier over tiltaksgrense kan som andre lovlighetsmangler ved boligen være grunn for krav om avkortet leie.

Boligen ligger i et område som etter bygningssakkyndiges kunnskap ikke har særlig avgivelse av radon fra grunnen. Men, ved endringer av eldre boliger (slik som her) med etterisolering, innvendig dampsperre evt. økt dampproduksjon blir kontroll av radonnivå nødvendig evt. presserende da forhøyde radonkonsentrasjoner kan opptre selv om grunnen ikke avgir veldig mye radon. Ved utleie plikter utleie å dokumentere radonnivåer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinspipe som 1 steins pipe av teglstein. Pipen er pusser og malt i hovedplan, ikke loftplan.
Ildsted montert i stuen, type Morsø, serie 1400 uisolert røykrør. Rentbrennende ovn med lav røykgasstemperatur og nominell effekt: 5 kW.
Se; https://morsoe.com/da/produkter/udgaaede/morso-1410-ds

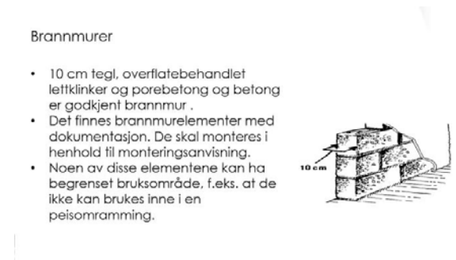
Svak trekk kan skyldes luftlekkasjer og pipen bør pusses også i kjeller og loftsplan.
Ved mye bruk bør det vurderes piperehabilitering med rørinnsats.
Pipen er ikke kontrollert fra topp eller fra røyluke. Ukjent når siste feierinspeksjon var.

Tilstandsrapport

Sotluke i krypkjeller i

Sotluke i krypkjeller ii

Om sikring av sotluke



Om brannmur

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Minste avstand til veggens trematerialer er ikke 30 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Du kan flytte/fjerne det brennbare materiale (veggen).
Du kan montere en godkjent brannmursplate på veggen.
Du kan montere en sotluke som dobbelluke og sette inn en sotlukestein, da endres kravet fra luken til brennbart materiale til minimum 10 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Det er ikke utforet vegg mot yttervegg i kjeller.

Lukt av mugg i kjeller skyldes lagring av materialer mv. som tilfuktes.

Terreng her (og taknedløp) bringer vann inn i krypkjeller.

Fuktig mur i krypkjellerdel, med saltutslag

Tilstandsrapport

Fuktig mur og gulv i kjellerdel, med saltutslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Boligens krypkjeller er som normalt for byggeperioden støpt direkte på berggrunnen og det er ikke anlagt utvendig drenering og fuktsikring her. Overvann som kommer i grunnen og på berggrunnen vil fukte krypkjellerens (og del av kjellerens) nedre del av murvegg og gulv, murblokker og betong er kapillære og vil trekke vann opp i ca. 60-70 høyde fra gulv/bakken.

Ved lagring av organisk materiale (som her) i fuktig sone vil det dannes mugg. Den mugglukt som kan kjennes skyldes lagring av organisk materiale (materialer/skrot), - og dette bør/må unngås. Videre må alt vann fra takrenne-nedløp ledes bort fra bygningen i eget rør, og alt terreng ved bygningen bør/må ha en helning bort fra veggliv - slik at tilførsel av vann begrenses maksimalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

TG 2

Om lag 1/2 av boligen har krypkjeller. Ved pussing av mur har man i stor grad tettet krypkjellerens ventiler. Dette medfører svak lufting i krypkjeller, uheldig fuktig miljø i perioder av året og tyngre mugglukt.

Ventiler med svak eller ingen funksjon

Krypkjellerdel anlagt dirkete på berggrunn

Krypkjellerdel med svak eller ingen ventilfunksjon

Skisse for mulig skadeårskaer (Sintef byggforsk)

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Ventilene må åpnes/skiftes, og med nett slik at boligen sikres for inntrenging av mus.
Se ellers redegjørelse under "Rom Under Terreng".

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører som gabondører fra byggeår. Dør mellom gang og vindfang har glassfelt.

Innvendige dører, gang til vindfang

Innvendige dører

Andre innvendige forhold

TG 1

Tapp til kaldtloft med god mulighet for etablering av lagringsgul (når himlingsisoleringen er utbedret)

Nedtrekkbar stige som adkomst til kaldtloft

Sperrebind er svake for nedbøyning i undergurt. Evt. lagring primært over rom med god understøtte i innvendige vegger.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

TG 3

Baderommet er sannsynligvis oppgradert i 1992 ut fra bygningsskalskyndigs vurdering av forholdene. Vinyl på gulv og baderomsplater på vegg. Malte trefiberplater (Tak-ess) i himling. Baderommet har liten slitasje ut fra alder på bygningsdelene. Baderommet har vindu som ikke er beregnet på å stå i våtsone (for nære dusj), men vindu har likevell ingen særlige fuktskader.
Videre har baderommet mekanisk fuktstyrt avtrekksvifte montert i ventil i vegg. Tilluft er for svak/begrenset og avkapping av nedre del av dør eller hulltaking lavt i døren bør gjennomføres for å å bedre effekt av utlufting av fukt og opptørking i baderommet.

Tilstandsrapport

Sammenføyning av vinyl i hjørne ved dusj fungerer meget bra

Baderommet i

Baderommet ii

Sammenføyning av vinyl i hjørne fremstår meget bra

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: Kilde: Bygningsskalskyndig egen vurdering

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Standard TG3 gis for alle baderom med alder over 20 år ved bruk av Norsk Takst skjematur.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ingen behov for tiltak. baderommet fungerer fint og vegg i våtsone bak dusj er kontrollert uten påvisning av fuktproblemer.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble målt 8,1 - 8,7 wme, dvs. helt tørt.

Måling med Protimeter i vegg

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken i

Tilstandsrapport

Kjøkken ii

Kjøkken iii

Utsyn fra kjøkken

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: Sannsynlig alder for kjøkkeninnredning.

Avtrekk

TG 1

ventilator med avtrekk ut i ventil i vegg

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Sannsynligvis er vann- og avløpsinstallasjonen i bygningen fra perioden 1987 - 1990.

Ledninger i kjøkken

Årstall: 1987 **Kilde:** Andre opplysninger: Bygningssakskyndigs vurdering av forholdene og alder på synlige ledningsdeler/vv-tank.

Tilstandsrapport

Avløpsrør
TG 1

Sannsynligvis er vann- og avløpsinstallasjonen i bygningen fra perioden 1987 - 1990.

Avøpsrør
Årstall: 1987 **Kilde:** Andre opplysninger: Bygningssakskyndigs vurdering av forholdene og alder på synlige ledningsdeler/vv-tank.

Ventilasjon
TG 1

Rikelig med veggventiler som bør/må holdes i funksjon.

Veggventiler i

Veggventiler ii

Varmtvannstank
TG 2

Oso tank med prod. år 1987.

VV-tank i kjellerbod
Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg
TG 1

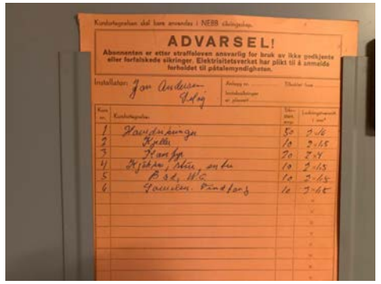
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Åpent anlegg med sikringsskap i gang med skruesikringer.
Hovedsikring på 50 ampere og i alt 5 underkurser.

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)?
   Ja

Tilstandsrapport



Kursplan

Sikringsskap

DLE rapport pr. 27.8.2020

Branntekniske forhold
TG 0

Rømming fra oppholdsrom i hovedplan via en rekke muligheter, bl.a. 2 stk. dører i planet til sikkert sted.

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

Brannslukker plassert sentralt i gang

Røykvarsler plassert sentralt i gang

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell for deler av bygningen (nord-øst/sør-øst), og på løsmasser for deler (nord-vest). Eldre marin strandavsetning med kulturlag (nord-vest).

Nærmest kulturlag (nord-vest) og bak berggrunn

Til høyre i bildet kulturlag (nord-vest)

Drenering

TG 1

Der boligen er fundamentert på løsmasser, her som eldre marin strandavsetning med kulturlag, er det ifg. eier i 2003 etablert en drenering og noe fuktsikring mot ringmur av betong under murt kjeller.
Drenering av dette området har sannsynligvis bidratt til setning av grunnen (kf. Etasjeskille/gulv ...), men kanskje også til en noe tørrere ringmur av betong i grunnen.

Blæreplast (fuktsikring) mot ringmur ii
Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har fundamentering dels på fjell og dels på løsmasser.
Stor dybde til fjell under deler av huset er en utfordring og endringer av grunnvannstanden må unngås.
Her kf. Etasjeskille/gulv ...

Ringmur av betong - synlig.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 3

Del av overvann ledes forbi bygningen men også inntil mur (nord-øst). Terreng er tilnærmet flatt ved bakvegg sør for hovedtrappen og vann vi stå mot krypkjeller.

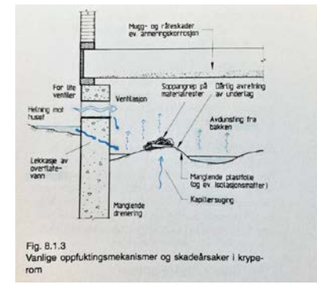


Fig. 8.1.3
Vanlige oppfuktingsmekanismer og skadeårsaker i krypeerom

Illustrasjon av fuktproblemer i krypkjeller

Område uten tilstrekkelig fall fra bygningen

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale fohold for vann inn mot muren.

Ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmur i en sone på 3 meter for TG0/TG1 iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er behov for utbedringstiltak som særlig tiltak for å unngå overvann mot bygningens kjellermur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Kommunen ført frem sjøledning til Brasøy og Husvær i perioden 1982-85 og det er sannsynlig at utvendige stikkledninger er nylagt like etter 1985. Vanlig byggemateriale da var polyetylen (PE) for vannrør og polyvinylklorid (pvc) for avløpsrør. Dette er lagt til grunn.

Årstall: 1985 **Kilde:** Andre opplysninger: Kilde: Bygningssakskynigs kunnskap om vannverksutbygging i Herøy kommune

Septiktank

TG 1

Ikke inspisert funksjonalitet a.o.

Betonglokk septik-tank vises sentralt i bildet

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM	Markedsverdi
0 m²/0 m²	Kr 1 400 000
Andre bygg: Fritidsbolig *Bruksareal andre bygg:* 138 m² *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. *Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	1 400 000
Kr 2 050 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	**Konklusjon markedsverdi**	**1 400 000**

Markedsvurdering

Angivelse av markedsverdien er basert på forhold som er nevnt i rapporten når det gjelder hensyn til beliggenhet, standard, areal og teknisk tilstand.
I takstverdien er det foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og evt. utidsmessighet samt forhold vedrørende vedlikehold etc. slik det ble registrert på befaringen. Det korrigeres også for evt. særlige forhold slik som nødvendige utbedringer, særlig attraktiv påkostning, evt. andel av sameieformue osv.
Videre er markedsverdien angitt på grunnlag av boligprisstatistikk og ikke minst sammenlignbare priser i lokalmarkedet - med en viss hensyntagen til trenden i marked i tiden etter at referansesalgene fant sted. Den angitte markedsprisen er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Fritidsboligen har en sentral beliggenhet i Husvær tettsted. Boligen antas å være omsettelig i konkurranse med øvrige boliger i et marked med for tiden begrenset utbud.
Fritidsboligmarkedet i region Sandnessjøen er preget av utviklingen generelt og ikke minst nasjonale forhold. Regionalt har mekanisk industri, basevirksomhet og kystnæringene nå en stabil utvikling. For øvrig vil utvikling hos stedets offentlige arbeidsplasser og annen handel og servicevirksomhet påvirke markedet. Her er det nå generelt relativt stabil utvikling og god fremtidstro men noe avventende fritidsboligmarked pga. renteutviklingen.

Takseringen av markedsverdi referer til et utvalg eiendomsoverdragelser i den senere tid som i hovedsak er benyttet til sammenligning mhp. størrelse, utnyttelsesgrad, standard, areal og beliggenhet. Dette er:

Noe eksponeringstid mot marked må generelt påregnes ut fra beliggenhet på Husvær.

