

An aerial photograph of a cabin complex situated on a rocky coastline. The main cabin is a large, dark-colored building with a gabled roof and a covered porch. It is surrounded by lush green trees and smaller outbuildings. In the background, a large body of water stretches towards a range of rugged, grey mountains under a blue sky with scattered white clouds. The overall scene is scenic and peaceful.

aktiv.

Nord-Herøyveien 529, 8850 HERØY

**En sjelden flott fritidsbolig i
Skiftåsen hyttefelt**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stina Hermansen

Mobil 916 05 346

E-post stina.hermansen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen

Torolv Kveldulvs gate 25, 8801

Sandnessjøen. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 890,-
Total ink omk.: Kr 5 023 890,-
Selger: Geir Arne Brattli

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 120/137 kvm
Tomtstr.: 960.4 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 376
Oppdragsnr.: 1808260050

nydelig utsikt/nært sjøen/ anneks,redskapsbod og takoverbygd jacuzzi

Kom å opplev Nord-herøyveien 529 i Skiftåsen hyttefelt. Eiendommen ligger som siste eiendom på veien inn i feltet. Her er det ingen trafikk, men god avstand og godt med vegetasjon mellom enhetene. Solnes som eiendommen heter har upåklagelig utsikt og ligger 20-30 m. fra sjøen. Utsikten er av den mer sjeldne arten som gir deg utsyn mot Vega og Søla i sør, den byr også på utsikt mot De syv søstre og Dønnamannen. Solforholdene er gode slik de ofte er på Herøy som er preget av et lavtliggende landskap.

Fritidsboligen har en meget god standard, og rommer stue, kjøkken med spisestue, 4 soverom, bad, entré, gang, teknisk rom/vaskerom og bod. Det er etablert anneks, redskapsbod og takoverbygget jacuzzi.

Her kan man virkelig nyte rolige dager med alle fasiliteter uten støy og sjenerende innsyn



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 kvm

BRA - e: 17 kvm

BRA totalt: 137 kvm

TBA: 145 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 120 kvm Entré, kjøkken m/spisestue, teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin, stue, 4 soverom, bad, mellomgang og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

145 kvm Brosteinsbelagt markterrasse.

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Ved- og redskapsbod.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Anneks (ikke benyttet til beboelse).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Reguleringsplanen nevner et område på 1 115 m² som er avsatt til flytebrygge.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

960.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og pent opparbeidet med belegningsstein på store deler av gårdsplassen.

Administrativ godkjenning er utstedt 18.02.2026 av avdeling for byggesak i Herøy kommune i medhold av delegert myndighet etter delegasjonsreglementet. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan «Skiftåsen- Hyttefelt, Nord Herøy, med planid. 1818_50443 og ikraftredelsesdato 26.08.2004» for følgende forhold:

- Bebygd areal (BYA) på totalt 198m², som overstiger reguleringsplanens fastsatte maksimale BTA/BYA på 100m² per tomt.
- Grensejustering (makebytte) som innebærer at eksisterende bebyggelse blir liggende innenfor egen eiendomsgrense i samsvar med søknaden, selv om tiltaket omfatter areal som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til friluftsområde.

Det er satt ned nye grensemerker etter en nylig foretatt grensejustering.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Skiftåsen hyttefelt på Engan. Det er et lite hyttefelt med god avstand og godt med vegetasjon mellom enhetene. Solnes som eiendommen heter har upåklagelig utsikt. Den er av den mer sjeldne arten som gir deg utsyn mot Vega og Søla i sør, den byr også på utsikt mot De syv søstre og Dønnamannen. Solforholdene er gode slik de ofte er på Herøy som er preget av et lavtliggende landskap. Eiendommen ligger i enden av veien og har ingen forbipasserende trafikk. Her kan man virkelig nyte rolige dager uten støy og sjenerende innsyn. Det er ca. 5 km. til dagligvarebutikk og 6 km. til skole og barnehage.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen på eiendommen består av fritidsboligen, redskapsboden, annekset og overbygget til jacuzzi.

Nærliggende bebyggelse består i hovedsak av fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Dag Ottar Mikalsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført på fjell og sprengmasser, opplyser eier. Taknedløp blir ledet til grunnen og videre ut i terrenget. Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer. Vannrør mellom fritidsboligen og det offentlige nettet er fra byggeår. Avløpsrør mellom fritidsboligen og septiktanken er fra byggeår. Felles septiktank av glassfiber fra byggeår. Overløpet fra septiktanken er ledet ut i havet. Takkonstruksjon av tre. Åpen røsting i kjøkken, spisestue og tilbygget stue. Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) over soveromsfløy mot øst. Tak er isolert med 20 cm i opprinnelige del og tak over tilbygde deler er isolert med 25 cm isolasjon. Det er etablert lufting over isolasjonen i rom med åpen røsting. Konstruksjonsoppbygging og isolasjonstykkelser er opplyst av eier. Taket er tekket med asfaltshingel. Taktekket på tilbygget del og hele taket mot nordvest på opprinnelige del er fra tilbyggår (2015/2016). Øvrig taktekke er fra byggeår (2006/2007). Arbeidene ble utført av eier. Renner og nedløp av metall. Pipen er tekket med heldekkende beslag. Pipebeslag er byttet etter byggeår på grunn av at det oppstod en lekkasje her (gamle rennemerker i himling i spisestuen). En luftehatt på taket. Yttervegger av 6" og 8" bindingsverk av tre. Yttervegger i opprinnelige del er isolert med 15 cm isolasjon, og yttervegger i tilbygget del er isolert med 20 cm isolasjon, opplyser eier. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer i tilbygget del er utvendig aluminiumskledd. El-styrt terrassemarkise utenfor fasade sørvest. Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt. Terrassedør, kjøkken: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren er utvendig aluminiumskledd. Terrassedør, stue: Skyvedør av aluminium med 2 lags isolerglass. Terrassedør, soverom: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Stor brosteinsbelagt markterrasse ved fritidsboligens sørøstlige, sørlige og sørvestlige del - til sammen ca. 140-150 m².

Redskapsbod:

Betonggulv med grunnmurer av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning. Valmet takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med asfaltshingel. Renner og nedløp av metall. Uthuset har et tilbygget takoverbygg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Anneks:

Selger mener gulvkonstruksjon er utført med trebjelkelag som er fundamentert på betongpilarer, mens det i tilstandsrapport er skrevet at betonggulv med grunnmurer av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning. Valmet takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med asfaltshingel.

Renner og nedløp av metall. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Takoverbygd hus for jacuzzi er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Kai og flytebrygge er ikke besiktet. Eier opplyser dog at flytebryggen har fått seg en skade og ligger for tiden på land. Vedlikehold av kai og flytebrygge må påregnes sammen med øvrige sameiere (4 andre hytteeiendommer). Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Verditakst

Kr 4 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble ferdig bygd i 2007.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Det var en lekkasje i forbindelse med pipen for flere år siden, det har ikke vært problemer etter at pipebeslaget ble byttet ca 2015.

Det er merker i himlingen og litt på vegg samt innvendig dør etter dette.

Det er ikke tegn til at det er oppstått noen råteskader på grunn av dette.

Det er noe fuktsvelling på innside av balkongskyvedør, årsak er at døren har stått på lufting når det har regnet og det har drevet inn noe vann. Platene som er benyttet som innvendige foringer er litexplater, disse tåler vann, men sparkel har svellet noe.

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

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Firmanavn: Brønnøy blikk as

Beskrivelse av arbeidet: Brønnøy Blikk laget nytt toppbeslag på pipen da det opprinnelige fikk lekkasje. Beslaget ble montert av meg.

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

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Firmanavn: Geir Arne Brattli

Beskrivelse av arbeidet: Ny pappshingel på de deler av taket som ble berørt i forbindelse med at tilbygget ble oppført.

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

Kantstein langs avgrensning på steinbelagt uteområde er stedvis blitt noe skjev. Deler av belegnings stein er noe noe sig på og må rettes opp. Det er enkelte sprekker i de sement baserte platene på utsiden av grunnmuren, det er ikke noen setninger, bygningen er fundamentert på stein masser.

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

Rør i grunn for bortledning av takvann på sørvestre hjørne fryser tett på vinteren, det har trolig oppstått en setning/ heng på røret i løpet av siste vinter, har fungert fint frem til denne vinteren.

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

Vannet frøs i veien ca 50meter fra hytten ca 2008, det ble da montert inn en varmekabel i røret, denne har aldri vært i bruk, vannet har aldri frosset etter dette. Varmekabel fungerer ikke, det er usikkert om det er strømtilførselen eller selve varmekablene som er feil på, det må gjøres utbedringer på denne.

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

Det er ikke montert fast stige på tak for feier, dette er et krav for at feier skal utføre sin jobb. Jeg har valgt å ikke montere dette da det øker risiko for lekkasjer. Pipe har vært lite i bruk og jeg har derfor ikke sett på dette som nødvendig. Det har vært lekkasje i forbindelse med pipe, vannet kom inn på toppen av pipebeslaget, ble utbedret i 2015 med nytt topp beslag.

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

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Firmanavn: Brønnøy Blikk as. Beskrivelse av arbeidet: Brønnøy Blikk laget nytt pipebeslag som ble montert av meg.

- Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?- Ja

Det var mangler på det elektriske anlegget som ble avdekket i forbindelse med en full kontroll utført i mai 2025. Alle forhold er utbedret med unntak av varmekabel på den utvendige vannledningen som er kortsluttet og må byttes. En av lampene som er montert i belegningsstein er defekt. Dette blir ikke utbedret før salg. Det skal byttes to lamper innvendig før salg, dette gjelder lamper i gangen ved soverommene, ikke utført enda.

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

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Sinus as
Beskrivelse av arbeidet: Kontroll på hele anlegget og utbedring av feil.

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

Tilbygg med stue og ett soverom oppført i 2015-2016. Er tiltaket godkjent av kommunen?- Ja

- Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?- Ja
Terrassegulv ved anneks er i dårlig stand, enkelte gulvbord har råteskader.

- Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?- Ja
Markise med elektrisk drift har en skade, vire på den ene armen er røket og må byttes, det er dessuten noe rust på deler av festet til markisen.

Innhold

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger

mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport. Megler har ikke kontrollmålt boligen. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv er tekket med fliser. Vinyllaminat fra 2025 i stue. Laminat er lagt ovenpå det opprinnelige flisgulvet. Termostatstyrte varmekabler i entre/gang (ikke i gang ved bad og soverom) , kjøkken/spisestue, stue og bad/wc. Vegger er tekket med malt tapet (lagt på sponplater) og panel. Himlinger er tekket med malte gipsplater og panel. Malte speildører.

Våtrom:

Baderommet er fra byggeår. Arbeidene ble utført av eier som innehar våtroms-sertifikat. Vegger er tekket med fliser. Himling er tekket med panel. Gulv er tekket med fliser. Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet. Smøremembran fra byggeår. Bildedokumentasjon fremvist ved befaring. Servant med ett-greps blandebatteri. Det er ikke tett mellom servant og vegg. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Laminerte skrog med slette fronter. Belysning over speilet. Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende entre/gang.

