

aktiv.

Sørskipbåtsvær 12, 8850 HERØY

**Autentisk rorbu i det historiske
fiskeværret Skipbåtsvær på
nydelige Helgelandskysten!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stina Hermansen

Mobil 916 05 346

E-post stina.hermansen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 600 000,-
Omkostn.: Kr 41 390,-
Total ink omk.: Kr 1 641 390,-
Selger: Trond Harald Olsen
Gunn Anita Olsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 41/76 kvm
Tomtstr.: 1557.4 kvm

Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1808260009

Autentisk rorbu i det historiske fiskeværret Skipbåtsvær på nydelige Helgelandskysten!

Fiskeværret ligger skjernet til på nydelige Sørskipbåtvær, og rorbua står inntil et stort kai som også har flytebrygge. Det er en nydelig utsikt i alle retninger.

Her er alt klappet og klart for å starte sommerferien 2026. Rorbua selges møblert med senger, sofa, kjøkkenbord, kjøleskap og komfyr - begge går på gass. Her følger det også med to kajakk for å boltre seg på havet. Her kan det ordnes med rask overtagelse.

Nåværende eier har beholdt den autentiske stilen og benyttet 2. etg. til soveplasser.

Om sommeren yrer det av liv her ute i det gamle fiskeværret, ofte kalt bare "uti være".



Innhold

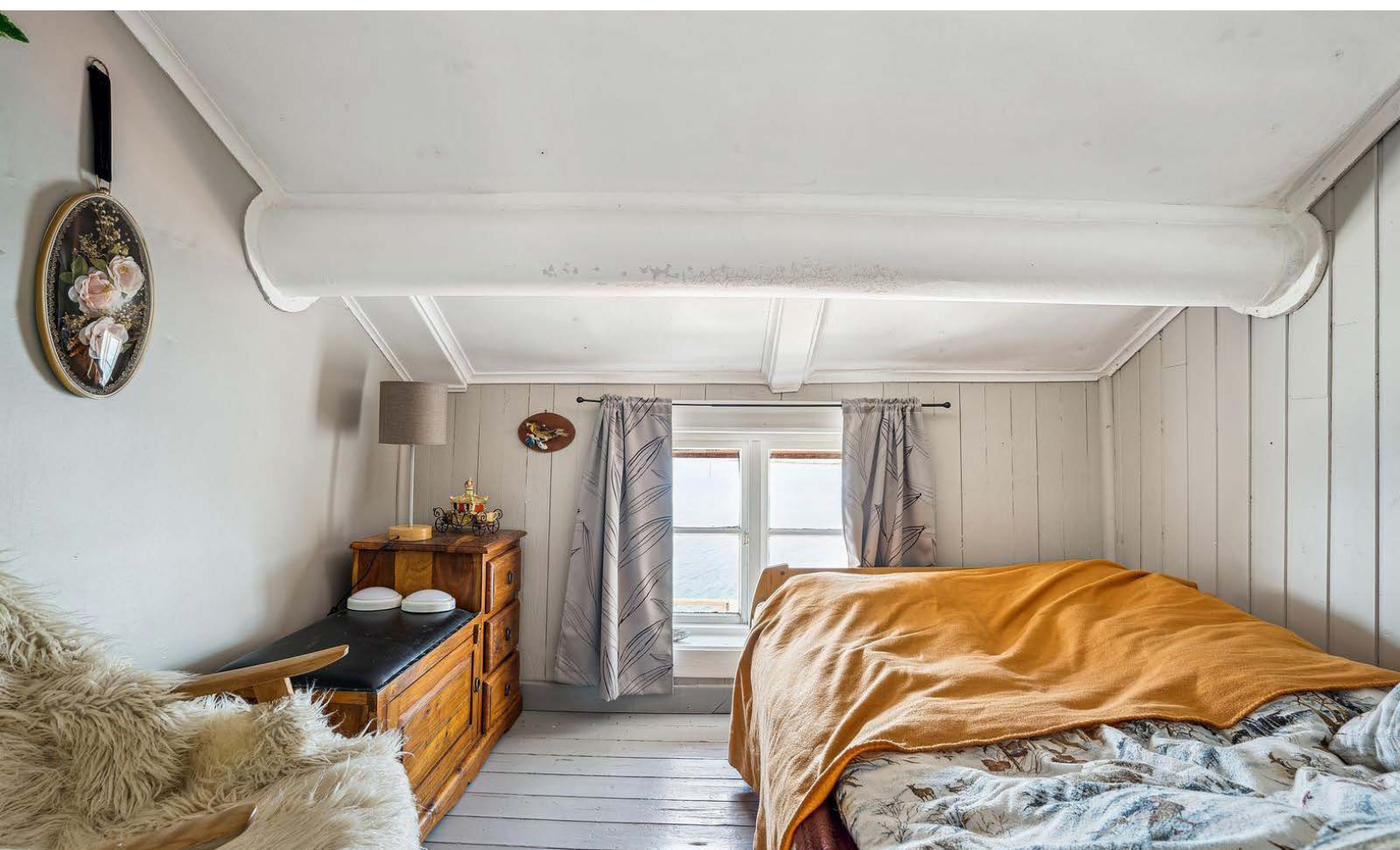
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	10
Tilstandsrapport	29
Budskjema	115













Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA totalt: 76 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 41 kvm Entré, toalettrom, gang, teknisk rom, kjøkken og stue.

BRA-e: 35 kvm Verksted og utvendig bod.

Ikke målbare arealer

Loftsetasjen er inndelt i fem soverom, uten adskilt gang mellom rommene. Etasjen tilfredstilles ikke kravene for målbart areal i henhold til gjeldene standard for areal- og volumberegning (NS 3940), og tas derfor ikke i det beregnende bruksarealet. Arealet er kun oppgitt som gulvareal (GUA) og areal ved lav himlingshøyde(ALH). Platting mot sørøst er opplyst som åpent areal (TBA).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1557.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i kuppert terreng og skrånner ned mot sjøen. Rundt rorbua er det etablert naturtomt.

Matrikkelrapporten fra Herøy kommune opplyser om at tomtearealet er usikkert, men er beregnet til 1557,4 kvm. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sjønære omgivelser på sørskipbåtsværet, omtrent 20 km i luftlinje fra Herøy. Solforholdene er optimale i det lavtliggende landskapet og utsikten likeså. Området består av mange små øyer, holmer og skjær.

Faktisk beliggenhet er ca 8 nautiske mil vest / Nord-Vest av Seløy, med flott natur og utsikt til Dønnamannen, De Syv Søstre, Lovund og Skibbåtsvær's fantastiske skjærgård. Kjøretid med 15-20 knop fart, ca 25-30 minutter.

Adkomst

Adkomst med båt. Det er etablert flytebrygge tilhørende eiendommen. Ingen kollektivtransport går innom øya.

Bebyggelsen

Bebyggelsen på eiendommen består av rorbua, uthus, kai og flytebrygge. Nærliggende bebyggelse består av rorbuer med kai og andre fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Nordland Takst og Fuktteknikk AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er byggegrunn av fjell. Bygget er oppført med åpen fundamentering bestående av grove tømmerdimensjoner, understøttet av trepåler. Enkelte påler er forankret i fjell, mens andre står løst på underlaget. Det er montert ulike skråavstivere for stabilisering. Konstruksjonen er sammenføydd med en kombinasjon av beslag, festemidler (skruer og bolter) samt ulike typer treforbindelser. Deler av konstruksjonen ligger under høyvann/flo. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenne og nedløpsrør laget av PVC med utløp som fører vannet ut på bakken. Bygningen er oppført i flere byggetrinn. Hovedkonstruksjonen er oppført i laftet tømmer, mens tilbygg mot nordøst er oppført i reisverkskonstruksjon. Utebod er oppført i bindingsverk. Yttervegg mot nordøst er kledd med stående lektekledning, antatt fra opprinnelig byggeår (ca. 1960). Øvrige deler av hovedbygningen er kledd med malt stående impregneret tømmermannskledning, etablert i 2010. Utebod har malt stående tømmermannskledning etablert i 2023. Takkonstruksjon på hovedbygget er oppført som åstak med grove tømmer-stokker. Diffusjonsåpent undertak av kartongprodukt (Brettex). Takkonstruksjon på utebod er oppført med taksperrer. Diffusjonsåpent undertak av rullprodukt. De fleste vinduer er av ukjent dato med 1-lag glass og treramme. To vinduer i soverom loft mot øst og et på loft mot sør er trevinduer med 2-lags glass og i følge eier er montert i 2010. Inngangsdør: Malt ramtredør med et

glassfelt. Bakdør: Malt ramtredør med et glassfelt og fiskebein mønster. Boddør: Malt ramtredør med fiskebein mønster. Ytterdør til verskted: Malt labankdør uten lås og håndtak. Platting mot sørøst: Platting med overflate av trykkimpregnerte terrassebord. Fundamenteringsforhold er ukjente. Understøttet terrasse oppført i trevirke, fundamentert direkte på fjell. Dekket er utført med trykkimpregnerte terrassebord. Det er etablert en utebod oppå terrassen To-trinns utvendig trapp oppført i trykkimpregnert trevirke og dekket med terrassebord.

Øvrige konstruksjoner og bygninger: Eiendommen har en understøttet kai mot nordvest, oppført i trevirke med rekkverk av Møre Royal og terrassedekke av trykkimpregnerte terrassebord. Fundamentene står delvis eller permanent i vann. Kaia ble renoveret i 2022 og forsterket med bl.a. kjettinger og WOPAS stolper. Det er i tillegg etablert en nyere flytebrygge. (2023). Det er også registrert to enkle uthus som benyttes til lagring, blant annet av kompressor og vanntank. Verken kaiene, uthusene eller det tekniske utstyret de inneholder er tilstandsvurdert i denne rapporten. Uthusene er oppført i impregnert trevirke og utvendig kledd med malt, impregnert bordkledning. Takene er tekket med malte, impregnert trebord. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Understøttet kai mot nordvest, oppført i trevirke med rekkverk av Møre Royal og terrassedekke av trykkimpregnerte terrassebord. Fundamentene står delvis eller permanent i vann. Kaia ble renoveret i 2022 og forsterket med bl.a. kjettinger og WOPAS stolper i front. Deler av pålene til kaia ble utskiftet også. (eiers opplysninger). Flytekai lagt ut i 2023. Dekke av impregnerte terrassebord. Fremstår som nytt. Konstruksjonen er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Velkommen til Sørskipbåtsvær 12

Om våren kommer "bueierne" ut til eiendommene sine og benytter ledig tid på feriering uti øyan. På Sørskipbåtsvær ligger "Fiskarheimen" som ble betalt av en rik engelskmann. Han syntes at fiskerne som bodde her ute om vinteren og rodde fiske rundt århundreskiftet 1800-1900, hadde så kummerlige kår at han bygde et hus til dem. På naboøya til sørskipbåtsvær lå butikken i gamle dager. Det var hele 91 salterier og rundt 3000 mennesker på øyene her ute under "værets" storhetstid.

Fritidsboligen har usikkert byggeår, men er anslått å være fra ca. 1890. Den ble i følge eier tilbygget i 1910 og renoveret i 2010. Tilbygget med bod i 2022. I 2010 ble det lagt nytt tak, ny pipehatt, ny bordkledning og lagt nytt kai.

Kaianlegg og flytebrygge er anslått fra selger til å være fra 1960, med utbedringer i 2010 og 2022.

Det er også registrert to enkle uthus oppført i 2024 som benyttes til lagring, blandt annet av aggregat og vanntank.

Innvendige overflater:

På gulv er det klikkvinyll på toalettrom og kjøkken, gulvbelegg i stue, og malt tregulv i øvrige rom. Veggoverflatene består av en kombinasjon av malt og ubehandlet trepanel, strie, samt malte plater (i teknisk rom). Himlingsoverflatene varierer mellom malte himlingsplater, strie og trepanel. I enkelte rom i første etasje fungerer gulvet i loftsetasjen som himling for underliggende rom, noe som medfører synlig bjelkelag. Etasjeskille mellom første etasje og loft: Trebjelkelag er utført med grove dimensjoner, i tråd med byggeskikken for oppføringstidspunktet. Over bjelkelaget er det lagt tregulv som fungerer som ferdig gulvoverflate på loftet. Bjelkelaget er synlig fra første etasje. Etasjeskille mot det fri: Trebjelkelag er utført med grove dimensjoner, i tråd med byggeskikken for oppføringstidspunktet. Over bjelkelaget er det lagt tregulv som igjen er foret opp og dretter lagt nytt tregulv. Det er uvisst om det er noen form for isolering i stubbeloftsgulvet.

Bygget står på pilarer som gir gjennomlufting under bygningen.

Enkelt ettløps tretrapp med tette opptrinn og håndløper på en side.

Malte tredører av ulik størrelse og fra forskjellige tidsperioder.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning av eldre dato med malte trefronter. Vask i rustfritt stål. Det er installert kjøleskap og komfyr drevet av gass.

Vanntilførsel kommer fra egen systerne. Overflater består av malt trepanel på vegger, malte trebaserte plater i himling og klikkvinyll på gulv. Det er ikke registrert avtrekk på kjøkkenet. Kun åpningsbare vinduer.

Spesialrom:

Overflater består av malt trepanel på vegger, trepanel i himling og klikkvinyll på gulv. Servantskap. Forbrenningstoalett.

Tekniske installasjoner:

Bygget forsyner seg med vann ved å samle regnvann og ved pumping av sjøvann.

Avløpsrør er avsluttet under bygget slik at gråvann går ut i sjøen.

Bygget mangler ventilasjon (tilluftsventiler, avtrekk).

Kun åpningsbare vinduer. Luftgjennomstrømningsventil mellom stue og loft.