Verdi er bl.a. vurdert opp mot siste omsetning av:

Husværveien 115, 8842 BRASØY, Selveier fritidsbolig (hytte), 1818-27/83/0/0 og 1818-27/83/0/0, Grunnkrets: Husvær, Kommune: Herøy, Selveier tomt 1 284 m², Byggeår -, P-ROM -, BRA 77 m²
Solgt 19.04.2023 for kr. 1 450 000,-. dvs. 18.831 kr/kvm (P-rom).
Kommentar: Begrenset oppusset klassisk nordlandhus med uthus og sjøtomt. Begrenset til ok prisveiledning.

Skotvikveien 15, 8842 BRASØY, Selveier fritidsbolig (hytte), 1818-27/64/0/0, Grunnkrets: Husvær, Kommune: Herøy, Selveier tomt 1 135 m², Byggeår 1923, P-ROM 69 m², BRA 135 m²
Solgt 08.08.2022 for kr. 2 900 000,-.
Kommentar: Mindre relevant prisveiledning. Dels oppusset enkelt eldre hus med flere anneks og attraktiv bryggeløsning. Kvm-ref. ikke relevant. Mindre relevant prisveiledning.

Husværveien 102, 8842 BRASØY, Selveier enebolig, 1818-27/77/0/0, Grunnkrets: Husvær, Kommune: Herøy, Selveier tomt, 863 m², Byggeår 1962, P-ROM 136 m², BRA 171 m²
Solgt 21.07.2022 for kr. 1 820 000,- dvs.13 382 kr/kvm P-rom.
Kommentar: Begrenset oppusset klassisk hus med uthus og attraktiv brygge/sjøtomt på eget gnr/bnr. God prisveiledning.

Prestøyveien 37, 8842 BRASØY, Selveier fritidsbolig (hytte), 1818-25/53/0/0, Grunnkrets: Brasøy, Kommune: Herøy, Selveier tomt 757 m², Byggeår 1963, P-ROM 145 m², BRA 148 m²
Solgt 08.04.2019 for kr. 1 800 000,- dvs. 12 414 kr/kvm
Kommentar: Oppusset og tidligere tilbygget enebolig med garasjeanneks og egen brygge ved egen teig like ved. Meget god relevant prisveiledning selv om noe tilbake i tid.

Faktakilde: www.eiendomsverdi.no

Markedspris slik boligen fremstår forventes i utgangspunktet å kunne ligge i området kr. 16.000 -17.000,- pr. kvm P-rom.
Boligen fremstår som romslig og med potensial for diverse bl.a. utleie.
Dette prisnivå er justert for markedsendringer i tiden etter at referansesalgene fant sted. Pris pr. kvm vil generelt ha en fallende kurve ved økende areal.
Det forventes det at eiendommen vil kunne oppnå en salgspris på kr 1.400.000,- i dagens marked.
Ut fra i markedsutviklingen lokalt i Sandnessjøen og i regionen, og objektets omsettelighet anbefales en låneverdi på 85 % av markedsverdi, dvs. kr. 1.200.000,-.

Med justering for størrelse, type bolig, tid siden salg, beliggenhet - og etter utgangspunkt i boligens P-rom og videre justert for boligens forhold gir dette en forventet verdi på ca. kr. 16.667,- pr. kvm. P-rom.
Det er ikke gjort fradrag for noen nødvendige påkostninger og det er ikke gjort særskilte tillegg.

Ut fra dette forventes det at eiendommen slik den fremstår vil kunne oppnå en salgspris på kr. 1.400.000,- i dagens marked.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	6 784
Forsikring	Kr.	7 354
Renovasjon (fritids) egen dunk (140 l)	Kr.	2 590
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**16 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	**1 950 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 950 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer måleregelene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Hovedplan	85	84	1	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Soverom 3, Kjøkken	Bod
Kjeller med krypkjellerdel	53	0	53		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Kryperom
Sum	138	84	54		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2023	Eirik F. Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	27	100		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjørarveien 8

Hjemmelshaver
Vikedal Stig Walter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med boliger og fritidsboliger etablert over en lengre periode. Området er et klassisk øysamfunn med betydelig innslag av nye og renoverte
fritidsboliger og oppgraderte eldre boliger samt noen nyere hytter.
Eiendommen har normale solforhold og ligger fint til ved meget sentralt på Husvær.
Rundt eiendommen er det noe endre jord for landbruk og friområder med spredt bolig og fritidsboligbebyggelse men karakter av tettbebyggelse.
Avstand til næreste butikk og post i butikk i Husvær, ca. 300 meter.
Avstand til kommuesenteret Silvalen er ca. 40 min. med ferge fra Brasøy til Flostad dernest ca. 2,0 km.
Avstand til regionsenteret Sandnessjøen er ca. 50 min. med ferge til Søvik og dernest ca. 12,0 km.
Fergen har ca. 5 daglige avganger fra fergestedet Brasøy. Hurtigbåt har ca. 3 daglige avganger fra fergestedet Brasøy.
Husværøy er en frodig øy med naturskjønne omgivelser. Lokalt ved eiendommen er det en mindre båthavn / småbåthavn - Husvær Småbåthavn SA.
Området Brasøy, Prestøy, Husvær har etter hvert en betydelig fritidsbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har privat avkjørsel fra kommunal vei - Normyrveien, og hovedinngang ved Kjørarveien.

Tilknytning vann

Eiendommens bygning er tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommens bygning er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert av Kommuneplans arealdel.
Formål for området er Landbruk, Natur, Friluft og Reindrift (LNFR) og område for spredt fritidsbebyggelse.

Nasjonal arealplanid1818_KP503-2012
Lovreferanse, Plan- og bygningsloven av 2008
Saksår / sekvensnummer, 13 / 722
Plannavn, Kommuneplanens arealdel
Type, Kommuneplanens arealdel
Status, Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato, 24.06.2014

Bestemmelser, Planbestemmelser både på kart og som egen tekst.
http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1818/KP503-2012/Dokumenter/KP503-2012-Tenna_Prestøy_Brasøy_Husvær_A0_1_12500.pdf
og
http://www.heroy-no.kommune.no/getfile.php/2654997.1888.psveqdqepe/Endret+planbestemmelser+16.06.14.pdf

Om tomten

Ved boligen er det lett skrånende terreng mot nord-vest, og flatt i sør-vest og nord-vest.
I øst tynt kulturlag på fjellgrunn, dypere kulturlag i vest.
Tomten er angitt ved punktmerke hos Kartverket, dvs. tomten er aldri oppmålt.
Tomten er beskrevet i egen skyldelingsforretning fra 1818-27/2 av 27. mai 1970, avhold for formålet om boligbygning med tomt. Det er angitt følger med en enkel skisse av tomten og det er i dokumentet angitt diverse meterangivelser. Tomt eller bygningsplassering harmoniserer ikke helt med skissen. Til en evt. oppmålingsforretning vil det kunne fremmes at boligen fikk sin plassering og tomten ble opparbeidet uten innsigelser. Ut fra dette vil 1818-27/100 kunne fremme at tomten avgrenses ved veiene i vest og øst og slik den er opparbeidet i nord og sør.

Tinglyste/andre forhold

Ingen verdiregulerende forhold pr. 4.8.2023. i grunnbok pr. 4.8.2023.
Like ved, ca. 400 meter avstand ligger anlegget til Husvær Småbåthavn SA (https://www.husbf.com/).
Et moderne flytebryggeanlegg med båtplasser til kjøp eller leie, samt gjestebrygge med strøm og vann.
Fritidsbolig 27/100 er registrert med medlemskap for 1 stk. båtplass. Se egne vedlegg.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
463 500	2023	Herøy kommune har eiendomsskattetakster fra 2009. Økt verdi må påregnes ved evt. ny hovedperiode.

Formuesverdi	År	Kommentar
236 180	2023	Beskattes etter 100 % av formuesverdigrunnlag.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
190 000	1998

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring NUF	8669427	Fullverdi	5 000 000	7 354

Kommentar
Forsikringen er utvidet til å omfatte bekjempelse av skadedyr, hvitevarer, bunadsforsikring, utleieforsikring og skade ved uhell i og utenfor boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2023		Gjennomgått	0	Ja
Grunnbokutskrift	04.08.2023		Gjennomgått	0	Ja
Matrikkelinformasjon	04.08.2023		Gjennomgått	0	Ja
Matrikkelinfo	04.08.2023		Gjennomgått	0	Ja
Skylddelingsforretning			Gjennomgått	0	Ja
Opprinnelige tegninger			Ikke gjennomgått	0	Ja
Båtplass			Ikke gjennomgått	0	Ja
Vedtekter Husvær Småbåthavn SA			Ikke gjennomgått	0	Ja
Situasjonsplan	09.08.2023		Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GC1014

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder

Dronefoto av Husvær, bolig sentralt i bildet

Husvær Småbåthavn SA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr. Bnr. Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr.

Adresse

Byggeår

Når kjøpte du boligen

Postnr.

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☐ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Tel. priv.

Postnr. Sted Mobil

SELGER 2

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Tel. priv.

Postnr. Sted Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Egenerklæringen er utarbeidet av bransjene takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk

Data uthentet: 04.08.2023 kl. 10.49
Oppdatert per: 04.08.2023 kl. 10.49

Kommune: 1818 HERØY
Gnr: 27 Bnr: 100

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1998/3722-1/71 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
01.09.1998
VEDERLAG: NOK 190 000
VIKEDAL STIG WALTER
F.NR: 241272

HEFTELSER

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

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

2014/187641-1/200 **PANTEDOKUMENT**
06.03.2014
BELØP: NOK 1 500 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/272864-1/200 ** MASSETRANSPORT
14.03.2023 12.35
FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1970/3684-1/71 **REGISTRERING AV GRUNN**
11.09.1970
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1818 GNR:27 BNR:2

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

Kartverket

Logg ut

Se eiendom

1818-27/100
Kjørarveien 8
8842 BRASØY
HERØY KOMMUNE

Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type	Grunneiendom
Kommune	1818 HERØY
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	100
Bruksnavn	NYHEIM
Tinglyst	Ja
Koordinater	7313014 368827 (32633)
Areal/historisk oppgitt areal	0 m^2
Arealmerknad	Fiktive grenser
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensning	Nei
Seksjonert	Nei
Festegrunner	Nei
Kulturminner	Nei

Adresser (1)

Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Kjørarveien 8	8842 BRASØY	Husvær	Herøy	Herøy

Bygninger (1)

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
187742323	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh.ol	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	

Teiger (1)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	7313014 368827 (32633)	150 m^2	Fiktive grenser

Ofte stilte spørsmål

Hvordan søker jeg?

Hvor finner jeg riktig kommune-, gårds- og bruksnummer?

Kan jeg se informasjon om andre eiendommer enn min egen?

Hvorfor må jeg logge inn for å se en grunnboksutskrift?

Kan jeg søke på andeler borettslag?

Hva er forskjellen på matrikkelen og grunnboken?

Hva gjør jeg dersom jeg finner feil informasjon om en eiendom?