Kjøkken:

Gulv er tekket med fliser. Vegger er tekket med malte tapet. Himling er tekket med malte gipsplater. Laminerte skrog med slette fronter. Laminerte benkeplater. Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap. Oppvaskkum og skyllekum av stål med

ett-greps blandebatteri. Oppvaskmaskin. Integriert koketopp med induksjon fra 2015 og stekeovn. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår.

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av kobber og plast. Fordelerskap og innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom/ vaskerom. Avløpsrør av plast. Lufting av kloakken er ledet ut over tak.

Fritidsboligen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i de fleste vinduene. Sentralstøvsuger sugeenhet plassert i boden. Støvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring. Eier opplyser at støvsugeren fungerer tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder av merket ctc FerroTerm på ca. 200 liter og 2000 watt fra byggeår, plassert i teknisk rom/ vaskerom.

El-skap plassert bod. Automatsikringer og måler. El-skap for tilbygget del er montert over døren i boden.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang, kjøkken/spisestue, stue og bad/wc. Varmekablene kan styres via mobiltelefon.

Fritidsboligen virker å være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig:

> Veggkonstruksjon: Det er avvik: Manglende musebånd ved enkelte hjørnekasser.

Musebørster vil bli montert hvor dette mangler opplyser eier.

> Takkonstruksjon/Loft: Det er avvik: Manglende inspeksjonsmuligheter til kaldloft.

> Vinduer: Det er avvik: Utvendig omramming er stedvis montert helt ned til vannbrett, dette fører til lettere vannoppsug. Flere av vinduene er modne for utvendig overflatebehandling. Etter befaring oppstod det en skade på terrassemarkisen (vaier røk), dette vil bli ikke bli utbedret.

Innvendig:

> Pipe og ildsted: Det er avvik: Pipen er ikke blitt feiet på grunn av manglende stige på taket. Se punktet "Nedløp og beslag".

Tekniske installasjoner:

> Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Staking via sluk.

> Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Stue og det ene soverommet har kun ventilasjon via åpning av vindu/dør.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Utvendig:

- > Taktekkning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Taktekke som er fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Denne typen taktekke har en forventet levetid på ca. 25-30 år. Halvparten av forventet levetid er trolig oppbrukt.
- > Dører: Det er avvik: Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt. Terrassedør, kjøkken: Noe rust i hengsler (normalt med tanke på hvor fritidsboligen er oppført, nær saltvann). Terrassedør, stue: Ingen merknader. Terrassedør, soverom: Ved befaring subbet døren noe mot karm/terskel. Døren er justert etter befaring opplyser eier.

Innvendig:

- > Overflater: Det er avvik: Bom under fliser foran dør til stuen i kjøkkenet, og foran dør fra entre/gang til tilbygget soverom. Manglende avslutning mellom gulv og terskel i entre/gang og det ene soverommet. Skadet flis i det ene soverommet.

Tekniske installasjoner:

- > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Våtrom:

- > Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom under den ene flisen ved døren. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
- > Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig:

- > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. På taktekkning med ru overflate og takvinkel på større enn 27 grader er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter. Det bemerkes at fritidsboligen er oppført på en plass hvor det sjelden er store snømengder.

Tekniske installasjoner:

> Elektrisk anlegg: El-skap plassert bod. Automatsikringer og måler. El-skap for tilbygget del er montert over døren i boden. Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang, kjøkken/spisestue, stue og bad/wc. Varmekablene kan styres via mobiltelefon. Feil/mangler etter el-kontroll utført av Sinus AS den 16.06.2025 må utbedres. Enkelte anmerkninger (4 stk.) er derimot anbefalinger. Se rapport fra Sinus AS. Selger har fått utbedret alle manglene under kategori B og C av Sinus as.

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

Egenerklærings skjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er anlagt en felles parkeringsplass et stykke før fritidsboligen som kan benyttes til parkering (1 1/2 bil pr. hytte, ref. vedtatt reguleringsplan).

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no/radon.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Fritidsboligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Brannforebygging: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 900 000

Omkostninger kjøper

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

123 890 (Omkostninger totalt)

140 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 023 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 040 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 043 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 5 720 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter beløper seg til kr. 5 720,- fordelt på fire terminer pr. 2025.

Renovasjonsavgift beløper seg til kr. 2 111,- fordelt på en termin pr. 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 primærbolig

Kr 272 250 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Gjelder året 2023.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 376 i Herøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1818/5/376:

23.06.1980 - Dokumentnr: 4005 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1818 Gnr:5 Bnr:15

23.06.1980 - Dokumentnr: 4006 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1818 Gnr:5 Bnr:15

Rettighet hefter i: Knr:1818 Gnr:5 Bnr:716

Rettighet hefter i: Knr:1818 Gnr:5 Bnr:722

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om naustplass

Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2005 - Dokumentnr: 4707 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1818 Gnr:5 Bnr:15

Rettighet hefter i: Knr:1818 Gnr:5 Bnr:716

Rettighet hefter i: Knr:1818 Gnr:5 Bnr:722

Rett til parkering

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rett til strømforsyning

Bestemmelse om naustplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på fritidsboligen, datert 30.10.2007. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger stemplede tegninger datert 13.07.2005. Tegningene stemmer i hovedsak, men fritidsboligen er tilbygd og det er satt inn flere vinduer i spisestue og kjøkken, samt en verandadør på kjøkken. Det er ikke rombenevnelser på kjøkken og stue på de opprinnelige tegningene.

Det foreligger ferdigattest på tilbygget, datert 21.04.2017. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger tegninger datert 14.05.2014. Tegningene er ikke stemplet, men megler forutsetter at tegningene som er oversendt fra kommunen er grunnlaget for søknadsprosessen for tilbygg. Tegningene stemmer i hovedsak, men følgende endringer er gjort: 3 små vinduer på stue er ikke etablert. Det samme gjeldet ett av de store vinduene på stue. Det er ikke rombenevnelser på rommene på tegningene.

Redskapsbod: Det foreligger stemplede tegninger datert 05.09.2007 på vedbod (redskapsboden). Tegningene stemmer i hovedsak men følgende endringer er gjort: Takkonstruksjonen er forlenget med et åpent takoverbygg mot nordvest. Boden og takoverbygg er i følge kommunen registrert i matrikkelen. Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Anneks: Tiltaket er i følge kommunen registrert i matrikkelen. Tiltaket er ikke søknadspliktig da annekset ikke benyttes til beboelse eller boligformål.

Takoverbygget til jacuzzi: Tiltaket skal i følge kommunen ikke være registrert i matrikkelen. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/brukstillatelse». Det kan forekomme økonomiske konsekvenser i forbindelse med søknader/godkjenninger o.l. Ytterste konsekvens kan være krav om tilbakeføring til opprinnelig stand.

Vei, vann og avløp

Privat stikkvei fra offentlig vei. Den private stikkveien er om lag 230 meter lang og deles med 4 andre eiendommer. Det er ikke etablert et veistyre, men fremtidig vedlikehold av veien må likevel påregnes delt mellom de 5 eiendommene. Det bemerkes at veien er regulert som gangvei, men med tillatelse til å kjøre til

eiendommene i begrenset omfang.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet. Privat til felles septiktank som per i dag deles av 5 eiendommer.

Tanken tømmes av kommunen. Ved eventuelle feil eller skader må de respektive eiendommer i fellesskap stå for kostnadene.

Regulerings- og arealplaner

Det bemerkes at én av eiendommene i "Skiftåsen hyttefelt" har fått godkjent bruksendring av sin fritidsbolig til eneboligformål/helårsbolig. Respektive eiendom må selges som fritidsbolig, men ved ønske om å benytte eiendommen som helårsbolig må ny eier søke Herøy kommune om dette. Til orientering.

Kommuneplan:

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 960 m

KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavn:H560_38

Delareal: 960 m

KPHensynsonenavn:H910_50443

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 50443

Navn: "Skiftåsen- Hyttefelt, Nord Herøy

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 26.08.2004

Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/1818/dokumenter/11/504>

Det bemerkes at reguleringsplanen tillater oppføring av ytterligere 2 hytter i respektive hyttefelt. Ingen av disse to (i dag ubebygde) tomtene vil være til sjenanse for respektive eiendom ettersom disse tomtene ligger lengst nord øst i hyttefeltet. Se kommune kart.com.

Det bemerkes at reguleringsplanen tillater oppføring av 7 naust i rekke nede ved havet like øst for respektive eiendom. I følge

reguleringsplanen kan vært naust være inntil 50 m2 BTA (dvs. 50 m2 utvendig bruttoareal).

PS! Det bemerkes at én av eiendommene i "Skiftåsen hyttefelt" har fått godkjent bruksendret sin fritidsbolig til eneboligformål/helårsbolig.

Respektive eiendom må selges som fritidsbolig, men ved ønske om å benytte eiendommen som helårsbolig må ny eier søke Herøy kommune om dette. Til orientering.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av 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. 43 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 10 500,- tilretteleggingshonorar kr 12 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt.

visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen, organisasjonsnummer 979158580
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