Solcellepanel 12 volt med batteripakke 2 x 255W og spenningsinverter fra 12V til 230V.

2 kurser på 16A og jordfeilbryter.

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat.

Feil og mangler

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

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig:

> Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. - Taket på hovedbygget med tilhørende takrenner, beslag og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Ingen andre synlige avvik enn overnevnte ble registrert ved befaringen, men det kan ikke utelukkes at eksisterende lekkasje innvendig skyldes skader eller feil på beslag eller beslagløsning. Det anbefales videre inspeksjon av beslag og takflater for å kartlegge eventuell årsak til lekkasje. - Det mangler takfotbeslag på utebod.

> Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledningen på vegg mot nordøst er beholdt i original utførelse for å bevare byggets autentiske uttrykk. Kledningen er vedlikeholdt gjennom årene, men det er registrert følgende avvik: - Kledningsbord fremstår som værslitt med oppsprekking og slitasje. - Det er observert punktvis hull i kledningen. - Kledning på øvrige fasader har generell overflate- og værslitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende teknisk tilstand per dags dato, uten behov for strakstiltak. - Vegg mot nordøst og sørvest mangler lufting og musesperre. Øvrige vegg er ikke inspisert pga. manglende tilkomst. - Noen av vindskibordene krever vedlikehold.

> Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. - Takkonstruksjonen mangler dampsperre. - Det er påvist fukt-/vanninntrengning i tilknytning til pipegjennomføring på loft.

> Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. - De fleste vinduene værslitte. - Det mangler beslag over og under vinduene. - Bordkledning er avsluttet for nært vannbord. - Et glassrute er knust. - Det mangler foring og listverk på vindu i stue.

> Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. - Platting mot sørøst er værslitt/oppsprukket og moden til utskifting.

Innvendig:

> Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. - Bygget er oppført i et område med høy radonaktomhet i følge kart fra Norges geologiske undersøkelser (NGU). Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger heller ikke ment til bruk på tomtenivå.

> Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe - Manglende tetting mellom røykrør og skorstein.

- Det er ikke registrert ildsted på adressen iht. mottatt dokumentasjon fra Herøy

kommune. - Manglende dokumentasjon på utførelse av ny skorstein. Nyoppføring av skorstein er søknadspliktig tiltak. Huseieren er ansvarlig for at skorsteinen oppføres i samsvar med monteringsanvisningen. Dersom skorstein og ilsted oppføres samtidig, er hele fyringsanlegget underlagt søknadsplikt. (Byggforsk 552.135)

> Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. - Det er påvist skader på beslag/hengsler.

Tekniske installasjoner:

> Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. - Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og

vurdert da vannet var stengt på befaringstidspunktet.

> Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tomteforhold:

> Terrengforhold: Eiendommen ligger i flomutsatt område. - Faresone Flomfare iht. Kommuneplanens arealdel 2019 - 2029.

> Utvendige vann- og avløpsledninger: Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost. - Det er registrert ufagmessig rørarbeid.

Kjøkken:

> Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. - Ved befaring ble det utført fuktmåling med indikationsfuktmåler. Det ble registrert forhøyede verdier i gulvet foran vaskeskapet. - Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringstidspunktet.

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

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig:

> Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: - Det er påvist lekkasje inne ved pipe på loft og stue. Taket må inspiseres nærmere for å finne årsaken til lekkasjen. Det gis TG3 pga. registrert lekkasje. - Deler av bygningsdelen er ikke synlige og har en alder som gjør at det er økt risiko for skjulte feil, siden mye av den forventede levetiden er brukt opp.

> Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører. Dører har råteskader. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. - Samtlige dører har skader og bør skiftes ut. - Det er påvist

oppsvulmet dørblad. - Det mangler beslag over og under dørene. - Det er påvist rustskader på hengsler og beslag.

Innvendig:

> Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er påvist fuktskader på overflater. - I gangen er det registrert forringelse av tregulvet som følge av synlige skruer. - Det er slitte gulvoverflater på loftet. - Det er registrert skader på vegg- og himlingsoverflater flere steder i boligen. - Det er påvist fuktskade ved pipe i stue og på loft.

> Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 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 måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist- Det er påvist sterke rystelser i enkelte rom.

Etasjeskille mot det fri: - Det er registrert åpninger i stubbeloftsgulvet.- Det er registrert rørgjennomføringer gjennom gulv som er utette. - Tregulvet (mot det fri) bærer preg av slitasje og er sterkt påvirket av ytre påvirkninger som vær og vind samt vannsprut fra sjøen.

> Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tekniske installasjoner:

> Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist begrenset

ventilering/luftgjennomstrømning. Ingen ventilering utover åpning av vindu.

> Elektrisk anlegg: Solcellepanel 12 volt med batteripakke 2 x 255W og spenningsinverter fra 12V til 230V. 2 kurser på 16A og jordfeilbryter.

> Branntekniske forhold: Det er installert røykvarslere og slukkeapparat.

Tomteforhold:

> Grunnmur og fundamenter: Det er avvik:- Det er registrert råteskader i trepåler og tømmerstokker. - Det er registrert skader på beslag og festemidler. Enkelte beslag har omfattende rustangrepet. - Det er registrert trepåler som ikke er fundamentert til underlaget.

Spesialrom:

> Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er påvist skade som følge av

angrep av fukt/råte. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er målt høyt fuktinnhold i gulv. - Rommet mangler nødvendig ventilasjon. Kun åpningsbart vindu. - Ved befarings ble det utført fuktmåling med indikasjonsfuktmåler. Det ble registrert forhøyede verdier flere plasser på gulvet. - Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringsstidspunktet. - Det er registrert rørgjennomføringer gjennom gulv som er utette.

Kjøkken:

> Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er registrert avvik med avtrekk. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Det mangler tilluft. - Rommet mangler nødvendig ventilasjon.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse): Ingen.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se egenerklæring vedlagt salgsoppgaven

Norgespris på strøm

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.

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

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

Parkering

Ingen bilveier, båtparkering ved flytebrygge.

Det er mulighet for å kjøpe fast båtplass og parkeringsplass for bil, på privat tomt hvor Seløy Kystferie AS tidligere var. Kjøper må undersøke dette ytterligere ved ønskelig.

Radonmåling

Bygget står på pilarer som gir gjennomlufting under bygningen. Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no/radon.

Diverse

Foretaket 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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

To stk. ildsted montert i første etasjen (kjøkken og stue). Sotluke på stue. Pusset elementpipe fundamentert på fjell. Selger har hatt to varmovner som kan gå på gass. Det er også solcellepanel og dieselaggregat i bua.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Det bemerkes at energimerke er iht. gammel registrering og følger ikke ny merking av 2026.

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 600 000

Omkostninger kjøper

1 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger 40 000 (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))

41 390 (Omkostninger totalt)
58 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
61 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 641 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 658 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 661 090 (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 886

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter beløper seg til kr. 886,- for 2025 og gjelder feieavgift for fritidsbolig. Renovasjonsavgift beløper seg til kr. 1 055,- for 2025.

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

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 33 263

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi gjelder året 2023.

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

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

skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 10 i Herøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1818/20/10:

05.09.1980 - Dokumentnr: 5744 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1818 Gnr:20 Bnr:1

11.01.2018 - Dokumentnr: 312016 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:1818 Gnr:20 Bnr:1

Vederlag: NOK 2 000

Omsetningstype: Annet

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller bygningstegninger fra oppføringen av rorbua med antatt byggeår 1890 samt flytebrygge og kaianlegg fra 1960.

Bygningsmassen er mest sannsynlig oppført mens Lov om bygningsvesen av 6. september 1845 og 1924 var gjeldende. Loven gjaldt alle kjøp og ladesteder som ikke hadde særskilt bygningslov. Her vil det ikke være krav om tegninger, ferdigattest eller

brukstillatelse på bygningen. Ettersom det ikke finnes tegninger kan ikke megler vurdere om det utført søknadspliktige endringer i ettertid.

Herøy kommune har sendt over tegninger for oppføring av tilbygg, samt ombygging av fritidsbolig datert 13.10. 2022. Arbeidet er ikke avsluttet med ferdigattest. Ettersom tiltaket er søkt godkjent etter 01.01.1998, skulle det vært utstedt ferdigattest/ brukstillatelse for at bygningen lovlig kan tas i bruk. Disse tegningene stemmer i hovedsak men følgende endringer er utført i ettertid:

Det er ikke åpnet opp mellom stue og Nord døra.

Det er ingen hems i Nord døra.

Tilbygget bod går inn i det arealet der det er tegnet inn en hems.

Det foreligger ingen dokumentasjon for to uthus. Ettersom bygningene er innenfor 100-metersonen for kysten, skulle bygningene mest sannsynlig være søkt oppført. Det tas spesifikt forbehold om at bygningene er ulovlig oppført.

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

Adkomst kun med båt. Ingen kollektivtransport.

Oppsamling av regnvann og vann fra sjøen.

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp går til sjøen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert, men det er i kommunenes arealdelplan avsatt til LNFR- området. Det er areal for spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse. Områdenavn LSF62. Hensynsonenavn H320 (flomfare) og Hensynsonenavn H560_50 (Bevaring naturmiljø).

Kommuneplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 201901

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.10.2020

Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/1818/dokumenter/243/1818-Bestemmelser.pdf>

Delarealer:

Delareal: 1 557 m

KPHensynsonenavn: H320

KPFare: Flomfare

Delareal: 1 557 m

Arealbruk: Spredt fritidsbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: LSF62

Delareal: 1 557 m

KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavn: H560_50

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Fast provisjon kr. 50 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 11 500,- tilretteleggingshonorar kr 10 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 3 500,- og skyss av selger. 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

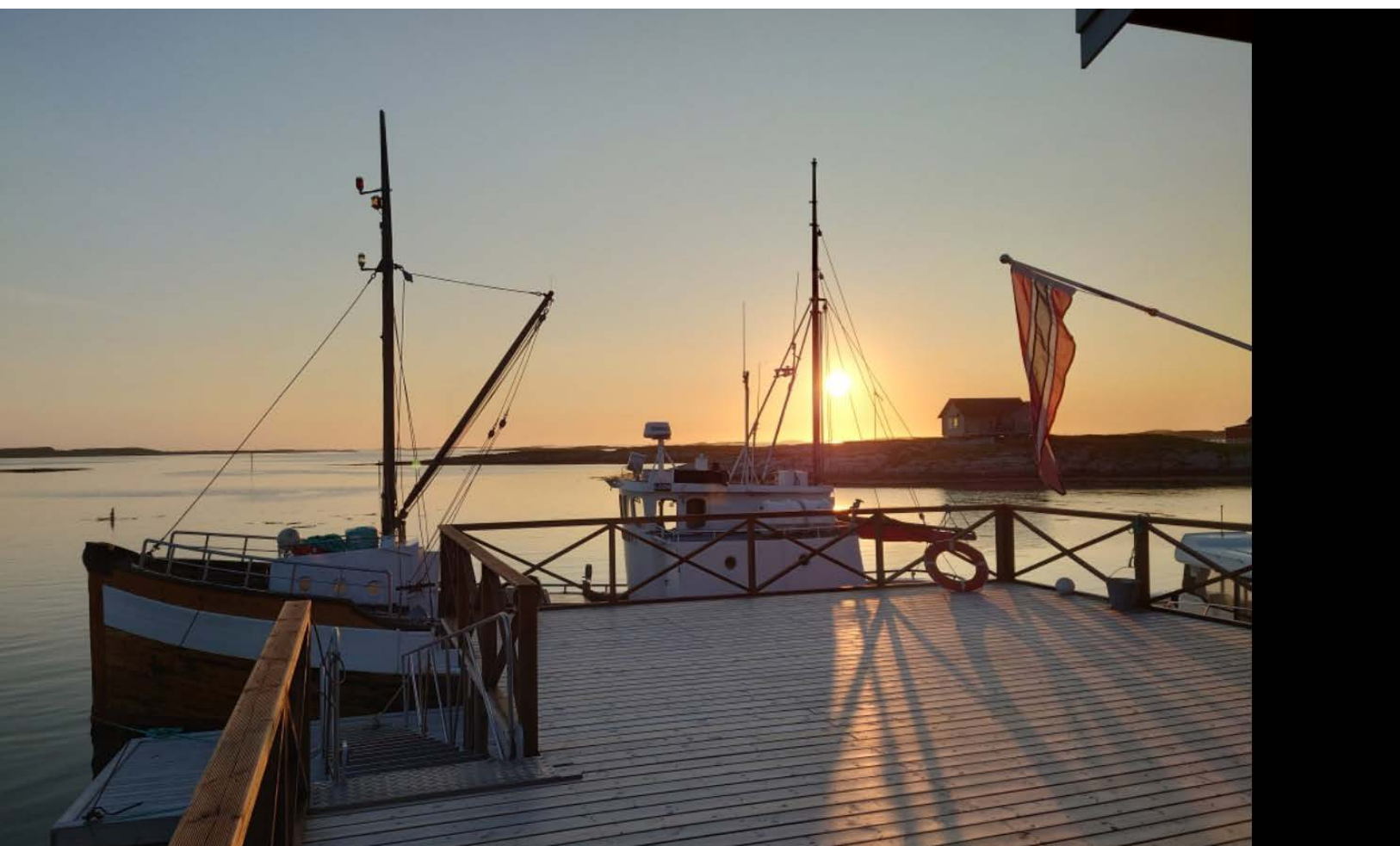
Stina Hermansen
Eiendomsmeglerfullmektig
stina.hermansen@aktiv.no
Tlf: 916 05 346

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen, organisasjonsnummer 921059833
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

04.03.2026







Vedlegg

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Sørskjipåsvær 12, 8850 HERØY

 HERØY kommune

gnr. 20, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 12.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 21136-1001

Referansenummer: VW3507

Foretak: NORDLAND TAKST OG FUKTTEKNIKK AS

Takstingeniør: Martin Dimov

Vår ref: 21136-1001



Medlem av



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

Nordland Takst og Fuktteknikk AS

Nordland Takst og Fuktteknikk AS er et uavhengig takstforetak med 15 års erfaring innen eiendom og byggfag.