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

E-post: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Personvern og cookies

Tilgjengelighetserklæring

Kjørarveien 8, 8842 BRASØY

Selveier fritidsbolig (hytte) 1818-27/100/0/0 Grunnkrets: Husvær

Kommune: Herøy

Nøkkelinfo

Selveier tomt	150 m²
Byggeår	-
P-ROM	-
BRA	120 m²
BTA	-

Energimerke ukjent

Områdescore Fra 0 - 20: 7

Kommunescore Fra 0 - 20: 9

Egenskaper

Meter over havet	10 m
Avstand til vei	12 m

Hjemmelshavere 1

Stig Walter Vikedal

Verdihistorikk 2

Viser: Velg fra listen

Sortert på: Dato

Sortert på

	DATO	PRISANT	PRIS	F GJELD	PRIS INK FG	M² PRIS
Tinglyst	01.09.1998	-	190 000	-	190 000	
Tinglyst	21.01.1992	-	80 000	-	80 000	

Eiendom

Kilde: Kartverket per 03.08.2023

Bruksnavn	NYHEIM	Areal	-
Bruk av grunn		Kilde	Oppgitt areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	-
Etablert dato	11.09.1970	Sist omsatt	01.09.1998
Antall teiger	1	Kjøpesum	190 000
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser	1	Tinglyst	Ja

Adresser 1 Kilde: Kartverket per 03.08.2023

Kjørarveien 8, 8842 BRASØY

Bygninger 1 Kilde: Kartverket per 03.08.2023

BYGNING
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Hjemmelshavere 1 Kilde: Kartverket per 04.08.2023

Stig Walter Vikedal Se eiendommer	Kvaløya 9 8909 Brønnøysund	Hjemmelshaver 1/1

Historikk 2

Eiendomsverdi®
©2000-2023 Eiendomsverdi AS
Forbehold Vilkår

Avskrift av dagbok nr. 3684 19 70
Vedlegg til
Alstahaug sorenskriverembede

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Søndag, den 15/3 1970 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Husnes g.-nr. 27 br.-nr. 2 av skyld mark 0,35 i Herøy herred. Forretningen er forlangt av Arild Dalheim Husnes

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte:
Av partene:[3]) Arild Dalheim og kjøper Oswald Andersen

Av naboer:[3]) Jørgen Zakl s. hustru Elly Zakl

Mennene valte til formann Hans Nilsen

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])
Grensen begynner ved hovedveien i grensen til br. nr 16, og følger denne grensen 35 m i NV retning til + i en nedlagt stein ved veien som går til Nordnesa. Vinkler så

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.
[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 9-61.

her og følger denne mot i Sydlig retning 35 m til + i en nedlagt stein, Vinkler så her og går i Syd Øst retning 17 m, til en nedlagt stein ved hovedveien, og følger så denne i NØ retning 28 m til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Bygge Tomt.
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? Nei

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.35

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Nyheim

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperne

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at bussmann i Herøy og Dønna. skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ola G. Hemnett. Hans Nilsen Kjørstio Pedersen.

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Herøy jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Skylddelingen anbefales godkjent. Arealet ansees ikke å ha noen jordbruksmessig betydning.

Herøyholmen den 27.mai 19 70

Paul Salheim
formann.

J. Mikkelsen
sekretær

Går til Nordland landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann.

fylkeslandbruksjef.

I H. T. fullmakt har jeg under sak nr. 315/70 gitt samtykke til fradelingen/feste.
Nordland fylkeslandbruksstyre
Bodø, den 3/6 1970

F. Kerr

Dok. nr. 3684 1970, dagbokført 11/11 3/11-70
Alstahaug sorenskriverembete
Hellundsen

Gebyr er betalt med kr. 0,3 —
Alstahaug sorenskriverembete

Reiskotokopi attesteres:
Jørgen Hellundsen

De fraskilte del har fått g.nr. 27 b.nr. 100

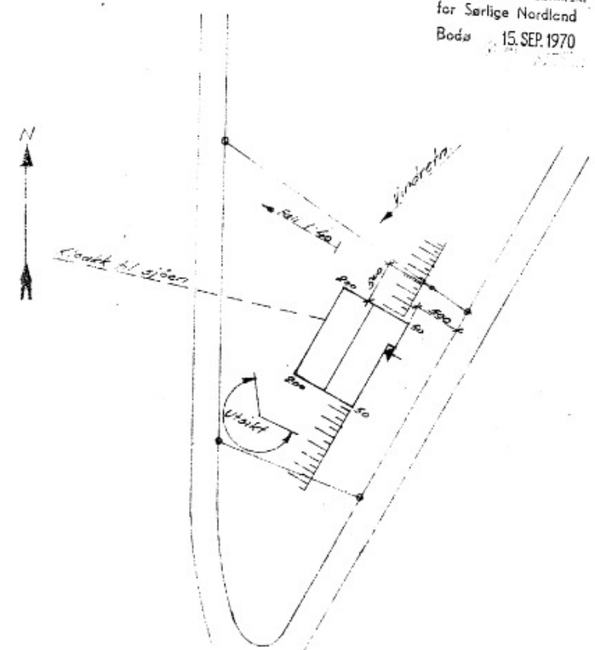
[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

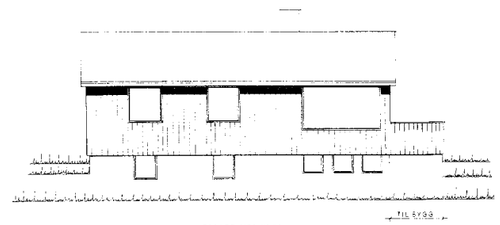
Tomteskisse for Osvald Andersen 8843 Husvær.

M = 1.500

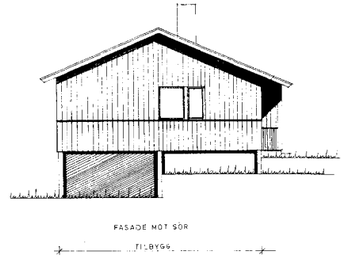
GODKJENT
Herøy Bygningsråd
18/9 1970
A. Hamnvold

Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
- uten forpliktelse for banken
Viser til brev av 15.SEP.1970
Leiareal:
Statens distriktsarkitekt
for Sørlige Nordland
Bodø 15.SEP.1970

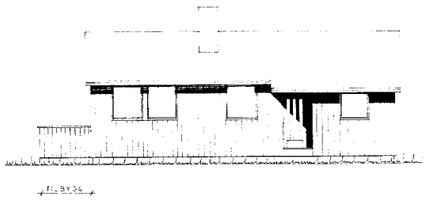




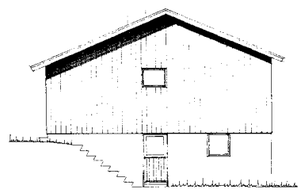
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

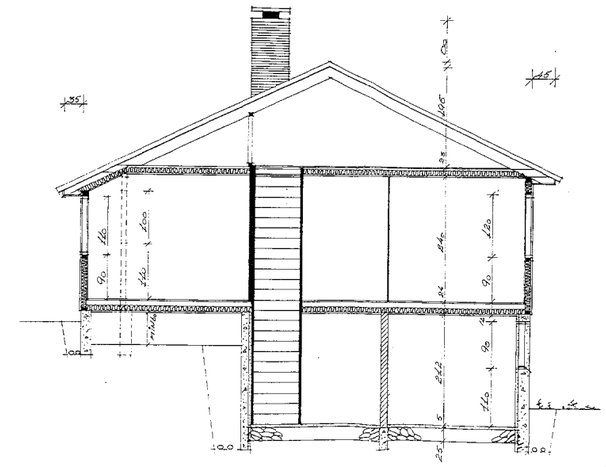


FASADE MOT NORD

GODKJENT
Herøy Bygningsråd
Sak nr. 97/82
Dato 1.7.1982
Sign.

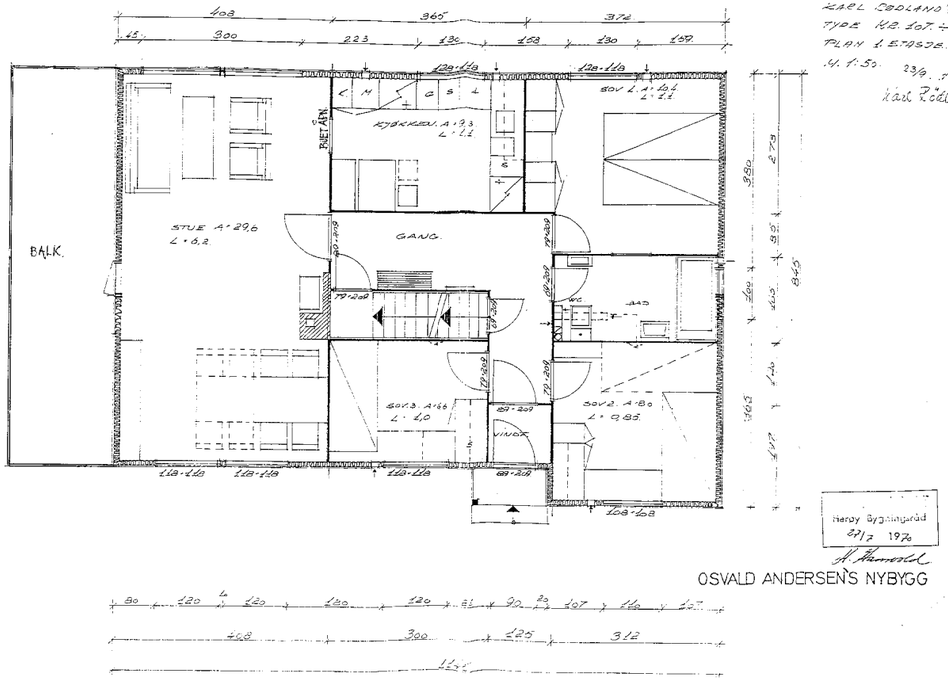
TERRASSE, TILLBYGG TIL ENEBOLIG	DATO 1.6.1982
OSVALD ANDERSEN	M=1:100
6045 HUSGARD	Tegn.

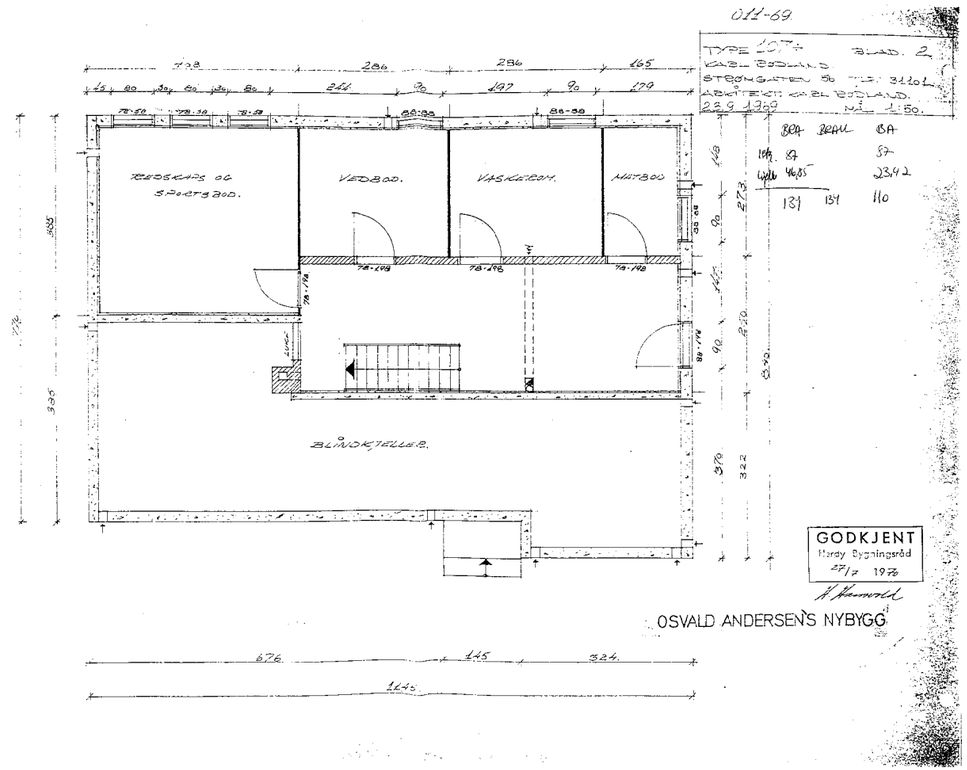
KARL RØDLAND's.
TYPE. NR. 107.
SNITT
M. 1:50.
23/9. 1968.
Karl Rødland