29.04.2026











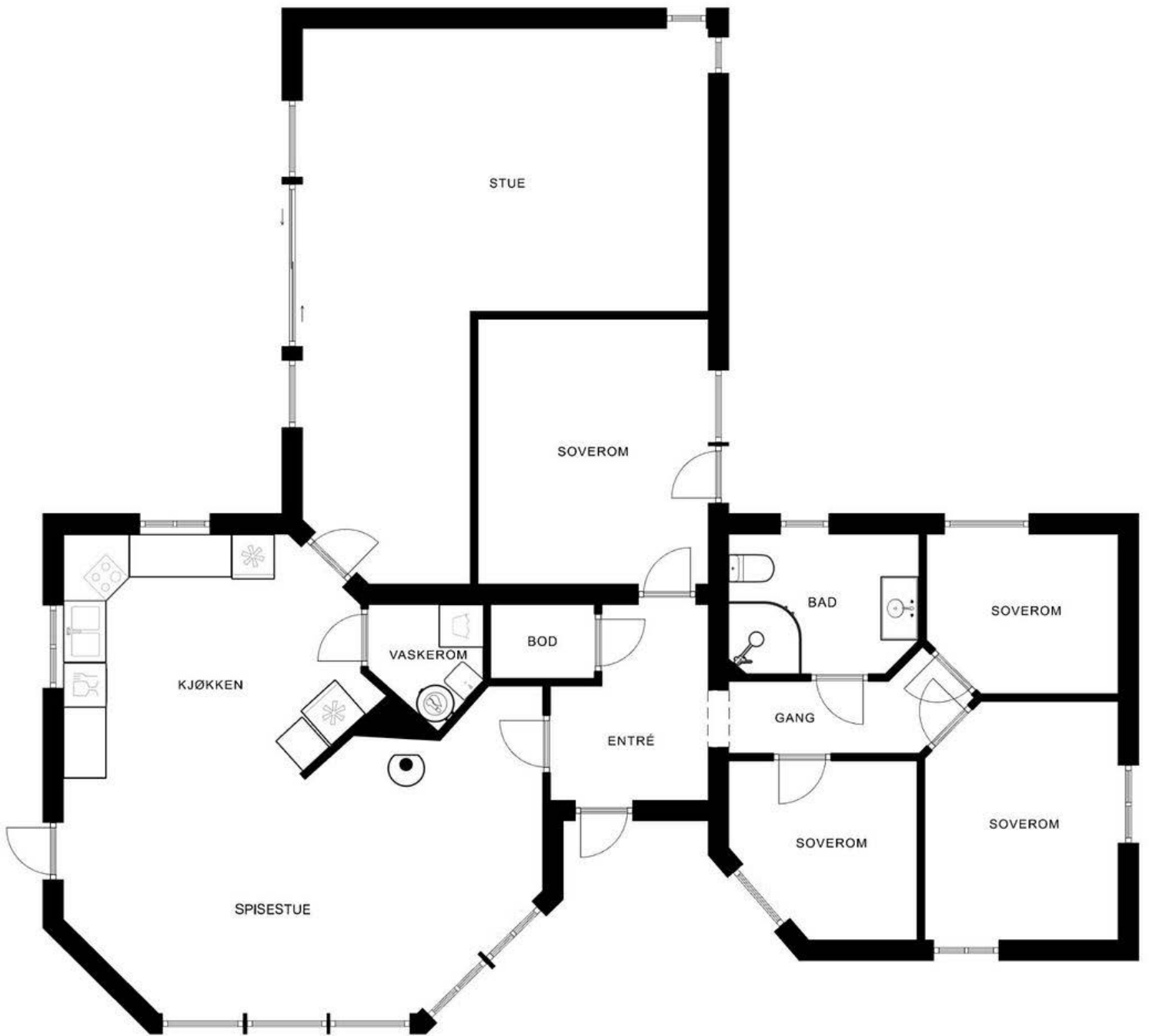














Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nord-Herøyveien 529, 8850 HERØY

 HERØY kommune

 gnr. 5, bnr. 376

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 04.06.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 12315-2325

Referansenummer: IS1532

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrappert av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrappert over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrappert av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befarings.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrappert er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av tre. Åpen røsting i kjøkken, spisestue og tilbygget stue.

Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) over soveromsfløy mot øst. Tak er isolert med 20 cm i opprinnelige del og tak over tilbygde deler er isolert med 25 cm isolasjon. Det er etablert lufting over isolasjonen i rom med åpen røsting. Konstruksjonsoppbygging og isolasjonstykkelser er opplyst av eier.

Taket er tekket med asfaltshingel. Taktekket på tilbygget del og hele taket mot nordvest på opprinnelige del er fra tilbyggår. Øvrig taktekke er fra byggeår.

Arbeidene ble utført av eier.

Renner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag. Pipebeslag er byttet etter byggeår på grunn av at det oppstod en lekkasje her (gamle rennemerker i himling i spisestuen).

En luftehat på taket.

Yttervegger av 6" og 8" bindingsverk av tre.

Yttervegger i opprinnelige del er isolert med 15 cm isolasjon, og yttervegger i tilbygget del er isolert med 20 cm isolasjon, opplyser eier.

Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer i tilbygget del er utvendig aluminiumskledde.

El-styrt terrassemarkise utenfor fasade sørvest.

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.

Terrassedør, kjøkken: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Døren er utvendig aluminiumskledd.

Terrassedør, stue: Isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt av aluminium.

Terrassedør, soverom: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Stor brosteinsbelagt markterrasse ved fritidsboligens sørøstlige, sørlige og sørvestlige del - til sammen ca. 140-150 m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med fliser. Vinyllaminat fra 2025 i stue. Lamina er lagt opp det opprinnelige flisgulvet. Termostatstyrte varmekabler i entre/gang (ikke i gang ved bad og soverom), kjøkken/spisestue, stue og bad/wc.

Vegger er tekket med malt tapet (lagt på sponplater) og panel.

Himlinger er tekket med malte gipsplater og panel.

Støpt såle mot grunnen.

Det ble ved befaring kontrollmålt for eventuelle planavvik/skjevheter i gulv, og alle målingene viste tilfredsstillende resultater med minimale avvik hvor alle mål var mindre enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Fritidsbolig har ett isolert piperør av stål.

Peis-ovn i spisestuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Malte speildører. Døren til boden subber mot terskel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er fra byggeår. Arbeidene ble utført av eier som innehar våtroms-sertifikat.

Ved befaring ble det fremvist billedokumentasjon vedrørende membran.

Vegger er tekket med fliser.

Himling er tekket med panel.

Gulv er tekket med fliser.

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.

Smøremembran fra byggeår. Billedokumentasjon fremvist ved befaring.

Servant med ett-greps blandebatteri. Det er ikke tett mellom servant og vegg.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Laminerte skrog med slette fronter. Belysning over speilet.

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende entre/gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med fliser.

Vegger er tekket med malte tapet.

Himling er tekket med malte gipsplater.

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Oppvaskmaskin.

Integrert koketopp med induksjon fra 2015 og stekeovn.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår.

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast. Fordelerskap og innvendig

hovedstoppekran montert i teknisk rom/ vaskerom.

Avløpsrør av plast. Lufting av kloakken er ledet ut over tak.

Fritidsboligen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i de fleste vinduene. Sentralstøvsuger sugeenhet plassert i boden. Støvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring. Eier opplyser at støvsugeren fungerer tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder av merket ctc FerroTerm på ca. 200 liter og 2000 watt fra byggeår, plassert i teknisk rom/ vaskerom.

El-skap plassert bod.

Automatsikringer og måler.

El-skap for tilbygget del er montert over døren i boden.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang, kjøkken/spisestue, stue og bad/wc. Varmekablene kan styres via mobiltelefon.

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen virker å være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er oppført på fjell og sprengmasser, opplyser eier. Fritidsboligen er oppført i et relativt plant terreng. Taknedløp blir ledet til grunnen og videre ut i terrenget.

Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer. Et lite riss i grunnmurens ytterplater mot sørvest.

Vannrør mellom fritidsboligen og det offentlige nettet er fra byggeår. Avløpsrør mellom fritidsboligen og septiktanken er fra byggeår.

Felles septiktank av glassfiber fra byggeår. Overløpet fra septiktanken er ledet ut i havet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 400 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Den godkjente bygningstegningen fra 2005 samt også den godkjente tilbyggstegningen fra 2014 stemmer helt overens med dagens bruk/planløsning. Eneste bemerkningen er at tilbyggstegningen fra 2014 ikke definerer "rommets bruk" men det er åpenbart at tilbygget har vært tiltenkt å være ei stue.

Det bemerkes for øvrig at opprinnelig bygg fra 2005/2007 ikke har fått utsted midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Byggearbeider utført i denne perioden (1. januar 1998 og 30. juni 2010) skal iht. Plan- og bygningsloven være avsluttet med ferdigattest. Nærmere undersøkelser anbefales.

Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Uthusets takkonstruksjon er forlenget med et åpent takoverbygg mot nordvest. Dette er en fasadeendring og i utgangspunktet meldingspliktig.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av annekset, og bygget er trolig ikke byggesøkt eller byggemeldt. Normalt vil et bygg av denne størrelsen ikke være søknadspliktig, men ettersom bebygd areal allerede overskrider det totale bebygde arealet som reguleringsplanen tilsier, så vil ethvert bygg være søknadspliktig. Det bemerkes dog at dagens hytte med tilbygget del fra 2014/2016 er godkjent av Herøy kommune, og i så måte å betrakte som godkjent. Tilleggsbygg som dette må derimot undersøkes nærmere da dette gir ytterligere bebygd areal (BYA).

Åpent takoverbygd hus for jacuzzi

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av det takoverbygde bygget over badestampen, og bygget er trolig ikke byggesøkt eller byggemeldt. Normalt vil et bygg av denne størrelsen ikke være søknadspliktig, men ettersom bebygd areal allerede overskrider det totale bebygde arealet som reguleringsplanen tilsier, så vil ethvert bygg være søknadspliktig. Det bemerkes dog at dagens hytte med tilbygget del fra 2014/2016 er godkjent av Herøy kommune, og i så måte å betrakte som godkjent. Tilleggsbygg som dette må derimot undersøkes nærmere da dette gir ytterligere bebygd areal (BYA).

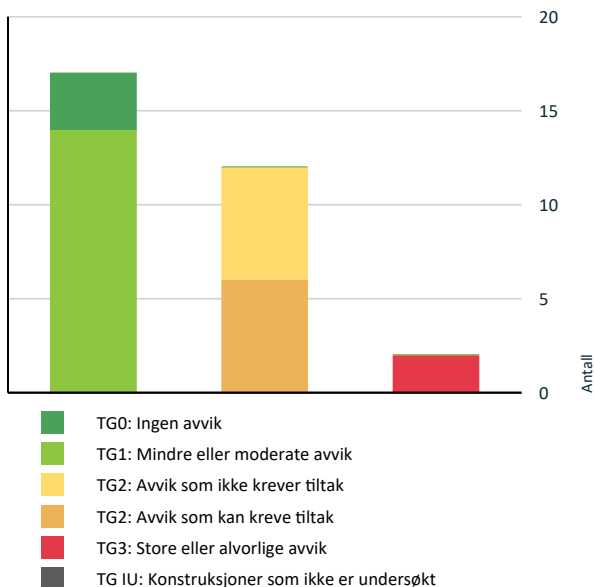
Andel i kai og flytebrygge

- Det foreligger ikke tegninger

Reguleringsplanen nevner et område på 1 115 m² som er avsatt til flytebrygge. I så måte må nevnte kai og flytebrygge anses som godkjent av kommunen.