Foretaket har base i Sandnessjøen og tar oppdrag over hele Helgeland.

Om oss:

- Fullført byggmesterutdanning og fagskoleingeniørutdanning i fuktteknikk.
- Medlem av NITO – Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor-, master- og høyere grads utdanning.
- Lang erfaring fra skadetaksering og tilstandsvurdering.
- Høy faglig kompetanse og uavhengighet.
- Løpende oppdatert på gjeldende lover, regler og forskrifter.

Produkter/tjenester:

- Skreddersydde rapporter tilpasset kundens behov.
- Taksering av bolig, eiendom, boligtomt etc
- Reklamasjonsrapporter
- Konsulenttjenester
- Rådgivning innen fuktteknikk og inneklimateproblemer
- Bistand ved overtakelse av ny bolig



Rapportansvarlig

Martin Dimov
Uavhengig Takstingeniør
nordland.takst.fuktteknikk@hesagrou
p.no
405 76 839





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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vært jevnlig vedlikeholdt i de siste årene, men det er behov for flere utbedringer. Det er oppdaget lekkasjer ved pipen både på loft og i stue, og taket bør undersøkes nærmere. Vinduene er slitte, én rute er knust, og flere mangler beslag. Kledning og plattning har synlig slitasje. Det er funnet fukt flere steder, blant annet i gulv, på toalettrom og i verksted. Noen bærende konstruksjoner har råteskader, og det er åpninger i gulv som bør tettes. Ventilasjonen er mangelfull, og noe el- og rørarbeid er ikke fagmessig utført. Skorsteinen mangler dokumentasjon og kan være søknadspliktig. Eiendommen ligger i et område med fare for flom. På grunn av boligens alder bør man være forberedt på skjulte feil og ekstra kostnader.

Fritidsbolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenne og nedløpsrør laget av PVC med utløp som fører vannet ut på bakken.

Bygningen er oppført i flere byggetrinn. Hovedkonstruksjonen er oppført i laftet tømmer, mens tilbygg mot nordøst er oppført i reisverkskonstruksjon. Utebod er oppført i bindingsverk.

Yttervegg mot nordøst er kledd med stående lektekledning, antatt fra opprinnelig byggeår (ca. 1960). Øvrige deler av hovedbygningen er kledd med malt stående impregneret tømmermannskledning, etablert i 2010. Utebod har malt stående tømmermannskledning etablert i 2023.

Takkonstruksjon på hovedbygget er oppført som åstak med grove tømmer-stokker. Diffusjonsåpent undertak av kartongprodukt (Brettex).

Takkonstruksjon på utebod er oppført med taksperrer. Diffusjonsåpent undertak av rullprodukt.

De fleste vinduer er av ukjent dato med 1-lag glass og treramme. To vinduer i soverom loft mot øst og et på loft mot sør er trevinduer med 2-lags glass og i følge eier er montert i 2010.

Inngangsdør: Malt ramtredør med et glassfelt.

Bakdør: Malt ramtredør med et glassfelt og fiskebein mønster.

Boddør: Malt ramtredør med fiskebein mønster.

Ytterdør til verksted: Malt labankdør uten lås og håndtak.

Plattning mot sørøst: Plattning med overflate av trykkimpregnerte terrassebord. Fundamenteringsforhold er ukjente.

Understøttet terrasse oppført i trevirke, fundamentert direkte på fjell. Dekket er utført med trykkimpregnerte terrassebord. Det er etablert en utebod opp på terrassen.

To-trinns utvendig trapp oppført i trykkimpregnert trevirke og dekket med terrassebord.

Øvrige konstruksjoner og bygninger:

Eiendommen har en understøttet kai mot nordvest, oppført i trevirke med rekkverk av Møre Royal og terrassedekke av

trykkimpregnerte terrassebord. Fundamentene står delvis eller permanent i vann. Kaia ble renoveret i 2022 og forsterket med bl.a. kjettinger og WOPAS stolper.

Det er i tillegg etablert en nyere flytebrytte. (2023).

Det er også registrert to enkle uthus som benyttes til lagring, blant annet av kompressor og vanntank.

Verken kaiene, uthusene eller det tekniske utstyret de inneholder er tilstandsvurdert i denne rapporten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det klikkvinyll på toalettrom og kjøkken, gulvbelegg i stue, og malt tregulv i øvrige rom.

Veggoverflatene består av en kombinasjon av malt og ubehandlet trepanel, strie, samt malte plater (i teknisk rom).

Himlingsoverflatene varierer mellom malte himlingsplater, strie og trepanel. I enkelte rom i første etasje fungerer gulvet i loftsetasjen som himling for underliggende rom, noe som medfører synlig bjelkelag.

Etasjeskille mellom første etasje og loft:

Trebjelkelag er utført med grove dimensjoner, i tråd med byggeskikken for oppføringstidspunktet. Over bjelkelaget er det lagt tregulv som fungerer som ferdig gulvoverflate på loftet. Bjelkelaget er synlig fra første etasje.

Etasjeskille mot det fri:

Trebjelkelag er utført med grove dimensjoner, i tråd med byggeskikken for oppføringstidspunktet. Over bjelkelaget er det lagt tregulv som igjen er foret opp og dretter lagt nytt tregulv. Det er uvisst om det er noen form for isolering i stubbeloftsgulvet. Bygget står på pilarer som gir gjennomlufting under bygningen.

Pusset elementpipe fundamentert på fjell. To stk. ildsted montert i første etasjen (kjøkken og stue). Sotluke på stue.

Enkelt ettløps tretrapp med tette opptrinn og håndløper på en side. Malte tredører av ulik størrelse og fra forskjellige tidsperioder, med varierende grad av slitasje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av eldre dato med malte trefronter. Vask i rustfritt stål. Det er installert kjøleskap og komfyr drevet av gass.

Vanntilførsel kommer fra egen siserne.

Overflater består av malt trepanel på vegger, malte trebaserte plater i himling og klikkvinyll på gulv.

Det er ikke registrert avtrekk på kjøkkenet. Kun åpningsbare vinduer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Overflater består av malt trepanel på vegger, trepanel i himling og klikkvinyll på gulv.

Servantskap.

Forbrenningstoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget forsyner seg med vann ved å samle regnvann og ved pumping av sjøvann.

Avløpsrør er avsluttet under bygget slik at gråvann går ut i sjøen.

Bygget mangler ventilasjon (tilluftsentiler, avtrekk). Kun



Beskrivelse av eiendommen

åpningsbare vinduer.

Luftgjennomstrømningsventil mellom stue og loft.
Solcellepanel 12 volt med batteripakke 2 x 255W og
spenningsinverter fra 12V til 230V. 2 kurser på 16A og
jordfeilbryter.

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Bygget er oppført med åpen fundamentering bestående av grove tømmerdimensjoner, understøttet av trepåler. Enkelte påler er forankret i fjell, mens andre står løst på underlaget. Det er montert ulike skråavstivere for stabilisering. Konstruksjonen er sammenføyd med en kombinasjon av beslag, festemidler (skruer og bolter) samt ulike typer treforbindelser. Deler av konstruksjonen ligger under høyvann/flo.

Bygget forsyner seg med vann ved å samle regnvann og ved pumping av sjøvann.

Avløpsrør er avsluttet under bygget slik at gråvan går ut i sjøen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

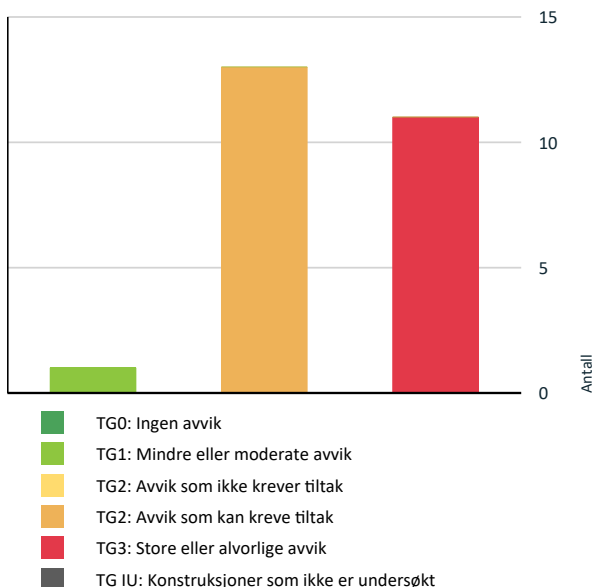
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke bygningstegninger for eksisterende bebyggelse. På loftet er det innredet fem rom som benyttes som soverom. Disse rommene er imidlertid ikke godkjent som rom for varig opphold, og bruken er derfor ikke i samsvar med gjeldende godkjenning eller bruksendring er ikke dokumentert.
- Det foreligger tegninger fra 2022 knyttet til oppføring av tilbygg og ombygging av fritidsbolig. Det er utstedt igangsettingstillatelse for oppføring av tilbygg (utebod), men ferdigattest er ikke utstedt. Det gjøres oppmerksom på at alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Kjøper anbefales å undersøke dette nærmere med bygningsmyndighetene.



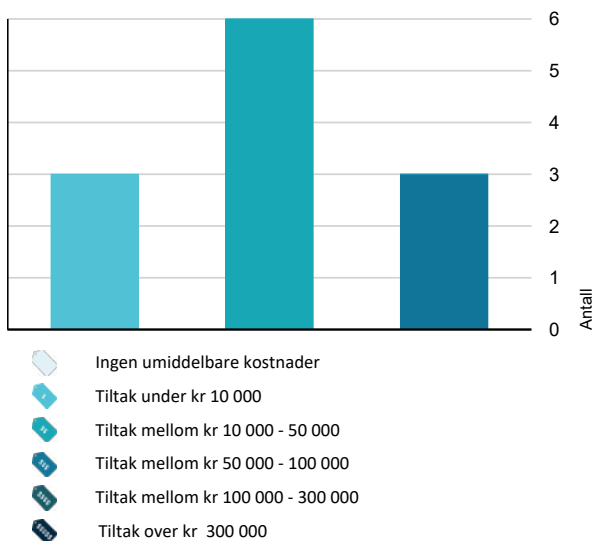
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist lekkasje inne ved pipe på loft og stue. Taket må inspiseres nærmere for å finne årsaken til lekkasjen. Det gis TG3 pga. registrert lekkasje.
- Deler av bygningsdelen er ikke synlige og har en alder som gjør at det er økt risiko for skjulte feil, siden mye av den forventede levetiden er brukt opp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist rustskader i metalldele i og rundt dører. Dører har råteskader. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

- Samtlige dører har skader og bør skiftes ut.
- Det er påvist oppsvulmet dørblad.
- Det mangler beslag over og under dørene.
- Det er påvist rustskader på hengsler og beslag.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er påvist fuktskader på overflater.

- I gangen er det registrert forringelse av tregulvet som følge av synlige skruer.
- Det er slitte gulvoverflater på loftet.
- Det er registrert skader på vegg- og himlingsoverflater flere steder i boligen.
- Det er påvist fuktskade ved pipe i stue og på loft.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 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. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

- Det er påvist sterke rystelser i enkelte rom.

Etasjeskille mot det fri:

- Det er registrert åpninger i stubbeloftsgulvet.
- Det er registrert rørgjennomføringer gjennom gulv som er utette.
- Tregulvet (mot det fri) bærer preg av slitasje og er sterkt påvirket av ytre påvirkninger som vær og vind samt vannsprut fra sjøen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Solcellepanel 12 volt med batteripakke 2 x 255W og spenningsinverter fra 12V til 230V. 2 kurser på 16A og jordfeilbryter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert råteskader i trepåler og tømmerstokker.
- Det er registrert skader på beslag og festemidler. Enkelte beslag har omfattende rustangrepet.
- Det er registrert trepåler som ikke er fundamentert til underlaget.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

- Rommet mangler nødvendig ventilasjon. Kun åpningsbart vindu.
- Ved befaring ble det utført fuktmåling med indikationsfuktmåler. Det ble registrert forhøyede verdier flere plasser på gulvet.
- Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringstidspunktet.
- Det er registrert rørgjennomføringer gjennom gulv som er utette.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Det er registrert avvik med avtrekk.
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
Det mangler tilluft.

- Rommet mangler nødvendig ventilasjon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Taket på hovedbygget med tilhørende takrenner, beslag og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Ingen andre synlige avvik enn overnevnte ble registrert ved befaringen, men det kan ikke utelukkes at eksisterende lekkasje innvendig skyldes skader eller feil på beslag eller beslagløsning. Det anbefales videre inspeksjon av beslag og takflater for å kartlegge eventuell årsak til lekkasje.
 - Det mangler takfotbeslag på utebod.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen på vegg mot nordøst er beholdt i original utførelse for å bevare byggets autentiske uttrykk. Kledningen er vedlikeholdt gjennom årene, men det er registrert følgende avvik:

- Kledningsbord fremstår som værslitt med oppsprekking og slitasje.
- Det er observert punktvis hull i kledningen.
- Kledning på øvrige fasader har generell overflate- og værslitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende teknisk tilstand per dags dato, uten behov for strakstiltak.
- Vegg mot nordøst og sørvest mangler lufting og musesperre. Øvrige vegg er ikke inspisert pga. manglende tilkomst.
- Noen av vindskibordene krever vedlikehold.