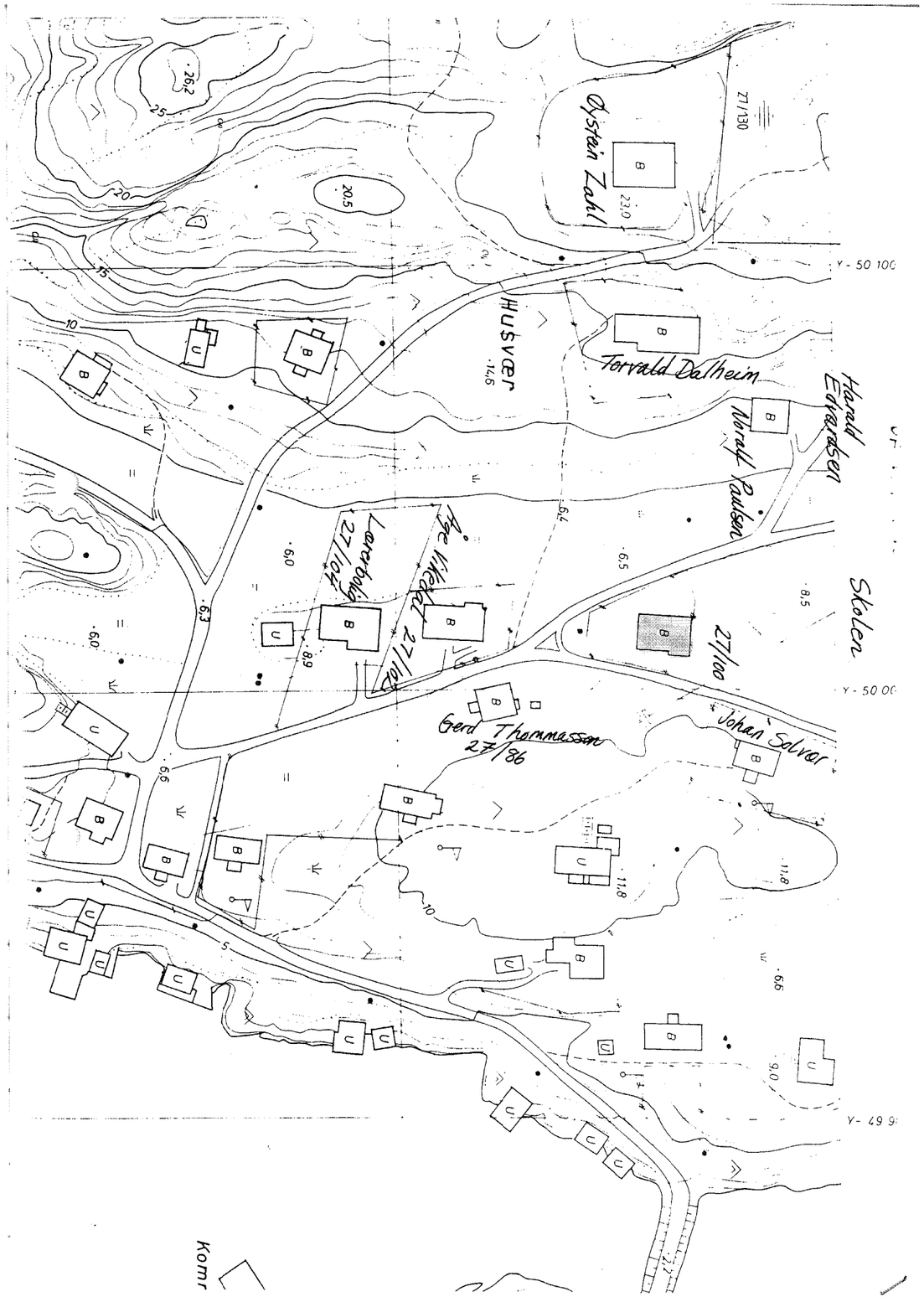


GODKJENT
Herøy Bygningsråd
17/5 1976

OSVALD ANDERSEN'S NYBYGG


KARL SØDLAND'S
TYPE H2. 107 +
PLAN 1. ETASJE.
M. 1:50. 23/9. 1968
Karl Rødland.
BALK.
STUE A: 29,6
L: 6,2
KJØKKEN. A: 9,3
L: 1,2
BAD
GANG.
WC
SOV 1. A: 8,4
L: 2,1
SOV 3. A: 4,6
L: 2,0
SOV 2. A: 8,0
L: 2,85
VINDF.
Herøy Bygningsråd
27/7 1970
OSVALD ANDERSEN'S NYBYGG


011-69.
TYPE 107 +
KARL SØDLAND
STRØMGATEN 96
ARKITEKT: KÅRE SØDLAND.
22.9 1969
BLAD. 2.
M: 1:50.
BOA BEAU BA
87
23,42
134 110
REDSKAPS OG SPORTSBOD.
VEDBOD.
VASKEROM.
MATBOD
BLINDKJELLER.
GODKJENT
Herøy Bygningsråd
27/7 1970
OSVALD ANDERSEN'S NYBYGG

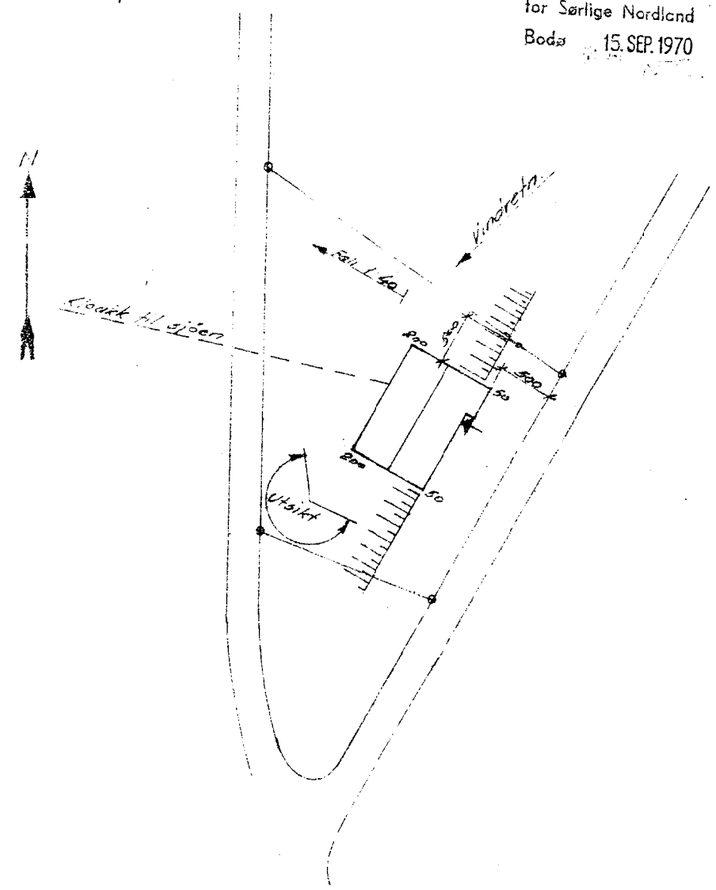


Tomteskisse for Osvald Andersen 8843 Husvær

M = 1:500

GODKJENT
Herøy Bygningsråd
18/9 1970
A. Hamsvold

Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
- uten forpliktelse for banken
Viser til brev av 15. SEP. 1970
Leieareal:
Statens distriktsarkitekt
for Sørlige Nordland
Bodø 15. SEP. 1970



SØKNAD OM MEDLEMSKAP I HUSVÆR SMÅBÅTHAVN SA

Personalia:

Fornavn	Etternavn	Telefonnummer	E-post
Stig	**Vikedal**	**977 52163**	**Stig.vikedal@gmail.com**
Postadresse (bosted)	Postnummer og sted (bosted)		
Kvaløya 9	**8909, Brønnøysind**		
Postadresse (fritidsbolig)	Postnummer og sted (fritidsbolig)		
Kjørarveien 8	**8842 Brasøy**		
Gnr/Bnr	Annet:		
27/100	Båtplass skal tilhøre fritidsbolig		

Søknaden gjelder:

Antall båtplasser	Bredde
1	**CC - 3,6 meter**
Kommentarer:	
Fast båtplass i Husvær Småbåthavn SA som hører til Gnr/Bnr 27/100.	
Ved salg av eiendom overføres båtplass til ny eier som overtar forpliktelsene iht. de enhver tid gjeldende vedtekter.	

Utfylt søknad sendes i e-post til:

Husvær Småbåthavn post@husbf.com

Styrets Kontaktinformasjon:

Søknaden merkes med dokumentnavn: *Søknad om medlemskap i Husvær Småbåthavn SA, navn*

Søker sin signatur		Sted	Dato
Stig Vikedal		Brønnøysund	04.08.23
Saksbehandlers signatur, for styre	Søknad innvilget	Sted	Dato
Frank Aage Vikedal	Ja	Husvær	06.08.2023
Søker er tildelt følgende båtplass nr.			
28			

Husvær Småbåthavn SA
Kjørarveien 4
8842 Brasøy
Mail: post@husbf.com
Hjemmeside: www.husbf.com

VEDTEKTER FOR HUSVÆR SMÅBÅTHAVN SA

Innholdsfortegnelse

§1 Foretaksnavn og sammenslutningsform 2
§2 Foretningssted 2
§3 Visjon 2
§4 Verdier 2
§5 Formål 2
§6 Virksomhet 3
§7 Medlemmer 3
§8 Medlemmenes rettigheter og plikter 3
§9 Stemmerett 3
§10 Utleie 3
§11 Årlig avgift 4
§12 Andelsinnskudd 4
§13 Foretakets organer 4
§14 Styret 4
§15 Årsmøte 5
§16 Ekstraordinært årsmøte 5
§17 Oppløsning av Husvær Småbåthavn SA 6
§18 Avklaringer 6
§19 Informasjon 6

§1 Foretaksnavn og sammenslutningsform
Foretakets navn er Husvær Småbåthavn SA (HSH) og ble stiftet den 23.12.2016. Organisasjonsform ble etter grundig vurdering besluttet som ett samvirkeforetak (SA) den 14.01.2017.

§2 Forretningssted
Forretningssted er i Herøy kommune i Nordland med adresse:
Husvær Småbåthavn SA
Husvær
8842 Brasøy
Hjemmeside: www.husbf.com
E-post: post@husbf.com

Postadresse er:
Stig Vikedal (Husvær Småbåthavn SA)
Kvaløya 9
8909 Brønnøysund

§3 Visjon
Trygg ferdsel på sjøen.
Husvær tilgjengelig for alle.

§4 Verdier
Miljø og sikkerhet til sjøs.
Lokalt samarbeid.
Bygge tillit.

§5 Formål
- Fremme tilgang til Husvær gjennom en moderne marina med flytebryggeanlegg for medlemmer samt utleie og gjestebrygge.
- Sikring av båtplass for berørte grunneiere.
- Sikring av båtplass for tilgang til sjøen i nærmiljøet.
- Drift av gjestehavn.
- Utvikle lokalitetene og virksomheten i tråd med årsmøtet sin beslutning.

Ivareta medlemmenes og allmennhetens interesser og rettigheter til bruk av skjærgården, sjøen og havet som rekreasjonsområde og til annen privat fritidsbasert utnyttelse og kystkultur.

Skape og holde ved like et godt miljø der båtfolk møtes med utbredelse av kunnskap om sjøvett, sikkerhet, kystkultur og marint miljøvern.

§6 Virksomhet
Primær virksomhet vil være utleie av båtplasser og drift av gjestehavn, samt annen relatert virksomhet som styret / årsmøtet beslutter.

Eventuelle overskudd av økonomiske aktiviteter vil primært avsettes til fremtidig oppfyllelse og utvikling av virksomhetens formål.

§7 Medlemmer
Søknad om medlemskap med båtplass skal skje skriftlig på eget skjema: *"Søknad om medlemskap i Husvær Småbåthavn SA"*. Innvilgelse av søknad om medlemskap avgjøres av styret og meddeles skriftlig på samme skjema sammen med virksomhetens vedtekter.

Berørte grunneiere, lokal befolkning og eiere av fritidsboliger på Husvær og omegn som primært ikke har egen tilgang til sjøen på Husvær kan søke og vil bli prioritert som medlem. Enhver båtinteressert som vil arbeide for virksomhetens formål kan også søke.

Det er mulig å knytte medlemskapet for båtplassen opp mot et bestemt gårds/bruks nummer.
Styret skal søke å legge til rette for overføring av eventuelt medlemskap og båtplass ved salg av eiendom til ny eier der hvor medlemskapet er knyttet opp mot båtplass for eiendommen.

Medlemskapet følger ''båtsesongen'' fra 01 mai til 30 april. Utmeldelse må skje skriftlig 1 måned før sesongen og være i virksomhetens hende innen 31 mars. Medlem som ved sin oppførsel vekker anstøt og med forargelse, virker til skade for foretaket, misbruker foretakets vedtekter, kan av styret, etter gitt varsel, ekskluderes. Eksklusjon kan innankes for årsmøtet. Årsmøtets beslutning er endelig og kan ikke overprøves.