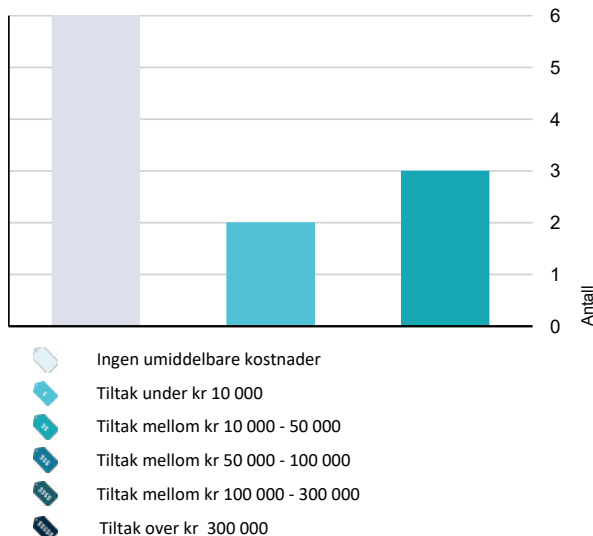
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdiggattester, bruksendringer og lignende.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

På taktekkning med ru overflate og takvinkel på større enn 27 grader er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter. Det bemerkes at fritidsboligen er oppført på en plass hvor det sjelden er store snømengder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

EI-skap plassert bod. Automatsikringer og måler. EI-skap for tilbygget del er montert over døren i boden.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang, kjøkken/spisestue, stue og bad/wc. Varmekablene kan styres via mobiltelefon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende musebånd ved enkelte hjørnekasser. Musebørster vil bli montert hvor dette mangler opplyser eier.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende inspeksjonsmuligheter til kaldloft.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig omramming er stedvis montert helt ned til vannbrett, dette fører til lettere vannoppsug. Flere av vinduene er modne for utvendig overflatebehandling. Etter befaring oppstod det en skade på terrassemarkisen (vaier røk), dette vil bli forsøkt utbedret opplyser eier.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipen er ikke blitt feiet på grunn av manglende stige på taket. Se punktet "Nedløp og beslag".



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Staking via sluk.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Stue og det ene soverommet har kun ventilasjon via åpning av vindu/dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Taktekket som er fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Denne typen taktekke har en forventet levetid på ca. 25-30 år. Halvparten av forventet levetid er trolig oppbrukt.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt. Terrassedør, kjøkken: Noe rust i hengsler (normalt med tanke på hvor fritidsboligen er oppført, nær saltvann). Terrassedør, stue: Ingen merknader. Terrassedør, soverom: Ved befaring subbet døren noe mot karm/terskel. Døren er justert etter befaring opplyser eier.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bom under fliser foran dør til stuen i kjøkkenet, og foran dør fra entre/gang til tilbygget soverom. Manglende avslutning mellom gulv og terskel i entre/gang og det ene soverommet. Skadet flis i det ene soverommet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsbereidere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsbereidere justert. Nå gjelder forskriften alle bereidere som er over 1500 W.

Er varmtvannsbereideren installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom under den ene flisen ved døren. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke fritidsboligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av fritidsboligen konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at fritidsboligen er betydelig tilbygd i perioden 2014-2016, og både isolasjonen i yttervegger samt vinduer og dører i tilbygget har noe bedre isolasjonsevne (bedre U-verdi) enn opprinnelig bygg fra 2005/2007. Takstingeniøren har hensyntatt dette og foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

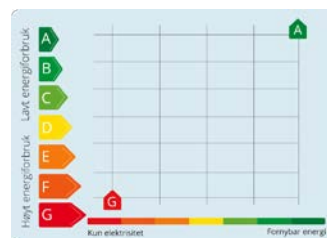
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar

Fritidsboligen fikk igangsettingstillatelse 13.08.2005, ble påbegynt bygd i 2006 og registrert tatt i bruk 21.08.2007. Fritidsboligen ble godkjent tilbygd mot nordvest med ei stor stue 21.08.2014, påbegynt bygd i 2015 og registrert tatt i bruk 14.12.2016.

Anvendelse

Fritidsbolig.

PS! Det bemerkes at én av eiendommene i "Skiftåsen hyttefelt" har fått godkjent bruksendret sin fritidsbolig til eneboligformål/helårsbolig. Respektive eiendom må selges som fritidsbolig, men ved ønske om å benytte eiendommen som helårsbolig må ny eier søke Herøy kommune om dette. Til orientering.

Standard

Fritidsboligen holder normal/god standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som normalt/godt vedlikeholdt. Enkelte mindre oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Fritidsboligen ble godkjent tilbygd mot nordvest med ei stor stue 21.08.2014, påbegynt bygd i 2015 og registrert tatt i bruk 14.12.2016. Herøy kommune utstedte ferdigattest den 03.04.2017.
2025	Modernisering	Stuen fikk nytt gulv den 13.06.2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltshingel. Taktekket på tilbygget del og hele taket mot nordvest på opprinnelige del er fra tilbyggår. Øvrig taktekke er fra byggeår. Arbeidene ble utført av eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekket som er fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Denne typen taktekke har en forventet levetid på ca. 25-30 år. Halvparten av forventet levetid er trolig oppbrukt.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag. Pipebeslag er byttet etter byggeår på grunn av at det oppstod en lekkasje her (gamle rennemerker i himling i spisestuen).

En luftehat på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

På taktekkning med ru overflate og takvinkel på større enn 27 grader er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter. Det bemerkes at fritidsboligen er oppført på en plass hvor det sjelden er store snømengder.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av pipebeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av 6" og 8" bindingsverk av tre.

Yttervegger i opprinnelige del er isolert med 15 cm isolasjon, og yttervegger i tilbygget del er isolert med 20 cm isolasjon, opplyser eier.

Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende musebånd ved enkelte hjørnekasser.

Musebørster vil bli montert hvor dette mangler opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av musebånd hvor dette mangler bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kontroll av tetting bak ytterkledningen.



Kontroll av tetting bak ytterkledningen

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre. Åpen røsting i kjøkken, spisesstue og tilbygget stue.

Tak er isolert med 20 cm i opprinnelige del og tak over tilbygde deler er isolert med 25 cm isolasjon. Det er etablert lufting over isolasjonen i rom med åpen røsting. Konstruksjonsoppbygging og isolasjonstykkelser er opplyst av eier.

Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) over soveromsfløy mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende inspeksjonsmuligheter til kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsmuligheter til kaldloftet.



Blindloft over soveromsfløy mot øst.

! TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer i tilbygget del er utvendig aluminiumskledde.

El-styrt terrassemarkise utenfor fasade sørvest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig omramming er stedvis montert helt ned til vannbrett, dette fører til lettere vannoppsug.

Flere av vinduene er modne for utvendig overflatebehandling.

Etter befaring oppstod det en skade på terrassemarkisen (vaier røk), dette vil bli forsøkt utbedret opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av flere vinduer bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, kjøkken: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren er utvendig aluminiumskledd.
Terrassedør, stue: Isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt av aluminium.
Terrassedør, soverom: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.
Terrassedør, kjøkken: Noe rust i hengsler (normalt med tanke på hvor fritidsboligen er oppført, nær saltvann).
Terrassedør, stue: Ingen merknader.
Terrassedør, soverom: Ved befaring subbet døren noe mot karm/terskel. Døren er justert etter befaring opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av hovedinngangsdøren bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende skrueskiver på terrassedør i soverommet.



Ved befaring var det synlig byggeskum på terrassedøren i soverommet. Dette skal bli forsøkt fjernet opplyser eier.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor brosteinsbelagt markterrasse ved fritidsboligens sørøstlige, sørlige og sørvestlige del - til sammen ca. 140-150 m².



Markterrassen, her vist fra tomten i sør.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med fliser. Vinyllaminat fra 2025 i stue. Lamina er lagt opp det opprinnelige flisgulvet.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang (ikke i gang ved bad og soverom), kjøkken/spisestue, stue og bad/wc.

Vegger er dekket med malt tapet (lagt på sponplater) og panel.

Himlinger er dekket med malte gipsplater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bom under fliser foran dør til stuen i kjøkkenet, og foran dør fra entre/gang til tilbygget soverom.
Manglende avslutning mellom gulv og terskel i entre/gang og det ene soverommet.
Skadet flis i det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skadet flis i det ene soverommet.



Manglende avslutning mot terskel på terrassedør i soverommet.



Manglende avslutning mot dørterskel, samt riss/utettheter i fuger i entre/gang.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt såle mot grunnen.

Det ble ved befaring kontrollmålt for eventuelle planavvik/skjevheter i gulv, og alle målingene viste tilfredsstillende resultater med minimale avvik hvor alle mål var mindre enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.



Måling av eventuelle planavvik med krysslaser. Her vist fra stue hvor største målte planavvik innenfor en diameter av 2 meter var kun ca. 1 mm, og største målte planavvik i hele rommet var kun ca. 2 mm.



Måling av eventuelle planavvik med krysslaser. Her vist fra kjøkkenrommet inkl. spisestuen hvor største målte planavvik innenfor en diameter av 2 meter var ca. 4 mm, og største målte planavvik i hele rommet var ca. 9 mm. Også dette tilfredsstillende og mindre enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Tilstandsrapport

🕒 TG 2 Pipe og ildsted

Fritidsbolig har ett isolert piperør av stål.
Peis-ovn i spisestuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er ikke blitt feiet på grunn av manglende stige på taket. Se punktet "Nedløp og beslag".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ta kontakt med feiervesenet å få pipen feiet.



Peis-ovn fra byggeår.

🕒 TG 1 Innvendige dører

Malte speildører. Døren til boden subber mot terskel.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er fra byggeår. Arbeidene ble utført av eier som innehar våtroms-sertifikat.
Ved befaring ble det fremvist billedokumentasjon vedrørende membran.

ETASJE > BAD/WC

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med panel.



Fuktmåling i vegger, ingen unormale fuktverdier ble registrert



Hull i veggen bak dusjkabinettet.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/WC

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom under den ene flisen ved døren.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

ETASJE > BAD/WC

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.

Smøremembran fra byggeår. Bildedokumentasjon fremvist ved befaring.

Det bemerkes at det alltid har vært benyttet dusjkabinett i baderommet (aldri vært dusjet direkte på overflatene).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/WC

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri. Det er ikke tettet mellom servant og vegg.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Laminerte skrog med slette fronter. Belysning over speilet.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.

ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

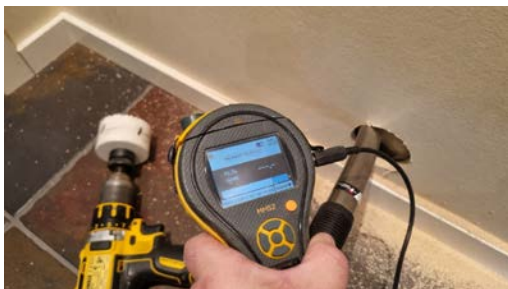


Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket i ytterveggen.

ETASJE > BAD/WC

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende entre/gang.



Hulltaking utført fra tilstøtende gang.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN M/ SPISESTUE

1 TG 1 Overflater og innredning

Gulv er tekket med fliser.
Vegger er tekket med malte tapet.
Himling er tekket med malte gipsplater.

Tilstandsrapport

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Oppvaskmaskin.
Integrert koketopp med induksjon fra 2015 og stekeovn.
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår.

ETASJE > KJØKKEN M/ SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast.
Fordelerskap og innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom/ vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Lufting av kloakken er ledet ut over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Staking via sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak ansees ikke som nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i de fleste vinduene.