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

Det er fra loft/krypløft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Takkonstruksjonen mangler dampspærre.
- Det er påvist fukt-/vanninntrengning i tilknytning til pipegjennomføring på loft.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

- De fleste vinduene værslitte.
- Det mangler beslag over og under vinduene.
- Bordkledning er avsluttet for nært vannbord.
- Et glassrute er knust.
- Det mangler foring og listverk på vindu i stue.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Platting mot sørøst er værslitt/oppsprukket og moden til utskifting.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

- Bygget er oppført i et område med høy radonaktomhet i følge kart fra Norges geologiske undersøkelser (NGU). Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger heller ikke ment til bruk på tomtnivå.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

- Manglende tetting mellom røykrør og skorstein.
- Det er ikke registrert ildsted på adressen iht. mottatt dokumentasjon fra Herøy kommune.
- Manglende dokumentasjon på utførelse av ny skorstein. Nyoppføring av skorstein er søknadspliktig tiltak. Huseieren er ansvarlig for at skorsteinen oppføres i samsvar med monteringsanvisningen. Dersom skorstein og ildsted oppføres samtidig, er hele fyringsanlegget underlagt søknadsplikt. (Byggforsk 552.135)

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

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

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist skader på beslag/hengsler.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

- Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringstidspunktet.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

- Faresone Flomfare iht. Kommuneplanens arealdel 2019 - 2029.

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

Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.



Sammendrag av boligens tilstand

- Det er registrert ufagmessig rørarbeid.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

- Ved befaring ble det utført fuktmåling med indikasjonfuktmåler. Det ble registrert forhøyede verdier i gulvet foran vaskeskapet.

- Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1910

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

Enkel standard og planløsning, jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Store deler av bygget er jevnlig vedlikeholdt i de siste årene med aksept på å bevare den autentiske stilen. Imidlertid er det bygningsdeler som krever utskifting/utbedring jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Gitt bygningens alder og konstruksjonsmetode, må det påregnes at skjulte avvik kan avdekkes ved oppussing eller andre tiltak som ikke fremkommer i denne rapporten. Tidligere bruksmønster har betydning for bygningens tilstand, og det presiseres at endret bruk kan påvirke forutsetningene for konstruksjonenes funksjon. Det må påregnes behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	Tilbygg mot nord-øst som kalles "Nord-døra", er bygget som verksted/redskap. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.
1960	Tilbygg	Tilbygg mot sør ink. bad, gang og bod/teknisk. Renovert i 2022. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.
2023	Tilbygg	Utebod. Utstedt igangsettingstillatelse datert 07.07.2023.

UTVENDIG

1 TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
 - Det er påvist lekkasje inne ved pipe på loft og stue. Taket må inspiseres nærmere for å finne årsaken til lekkasjen. Det gis TG3 pga. registrert lekkasje.
 - Deler av bygningsdelen er ikke synlige og har en alder som gjør at det er økt risiko for skjulte feil, siden mye av den forventede levetiden er brukt opp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Takteking av denne typen har en antatt teknisk levetid på 30–50 år under normale forhold. Det presiseres at ytre påvirkninger, som for eksempel beliggenhet nær sjø med tilhørende saltpåvirkning, kan redusere levetiden betydelig.
- Oppgitt kostnadsestimat omfatter kun nærmere undersøkelse samt lokal utbedring av årsaken til lekkasjen, og inkluderer ikke eventuell omfattende rehabilitering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tak besiktiget fra bakkenivå

1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenne og nedløpsrør laget av PVC med utløp som fører vannet ut på bakken.



Tilstandsrapport

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

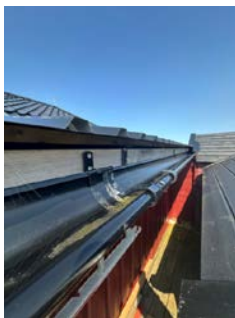
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Taket på hovedbygget med tilhørende takrenner, beslag og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Ingen andre synlige avvik enn overnevnte ble registrert ved befaringen, men det kan ikke utelukkes at eksisterende lekkasje innvendig skyldes skader eller feil på beslag eller beslagløsning. Det anbefales videre inspeksjon av beslag og takflater for å kartlegge eventuell årsak til lekkasje.

- Det mangler takfotbeslag på utebod.

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.
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det må monteres takfotbeslag på utebod. Takfotbeslag er en viktig del av fuktsikringen av forkantsbordet ved takfot. Eksponert fokantsbord forkorter levetiden på materialet med råteskader som følge.
- Kapasitet og tetthet på takrenner og nedløpsrør er ikke vurdert da det var tørt på befaringsdagen. Det anbefales at kjøper foretar egne undersøkelser for å avdekke hvordan nedløpssystemet fungerer under nedbør.



Manglende takfotbeslag utebod

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført i flere byggetrinn. Hovedkonstruksjonen er oppført i laftet tømmer, mens tilbygg mot nordøst er oppført i reisverkskonstruksjon. Utebod er oppført i bindingsverk. Yttervegg mot nordøst er kledd med stående lektekledning, antatt fra opprinnelig byggeår (ca. 1960). Øvrige deler av hovedbygningen er kledd med malt stående impregneret tømmermannskledning, etablert i 2010. Utebod har malt stående tømmermannskledning etablert i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen på vegg mot nordøst er beholdt i original utførelse for å bevare byggets autentiske uttrykk. Kledningen er vedlikeholdt gjennom årene, men det er registrert følgende avvik:

- Kledningsbord fremstår som værslitt med oppsprekking og slitasje.
- Det er observert punktvis hull i kledningen.
- Kledning på øvrige fasader har generell overflate- og værslitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende teknisk tilstand per dags dato, uten behov for straktiltak.
- Vegg mot nordøst og sørvest mangler lufting og musesperre. Øvrige vegg er ikke inspisert pga. manglende tilkomst.
- Noen av vindskibordene krever vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
 - Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Manglende musesperre medfører risiko for inntrengning av skadedyr og bør etableres.
- Eksponert endevend i nedkant av kledning bør behandles med egnet overflateprodukt for å redusere fuktopptak og påfølgende materialnedbrytning, særlig i værutsatte soner.
- Slitt og skadet bordkledning gir økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, som kan gi følgeskader over tid.
- Deler av bygningsdelen er ikke synlige og har en alder som gjør at det er økt risiko for skjulte feil, siden mye av den forventede levetiden er brukt opp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon på hovedbygget er oppført som åstak med grove tømmer-stokker. Diffusjonsåpent undertak av kartongprodukt (Brettex). Takkonstruksjon på utebod er oppført med taksperre. Diffusjonsåpent undertak av rullprodukt.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
 - Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
 - Det er påvist fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Takkonstruksjonen mangler dampspærre.
- Det er påvist fukt-/vanninntrengning i tilknytning til pipegjennomføring på loft.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
 - Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Etablering av dampspærresjikt som enkelt tiltak er sjelden økonomisk gunstig og bør utføres sammen med andre innvendige tiltak. Manglende dampspærresjikt kan føre til fuktskader i overliggende konstruksjoner og bygningsdeler.
- Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare om lekkasjen har medført skade på tilstøtende deler av takkonstruksjonen og eventuelle isolasjonslag. Eventuelle påviste skader må utbedres i henhold til skadeomfang.
- For kostnadsestimat på utbedring av årsaken til lekkasjen se "Taktekking".
- Deler av bygningsdelen er ikke synlige og har en alder som gjør at det er økt risiko for skjulte feil, siden mye av den forventede levetiden er brukt opp.



Tilstandsrapport



Fuktutslag himling loft

TG 2 Vinduer

De fleste vinduer er av ukjent dato med 1-lag glass og treramme. To vinduer i soverom loft mot øst og et på loft mot sør er trevinduer med 2-lags glass og i følge eier er montert i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

- De fleste vinduene værslitte.
- Det mangler beslag over og under vinduene.
- Bordkledning er avsluttet for nært vannbord.
- Et glassrute er knust.
- Det mangler foring og listverk på vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Det må etableres beslag for å lede vannet bort fra ytterdør. Det må påregnes noe vedlikehold på de enkelte vinduene, mens de andre bør skiftes ut.
- Noen av vinduene lot seg ikke åpne ved befaring og fremstår som trange eller fastklemte. Justering og eventuell utbedring må påregnes.
- Trevindu med 1-lag glass har dårlig isoleringsevne. Slitte karm og vindusrammer samt knuste glass kan føre til fuktskader inn i konstruksjonen.
- Bordkledning bør avsluttes minst 6mm fra tilstøtende bygningsdeler (vannbord, beslag) slik at faren for fuktskader minimeres og for enklere vedlikehold.
- Det må etableres beslag for å lede vannet bort fra vindu og underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Knust rute på vindu

TG 3 Dører

Inngangsdør: Malt ramtredør med et glassfelt.
Bakdør: Malt ramtredør med et glassfelt og fiskebein mønster.
Boddør: Malt ramtredør med fiskebein mønster.
Ytterdør til verskted: Malt labankdør uten lås og håndtak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist rustskader i metalldeleer i og rundt dører.
- Dører har råteskader.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Samtlige dører har skader og bør skiftes ut.
- Det er påvist oppsvulmet dørblad.
- Det mangler beslag over og under dørene.
- Det er påvist rustskader på hengsler og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Døren(e) står foran utskifting.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Råteskadede dører må skiftes ut.
- Det må påregnes utskifting/lokal reparasjon av ytterdørene.
- Utette dører kan føre til fuktskader i konstruksjonen samt kaldtrekk.
- Det må etableres beslag for å lede vannet bort fra ytterdør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oppsvulmet dørblad ytterdør



Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting mot sørøst: Platting med overflate av trykkimpregnerte terrassebord. Fundamenteringsforhold er ukjente. Understøttet terrasse oppført i trevirke, fundamentert direkte på fjell. Dekket er utført med trykkimpregnerte terrassebord. Det er etablert en utebod oppå terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Platting mot sørøst er værslitt/oppsprukket og moden til utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må påregnes utskifting av platting.



! TG 1 Utvendige trapper

To-trinns utvendig trapp oppført i trykkimpregnert trevirke og dekket med terrassebord.

INNSENDIG

! TG 3 Overflater

På gulv er det klikkvinyll på toalettrom og kjøkken, gulvbelegg i stue, og malt tregulv i øvrige rom. Veggoverflatene består av en kombinasjon av malt og ubehandlet trepanel, strie, samt malte plater (i teknisk rom). Himlingsoverflatene varierer mellom malte himlingsplater, strie og trepanel. I enkelte rom i første etasje fungerer gulvet i loftsetasjen som himling for underliggende rom, noe som medfører synlig bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- I gangen er det registrert forringelse av tregulvet som følge av synlige skruer.
- Det er slitte gulvoverflater på loftet.
- Det er registrert skader på vegg- og himlingsoverflater flere steder i boligen.
- Det er påvist fuktskade ved pipe i stue og på loft.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

- Enkelte overflater må rehabiliteres/renoveres.
- Vedr. lekkasjen se punkt "Taktekking".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom første etasje og loft:

Trebjelkelag er utført med grove dimensjoner, i tråd med byggeskikken for oppføringstidspunktet. Over bjelkelaget er det lagt tregulv som fungerer som ferdig gulvoverflate på loftet. Bjelkelaget er synlig fra første etasje.

Etasjeskille mot det fri:

Trebjelkelag er utført med grove dimensjoner, i tråd med byggeskikken for oppføringstidspunktet. Over bjelkelaget er det lagt tregulv som igjen er foret opp og dretter lagt nytt tregulv. Det er uvisst om det er noen form for isolering i stubbeloftsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist
- Det er påvist sterke rystelser i enkelte rom.

Etasjeskille mot det fri:

- Det er registrert åpninger i stubbeloftsgulvet.
- Det er registrert rørgjennomføringer gjennom gulv som er utette.
- Tregulvet (mot det fri) bærer preg av slitasje og er sterkt påvirket av ytre påvirkninger som vær og vind samt vannsprut fra sjøen.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

- Det er registrert store rystelser i gulvet samt sprekker mellom gulvlist og gulv, noe som kan indikere at bjelkelaget er underdimensjonert og/eller har skader. Rystelser og høydeforskjeller i gulvet kan medføre redusert komfort og utfordringer med møblering, ettersom gulvet har merkbare skjevheter.
- Etasjeskiller mot det fri må undersøkes nærmere for råteskader da slike skader var ikke registrerte ved stikkprøving.
- Alle rørgjennomføringer må tettes for å hindre kald luft til å trenge inn i konstruksjonen eller tilkomst av skadedyr.
- Oppgitt kostnadsestimat omfatter kun nærmere undersøkelse av avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Målt avvik på 2m



Målt avvik på 2m

! TG 2 Radon

Bygget står på pilarer som gir gjennomlufting under bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bygget er oppført i et område med høy radonaktivitet i følge kart fra Norges geologiske undersøkelser (NGU). Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger heller ikke ment til bruk på tomteneivå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Bygget står på pilarer som gir gjennomlufting under bygningen. Det er ikke krav til radonsperre i slike bygninger.



! TG 2 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe fundamentert på fjell. To stk. ildsted montert i første etasje (kjøkken og stue). Sotluke på stue.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Manglende tetting mellom røykrør og skorstein.
- Det er ikke registrert ildsted på adressen iht. mottatt dokumentasjon fra Herøy kommune.
- Manglende dokumentasjon på utførelse av ny skorstein. Nyoppføring av skorstein er søknadspliktig tiltak. Huseieren er ansvarlig for at skorsteinen oppføres i samsvar med monteringsanvisningen. Dersom skorstein og ildsted oppføres samtidig, er hele fyringsanlegget underlagt søknadsplikt. (Byggforsk 552.135)

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Sprekker rundt røykrør tettes med egnet mørtel/tettemasse.
- For å beskytte brennbart gulv mot glør og varm aske ved feiing må gulvet dekkes med en ubrennbar plate.
- Kjøper bør undersøke nærmere med det lokale brann- og feiervesenet.