Det er også mulig å leie båtplass på årsbasis. Medlemskap har prioritet. Om en situasjon oppstår hvor en søknad om medlemskap foreligger, og det ikke er ledige båtplasser vil den som leier aktuell båtplass bli oppfordret til å søke medlemskap. Søknadene vil da bli behandlet i tråd med disse vedtektene. En eventuell endring av leieforhold / medlemskap vil da tre i kraft fra og med førstkommende 01 mai.

Vedrørende framleie: Det er ikke lov å ha fortjeneste ved fremleie. Husvær Småbåthavn SA skal ha informasjon om en eventuell fremleie og medlemmet kan kun ta betalt tilsvarende årlig avgift.

§8 Medlemmenes rettigheter og plikter
Alle medlemmer har de rettigheter og forpliktelser som foretakets ordinære årsmøte til enhver tid måtte bestemme, i tillegg til de enhver tid gjeldende vedtekter.

§9 Stemmerett
Alle medlemmer har stemmerett.

§10 Utleie
Utleie av båtplasser skjer på årsbasis for etablerte båser til de satser som bestemmes av årsmøtet.

Satser for gjestehavn bestemmes av årsmøtet. Betaling i gjestehavn administreres iht. avtale med GoMarina.

§11 Årlig avgift
Årsmøtet 2020 bestemte at årskontingent er inkludert i årlig avgift. Medlemmer har ingen rettigheter før årlig avgift er betalt. Avgiften følger ''båtsesongen'' fra 01 mai til 30 april. Kontingenten forfaller til betaling 01 mai. Overgås betalingsfristen, kan styret, etter gitt varsel, stryke vedkommende som medlem.

Årsmøtet fastsetter årlig avgift. Avgiften justeres iht. antall gjenværende måneder i gjeldene år for nye medlemmer.

§12 Andelsinnskudd
Andels innskudd for nye medlemmer settes til:

Type plass	**Innskudd**
Store plasser C-C 3.85	kr 48 000
Mellom plass C-C 3.6	kr 42 000
Små plasser C-C 3.0	kr 38 000

Andelsinnskudd kan endres av årsmøtet som en del av vedtektsendringer, ref. §15.
Andelsinnskudd skal ikke forrentes og betales tilbake i sin helhet ved utmelding.

§13 Foretakets organer
Foretakets administrative organer er;
1. Årsmøtet (generalforsamling)
2. Styret
3. evt. komiteer

§14 Styret
Foretaket ledes av et styre som består av leder, samt minimum to, maksimum 5 styremedlemmer. Styrets sammensetning vedtas av årsmøtet.
Styremedlemmer vil ha roller som blant annet kasserer, sekreter, bryggeformann og andre roller som kan tilkomme gjennom vedtak i årsmøtet.
Leder pluss en annen fra styret innehar i fellesskap foretakets signatur og kan forplikte Husvær Småbåthavn SA overfor tredjeperson.
Styret har den administrative myndighet og representerer foretaket utad, besørger alle løpende forretninger, sammenkaller til møter og ivaretar foretakets økonomi og dens formål for øvrig.
Styret skal:
- Utforme prosjekteringsunderlag for marinaen i etableringsfase og evt. fremtidige endringer, samt nødvendige søknader til offentlige myndigheter for å kunne gjennomføre formålet med foretaket.
- Utarbeide budsjett.

- Utarbeide finansierings form for etablering båtplasser og gjestebrygge, samt for drift og vedlikehold.
- Oppnevne entreprenører / undergrupper evt. komiteer med ansvar for de ulike aktiviteter i etablering og utvikling av foretaket.
- Vedta instrukser/retningslinjer for bruken av marinaen.
- Utarbeider sikkerhets- og vedlikeholdsplan for marinaen.
- Sørge for at foretakets eiendeler og aktiviteter er forsvarlig forsikret.

Styret holder møter så ofte det finner det nødvendig og skal framlegge for det ordinære årsmøte beretningen om foretaket og revidert regnskap. Styret er beslutningsdyktig når leder og 2 styremedlemmer er til stede.

§15 Årsmøte
Årsmøtet er foretakets øverste myndighet og avholdes hvert år innen utgangen av andre kvartal. Medlemmene skal ha varsel om møtedato innen 3 uker før årsmøtet og innkalling skal skje med 2 ukers varsel ved annonsering per mail. Innkallingen skal ha vedlagt saksliste, revidert regnskap og årsmelding.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig til styret per e-post og må være styret i hende innen 30. april samme år.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:
1. Innkalling og saksliste
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap (revidert)
4. Vedta vedtekter/endre vedtekter
5. Vedta årskontingent, andelsinnskudd og eventuelle leiepriser for båtplasser.
6. Innkomne forslag
7. Valgkomiteens innstilling

Valg av:
- Leder for periode på 4 år.
- Styresammensetning.
- Styremedlemmer for periode på 4 år.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall, øvrige vedtak/valg avgjøres med alminnelig flertall med mindre vedtektene bestemmer annerledes. Ved stemmelikhet anses et forslag forkastet.

For å bli valgt som styremedlem må en kandidat ha minst halvparten av de avgitte stemmer. Hvis ikke, holdes bundet omvalg mellom de 2 kandidater som har oppnådd flest stemmer. Prinsippet er at et medlem kan avgi inntil 1 stemme, men kan med fullmakt avgi inntil 2 stemmer.

§16 Ekstraordinært årsmøte

Styret kan, når det finner det nødvendig, og skal, når minst 1/4 av medlemmene forlanger det, innkalle til ekstraordinært årsmøte (generalforsamling). Innkallingen skjer med 14 dagers varsel og med angivelse av hvilke saker som står på dagsorden.

Medlemmene innkalles med 14 dagers varsel ved e-post, innkalling sendt til hvert enkelt medlem og med angivelse av hvilke saker som står på dagsorden.

Alle møter kan gjennomføres ved bruk av f, eks videooverføring, Skype eller lignende teknologi.

§17 Oppløsning av Husvær Småbåthavn SA
Oppløsning av foretaket kan kun skje ved vedtak på ordinært årsmøte etter at saken har vært utsendt til medlemmene med innkallingen. Vedtaket om oppløsning må ha 2/3 flertall. Reversering av oppløsningsbeslutning krever simpelt flertall (over 50%).

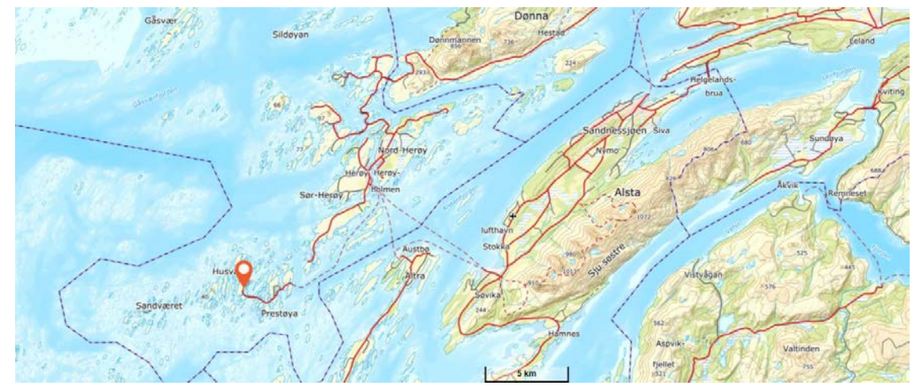
Ved oppløsning skal det velges et avviklingsstyre etter vedtektenes bestemmelser om styre, med ansvar for foretakets anliggender frem til endelig avvikling finner sted, derunder for den praktiske likvidasjon av foretakets. Vedtektenes øvrige bestemmelser får også tilsvarende anvendelse under avviklingen.

Ved avvikling skal verdien av foretakets eiendeler søkes realisert for å overføres tilbake medlemmenes eventuelle innskudd (indeksregulert). I tråd med foretakets formål skal eventuelle resterende verdier gå til samvirkeformål eller allmennyttige formål i lokalmiljøet. Alternativt kan gjenværende midler utover dette tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet. Avviklingsstyret beslutning om dette vil være gjeldene.

§18 Avklaringer
Skulle det oppstå tvil eller uklarhet omkring forståelsen eller praktiseringen av disse vedtekter, skal den forståelse som fastslås av styret legges til grunn.

§19 Informasjon
Husvær Småbåthavn SA vil gi ut informasjon via hjemmesiden www.husbf.com til medlemmer og allmennheten om Samvirkets arbeid.

Situasjonsplan



bankID SIGNERT 02.03.2026
Vikedal, Stig Walter

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

Stig Walter Vikedal

Boligen

Kjørarveien 8
8842 Brasøy

1818-27/100/0/0

- Boligen ble kjøpt 1998
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1808260003 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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: MR Byggservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert og kledning, sørøst vegg, ny ytterdør, samt 4 nye vinduer. MR Byggservice AS

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Beskrivelse av arbeidet: Montert pipe beslag
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny takstige. Utført av eier - Stig Vikedal.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning og altandør på Sørvest vegg. Lektet ut og etterisolert (50 mm akstra isolasjon) Utført av eier - Stig Vikedal.

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

Det er to gamel vindu fra 1970 på kjøkken samt ett soverom.
Deiise bør skiftes, er reflektert i takst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

Takrenner av plast er fra byggeår og nærmer seg oppbrukt levetid. Fall mot nedløp har potensiale til forbedring og det er noen steder drypplekkasjer i takrenneskjøter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Terrenget faller inn mot bygningen på sørøst siden og gir fohold for vann inn mot muren hvor det er krypkjeller på innsiden. Boligens krypkjeller er som normalt for byggeperioden støpt direkte på berggrunnen og det er ikke anlagt utvendig drenering og fuktsikring her.
Fukt kommer inn i krypkjeller fra overvann som kommer i grunnen og på berggrunnen. Ikke oppleved som en utfordring da krypkjeller ikke er i bruk.
Var litt Lukt av mugg i krypkjeller som nok skyldes lagring av materialer mv. som tilfuktes. ref litt fukt i krypkjeller. Lagrede Matrialer i krypkjeller er nå fjernet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Firmanavn: Olaf Pettersen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering mot vest

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenering mot vest

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

Fukt i kjeller som beskrevet under punkt 10. Er også beskrevet som en del av takst.

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tilstandsrapport ifm. salg.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

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

Det følger med båtplass i Husvær Småbåthavn SA.
https://www.husbf.com

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NYHEIM	Beregnet areal	746.6
Etablert dato	11.09.1970	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.12.2023 12.01.2024			27/2, 27/16, 27/100
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	24.02.2020 24.02.2020	jnr.5/2019		Mnrmangler, 27/2, 27/5, 27/6, 27/16, 27/29, 27/76, 27/86, 27/98, 27/100, 27/102, 27/104, 27/131, 27/170
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	24.02.2020 24.02.2020	jnr.5/2020		27/2, 27/16, 27/100
Endre egenskaper Feilretting	14.09.2018 14.09.2018			27/100
Skyldeling Skyldeling	11.09.1970			27/2, 27/100

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7313014.83	368827.16		Ja	746.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VIKEDAL STIG WALTER F241272*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KVALØYA 9 8909 BRØNNØYSUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kjørarveien 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8842 BRASØY	Kirkesogn	10040201 Herøy
Grunnkrets	102 Husvær	Tettsted	
Valgkrets	4 Herøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187742323		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 187742323: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	120
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	120
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	92
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