Vurdering av avvik:

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

Stue og det ene soverommet har kun ventilasjon via åpning av vindu/dør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket i ytterveggen.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger sugeenhet plassert i boden. Støvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring. Eier opplyser at støvsugeren fungerer tilfredsstillende.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket ctc FerroTerm på ca. 200 liter og 2000 watt fra byggeår, plassert i teknisk rom/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 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.

El-skap plassert bod.

Automatsikringer og måler.

El-skap for tilbygget del er montert over døren i boden.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang, kjøkken/spisestue, stue og bad/wc. Varmekablene kan styres via mobiltelefon.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

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?

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.10.2010. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Det er kortslutning ved kursen for utvendig vannledning (dette vil ikke bli utbedret før salg).

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det ble utført en kontroll den 16.06.2025 av Sinus AS, her ble det avdekket feil og mangler ved anlegget.

Generell kommentar

Feil/mangler etter el-kontroll utført av Sinus AS den 16.06.2025 må utbedres. Enkelte anmerkninger (4 stk.) er derimot anbefalinger. Se rapport fra Sinus AS for nærmere informasjon bakerst i denne tilstandsrapporten.

Kostnadsestimatet er kun et anslag da det er vanskelig å estimere dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av el-skapet



El-skap for tilbygget del. Det bemerkes at sikringer ikke er merket.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Fritidsboligen virker å være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fritidsboligen er oppført på fjell og sprengmasser opplyser eier.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Taknedløp blir ledet til grunnen og videre ut i terrenget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer. Riss i grunnmurens ytterplater mot sørvest.

TG 0 Terrengforhold

Fritidsboligen er oppført i et relativt plant terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør mellom fritidsboligen og det offentlige nettet er fra byggeår.
Avløpsrør mellom fritidsboligen og septiktanken er fra byggeår.

TG 1 Septiktank

Felles septiktank av glassfiber fra byggeår. Overløpet fra septiktanken er ledet ut i havet.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Ved- og redskapsbod.

Byggeår

2007

Kommentar

Uthuset ble godkjent av kommunen
18.09.2007.

Standard

Enkel/god standard.

Vedlikehold

Normalt/godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmur av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning.

Valmet takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med asfaltshingel.

Renner og nedløp av metall.

Uthuset har en tilbygget "carport".

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeår opplyst av eier.

Standard

Isolert anneks i enkel/god standard.

Vedlikehold

Normalt/godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Gulv av bjelkelag av tre.

Yttervegger av isolert bindingsverk som er utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med asfaltshingel.

Tak og vegger er isolert med 10 cm isolasjon, gulv har ingen isolasjon (kun vindsperre) opplyser eier.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Innvendige overflater:

Gulv er tekket med gulvbord.

Vegger og himling er tekket med panel.

Det er oppført en terrasse utenfor bygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men avvik som nevnes er:

- Begynnende råteskader i terrassedekket.
- Store lysåpninger i rekkverket.

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

Åpent takoverbygd hus for jacuzzi



Anvendelse

Åpent takoverbygd hus for jacuzzi.

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeår opplyst av eier.

Standard

Enkel/god standard.

Vedlikehold

Normalt/godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Andel i kai og flytebrygge



Anvendelse

Kai og flytebrygge i sameie

Byggeår

Kommentar

Ukjent eldre byggeår.

Standard

Kai og flytebrygge er ikke besikket. Eier opplyser dog at flytebryggen har fått seg en skade og ligger for tiden på land.

Vedlikehold

Vedlikehold av kai og flytebrygge må påregnes sammen med øvrige sameiere (4 andre hytteeiendommer).

Beskrivelse

Kai og flytebrygge er ikke besikket. Eier opplyser dog at flytebryggen har fått seg en skade og ligger for tiden på land. Vedlikehold av kai og flytebrygge må påregnes sammen med øvrige sameiere (4 andre hytteeiendommer).

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

120 m²/120 m²

Fritidsbolig: Entré, Kjøkken, Fyrrom, Stue, Bod, 4 Soverom, Gang, Bad

Andre bygg: Uthus, Anneks, Åpent takoverbygd hus for jacuzzi, Andel i kai og flytebrygge
Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i Herøy kommune, en liten kyst- og øykommune på Helgelandskysten i Nordland med om lag 1 800 innbyggere. Fra Søvik på fastlandet like sør for Sandnessjøen går det ferge t/r Herøy om lag 15 ganger hver eneste ukedag (noen færre i helgene). Det er også mulig å reise med ferge fra Sandnessjøen og over til Bjørn på Dønna, og derfra er det ca. 30 min. å kjøre med bil til eiendommen på Herøy. Herøy er et populært feriemål i sommerhalvåret og et kjent eldorado for sykkelturister med de mange broene som knytter sammen de 7 største øyene på Herøy sammen. Respektive fritidsbolig ligger på Nord-Herøy - en av de 7 nevnte øyene som også er kommunens hovedsentrum med det aller meste av servicetilbud; alt fra butikker, kjøpesenter, spisesteder, legesenter, skoler, barnehager m.m. Fra eiendommen er det ca. 4-5 kilometer til sentrum av Herøy.

Respektive eiendom ligger nærmere beskrevet ytterst på en liten odde på Engan, eller nærmere bestemt ytterst på Skiftåsen. Eiendommen er omgitt av hav både i sør, øst og vest, og fra eiendommen er det fritt utsyn mot den kjente fjellkjeden Syv Søstre i sørøst. For nærmere informasjon om Herøy med omegn og de ulike attraktiviteter og tilbud, så kan man gå inn på nettsiden utioyan.no.

PS! Det bemerkes at én av eiendommene i "Skiftåsen hyttefelt" har fått godkjent bruksendret sin fritidsbolig til eneboligformål/helårsbolig. Respektive eiendom må selges som fritidsbolig, men ved ønske om å benytte eiendommen som helårsbolig må ny eier søke Herøy kommune om dette. Til orientering.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Yttersidveien 56 ,8850 HERØY 0 m ² 0 0 sov	09-08-2022		3 500 000		3 500 000	
2 Seløyveien 555 ,8850 HERØY 0 m ² 2013 2 sov	14-08-2022	2 700 000	3 500 000		3 500 000	
3 Karsvikveien 35 ,8850 HERØY 97 m ² 1895 3 sov		8 850 000				91 237
4 Nordstaulveien 145 ,8850 HERØY 70 m ² 2011 4 sov		3 390 000				47 083
5 Solheimveien 159 ,8850 HERØY 101 m ² 2006 1 sov	21-07-2019	4 550 000	4 550 000		4 550 000	45 050
6 Nordstaulveien 183 ,8850 HERØY 86 m ² 1996 3 sov	15-07-2021	3 600 000	3 850 000		3 850 000	44 767
7 Nord-Herøyveien 523 ,8850 HERØY 86 m ² 2009 3 sov		3 250 000				37 791

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren: Fritidsrenovasjon iht. prisliste fra HAF; kr. 1 113,- er lagt til grunn:	Kr.	8 000
Fritidsrenovasjon iht. prisliste fra SHMIL; kr. 3 045,- er lagt til grunn. Det bemerkes at ved levering til felles samlingspunkt vil prisen være kr. 2 111,- pr. år.	Kr.	3 045
Kommunal avgift; abonnementsgebyr vann:	Kr.	2 290
Kommunal avgift; vannavgift fritidsbolig:	Kr.	902
Kommunal avgift; feieavgift fritidsbolig:	Kr.	886
Kommunal avgift; tømning av slam fritidsbolig:	Kr.	880
Kommunal avgift; eiendomsskatt fritidsbolig:	Kr.	1 524
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Vedlikehold av felles privat adkomstvei, beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	2 500
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til hvor ofte fritidsboligen benyttes og hvor mange personer som benytter den.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	4 900 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	250 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	250 000

Åpent takoverbygd hus for jacuzzi

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Åpent takoverbygd hus for jacuzzi	Kr.	150 000

Andel i kai og flytebrygge

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Andel i kai og flytebrygge	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 750 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Kommentar

Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Med i tomteverdien er også tilhørende nausttomt medtatt til en symbolsk verdi på kr. 50 000,-. Tomten er enn så lenge ikke utgått i terrenget men fremkommer av reguleringsplanen som én av ialt 7 nausttomter. Til orientering.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 6 400 000

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

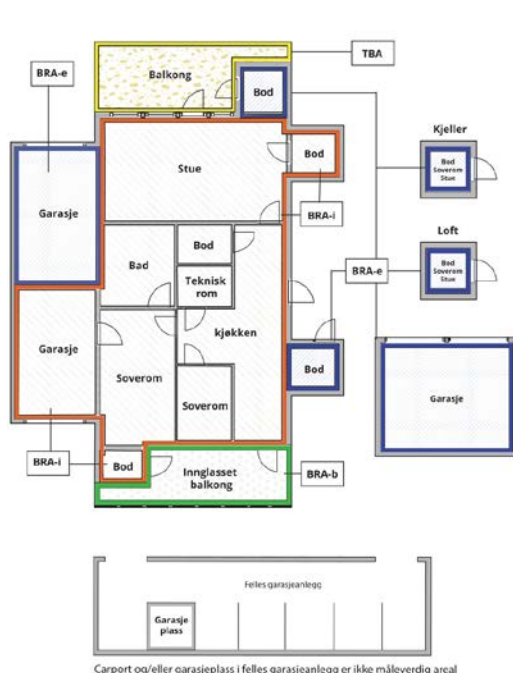
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	120			120	145
SUM	120				145
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Kjøkken m/ spisestue, Teknisk rom m/ opplegg for vaskemaskin, Stue, Bod, Soverom 1, Mellomgang, Bad/wc, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Stor brosteinsbelagt markterrasse ved fritidsboligens sørøstlige, sørlige og sørvestlige del - til sammen ca. 140-150 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Den godkjente bygningstegningen fra 2005 samt også den godkjente tilbyggstegningen fra 2014 stemmer helt overens med dagens bruk/planløsning. Eneste bemerkningen er at tilbyggstegningen fra 2014 ikke definerer "rommets bruk" men det er åpenbart at tilbygget har vært tiltenkt å være ei stue.