Utetthet i rørgjennomføring mot skorstein

Tilstandsrapport



Feieluke

! TG 3 Innvendige trapper

Enkelt ettløps tretrapp med tette opptrinns og håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:

- Det foreligger ikke formelle krav om utbedring av trappen, men tiltak anbefales av sikkerhetsmessige hensyn. Åpningen i trappen kan for eksempel sikres ved montering av spiler eller lignende.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

Malte tredører av ulik størrelse og fra forskjellige tidsperioder, med varierende grad av slitasje.

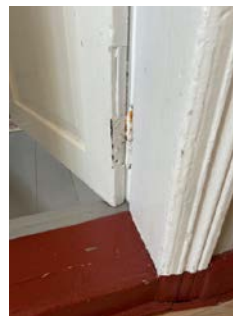
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist skader på beslag/hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Lokal utbedring må påregnes.



Flere skader på innvendige dører

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av eldre dato med malte trefronter. Vask i rustfritt stål. Det er installert kjøleskap og komfyr drevet av gass. Vanntilførsel kommer fra egen siste.

Overflater består av malt trepanel på vegger, malte trebaserte plater i himling og klikkvinyl på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Ved befarings ble det utført fuktmåling med indikationsfuktmåler. Det ble registrert forhøyede verdier i gulvet foran vaskeskapet.
- Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.
- Det presiseres at indikationsmåling er en usikker metode, men kan i enkelte tilfeller gi signaler om mulig fuktproblematikk i overflater og underliggende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser, da eventuelle fuktskader over tid kan utvikle seg og få større omfang.
- Vanntilførsel og vannmengde bør undersøkes nærmere av kjøper.



Tilstandsrapport



Forhøyet fuktverdi ved vask på kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke registrert avtrekk på kjøkkenet. Kun åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det mangler tilluft.

- Rommet mangler nødvendig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlagning spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensproblemer, som igjen kan gi opphav til fuktskader over tid. Det kan også medføre dårlig luftkvalitet, luktproblemer og generelt dårlig innneklima.

- Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk (forsert ventilasjon) på kjøkkenet.

Videre bør det etableres tilførselsventiler i vegger og/eller vinduer i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

- I rom hvor det ikke er luftespalte under dørblad, anbefales det å etablere overstrømningsventiler eller utbedre luftgjennomstrømmingen for å sikre tilfredsstillende ventilasjon mellom rommene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Overflater består av malt trepanel på vegger, trepanel i himling og klistervinyl på gulv.

Servantskap.

Forbrenningstolett.

Årstell: 2021

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

- Rommet mangler nødvendig ventilasjon. Kun åpningsbart vindu.
- Ved befaring ble det utført fuktmåling med indikationsfuktmåler. Det ble registrert forhøyede verdier flere plasser på gulvet.
- Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringstidspunktet.
- Det er registrert rørgjennomføringer gjennom gulv som er utette.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

- Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensproblemer, som igjen kan gi opphav til fuktskader over tid. Det kan også medføre dårlig luftkvalitet, luktproblemer og generelt dårlig innneklima.

- Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk.

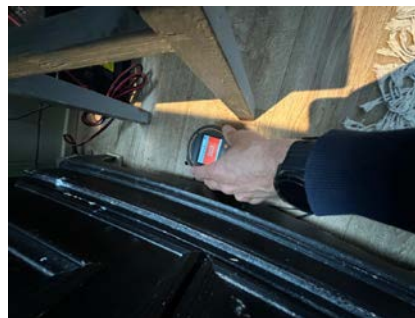
- I rom hvor det ikke er luftespalte under dørblad, anbefales det å etablere overstrømningsventiler eller utbedre luftgjennomstrømmingen for å sikre tilfredsstillende ventilasjon mellom rommene.

- Det presiseres at indikationsmåling er en usikker metode, men kan i enkelte tilfeller gi signaler om mulig fuktproblematikk i overflater og underliggende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser, da eventuelle fuktskader over tid kan utvikle seg og få større omfang.

- Vanntilførsel og vannmengde bør undersøkes nærmere av kjøper.

- Alle rørgjennomføringer må tettes for å hindre kald luft til å trenge inn i konstruksjonen eller tilkomst av skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktslag gulv toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bygget forsyner seg med vann ved å samle regnvann og ved pumping av sjøvann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.



Tilstandsrapport

- Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det anbefales nærmere kontroll av røropplegget fra rørlegger.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er avsluttet under bygget slik at gråvan går ut i sjøen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledningene.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Funksjonalitet og kapasitet på avløpsledningene er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringstidspunktet.
- Det anbefales nærmere kontroll av røropplegget fra rørlegger.



TG 3 Ventilasjon

Bygget mangler ventilasjon (tilluftsventiler, avtrekk). Kun åpningsbare vinduer.
Luftgjennomstrømningsventil mellom stue og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensproblemer, som igjen kan gi opphav til fuktskader over tid. Det kan også medføre dårlig luftkvalitet, luktproblemer og generelt dårlig innelima. Spesielt gjelder dette ved høy bruksbelastning.
- Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk (forsert ventilasjon) på kjøkken.
Videre bør det etableres tilførselsventiler i vegger og/eller vinduer i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftskifting.
- I rom hvor det ikke er luftspalte under dørblad, anbefales det å etablere overstrømningsventiler eller utbedre luftgjennomstrømningen for å sikre tilfredsstillende ventilasjon mellom rommene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Solcellepanel 12 volt med batteripakke 2 x 255W og spenningsinverter fra 12V til 230V. 2 kurser på 16A og jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 El. anlegget er installert av ufaglært.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei El. anlegget er installert av ufaglært.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei



Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja - 230 V el. anlegg skal installeres av et registrert elektroforetak.
- Fast anlegg som forsynes fra et strømaggregat er meldingspliktig.**

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



El. skap

TG 3 **Branntekniske forhold**

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

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

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Det er registrert 1stk. røykvarsler som mangler batteri. Røykvarslerne er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsler mangler batteri. Ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.



Tilstandsrapport



! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygget er oppført med åpen fundamentering bestående av grove tømmerdimensjoner, understøttet av trepåler. Enkelte påler er forankret i fjell, mens andre står løst på underlaget. Det er montert ulike skråavstivere for stabilisering. Konstruksjonen er sammenføyd med en kombinasjon av beslag, festemidler (skruer og bolter) samt ulike typer treforbindelser. Deler av konstruksjonen ligger under høyvann/flo.

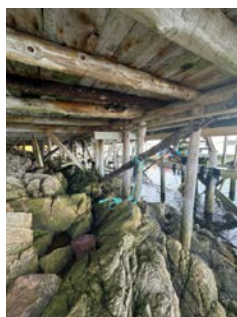
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert råteskader i trepåler og tømmerstokker.
 - Det er registrert skader på beslag og festemidler. Enkelte beslag har omfattende rustangrepet.
 - Det er registrert trepåler som ikke er fundamentert til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - På grunn av risiko for skjulte skader anbefales det videre undersøkelse av bygningssakkyndig, herunder kartlegging av mulig innvendig råte i tilsynelatende friske konstruksjonsdeler.
 - Utskifting og forsterkning av fundamentet må påregnes. Det samme gjelder utskifting og utbedring av beslag og festemidler.
 - Kostnadsestimat omfatter kun kostnader for nærmere undersøkelser og ikke utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrenghorhold

Skrånende terreng mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Faresone Flomfare iht. Kommuneplanens arealdel 2019 - 2029.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Skrånende terreng. Tiltak er ikke nødvendig da bygget ligger på pilarer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget forsyner seg med vann ved å samle regnvann og ved pumping av sjøvann.

Avløpsrør er avsluttet under bygget slik at gråvann går ut i sjøen.

Vurdering av avvik:

- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.



Tilstandsrapport

- Det er registrert ufagmessig rørarbeid.

Konsekvens/tiltak

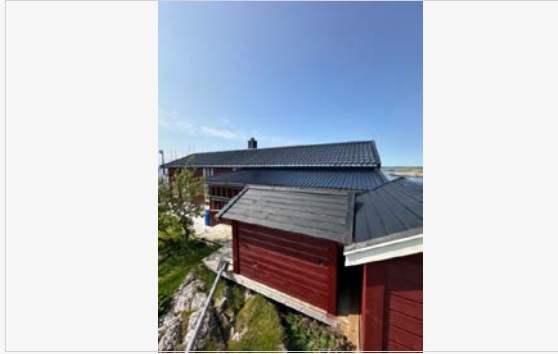
- Frostsikring av rør.

- Ufagmessig rørarbeid. Det anbefales nærmere kontroll av røropplegget fra rørlegger.



Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lagring av tekniske utstyr mm.

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygningene er oppført i impregnert trevirke og utvendig kledd med malt, impregnert bordkledning. Takene er tekket med malte, impregnert trebord.

Vedlikehold

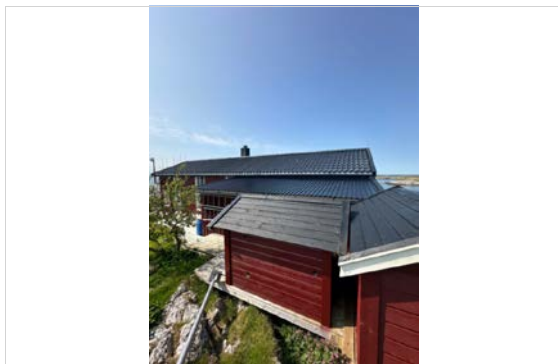
Byggene fremstår som nye.

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

Beskrivelse

To stk. uthus som brukes til lagring av tekniske utstyr mm. Bygningene er oppført i impregnert trevirke og utvendig kledd med malt, impregnert bordkledning. Takene er tekket med malte, impregnert trebord.

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





Kai- og flytebryggeanlegg



Anvendelse

Kai- og flytebryggeanlegg for privat maritim bruk.

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet, og det gjelder kaianlegget. Flytebrygget er utlagt 2023.

Standard

Alminnelig god standard.

Vedlikehold

Understøttet kai mot nordvest, oppført i trevirke med rekkverk av Møre Royal og terrassedekke av trykkimpregnerte terrassebord. Fundamentene står delvis eller permanent i vann. Kaia ble renoveret i 2022 og forsterket med bl.a. kjettinger og WOPAS stolper i front. Deler av pålene til kaia ble utskiftet også. (eiers opplysninger). Enkelte utskiftinger/utbedringer må påregnes tatt i betraktning normal elde og slitasje. Flytekai lagt ut i 2023. Dekke av impregnerte terrassebord. Fremstår som nytt.

Konstruksjonen er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse

Kai- og flytebryggeanlegg for privat maritim bruk, oppført i trevirke med rekkverk av Møre Royal og terrassedekke av trykkimpregnerte terrassebord. Fundamentene står delvis eller permanent i vann. Flytekai med dekke av impregnerte terrassebord.

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





Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 270 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	950 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	30 000

Kai- og flytebryggeanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Kai- og flytebryggeanlegg	Kr.	700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 680 000
------------------------------------	------------	------------------



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

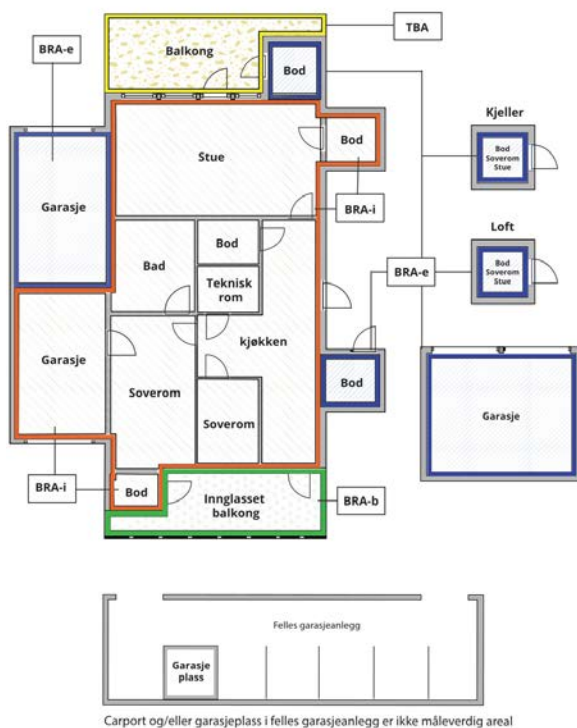
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						42	42
Etasje	41	35		76	18		76
SUM	41	35			18	42	118
SUM BRA	76						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
Etasje	Entré, Toalettrom, Teknisk rom, Kjøkken, Stue	Verksted, Utvendig bod	

Kommentar

Loftsetasjen er inndelt i fem soverom, uten adskilt gang mellom rommene. Etasjen tilfredstilles ikke kravene for målbart areal i henhold til gjeldene standard for areal- og volumberegning (NS 3940), og tas derfor ikke i det beregnende bruksarealet. Arealet er kun oppgitt som gulvareal (GUA) og areal ved lav himlingshøyde(ALH). Platting mot sørøst er opplyst som åpent areal (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: - Det foreligger ikke bygningstegninger for eksisterende bebyggelse. På loftet er det innredet fem rom som benyttes som soverom. Disse rommene er imidlertid ikke godkjent som rom for varig opphold, og bruken er derfor ikke i samsvar med gjeldende godkjenning eller bruksendring er ikke dokumentert.
- Det foreligger tegninger fra 2022 knyttet til oppføring av tilbygg og ombygging av fritidsbolig. Det er utstedt igangsettingstillatelse for oppføring av tilbygg (utebod), men ferdigattest er ikke utstedt. Det gjøres oppmerksom på at alle søknadspåtløstiltak skal avsluttes med ferdigattest. Kjøper anbefales å undersøke dette nærmere med bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2021- Oppussing av overflatene på toalettrommet
2021- Montert solcellepanel 12 volt, og batteri pakke
2021- Byttet vedovner, satt inn 2 nye vedovner, av samme type som tidligere var i rorbua Jøtul.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: - Rommene på loftet har takhøyde under 2m (den minste takhøyden som kan godkjennes ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 01.07.2011).