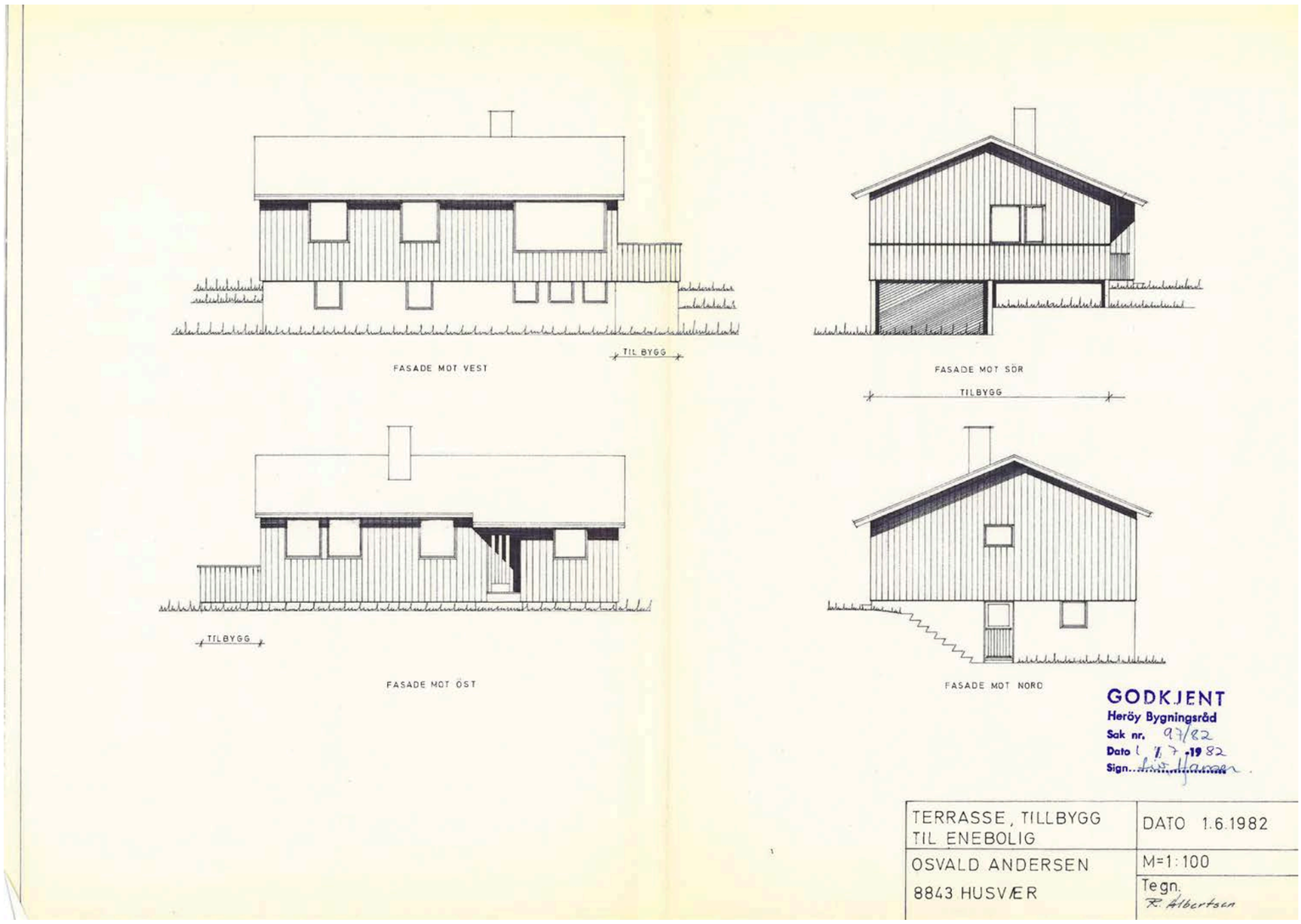
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		30.08.2007	

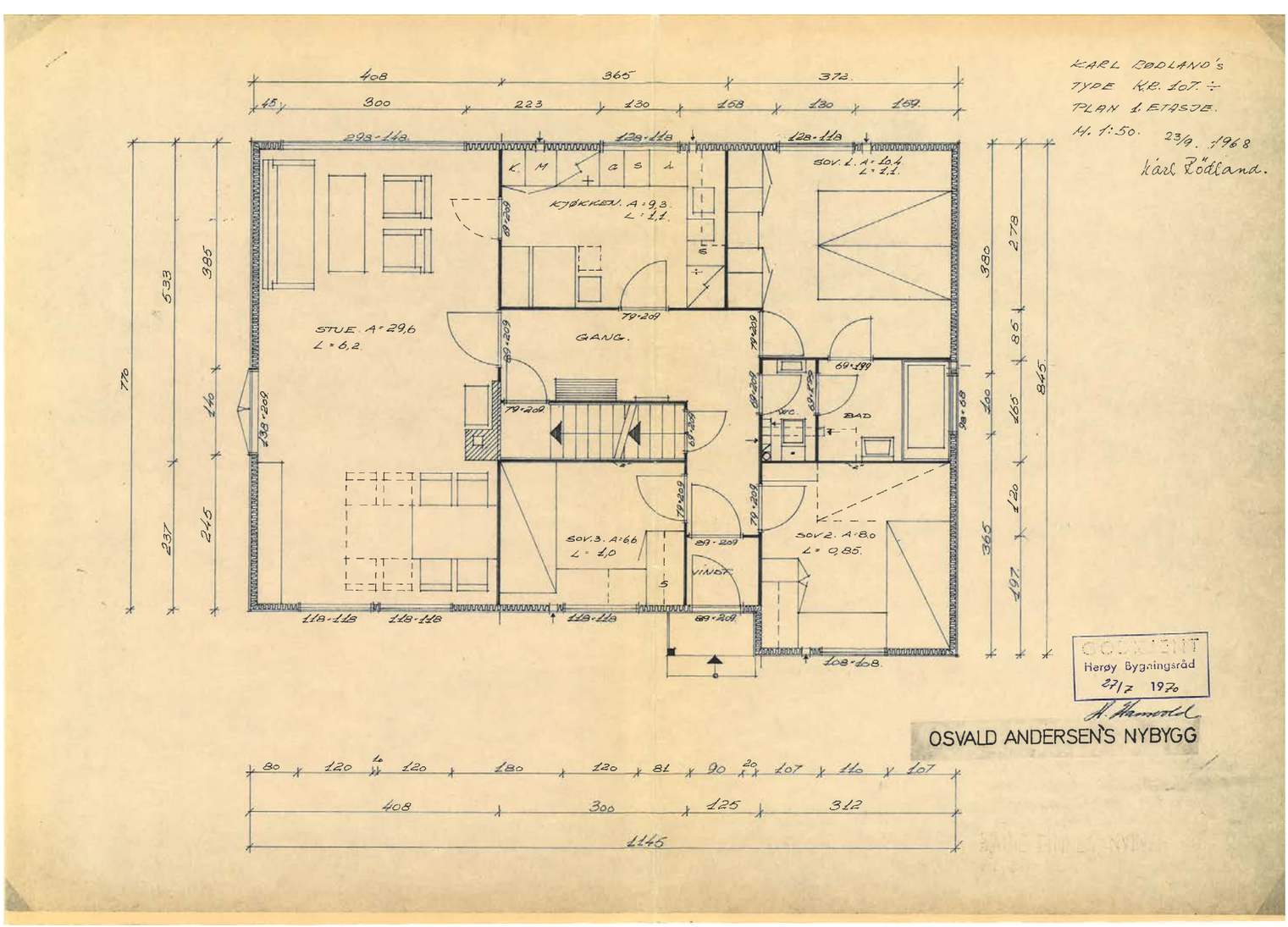
Bruksenheter

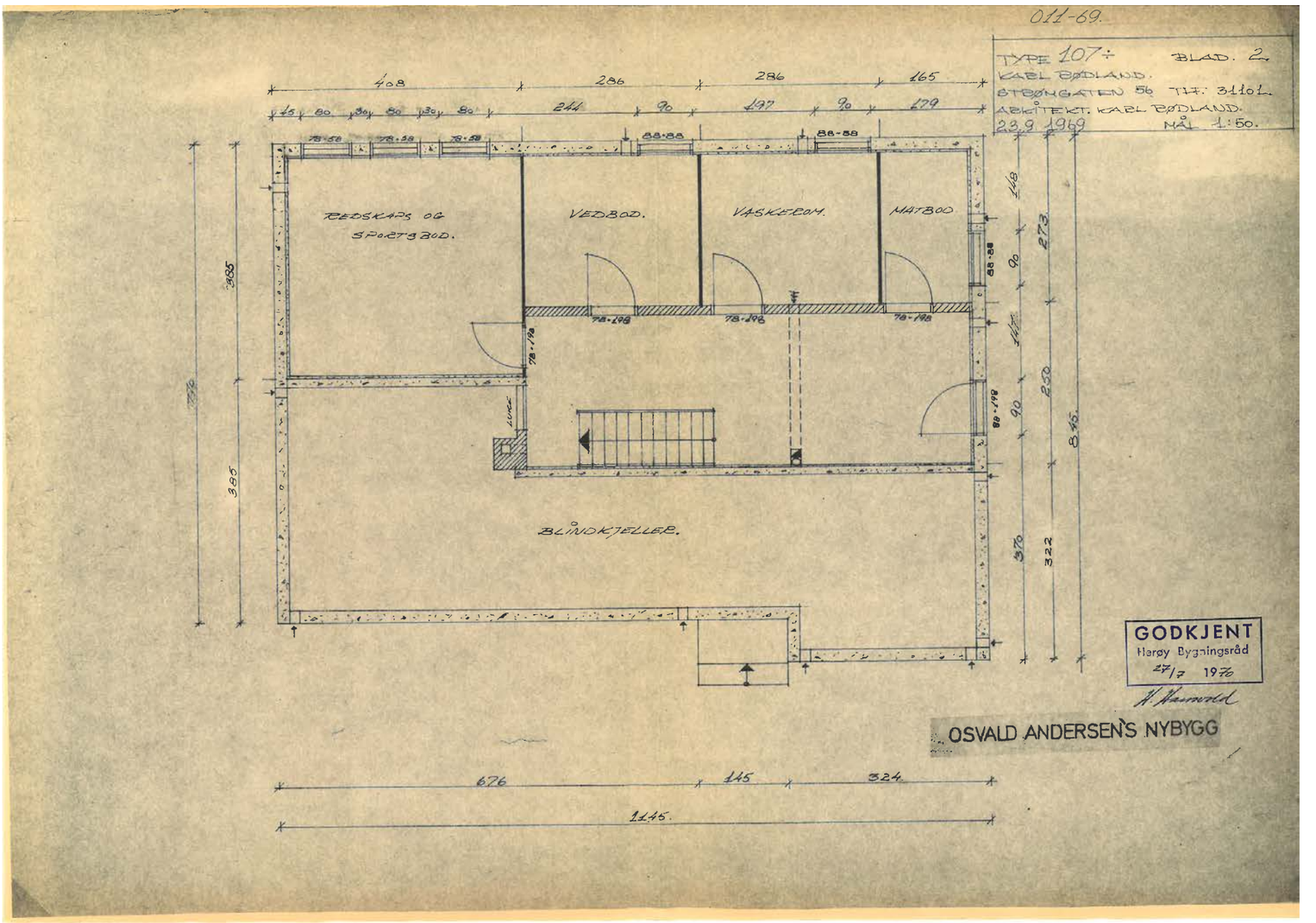
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Kjørarveien 8	H0101	27/100	120	0	1	1	Kjøkken