Det bemerkes for øvrig at opprinnelig bygg fra 2005/2007 ikke har fått utsted midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Byggarbeider utført i denne perioden (1. januar 1998 og 30. juni 2010) skal iht. Plan- og bygningsloven være avsluttet med ferdigattest. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Ved- og redskapsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Uthusets takkonstruksjon er forlenget med et åpent takoverbygg mot nordvest. Dette er en fasadeendring og i utgangspunktet meldingspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	18
SUM		7			18
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Terrasse i tilknytning annekset på ca. 18 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av annekset, og bygget er trolig ikke byggesøkt eller byggemeldt. Normalt vil et bygg av denne størrelsen ikke være søknadspliktig, men ettersom bebygd areal allerede overskrider det totale bebygde arealet som reguleringsplanen tilsier, så vil ethvert bygg være søknadspliktig. Det bemerkes dog at dagens hytte med tilbygget del fra 2014/2016 er godkjent av Herøy kommune, og i så måte å betrakte som godkjent. Tilleggsbygg som dette må derimot undersøkes nærmere da dette gir ytterligere bebygd areal (BYA).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Åpent takoverbygd hus for jacuzzi

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Åpent rom for badestamp	

Kommentar

Bygget har ikke fire lukkede vegger og er i så måte å betrakte som en "carport med én åpen vegg". Respektive bygg er i følge "NS 3940:2023" i så måte ikke et måleverdig areal. Det bemerkes dog at bygget over badestampen har et areal under tak på ca. 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av det takoverbygde bygget over badestampen, og bygget er trolig ikke byggesøkt eller byggemeldt. Normalt vil et bygg av denne størrelsen ikke være søknadspliktig, men ettersom bebygd areal allerede overskrider det totale bebygde arealet som reguleringsplanen tilsier, så vil ethvert bygg være søknadspliktig. Det bemerkes dog at dagens hytte med tilbygget del fra 2014/2016 er godkjent av Herøy kommune, og i så måte å betrakte som godkjent. Tilleggsbygg som dette må derimot undersøkes nærmere da dette gir ytterligere bebygd areal (BYA).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Andel i kai og flytebrygge

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Reguleringsplanen nevner et område på 1 115 m² som er avsatt til flytebrygge. I så måte må nevnte kai og flytebrygge anses som godkjent av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	117	3
Uthus	0	10
Anneks	0	7
Åpent takoverbygd hus for jacuzzi	0	0
Andel i kai og flytebrygge	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Geir Arne Brattli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	5	376		0	960.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nord-Herøyveien 529

Hjemmelshaver

Geir Arne Brattli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Herøy kommune, en liten kyst- og øykommune på Helgelandskysten i Nordland med om lag 1 800 innbyggere. Fra Søvik på fastlandet like sør for Sandnessjøen går det ferje t/r Herøy om lag 15 ganger hver eneste ukedag (noen færre i helgene). Det er også mulig å reise med ferje fra Sandnessjøen og over til Bjørn på Dønna, og derfra er det 30 min. å kjøre med bil til eiendommen på Herøy. Herøy er et populært feriemål i sommerhalvåret og et kjent eldorado for sykkelturister med de mange broene som knytter sammen de 7 største øyene. Respektive fritidsbolig ligger på Nord-Herøy, en av de syv store øyene. Fra eiendommen er det ca. 5 kilometer til sentrum i Herøy kommune som byr på det aller meste av tilbud - alt fra butikker, kjøpesenter, spisesteder, legesenter, skoler, barnehager m.m. Eiendommen - med bruksnavn "Solnes" - ligger ytterst mot sør på en liten odde på Engan, eller nærmere bestemt på Skiftåsen. Eiendommen er omgitt av hav både i sør, øst og vest og fra eiendommen er det fritt utsyn mot de Syv Søstre i sørøst.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei.

Den private stikkveien er om lag 230 meter lang og deles med 4 andre eiendommer. Det er ikke etablert et veistyre, men fremtidig vedlikehold av veien må likevel påregnes delt mellom de 5 eiendommene.

Det bemerkes at veien er regulert som gangvei, men med tillatelse til å kjøre til eiendommene i begrenset omfang.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Privat til felles septiktank som per i dag deles av 5 eiendommer. Tanken tømmes av kommunen. Ved eventuelle feil eller skader må de respektive eiendommer i fellesskap stå for kostnadene.

Regulering

Reguleringsformål: Fritidsboliger
Plannavn: Skiftåsen hyttefelt
Planidentifikasjon: 50443
Ikrafttredelsesdato: 17.06.2004

Det bemerkes at reguleringsplanen tillater oppføring av ytterligere 2 hytter i respektive hyttefelt. Ingen av disse to (i dag ubebygde) tomtene vil være til sjenanse for respektive eiendom ettersom disse tomtene ligger lengst nord øst i hyttefeltet. Se kommunekart.com.

Det bemerkes at reguleringsplanen tillater oppføring av 7 naust i rekke nede ved havet like øst for respektive eiendom. I følge reguleringsplanen kan vært naust være inntil 50 m² BTA (dvs. 50 m² utvendig bruttoareal).

Det bemerkes også at Fritidsbolig.

PS! Det bemerkes at én av eiendommene i "Skiftåsen hyttefelt" har fått godkjent bruksendret sin fritidsbolig til eneboligformål/helårsbolig. Respektive eiendom må selges som fritidsbolig, men ved ønske om å benytte eiendommen som helårsbolig må ny eier søke Herøy kommune om dette. Til orientering.

Om tomten

Eiet tomt på 960,4 m².

Tomten er flat og pent opparbeidet med belegningsstein på store deler av gårdsplassen. Mot sør og øst skråner tomten i retning ned mot havet.

Det bemerkes at østre hjørne av uthuset ligger litt utenfor egen tomtegrense (ca. 0,6 - 1 meter). Det bemerkes også at den sørlige delen av terrassen ifm. annekset ligger litt utenfor egen tomtegrense (ca. 1,9 meter).

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Fritidsboligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Enkle beskrivelse:

Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmureselementer.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Salet og valmet takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med asfaltshingel.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Det er også anlagt en felles parkeringsplass litt lengre inn i stikkveien som om nødvendig kan benyttes til besøkende (1 1/2 bil pr. hytte, ref. vedtatt reguleringsplan).

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Dette med unntak av de som er nevnt i Grunnboken:

- Bestemmelse om vei.
- Bestemmelse om vann/kloakkledning.
- Bestemmelse om naustplass.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en fritidsbolig fra 2006 (tatt i bruk 2007) bygd over ett plan. Fritidsboligen ble senere tilbygd i 2015 (tatt i bruk 2016).

Til fritidsboligen hører det med et uthus og et annek.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av andre hytter/fritidsboliger, enkelte bolighus og enkelte landbrukseieendommer.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2019-2029.

Planidentifikasjon: 201901.

Ikrafttredelsesdato: 06.10.2020.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
762 400	2025	I følge opplysninger fra Herøy ommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000	2003

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				8 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ambita AS/ Infoland	29.05.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	61	Nei
Situasjonskart	04.06.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	04.06.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	04.06.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	07.06.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Verdi Eiendomstakst AS	07.06.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått		Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	19.10.2010	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått		Ja
Grunnboksutskrift	07.06.2025	Gjennomgang av grunnboken og evt. servitutter etc.	Gjennomgått		Nei
Sinus AS	16.06.2025	Vedlagt el-kontroll fra Sinus AS	Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	
2	12.06.2025	
3	16.06.2025	
4	16.06.2025	
5	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IS1532>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Irene Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Nord-Herøyveien 529, 8850 HERØY.

Navn nettkunde: BRATTLI GEIR ARNE
Målernummer: 6970631405468182
Anlegget ble sist kontrollert: 19.10.2010
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Til: Geir Arne Brattli	Fra: SINUS AS Øyvind Lambes vei 1 8800 Sandnessjøen
Attn.:	Navn: Ronny Sandstrak
Mail: gab@brattli-takst.no	Mail: post@sinus247.no
Kopi:	Tlf.: 02473
	Dato: 30.04.2026 Sider (inkl. denne):
	Ref.: Mariel Nilsen

RETTING ETTER RAPPORT FRA ELKONTROLL

Vi gjør oppmerksom på at dette er en visuell kontroll med målinger tilpasset en sluttkontroll. Følgende punkter bemerkes:

	Kategori
- Komfyrvakt anbefales	A
- Fasttilkobling av varmtvannstank anbefales	A
- Kabler må termineres på en faglig måte i takpunkt soverom	B
- Jordfeil må utbedres, kurs 2, 7, 13 og 15	C
- Flere stikk på teknisk rom anbefales	A
- Kurs 15 varmekabel har jordfeil og må utbedres	B
- Endheter på samleskinne mangler	B
- Jordstrømpe på jording skap mangler	B
- Skap må tettes	B
- Merking mangler (IT/TN)	B
- Kursfortegnelse er mangelfull og må utbedres	B
- Avdekning/Front til fordeling mangler skruer	B
- Stikk til koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin er ikke tilgjengelig	B
- Enkelte lyskilder fungerer ikke (Kjøkken, gang og belegningsstein)	A
- Rør utenfor inngangsparti må beskyttes med f.eks kabelvernør	B

Punktene som er streket over er rettet. Punkt tilgang koketopp er vurdert til å være innafor kravene fordi du kan fjerne koketopp uten verktøy slik at du får tilgang, oppvaskmaskin dras rett ut og vil således også være lett tilgjengelig uten verktøy. Dvs at alle B og C avvikene er rettet og det gjenstår feil som anbefales rettet.

Med vennlig hilsen

Ronny Sandstrak
SINUS AS

Kategori avvik:

A=Anbefales
B=Må tas snarest
C=Må tas omgående

SINUS AS
Org.nr.: 984 548621

Øyvind Lambes vei 1
8805 Sandnessjøen

Telefon: 02473



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Geir Arne Brattli

Boligen

Nord-Herøyveien 529

8850 Herøy

1818-5/376/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2007
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det var en lekkasje i forbindelse med pipen for flere år siden, det har ikke vært problemer etter at pipebeslaget ble byttet ca 2015.

Det er merker i himlingen og litt på vegg samt innvendig dør etter dette.

Det er ikke tegn til at det er oppstått noen råteskader på grunn av dette.

Det er noe fuktsvelling på innside av balkongskyvedør, årsak er at døren

har stått på lufting når det har regnet og det har drevet inn noe vann. Platene som er benyttet som innvendige foringer er litexplater, disse tåler vann, men sparkel har svellet noe.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Brønnøy blikk as

Beskrivelse av arbeidet: Brønnøy Blikk laget nytt toppbeslag på pipen da det opprinnelige fikk lekkasje.

Beslaget ble montert av meg.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Geir Arne Brattli

Beskrivelse av arbeidet: Ny pappshingel på de deler av taket som ble berørt i forbindelse med at tilbygget ble oppført.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kantstein langs avgrensning på steinbelagt uteområde er stedvis blitt noe skjev.

Deler av belegnings stein er noe noe sig på og må rettes opp.

Det er enkelte sprekker i de sement baserte platene på utsiden av grunnmuren, det er ikke noen setninger, bygningen er fundamentert på stein masser.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Rør i grunn for bortledning av takvann på sørvestre hjørne fryser tett på vinteren, det har trolig oppstått en setning/ heng på røret i løpet av siste vinter, har fungert fint frem til denne vinteren.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Vannet frøs i veien ca 50meter fra hytten ca 2008, det ble da montert inn en varmekabel i røret, denne har aldri vært i bruk, vannet har aldri frosset etter dette. Varmekabel fungerer ikke, det er usikkert om det er strømtilførselen eller selve varmekablene som er feil på, det må gjøres utbedringer på denne.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det er ikke montert fast stige på tak for feier, dette er et krav for at feier skal utføre sin jobb. Jeg har valgt å ikke montere dette da det øker risiko for lekkasjer. Pipe har vært lite i bruk og jeg har derfor ikke sett på dette som nødvendig.