Uthus



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
---------------	---------------------------------------	--	---------------------------------------

Kai- og flytebryggeanlegg

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
---------------	---------------------------------------	--	---------------------------------------



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Martin Dimov	Takstingeniør
	Trond Harald Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	20	10		0	1557.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørskippåtsvær 12

Hjemmelshaver

Olsen Gunn Anita, Olsen Trond Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sjønære omgivelser på Skippåtsvær, omtrent 20 km i luftlinje fra Herøy. Området består hovedsakelig av fritidseiendommer og har et rolig og avskjermet preg.

Adkomstvei

Kun med båt. Ingen kollektivtransport.

Tilknytning vann

Nei. Oppsamling av regnvann og vann fra sjøen.

Tilknytning avløp

Nei. Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp går til sjøen.

Regulering

Nei. Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert, men det er i kommunenes arealdelplan avsatt til LNFR- området. Det er areal for spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse. Områdenavn LSF62. Hensynsonenavn H320 (flomfare) og Hensynsonenavn H560_50 (Bevaring naturmiljø).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Naturtomt.

Andre forhold

Det foreligger innvilgelse av dispensasjon som gir tiltakshaver muligheten til å oppføre tilbygg på fritidsboligen, ombygge/bruksendre areal i fritidsboligen og legge ut flytekai.

Utstedt igangsettingstillatelse for oppføring av utebod/tilbygg datert 07.07.2023.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
400 000	2020



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse		Byggetillatelse for tilbygg, ombygging og bruksendring for del av bygget, utlegging av flyttekai. Nabovarsel	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Arealoversikt			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Skatteseddel			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Målebrev		Det foreligger ikke målebrev.	Finnes ikke		Nei
Tegninger		Manglende byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Feieavgift			Gjennomgått		Nei
Restanser og legalpant			Gjennomgått		Nei
Renovasjon			Gjennomgått		Nei
Brannforebygging			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søteutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn TROND HARALD OLSEN
Selger 2: fornavn og etternavn GLUMN ANITA OLSEN
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse SØRSKIPBÅTVÆR 12	Postnummer 5850	Sted HERØY
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen 2020	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

.....

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Boligen er en gammel autentisk rorbu. Det er ingen våtrom i ordets forstand, da det ikke er fast innlagt springvann. Det er heller ikke montert dusj, vaskemaskin, oppvaskmaskin og lign. Oppussing av badet, er av vegger, tak, gulv - Ikke som våtrom. Maling. Utført i 2021.</i></p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>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?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Ny tømmermanns bordledning impregneret, nytt yttertak, ansløving panner, maling. Utført i 2010.</i></p>

Selgers initialer:

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p>Vedlikehold og renovering. Oppgradert uteareal/kai.</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer:

.....

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Forrige eier montert helt ny pipe i copal element pipe fra fjellet under rorbua, og over taket, med ny pipehatt. Utført i 2010.</i></p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Byttet 2 vedovner. Ny betong element pipe i 2010. Inspisert av feilrapporten for 2 år siden, og den var så ren at det ikke var behov for feiling. Vedovnene byttet i 2021.</i></p>

Selgers initialer:

Det er montert solcellepanel 12 Volt, og batteripakke

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Endringer i rominndeling → gjelder tegningene fra 2022. Stue og Nord dør er ikke sammenføyd. Ingen hens i Nord-dør. Tilbygget bod går inn i "hemseareal".</i></p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Se punkt ferdigattest/brukstillatelse i salgsoppgave</i></p>

Selgers initialer:

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Tilstandsrapport, utført 12.06.25</p>

Selgeres initialer:

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Bod og to uthus</i></p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer:

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Boligen er en sjelden godt bevart autentisk rorbu, som fremstår som pen og velholdt, til tross for oppfølgingspunkt.

En omfattende renovering utvendig i 2010 ca, og fortløpende oppgraderinger av kaiområdet, rekkverk og oppussing innvendig, med fokus på å bevare der mest mulig som opprinnelig innvendig, har vært utført i våre eier i perioden 2020 September til dags dato

Selgers initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slekninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted	Selger 1: dato	Selger 1: underskrift
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Olsen, Trond Harald	21.05.1957	BANKID	06.03.2026 14:59
Olsen, Gunn Anita	12.09.1963	BANKID	06.03.2026 14:57



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 1818 - HERØY

Gårdsnummer: 20

Bruksnummer: 10

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.06.2025 kl. 11:52

Produsert av: Bakr Mahmoud Alhammoud

Attestert av: Herøy kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: SJØSTRAND
 Etableringsdato: 05.09.1980
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 20 / 10 1 557,4 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal	Merknader	Andel
Hjemmelshaver		120963	OLSEN GUNN ANITA		SELØYVEIEN 572 8850 HERØY			1 / 2
Hjemmelshaver		210557	OLSEN TROND HARALD		SELØYVEIEN 572 8850 HERØY			1 / 2

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7337456	366171		1 557,4 m2	Hjelpelinje vannkant

(EUREF89 UTM Sone 33)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feiretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing**Endret dato****Matrikkelføring**
Signatur
Dato

Arealoverføring
 Oppmålingsforretning/arealoverføring

01.08.2016
 20170268

Tinglyst
 Rolle
 Avgiver
 Mottaker

13.01.2018
 Matrikkelenhet
 1818 - 20/1
 1818 - 20/10

larkur 29.05.2017
 Arealendring
 -407,9
 408

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
 Kart- og delingsforretning

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

05.09.1980

Status

Rolle
Avgiver
Mottaker

Tinglysing

Matrikkelenhet
1818 - 20/1
1818 - 20/10

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Arealendring
-1 100
1 100

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet
 Oppmålingsforretning

01.08.2016
20170268

Status

Berørt
Berørt

Tinglysing

Matrikkelenhet
1818 - 20/1
1818 - 20/10

Endret dato

larkur 29.05.2017

Arealendring
0
0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet
 Feilretting
 Feilføring

20.04.2012

Status

Berørt
Berørt
Berørt
Berørt
Berørt
Berørt
Berørt
Berørt
Berørt
Berørt

Tinglysing

Matrikkelenhet
1818 - Mnr mangler
1818 - 20/1
1818 - 20/1/12
1818 - 20/1/13
1818 - 20/1/14
1818 - 20/7
1818 - 20/8
1818 - 20/9
1818 - 20/10
1818 - 20/11

Endret dato

1818500 20.04.2012

Arealendring
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0

Adresser		Adressenavn	Adressekode	Adresser	Kretser	Atkomstpunkt
Adressetype	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koordinat	Øst		Nei
Vegadresse	Sørskjipbåtsvær	1095	12		Grunnkrets: 0112 Gåsvær Stemmekrets: 5 Seløy Kirkesokn: 10040201 Herøy Postnr.område: 8850 HERØY Tettsted:	
		EUREF89 UTM Sone 33 7337462	366172			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	187 765 196	Bebyggd areal:	70	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetilattelse:	
Repr.punkt:	Koordinatssystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7337461 Øst: 366170	Bruksareal annet:	59	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:	
Bygningsendringstype:	Fritidsbygg(hytter) sommerh. ol	Bruksareal totalt:	59	Avløp:	Nei	Tatt i bruk:	30.01.2007
Bygningsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:		Bruttoareal totalt:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal:	0				
		Alternativt areal 2:	0				

Etasjer		BRA totalt	BRA annet	BRA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
Etasje	Antall boenheter	BRA totalt	BRA annet	BRA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	15	15	0	0	0	0	0
H01	0	44	44	0	0	0	0	0

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse		H0101	Fritidsbolig	59	0	0	0	0	20/10
1095 Sørskjipbåtsvær 12									

Bygningsnr: 187 765 196
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7337460 Øst: 366174
 Bygningsendringskode: Tilbygg
 Bygningstype: Fritidsbygg(hytter/sommerh. ol
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebyggd areal: 18 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 17 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 17 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse: 07.07.2023
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

Etasjer

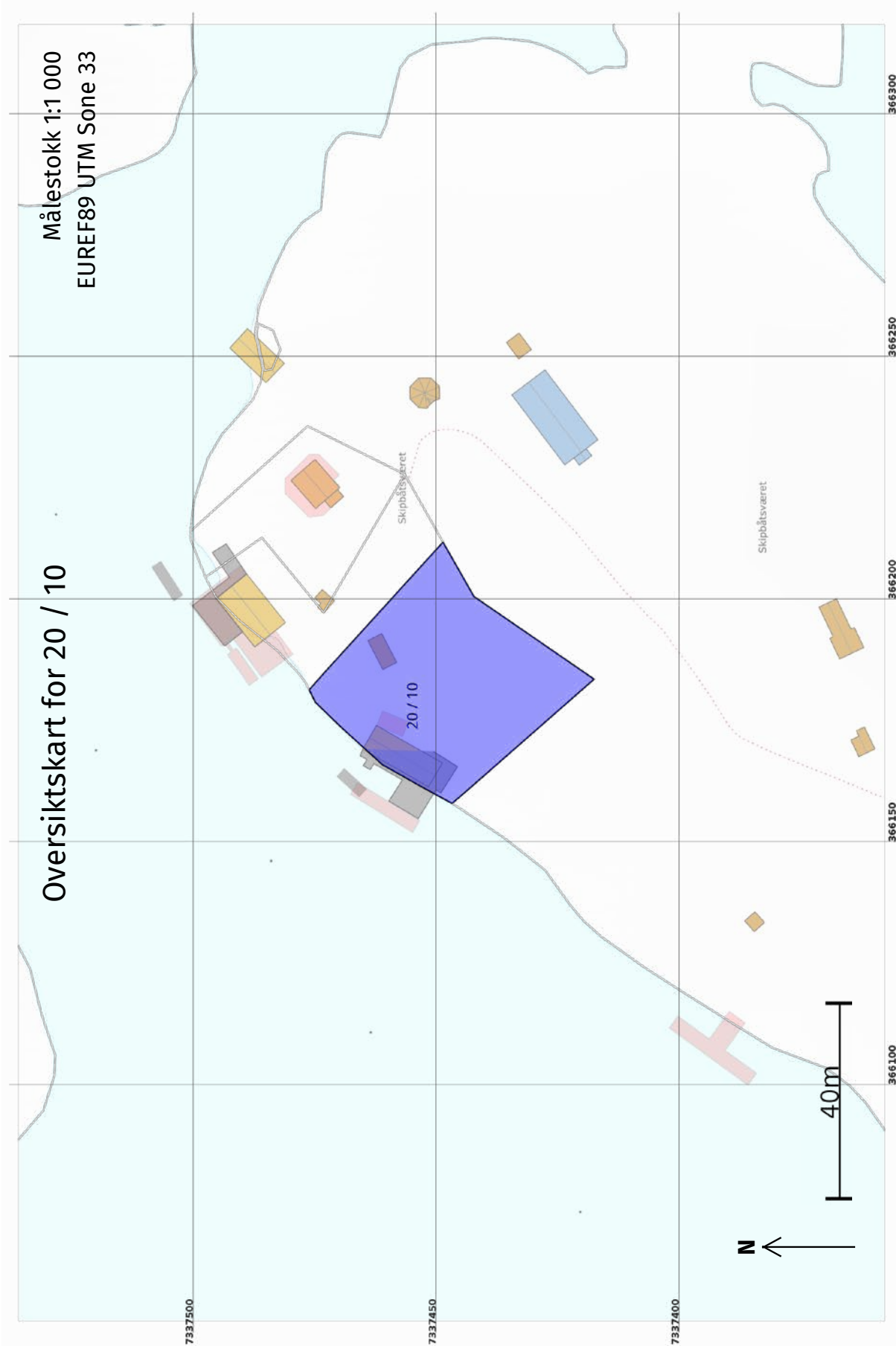
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	17	17	0	0	0	0	0	0