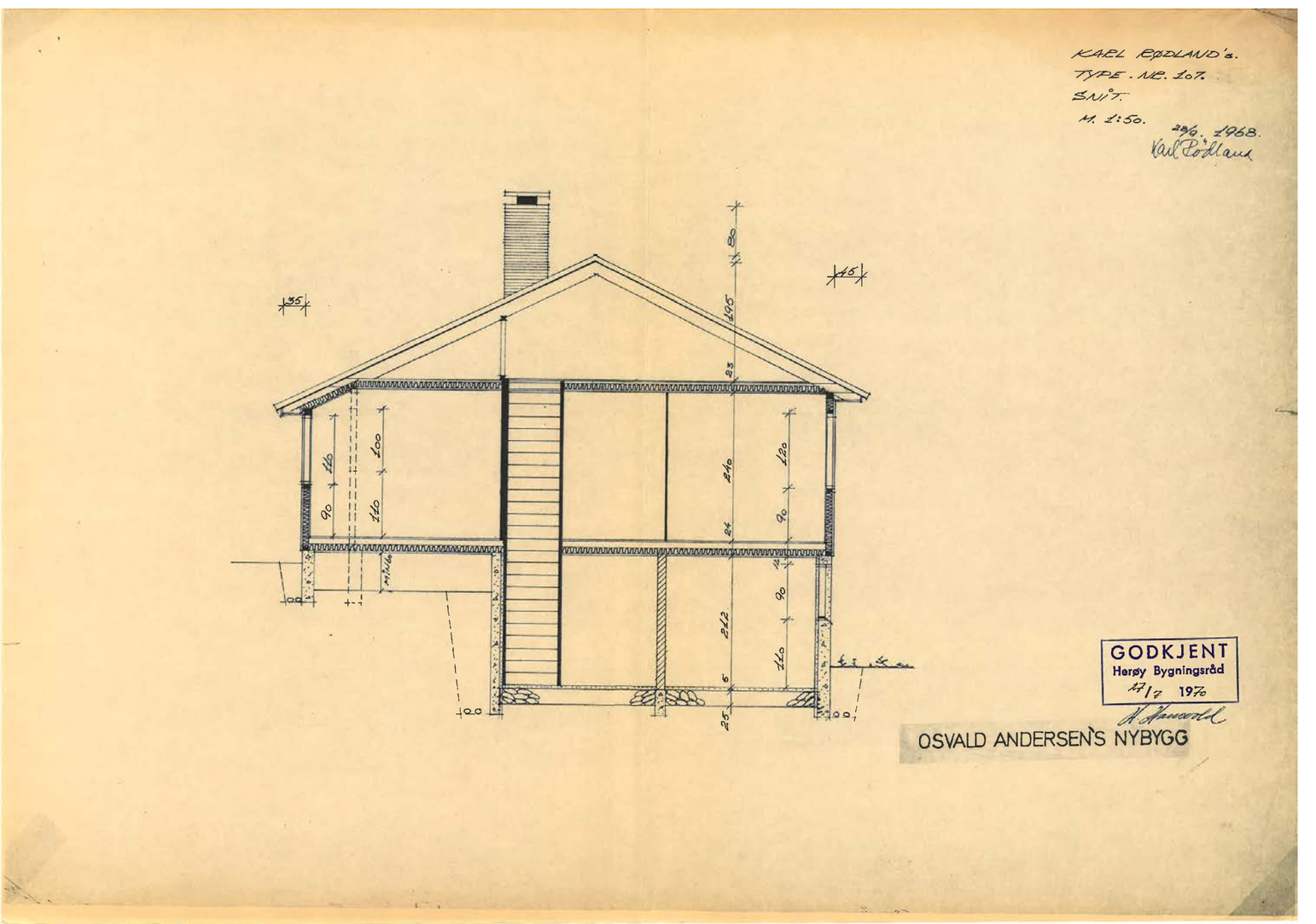
Etasjer

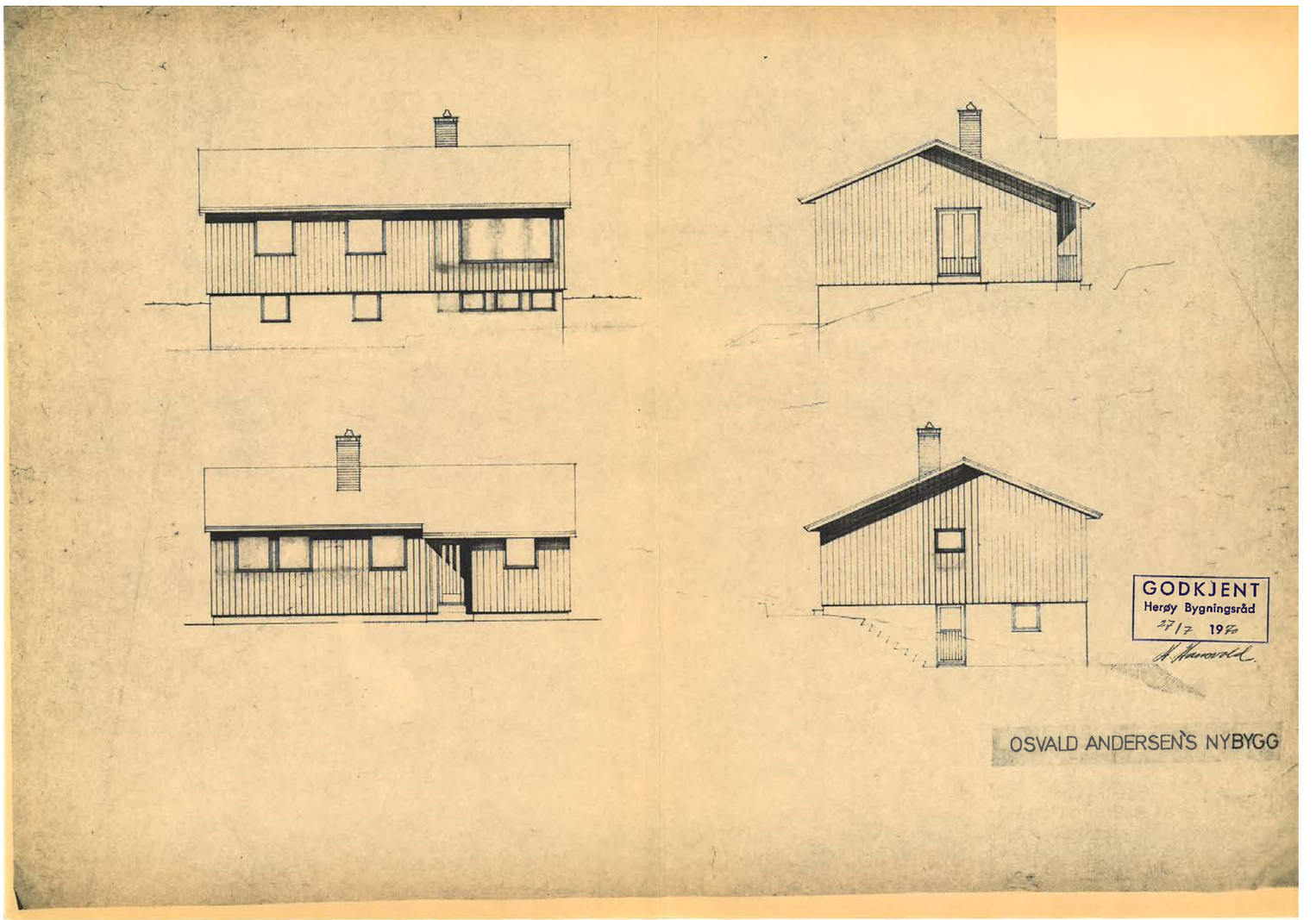
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	87	87	0	0	0
K01	0	0	33	33	0	0	0

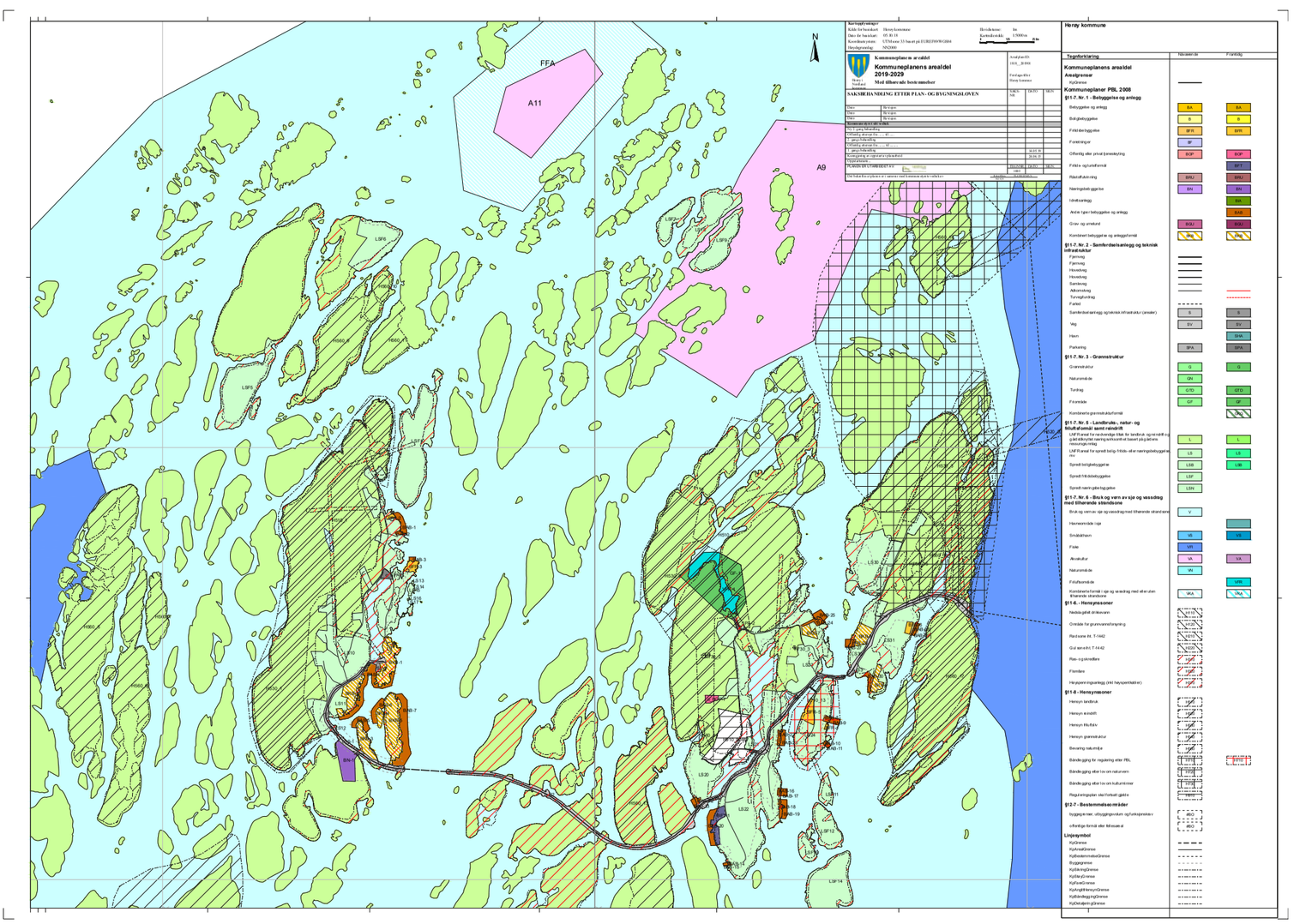

FASADE MOT VEST
TIL BYGG
FASADE MOT SÖR
TILBYGG
TILBYGG
FASADE MOT ÖST
FASADE MOT NORD
GODKJENT
Herøy Bygningsråd
Sak nr. 97/82
Dato 1. 7. 1982
Sign.
TERRASSE, TILLBYGG TIL ENEBOLIG
DATO 1.6.1982
OSVALD ANDERSEN
8843 HUSVÆR
M=1:100
Tegn.
R. Albertsen


KARL RØDLAND'S TYPE KR. 107. ÷
PLAN 1. ETASJE.
M. 1:50. 23/9. 1968
Karl Rødland.
STUE. A=29,6
L=6,2.
KJØKKEN. A=9,3.
L=1,1.
GANG.
SOV. 1. A=10,4
L=2,1.
SOV. 3. A=6,6
L=2,0
SOV. 2. A=8,0
L=0,85.
VINDF.
WC.
BAD
GODKJENT
Herøy Bygningsråd
27/7 1970
OSVALD ANDERSEN'S NYBYGG


011-69.
TYPE 107÷ BLAD. 2.
KARL BØDLAND.
STRØMGATEN 56 TLF: 31101.
ARKITEKT: KARL BØDLAND.
23.9 1969 MÅL 1:50.
REDSKAPS OG SPORTSBOD.
VEDBOD.
VASKEROM.
HATBOD
BLÅNOKJELLER.
GODKJENT
Herøy Bygningsråd
27/7 1970
OSVALD ANDERSEN'S NYBYGG


KARL BØDLAND's.
TYPE. NR. 107.
SNITT.
M. 1:50.
29/6. 1968.
GODKJENT
Herøy Bygningsråd
27/7 1970
OSVALD ANDERSEN'S NYBYGG


GODKJENT
Herøy Bygningsråd
27/7 1970
OSVALD ANDERSEN'S NYBYGG


Herøy kommune
Kommuneplanens arealdel
2019-2029
Med tilhørende bestemmelser
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Tegnforklaring
Kommuneplanens arealdel
Arealformål
Kommuneplaner PBL 2008
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur
§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
§11-6. - Hensynssoner
§11-8 - Hensynssoner
§12-7 - Bestemmelsesområder
Linjesymbol
N
FFA
A11
A9

PLANBESTEMMELSER

Kommuneplanens arealdel 2019 - 2029

Arealplan-ID: 1818_201901

Planforslag:	06.05.2019
Revidert:	13.05.2019
Revidert etter offentlig ettersyn:	10.09.2019
Revidert etter sluttbehandling i kommunestyret:	06.10.2020
Vedtatt i kommunestyret:	06.10.2020