Det har vært lekkasje i forbindelse med pipe, vannet kom inn på toppen av pipebeslaget, ble utbedret i 2015 med nytt topp beslag.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Brønnøy Blikk as

Beskrivelse av arbeidet: Brønnøy Blikk laget nytt pipebeslag som ble montert av meg.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det var mangler på det elektriske anlegget som ble avdekket i forbindelse med en full kontroll utført i mai 2025. alle forhold er utbedret med unntak av varmekabel på den utvendige vannledningen som er kortsluttet og må byttes. En av lampene som er montert i belegningsstein er defekt. Dette blir ikke utbedret før salg.

Det skal byttes to lamper innvendig før salg, dette gjelder lamper i gangen ved soverommene, ikke utført enda.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sinus as

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll på hele anlegget og utbedring av feil.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilbygg med stue og ett soverom oppført i 2015-2016.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tilbygg med stue og ett soverom.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Det foreligger tilstandsrapport fra juni 2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Terrassegulv ved annekset er i dårlig stand, enkelte gulvbord har råteskader.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Markise med elektrisk drift har en skade, vire på den ene armen er røket og må byttes, det er dessuten noe rust på deler av festet til markisen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

GEIR ARNE BRATTLI
Hovsveien 158
1769 HALDEN

5/376- Svar på melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

Det vises til mottatt melding om frittliggende tiltak som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5. Meldingen omfatter tre tiltak på eiendommen.

Omsøkte tiltakene:

- Annekes «Ikke benyttes til beboelse...»: registrert i matrikkel
Annekset er vurdert som frittliggende bygning. Tiltakshaver har opplyst at bygningen ikke benyttes til beboelse, men til oppbevaring og bruk av hagemøbler o.l. På bakgrunn av opplysningene som er gitt, vurderes annekset som ikke til boligformål og faller dermed innenfor unntaket fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5.
- Takeoverbygg over Jacuzzi:
Takoverbygget er oppgitt til ca. 12 m² og fremstår som en åpen konstruksjon uten vegger. Tiltaket skaper ikke rom og anses derfor ikke som bygning. På denne bakgrunn vurderes takoverbygget som frittliggende konstruksjon som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5. Anses ikke å være et tiltak som skal registreres i matrikkelen
- Takoverbygg for bod på ca. 8 m² er registrert i matrikkel

Med hilsen

Bakr Mahmoud Alhammoud
Ingeniør



GEIR ARNE BRATTLI
HOVSVEIEN 158
1769 HALDEN

Godkjenning av dispensasjon 5/376 Dispensasjon for grensejustering og BYA over 100m2

Vedtaksnr.	Behandlet i		
26/19	Delegert vedtak		
Byggested	Nord-Herøyveien 529, 8850 Herøy	Gnr/Bnr/Fnr	5/376/
Tiltakshaver	GEIR ARNE BRATTLI	Adresse	HOVSVEIEN 158, 1769 HALDEN
Ansvarlig søker	GEIR ARNE BRATTLI	Adresse	HOVSVEIEN 158, 1769 HALDEN
Tiltakets art	Dispensasjon for grensejustering	Bruksareal	

Vedtak

Administrativ godkjenning er utstedt 18.02.2026 av avdeling for byggesak i Herøy kommune i medhold av delegert myndighet etter delegasjonsreglementet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan «Skiftåsen- Hyttefelt, Nord Herøy, med planid. 1818_50443 og ikrafttredelsesdato 26.08.2004» for følgende forhold:

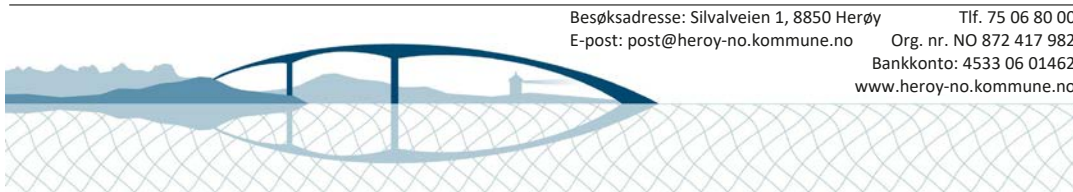
- Bebygd areal (BYA) på totalt 198m², som overstiger reguleringsplanens fastsatte maksimale BTA/BYA på 100m² per tomt.
- Grensejustering (makebytte) som innebærer at eksisterende bebyggelse blir liggende innenfor egen eiendomsgrænse i samsvar med søknaden, selv om tiltaket omfatter areal som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til friluftsområde.

Innvilget dispensasjon er i samsvar med søknaden datert 24.11.2025 og muliggjør grensejustering/arealbytte i område avsatt til friluftsområde.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §20-1 m, jf. matrikkellova innvilger Herøy kommune grensejustering (MAKEBYTTE) mellom Gbnr. 5/376 og Gbnr. 5/716 på ca. 40m² for hver eiendom.

Med henvisning til plan- og bygningsloven §21-9 bortfaller denne tillatelsen (dispensasjon) tre år etter vedtaksdato dersom tiltaket ikke er iverksatt.

Det forutsettes at bestemmelser gitt i, eller i medhold av pbl. overholdes.



Mindre justering kan utføres under oppmålingsforretning dersom justeringer er i tråd med plan.

Klageadgang

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. Begrunnet klage sendes til post@heroy-no.kommune.no

Skjema i papirformat kan fås ved henvendelse til Herøy kommune.

Saksnr. 2025/1024 bes oppgitt ved henvendelse.

Saksutredning:

Bakgrunn:

Med søknad datert 24.11.2025 og mottatt Herøy kommune samme dag, søker Geir Arne Brattli om dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan «Skiftåsen- Hyttefelt, Nord Herøy, med planid. 1818_50443 og ikrafttredelsesdato 26.08.2004».

Dispensasjon gjelder i forbindelse med grensejustering inn på areal som er definert som friluftsområde, samt bebygdaareal på over 100m².

Tiltakshaver søker om:

- korrigerings av BYA fra tidligere vedtak i 2014, hvor altan (16 m²) og bod/takutspring (8 m²) ble uteglemt i beregningen, og hvor faktisk BYA totalt er 198 m² (inkludert 18 m² parkering).
- justering av eiendomsgrense for å få eksisterende uthus og annekst innenfor tomten. grensejusteringen omfatter totalt 40m², samme areal blir gitt tilbake til grunneier nord på tomten.

Plangrunnlag:

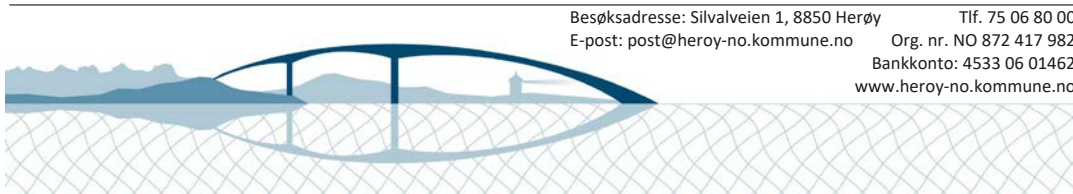
Omsøkte tiltak omfattes av reguleringsplan «Skiftåsen- Hyttefelt, Nord Herøy, med planid. 1818_50443 og ikrafttredelsesdato 26.08.2004»

BTA/BYA mindre eller lik 100m² per tomt for hytter og uthus.

Området rundt tomtene er regulert til fritidsområde.

Planen er gammel, før KPA, og er ifølge kommunens «planvask» foreslått opphevet og innarbeidet i KPA.

Nabovarsling:



Det vurderes at ingen andre enn de to tiltakshaverne er berørt av grensejusteringen. Eiendom Gbnr. 5/376 ligger innenfor eiendom Gbnr. 5/716, og tiltaket påvirker derfor ingen eksterne naboer. På denne bakgrunn anses det som forsvarlig å unnlate nabovarsling i dette tilfellet.

Vurdering:

kommunens myndighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser gitt i, eller i medhold av plan- og bygningsloven er hjemlet i pbl. 19-2 sier blant annet følgende, sitat: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Fordeler:

- Opprydding og legalisering av eksisterende bebyggelse: Sikrer at eiendommen kan omsettes lovlig og at faktiske forhold stemmer med matrikkel og planverk.
- Grensejustering bedrer forholdene: Eksisterende bygg blir liggende på egen tomt. Dette skal redusere konfliktrisiko og sikre klar eiendomsstruktur.
- De 40 m2 som skal justeres, skal føres samme areal på samme størrelse tilbake til Gbnr. 5/716 og skal nytte som friluftsområde. Ingen reell reduksjon av tilgjengelig friareal.
- Tiltaket er lite inngripende, og friluftformålet opprettholdes fullt ut (reguleringsbestemmelsene tillater allerede enkle installasjoner og bruk til lek og friluftsliv).

Ulemper:

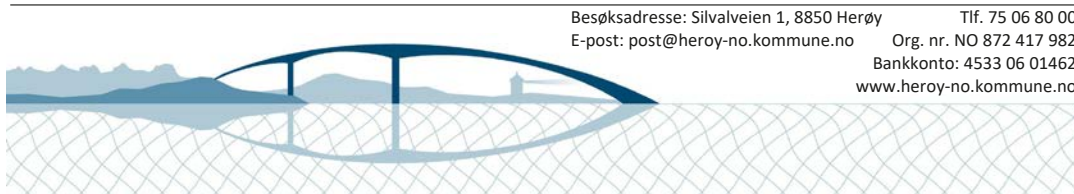
Økning av BYA ut over planbestemmelsen gir et formelt avvik fra reguleringsplan.

Tiltak er allerede oppført og har begrensede virkninger. Tiltaket forbedrer plan- og eiendomsforholdene. Det foreligger ingen nasjonale eller regionale interesser som blir skadelidende.

Fordelene vurderes som klart større enn ulempene, hensynene bak bestemmelsene blir i stor grad ivaretatt.

Kommunen finner det forsvarlig å innvilge dispensasjon fra plan- og bygningsloven, reguleringsplan «Skiftåsen- Hyttefelt, Nord Herøy» for grensejustering og bebygdareal (BYA) i samsvar med søknad.

Generelle opplysninger:



- * I hht. Herøy kommunes delegasjonsinstruks blir vedtaket rapportert Formannskapet.
- * Mottatt søknad med vedlegg beholdes i kommunen.
- * Det utstedes ikke særskilt tillatelse. Vedtaket er å betrakte som tillatelse.
- * I henhold til Herøy kommunes betalingsregulativ for 2025 blir behandlingsgebyret kr. **6786,-**
 - Dispensasjonssøknad (Grensejustering) uten behov for offentlige høring kr. 3393,-
 - Dispensasjonssøknad (Bebygdareal BYA) uten behov for offentlige høring kr. 3393,-
 - Summen blir **kr.6786,-**
- * Gebyret for oppmålingsforretning er foreløpig stipulert til kr. 4588, - men blir fastsatt i etterkant av oppmålingsforretning.