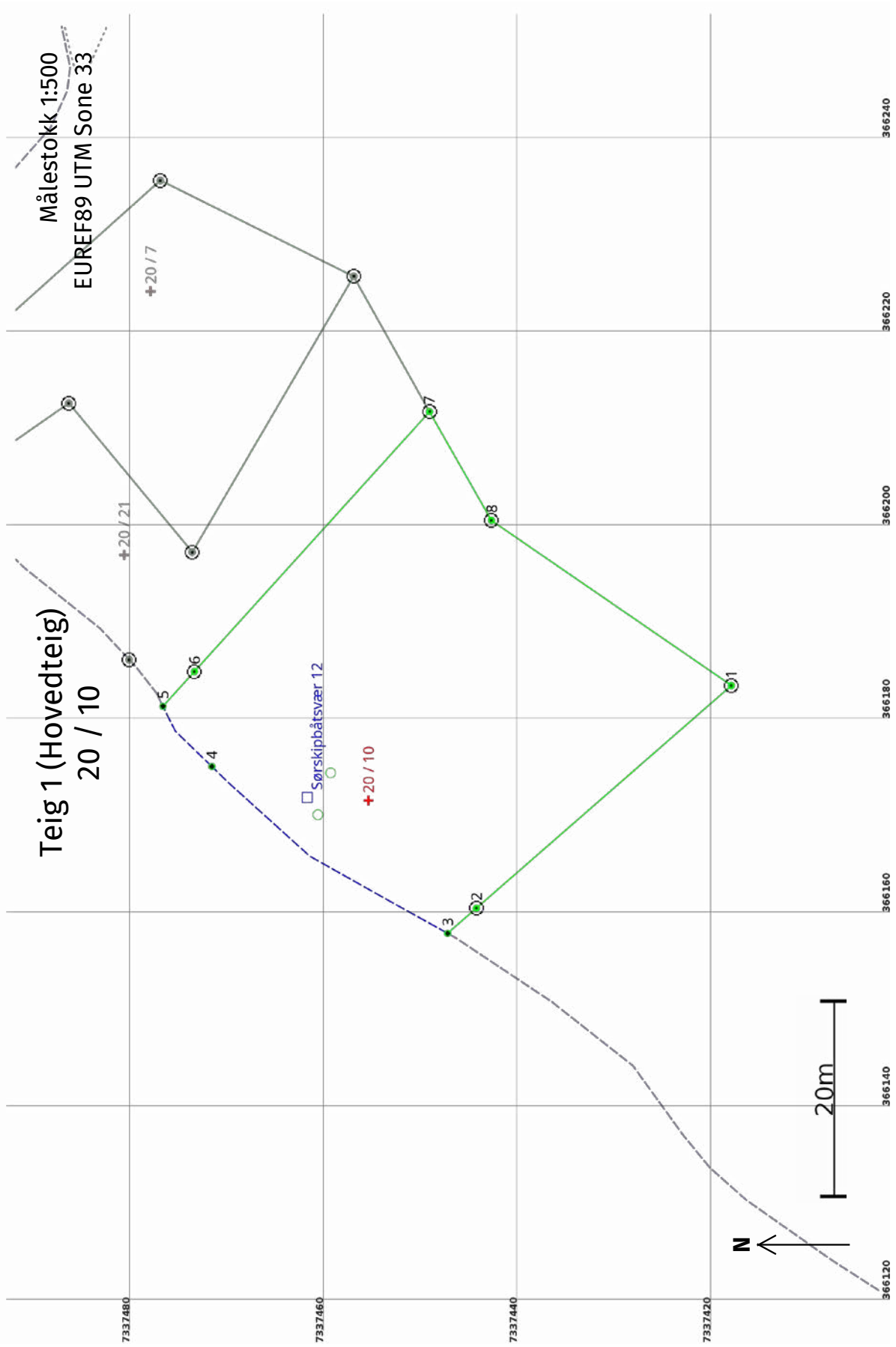
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	20/10

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	210557	OLSEN TROND HARALD		SELØYVEIEN 572 8850 HERØY



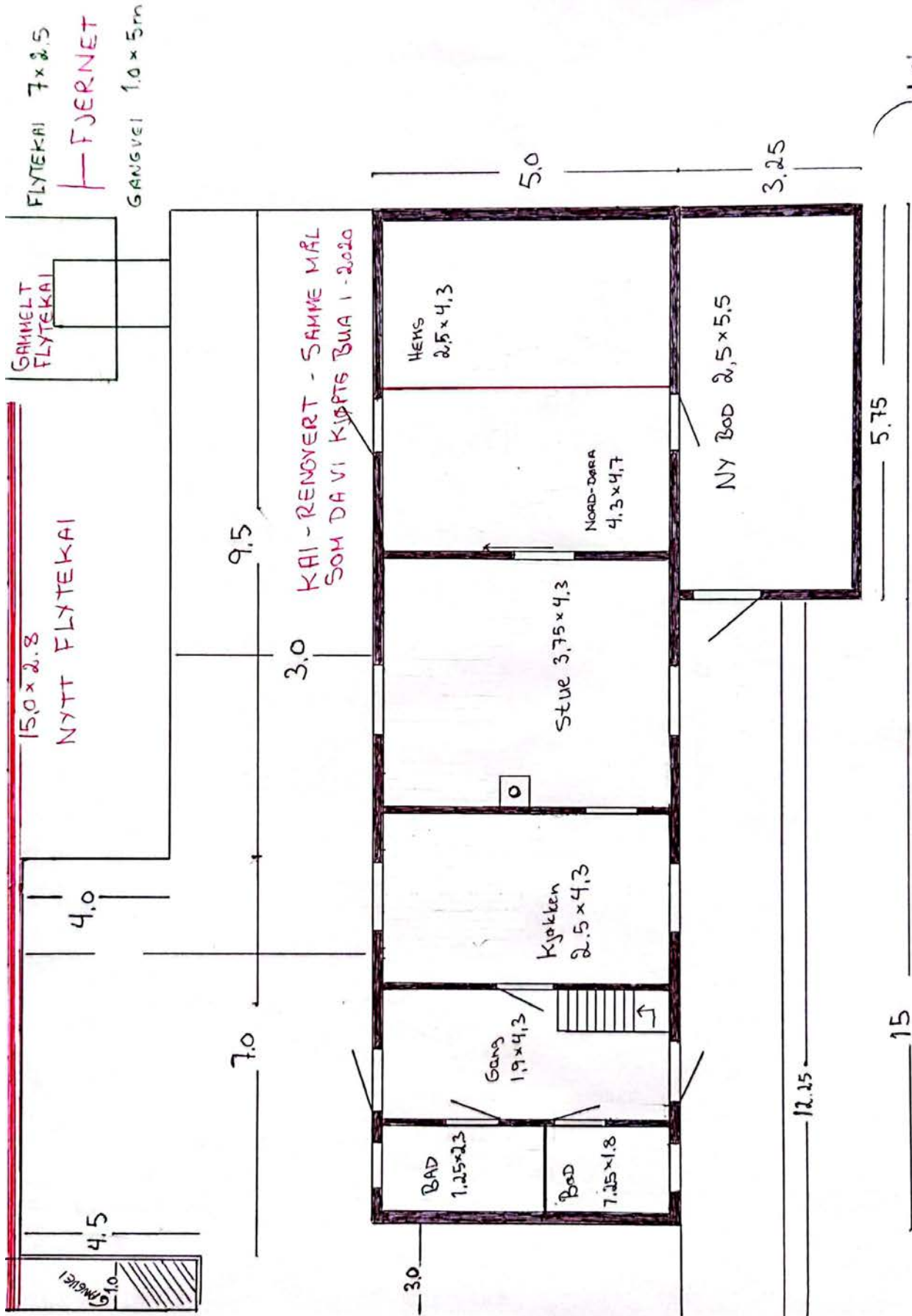


Areal og koordinater**Areal:** 1 557,4

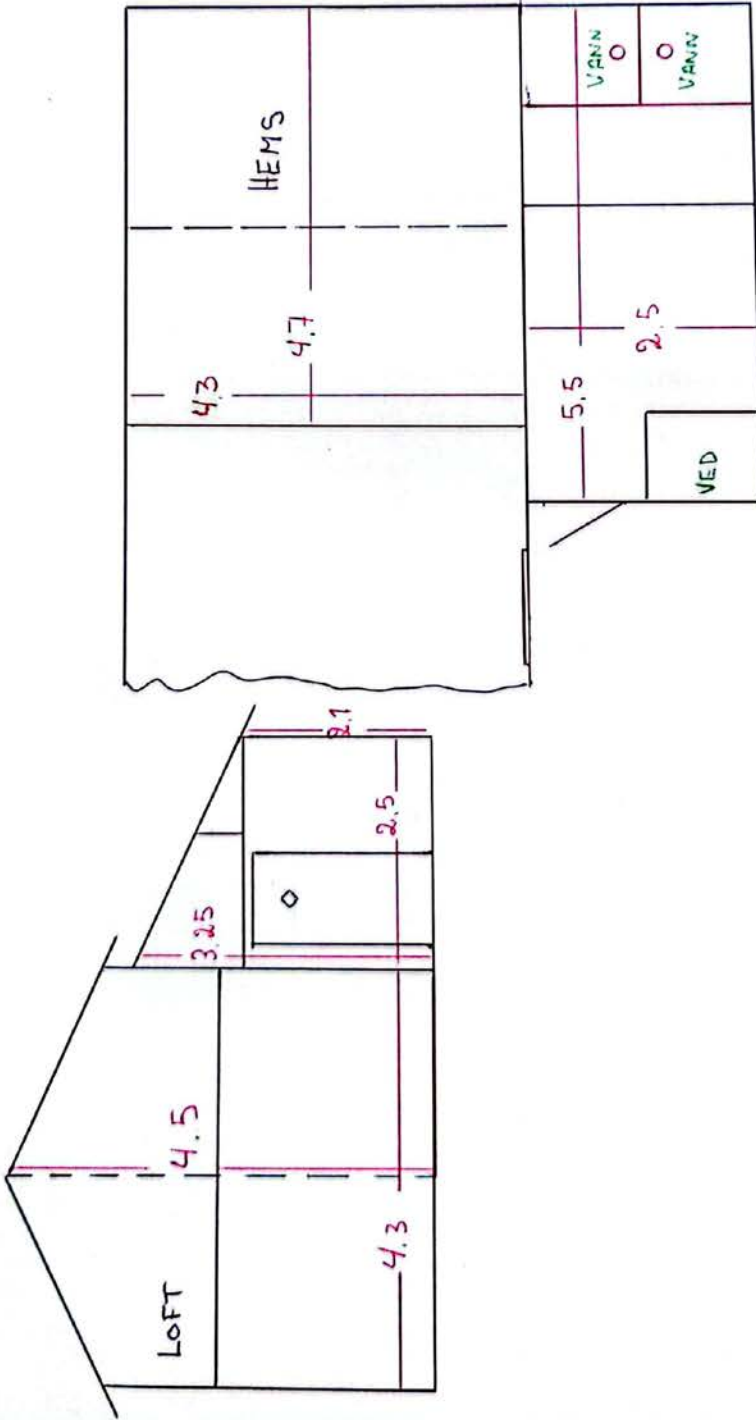
Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 33**Nord:** 7337456**Øst:** 366171**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7337418,33	366183,33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	10
			34,93				
2	7337444,64	366160,35	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	10
			3,95				
3	7337447,61	366157,75		Umerket	10 Terrengmålt	10	10
			30,00	Hjelpelinje vannkant		200	200
4	7337471,93	366174,97		Umerket	10 Terrengmålt	10	10
			8,12	Hjelpelinje vannkant		200	200
5	7337476,99	366181,18		Umerket	10 Terrengmålt	10	10
			4,84				
6	7337473,74	366184,77	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	10
			36,16				
7	7337449,48	366211,59	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	10
			12,91				
8	7337443,09	366200,37	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	10
			30,06				



SØR SKIBBÅTSVÆR 12
 13.10.2022
 1 Bod Cha



SØR SKIBGÅTSVEJ 12

13.10.2022

Torodd Alnæs



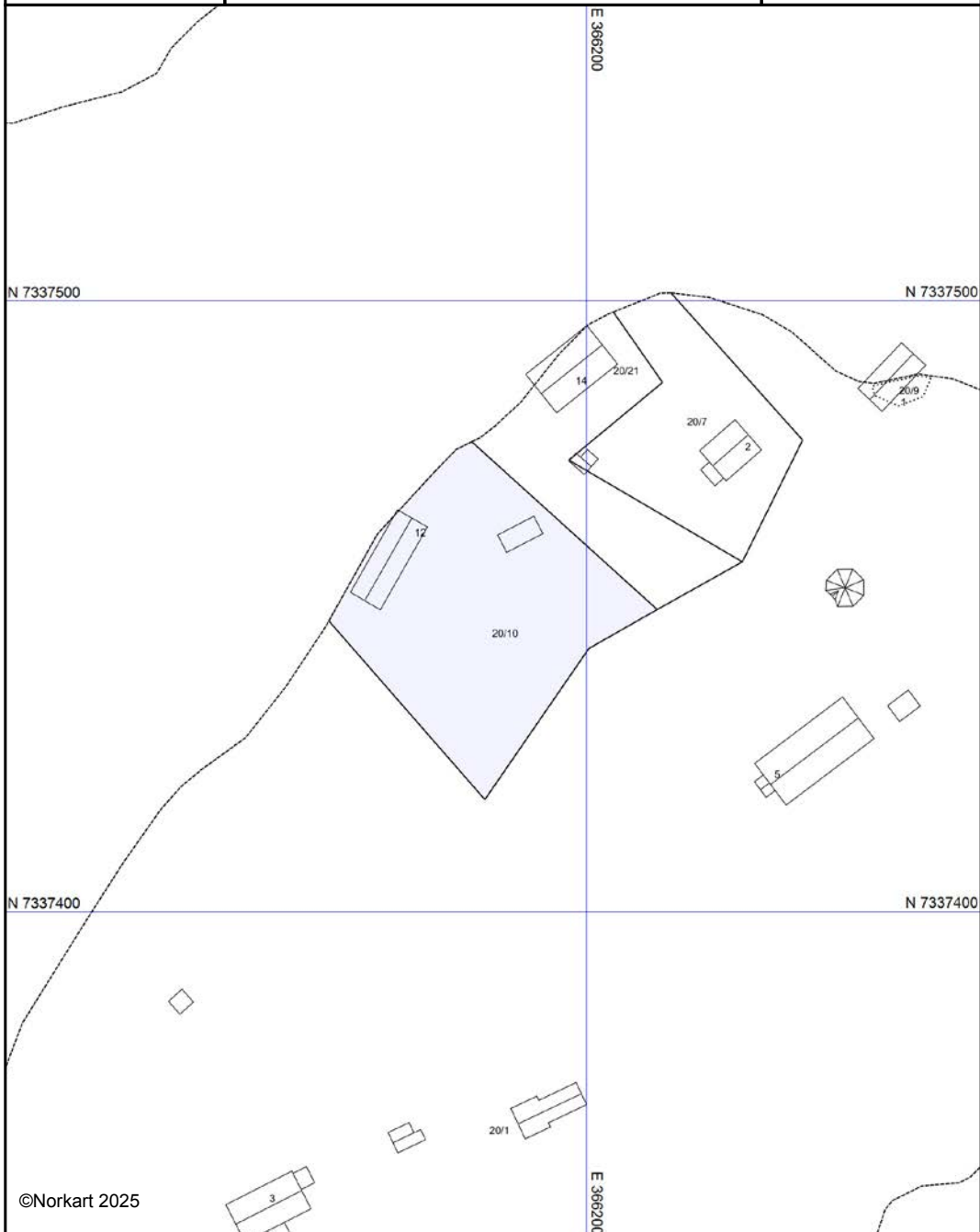
Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/10
Adresse: Sørskippåsvær 12
Utskriftsdato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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.