Innhold

§ 1 - Generelle bestemmelser 4

§ 1.1 Rettsvirkning (pbl § 11-6) 4
§ 1.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan 4
§ 1.3 Krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) 4
§ 1.4 Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl § 17-2 og 3 og § 11-9 nr. 2) 5
§ 1.5 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4) 5
§ 1.6 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8) 5
§ 1.7 Kulturminner, kulturmiljøer, kulturlandskap og verneverdig bebyggelse 6
§ 1.8 Reklame og skilt (pbl § 30-3) 7
§ 2 - Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1, 11-10, 11-11) 7

§ 2.1 Generelle bestemmelser 7
§ 2.2 Boligbebyggelse og fritidsbebyggelse 8
§ 2.3 Forretninger 12
§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting 12
§ 2.5 Fritids- og turistformål - FT-1, FT-2 og FT-3 12
§ 2.6 Fritids- og turistformål - FT-4 og FT-5 12
§ 2.7 Fritids- og turistformål - FT-6/FB og FT-7/FB 13
§ 2.8 Råstoffutvinning 13
§ 2.9 Næringsvirksomhet 13
§ 2.10 Idrettsanlegg 13
§ 2.11 Grav- og urnelund 14
§ 3 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2) 14

§ 3.1 Veg 14
§ 3.2 Lufthavn 14
§ 3.3 Havn 15
§ 3.4 Parkering 15
§ 3.5 Trasé for infrastruktur 15
§ 4 - Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3) 15

§ 4.1 Generelt 15
§ 4.2 Blå/grønnstruktur 15
§ 4.3 Naturområde 15
§ 4.4 Turdrag 15
§ 4.5 Friområde 16
§ 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-7 nr. 5) 16

§ 5.1 Generelle bestemmelser 16
§ 5.2 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruket og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (pbl § 11-11 nr. 1) 17
§ 5.3 LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2) 17
§ 5.4 LNFR areal for spredt bolig- og spredt fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2) 17
§ 5.5 Spredt næringsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b og §11-11 nr. 2) 21
§ 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl §§ 1-8 og § 11-11 nr. 3, 4 og 5) 21

§ 6.6 Generelt 21
§ 6.7 Bruk eller vern av sjø og vassdrag dypere enn 20m 22
§ 6.8 Bruk eller vern av sjø og vassdrag grunnere enn 20m 23
§ 6.9 Småbåthavn 23
§ 6.10 Fiske 23
§ 6.11 Akvakultur 23
§ 6.12 Naturområder 23
§ 6.13 Friluftsområder 23
§ 6.14 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, FFFFN 23

§ 6.15 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv. Markert FFF 24
§ 6.16 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og akvakultur. Markert FFA/FA 24
§ 6.17 Kombinerte formål for låssetting og akvakultur. Markert L/A 24
§ 7 – Hensynssoner (pbl § 11-8) 24

§ 7.1 Sikringssone 24
§ 7.2 Støysone 24
§ 7.3 Faresoner 25
§ 7.4 Sone med angitte særlig hensyn 25
§ 7.5 Båndleggingssoner 25
§ 7.6 Videreføring av reguleringsplan 26
§ 8 Bestemmelsesområder (pbl § 11-9) 26

§ 8.1 Sentrumssone, #BO1 26
§ 8.2 Framtidig helikopterlandingsplass, #BO2 26

Planmaterialet er utarbeidet av:

LandArk as
landskapsarkitekter mnla
fotograf
www.landark.no

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

§ 1 - Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning (pbl § 11-6)

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

§ 1.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan

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

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

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

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

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

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

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen. Utbyggingsavtalen må ha grunnlag i kommunalt vedtak eller inngås i sammenheng med gjennomføring av kommunal arealplan.
Det kan inngås utbyggingsavtale i eller utenfor planområdets avgrensning. Utbyggingsavtalen kan omfatte forhold og tiltak som er påkrevd for en gjennomføring av et planvedtak. Utbyggingsavtalen skal være inngått i forkant av førstegangsbehandlingen til reguleringsplanen, og legges ut samtidig med reguleringsplanen til offentlig ettersyn.

Det kan inngås utbyggingsavtale om følgende forhold:

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

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

a) Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur. I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning, tele- og datakommunikasjon og vegnett (herunder gang- og sykkelveger) er etablert tilfredsstillende. For boligområder skal skolekapasiteten være tilfredsstillende. Områdene skal utbygges i den takt kommunen fastsetter.

b) Krav til tilfredsstillende adkomst. Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere. Avkjørsler skal bygges i henhold til Vegvesenets til enhver tid gjeldende vegnormal.

c) Utearealer for lek- og opphold skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente landskapsplan/utomhusplanen. Det kan ikke gis brukstillatelse før utearealer for lek- og opphold er ferdigstilt.

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

Skred

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

Flom og økt havnivåstigning

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

Forurensning

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

Støy

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

Biologisk mangfold

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

Vassdrag

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

§ 1.7 Kulturminner, kulturmiljøer, kulturlandskap og verneverdig bebyggelse

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

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

§ 1.8 Reklame og skilt (pbl § 30-3)

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

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

§ 2.1 Generelle bestemmelser

Byggegrenser langs sjø

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

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

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

b) Tillatelse til utlegging av flytebrygge kan gis når tiltaket ikke kommer i konflikt med ferdsel, biologisk mangfold, friluftsliv eller gir uønskede virkninger på landskap. Kommunen avgjør etter søknad i hvert enkelt tilfelle om tillatelse skal gis.
c) I 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 kulturskapte kvaliteter.
c) Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til nærmeste omgivelser samt fjernvirkning er ivaretatt.
d) Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.
e) Det tillates ikke utelagring som er skjemmende for omkringliggende miljø, eller som medfører forurensing som uønsket avrenning eller lukt. Det kan gis tillatelse for spesielle midlertidige lagringer etter søknad.

Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

§ 2.2 Boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

Kun for boligbebyggelse

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

Kun for fritidsbebyggelse

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

Grad av utnytting BYA

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

Møne- og gesimshøyde

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

Kotehøyde ferdig gulv

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

Garasje/carport/uthus

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

Innkjørsel, adkomst og vann og avløp

a) Ved innkjøring parallelt med veg skal avstand til 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 (bygningskode 183)

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

Tomtestørrelser - retningslinjer

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

Uteoppholdsareal

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – overordnede mål

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – virkeområde

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – anneks, terrasse m.m.

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – uthus, bod, naust

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

- Boden plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – tilbygg/påbygg på fritidsbolig og fritidshus

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – kaier og flytebrygger

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Strømføring og vegbygging

a) Vegbygging og strømframføring utenfor l00-metersbeltet kan tillates hvis framføring kan tilpasses kommunens regler for estetisk utforming. Terrengtilpasning, terrenginngrep skal være minimalt, samlokalisering og grad av eksponering skal vurderes før eventuell tillatelse gis. Tiltaket skal stå i rimelig forhold til nytteverdi. Vegetasjonstyper som er viktige for biologisk mangfold eller er leveområde for sjeldne arter skal ikke berøres.

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

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Generelt

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

§ 2.3 Forretninger

a) Områder avsatt til forretning skal benyttes til forretningsvirksomhet.

§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.8 Råstoffutvinning

a) Eksisterende massetak er i plankartet angitt som arealformålområde BRU.
b) Utvidelse av eksisterende områder for råstoffutvinning utover gitte tillatelser, eller oppstart av nye områder, krever utarbeidelse av reguleringsplan. Ved oppstart av reguleringsplaner for masseuttak/råstoffutvinning skal varsel om planoppstart sendes til Direktoratet for mineralforvalting. 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 veger. Byggegrense regnes fra senterlinjen i veg. Holdningsklassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs vegstrekninger i Herøy kommune. For byggegrenser og holdningsklasser langs offentlig veg gjelder følgende:

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

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

§ 3.2 Lufthavn

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

§ 3.3 Havn

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

§ 3.4 Parkering

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

§ 3.5 Trasé for infrastruktur

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

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

§ 4.1 Generelt

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

§ 4.2 Blå/grønnstruktur

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

§ 4.3 Naturområde

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

§ 4.4 Turdrag

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

§ 4.5 Friområde

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

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

§ 5.1 Generelle bestemmelser

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

Hensynssoner

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

Byggegrenser langs sjø

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

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

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

Fradeling av eiendommer

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

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

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

Hensyn til rein

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

Retningslinje - Hensyn til rein

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

§ 5.2 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruket og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (pbl § 11-11 nr. 1)

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

Retningslinje - Hensyn til jordvern

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

§ 5.3 LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2)

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

§ 5.4 LNFR areal for spredt bolig- og spredt fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2)

Grad av utnytting BYA

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

Møne- og gesimshøyde

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

Kotehøyde ferdig gulv

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

Garasje/carport/uthus

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

Innkjørsel, adkomst og vann og avløp

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

Naust, båthus, sjøbu (bygningskode 183)

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

Tomtestørrelser - retningslinjer

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

Uteoppholdsareal

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

Plassering og utforming

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – overordnede mål

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – virkeområde

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

Retningslinjer – fritidsbolig, anneks, terrasse m.m.

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

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – uthus, bod, naust

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – tilbygg/påbygg på fritidsbolig og fritidshus

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – kaier og flytebrygger

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Strømføring og vegbygging

a) Vegbygging og strømframføring utenfor l00-metersbeltet kan tillates hvis framføring kan tilpasses kommunens regler for estetisk utforming. Terrengtilpasning, terrenginngrep skal være minimalt, samlokalisering og grad av eksponering skal vurderes før eventuell tillatelse gis. Tiltaket skal stå i rimelig forhold til nytteverdi. Vegetasjonstyper som er viktige for biologisk mangfold eller er leveområde for sjeldne arter skal ikke berøres.

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

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

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Generelt

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

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

a) Etablering av næringsbebyggelse utenom stedbunden næring kan tillates under forutsetning av godkjent reguleringsplan
b) 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

a) 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

a) 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.
b) For øvrig gjelder byggeforbudet i 50-meters grensen fullt ut.
c) 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 friluftsinteresser, landbruk og turistvirksomhet, eller dersom det er behov for tilrettelegging for kryssing av eller ankomst til vassdrag. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.
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-fløte 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 strandsone, FFFFN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 – Hensynssoner (pbl § 11-8)

§ 7.1 Sikringssone

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

§ 7.2 Støysone

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

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

§ 7.3 Faresoner

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

b) **Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler, H370**
Innenfor faresoner er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før kommunen er varslet og har gitt tillatelse.

§ 7.4 Sone med angitte særlig hensyn

a) **Hensyn landbruk, H510**
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe kulturlandskapet.

b) **Hensyn reindrift, H520**
Trekkleier og flyttleier og vinterbeiteområder for tamrein tilknyttet Røssåga/Toven reinbeitedistrikt er innarbeidet i arealplanen.
Retningslinjene gjelder for uregulerte områder og ubebygde områder uten hensyn til opptegningen i plankartet. Innenfor hensynssone reindrift er det jf. reindriftsloven §22 ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan stenge flyttleiene eller vanskeligjøre 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 grønnstruktur, H540**
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som forringer grønnstrukturen.

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

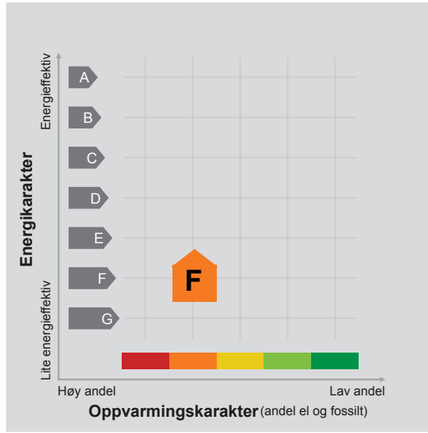
a) Innenfor området er det tillat å anlegge én stk helikopterlandingsplass med nødvendig tilhørende infrastrukturløsninger og å gjennomføre andre tiltak som er nødvendig i forhold til krav som stilles til helikopterlandingsplasser.

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.

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Kjørarveien 8
Postnummer	8842
Sted	BRASØY
Kommunenavn	Herøy
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187742323
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8d1a80db-9d26-4b20-aff3-a0a946c73a12
Dato	24.08.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kjørarveien 8
8842 BRASØY

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Saksbehandler: Stina Hermansen

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

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