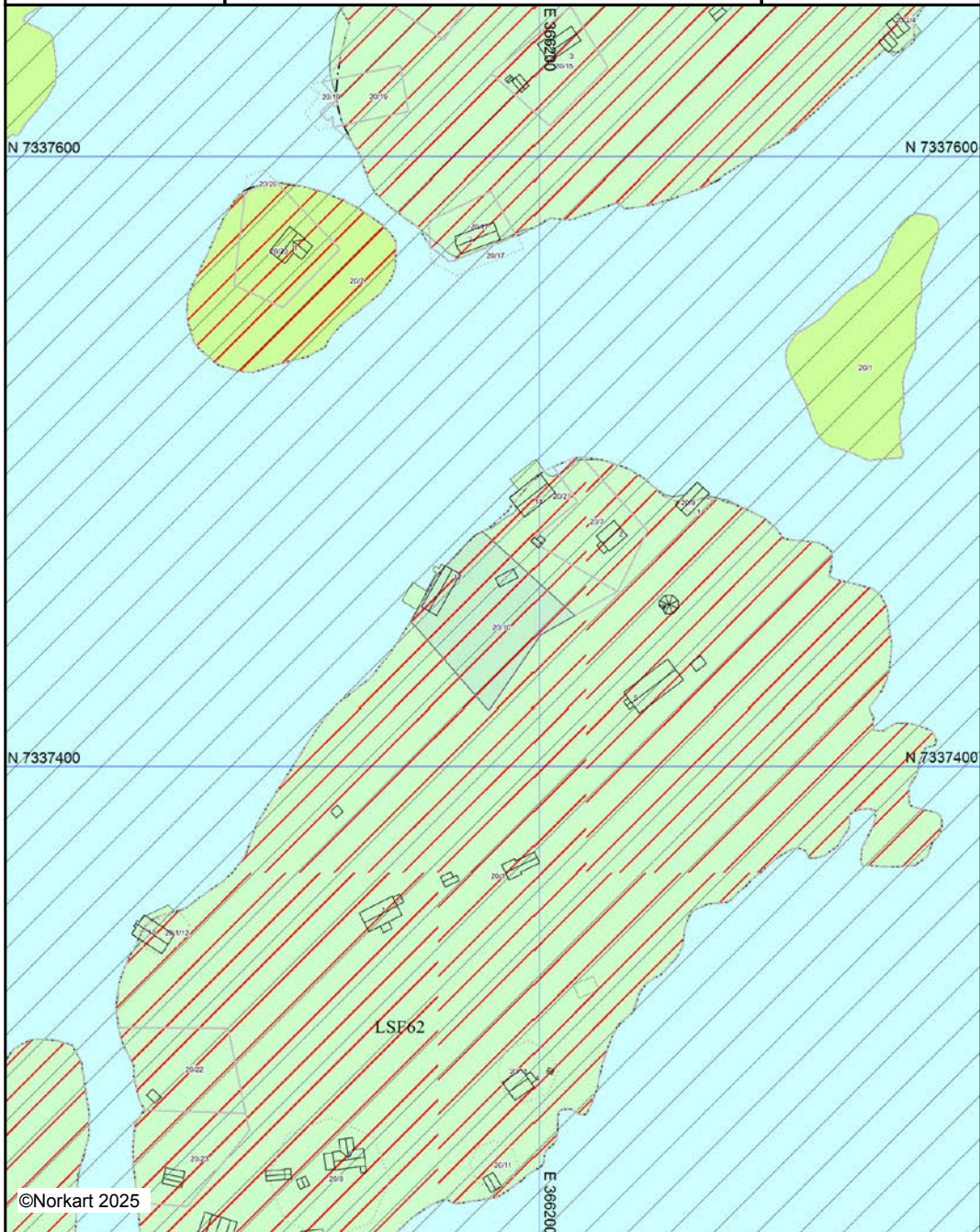
Herøy kommune

Kommuneplan

Eiendom: 20/10
Adresse: Sørskippåsvær 12
Utskriftsdato: 12.06.2025
Målestokk: 1:2000





UTM-33





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.

Tegnforklaring



Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredtfritidsbebyggelse - nåværende



Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
-  Fiske - nåværende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



PLANBESTEMMELSER

Kommuneplanens arealdel 2019 - 2029

Arealplan-ID: 1818_201901

Planforslag: 06.05.2019

Revidert: 13.05.2019

Revidert etter offentlig ettersyn: 10.09.2019

Revidert etter sluttbehandling i kommunestyret: 06.10.2020

Vedtatt i kommunestyret: 06.10.2020

Innhold

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

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

Planmaterialet er utarbeidet av:



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

§ 1 - Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning (pbl § 11-6)

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

§ 1.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan

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

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

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

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

Retningslinjer – Krav til reguleringsplan

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

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

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

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

Det kan inngås utbyggingsavtale om følgende forhold:

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

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

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

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

Skred

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

Flom og økt havnivåstigning

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

Forurensning

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

§ 1.7 Kulturminner, kulturmiljøer, kulturlandskap og verneverdig bebyggelse

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

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

§ 1.8 Reklame og skilt (pbl § 30-3)

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

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

§ 2.1 Generelle bestemmelser

Byggegrenser langs sjø

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

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

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

- b) Tillatelse til utlegging av flytebrygge kan gis når tiltaket ikke kommer i konflikt med ferdsel, biologisk mangfold, friluftsliv eller gir uønskede virkninger på landskap. Kommunen avgjør etter søknad i hvert enkelt tilfelle om tillatelse skal gis.
- c) I 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 ivarettatt.
- d) Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.
- e) Det tillates ikke utelagring som er skjemmende for omkringliggende miljø, eller som medfører forurensing som uønsket avrenning eller lukt. Det kan gis tillatelse for spesielle midlertidige lagringer etter søknad.

Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

§ 2.2 Boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

Kun for boligbebyggelse

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

Kun for fritidsbebyggelse

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

Grad av utnyttning BYA

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

Møne- og gesimshøyde

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

Kotehøyde ferdig gulv

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

Garasje/carport/uthus

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

Innkjørsel, adkomst og vann og avløp

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

Naust, båthus, sjøbu (bygningkode 183)

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

Tomtestørrelser - retningslinjer

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

Uteoppholdsareal

- 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 dekket på tomten bygningen ligger på.
- c) Egnet uteoppholdsareal er areal som ikke brukes til vegareal eller parkering og areal som ikke er brattere enn 1:3.
- d) For konsentrert småhusbebyggelse kan balkonger og verandaer over 15 m² inngå ved beregning av uteoppholdsareal.
- e) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal for fritidsbebyggelse er 25 m²

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – overordnede mål

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – virkeområde

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – anneks, terrasse m.m.

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – uthus, bod, naust

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

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – tilbygg/påbygg på fritidsbolig og fritidshus

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – kaier og flytebrygger

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Strømføring og vegbygging

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

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

- a) Bebyggelsen, herunder kaier/flytebrygger, murer mm, skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Det skal benyttes farger som er anbefalt av Statens Friluftsråd (naturfarger).
- 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) Takteking 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 drikkevannsforsyningen.
- f) Ved fradeling eller bygging av nye fritidsboliger vil det bli krevd tinglyst rett til opparbeidelse av godkjent parkeringsplass for 2 biler pr. fritidsbolig.

§ 2.3 Forretninger

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

§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.8 Råstoffutvinning

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

§ 2.9 Næringsvirksomhet

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

§ 2.10 Idrettsanlegg

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

§ 2.11 Grav- og urnelund

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

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

§ 3.1 Veg

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

Tabellene nedenfor gjelder byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler til offentlige vegger. 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:

<u>Type veg</u>	<u>Byggegrense</u>
Riksveger	50 meter
Fylkesveger	20 meter
Kommunal veg	7,5 meter

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

§ 3.2 Lufthavn

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

§ 3.3 Havn

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

§ 3.4 Parkering

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

§ 3.5 Trasé for infrastruktur

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

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

§ 4.1 Generelt

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

§ 4.2 Blå/grønnstruktur

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

§ 4.3 Naturområde

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

§ 4.4 Turdrag

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

§ 4.5 Friområde

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

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

§ 5.1 Generelle bestemmelser

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

Hensynssoner

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

Byggegrenser langs sjø

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

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

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

- a) Tillatt grad av utnyttning 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 tomtgrense 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 tomtgrense mot veg være minst 5 meter.
- d) Parseller som fradeles/er fradelt til formålet skal sikres adkomst/vegrett, samt eventuelle traseer for vann og avløp frem til parsellens grense før byggetillatelse kan gis.
- e) Adkomst frem til eiendom skal være kjørbær i områder der det er vegsystem og fergeforbindelse.
- f) Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

Naust, båthus, sjøbu (bygningskode 183)

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

Tomtestørrelser - retningslinjer

- a) For 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 dekket 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 friluftsinnteresser, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Søknad om bygging og/eller fradeling skal behandles på ordinær måte etter jordlovens bestemmelser.
- 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, annekset og brygger og gjelder hele Herøy kommune.

Retningslinjer – fritidsbolig, annekset, 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 soveannekset kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Annekset 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, annekset, bod, o.l.) skal ikke overstige 100 m². Kommunen skal vurdere om et lavere maksimums bruttoareal skal gjelde når utvidelse av fritidsbolig kommer i konflikt med miljømessige, estetiske hensyn og/eller friluftsinnteresser.
 - Større overbygde uteareal bør unngås.

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – uthus, bod, naust

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – tilbygg/påbygg på fritidsbolig og fritidshus

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – kaier og flytebrygger

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Strømføring og vegbygging

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

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

- a) Bebyggelsen, herunder kaier/flytebrygger, murer mm, skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Det skal benyttes farger som er anbefalt av Statens Friluftsråd (naturfarger).
- b) Fritidsbebyggelse skal gis en mest mulig skjernet 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 natursteinsmur. 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 friluftsinnteresser, landbruk og turistvirksomhet, eller dersom det er behov for tilrettelegging for kryssing av eller ankomst til vassdrag. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.
- e) Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.

Utredning av fare for kvikkleireskred

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

Utredning av fare for kvikkleireskred - retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6.9 Småbåthavn

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

§ 6.10 Fiske

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

§ 6.11 Akvakultur

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

§ 6.12 Naturområder

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

§ 6.13 Friluftsområder

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

§ 6.14 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende 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, FFFN – Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 – Hensynssoner (pbl § 11-8)

§ 7.1 Sikringssone

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

§ 7.2 Støysone

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

§ 7.3 Faresoner

a) Flomfare, H320

Innenfor faresoner er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før kommunen er varslet og har gitt tillatelse. Rød skravor 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 oppteigningen 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 grønnsstruktur, H540

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som forringer grønnsstrukturen.

e) Bevaring kulturmiljø, H570

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe kulturmiljøet

§ 7.5 Båndleggingssoner

a) Båndleggingssoner for regulering etter pbl, H710

Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

b) Båndleggingssoner, etter lov om naturvern, H720

Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven).

c) Båndleggingssoner etter lov om kulturminner, H730

a) Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som kan skade eller forringe fredete kulturminner og kulturminner som skal fredes.

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

d) Båndleggingssoner, etter andre lover, H740

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

§ 7.6 Videreføring av reguleringsplan

a) Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde, H910

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

§ 8 Bestemmelsesområder (pbl § 11-9)

§ 8.1 Sentrumssone, #BO1

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

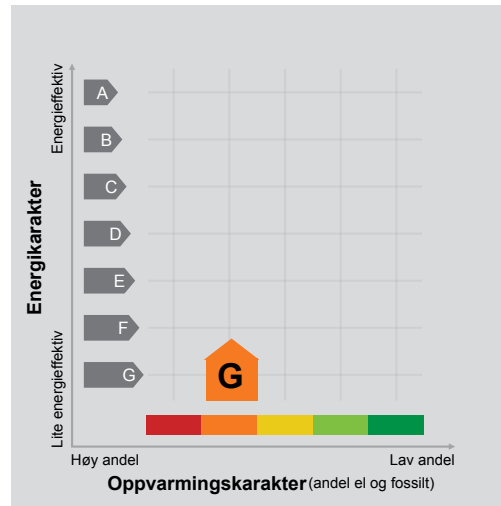
§ 8.2 Framtidig helikopterlandingsplass, #BO2

- a) Innenfor området er det tillatt å anlegge én stk helikopterlandingsplass med nødvendig tilhørende 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.

Adresse	Sørskipbåtsvær 12
Postnummer	8850
Sted	HERØY
Kommunenavn	Herøy
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187765196
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-136627
Dato	18.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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.

For eiendommen:

Adresse: Sørskjipbåtsvær 12
8850 HERØY**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stina Hermansen**Telefon:** 916 05 346
E-post: stina.hermansen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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