Faktura for behandlingsgebyr ettersendes.

Med hilsen

Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.

Vedlegg

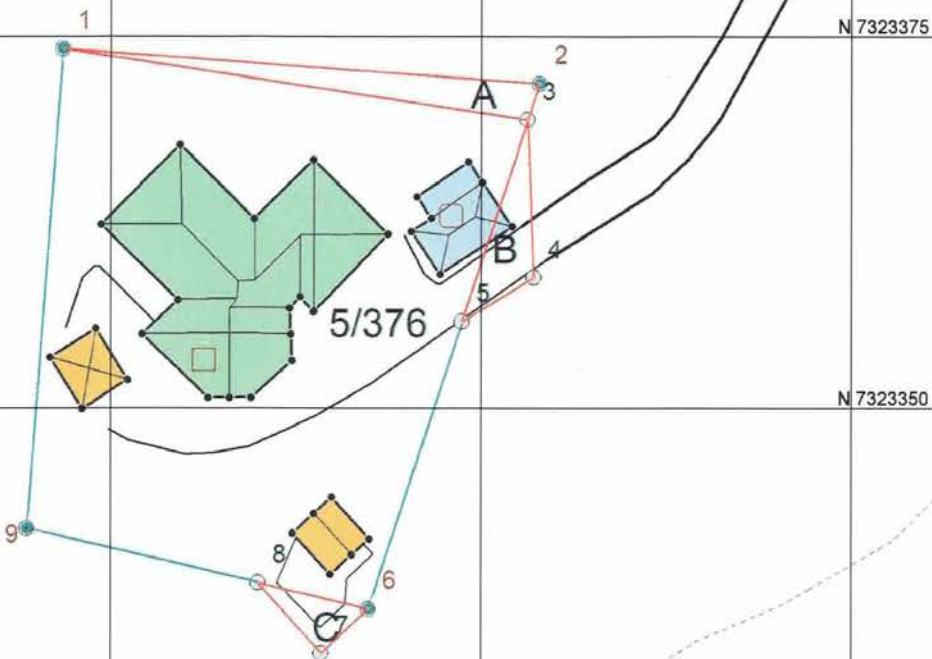
Kopi



Herøy kommune
06.04.2026
Målestokk 1:500
Teknisk

5/716

N 7323375



N 7323350

Arealene B (26,4 m²) og C (13,8 m²) på tilsammen 40,2 m² blir overført fra gbnr 5/716 til gbnr 5/376

N 7323325

Ett areal på 40,4 m² blir overført fra gbnr 5/376 til gbnr 5/716.

Grensejustering utføres som makeskifte.

Dato: 7.4.26

Dato:

Underskrift 5/376: Geir Arne Brathli

Underskrift 5/716:

N 7323300

Avtale om grensejustering

Herøy kommune

Eiendom
5/376, 5/716

Saks nr
20251024

Oppdragnr

Rekvirent

Forretningsdato
27/3/2026

Landmåler
Arnt Eide



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLNES	Beregnet areal	960.5
Etablert dato	23.06.1980	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.03.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Grensejustering Oppmålingsf./grensejustering	26.03.2026 27.03.2026	2025/1024		5/376 (-40,1), 5/716 (40,1)
Grensejustering Oppmålingsf./grensejustering	26.03.2026 27.03.2026	2025/1024		5/376 (26,5), 5/716 (-26,5)
Grensejustering Oppmålingsf./grensejustering	26.03.2026 27.03.2026	2025/1024		5/376 (13,7), 5/716 (-13,7)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	27.05.2021 16.06.2021	jnr.2/2021	Tinglyst 16.06.2021	5/15 (-20894,8), 5/716 (20894,8) 5/376, 5/448, 5/575, 5/576, 5/579, 5/580, 5/581, 5/585
Endre egenskaper Annen forretningstype	05.01.2018 05.01.2018	Sentralpunkt flyttet		5/376
Endre egenskaper Annen forretningstype	05.01.2018 05.01.2018	Sentralpunkt flyttet		5/376
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.06.1980	681 39/2004		5/15, 5/376

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7323369	380434.6		Ja	960.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRATTLI GEIR ARNE F071065*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HOVSVEIEN 158 1769 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nord-Herøyveien 529

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8850 HERØY	Kirkesogn	10040201 Herøy
Grunnkrets	107 Nord-Herøy	Tettsted	
Valgkrets	4 Herøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24105652		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	21.08.2007
2	24105652	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	14.12.2016
3	24106845		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	01.12.2007

1: Bygning 24105652: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 21.08.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	118
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	118
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	130
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.07.2005	29.12.2005	
Igangsettingstillatelse	13.08.2005	29.12.2005	
Tatt i bruk	21.08.2007	06.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Nord-Herøyveien 529	H0101	5/376	118	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	118	118	0	0	0

2: Bygningsendring 24105652-1: Tilbygg, Tatt i bruk 14.12.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	43
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	47
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	21.08.2014	02.09.2014	
Igangsettingstillatelse	21.08.2014	02.09.2014	
Tatt i bruk	14.12.2016	14.12.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig		H0101	5/376	43	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	43	43	0	0	0

3: Bygning 24106845: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Meldingssak tiltak fullført 01.12.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	18.09.2007	27.09.2007	
Meldingssak tiltak fullført	01.12.2007	09.10.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	5/376	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0



Herøy kommune (Nordland)

Adresse: Rådhuset, 8850 Herøy

Telefon: 75068000

Utskriftsdato: 29.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Herøy kommune (Nordland)

Kommunenr.	1818	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	376	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nord-Herøyveien 529, 8850 HERØY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Ferdigattest

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



**Herøy
Kommune**

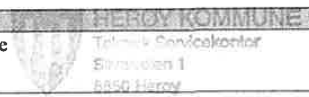
Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Jan Brattli AS Postboks 11 8801 SANDNESSJØEN	Geir Arne Brattli Hovsveien 158 1769 HALDEN

Ferdigattest er gitt for	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nord-Herøyveien 529, 8850 Herøy	5	376		

Spesifikasjon			
Tilbygg hytte			
Vedtaksdato		Saksnr.	
Administrativt vedtak i formannskapet		21.08.2014 130/14	
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
03.04.2017	Geir Arne Brattli		
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrollokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 21-10). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).			

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Herøy	21.04.2017	<i>Jane B. Dahl</i>

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Ansvarshavende	Ansvarlig søker	



Kommune
1818 HERØY

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av
14. juni 1985 § 99 nr. 1

KOPI

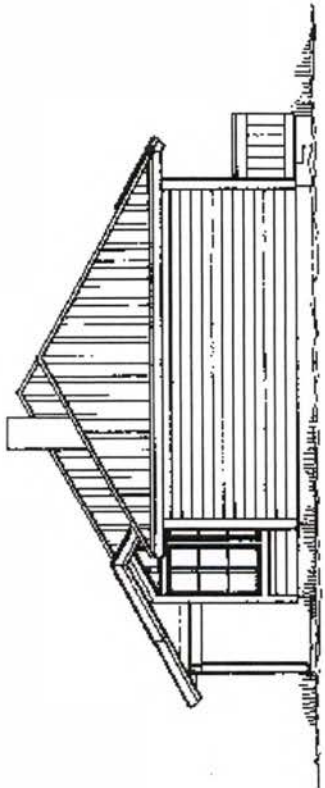
Ansvarelig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Jan Brattli AS Postboks 11 8801 SANDNESSJØEN	Jan Brattli AS Postboks 11 8801 SANDNESSJØEN

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skiftåsen	5	376		

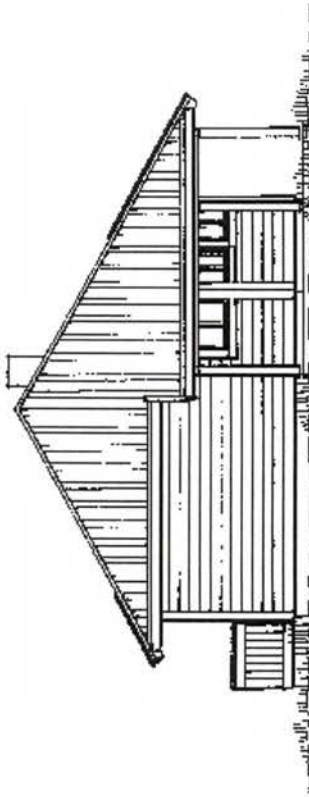
Spesifikasjon		
Tiltakets/byggets art		
Nybygg hytte		
Vedtatt gjort av	Vedtatt dato (åååå-mm-dd)	Saksnr.
Bygningsjefen på delegasjon	13.07.2005	0083/05
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
21.08.2007	Geir Arne Brattli	
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).		
Merknader		

Underskrift		
Sted	Dato (åååå-mm-dd)	Stempel/underskrift
Herøy	2007-10-30	HERØY KOMMUNE for Plan- og utviklingssjef 8850 HERØY <i>Inere B. Dødd</i>

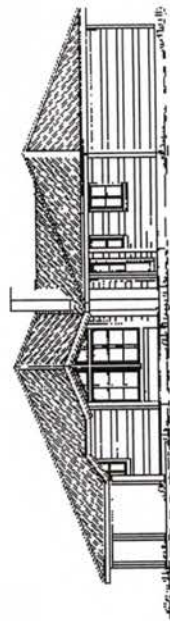
Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse



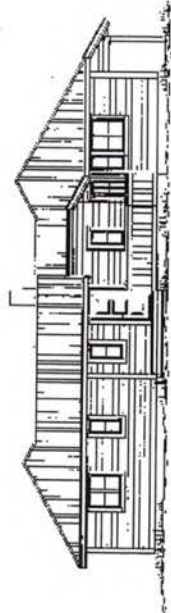
FASADE MOT:



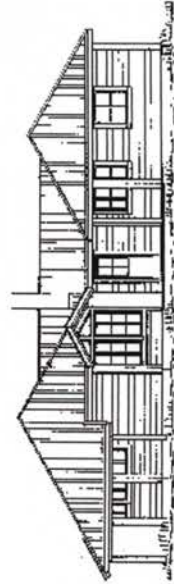
FASADE MOT:



FASADE MOT:



FASADE MOT:



FASADE MOT:

GODKJENT
 Herøy Byggningsråd
 Sak nr. 0083/05
 Dato 13.107.05
 Sign.: *JBD*

JAN BRATTLI AS
 Org.nr. 860 411 322
 Tlf. 75 04 43 12

Ferdigattest

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




Herøy Kommune

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Jan Brattli AS Postboks 11 8801 SANDNESSJØEN	Geir Arne Brattli Hovsveien 158 1769 HALDEN

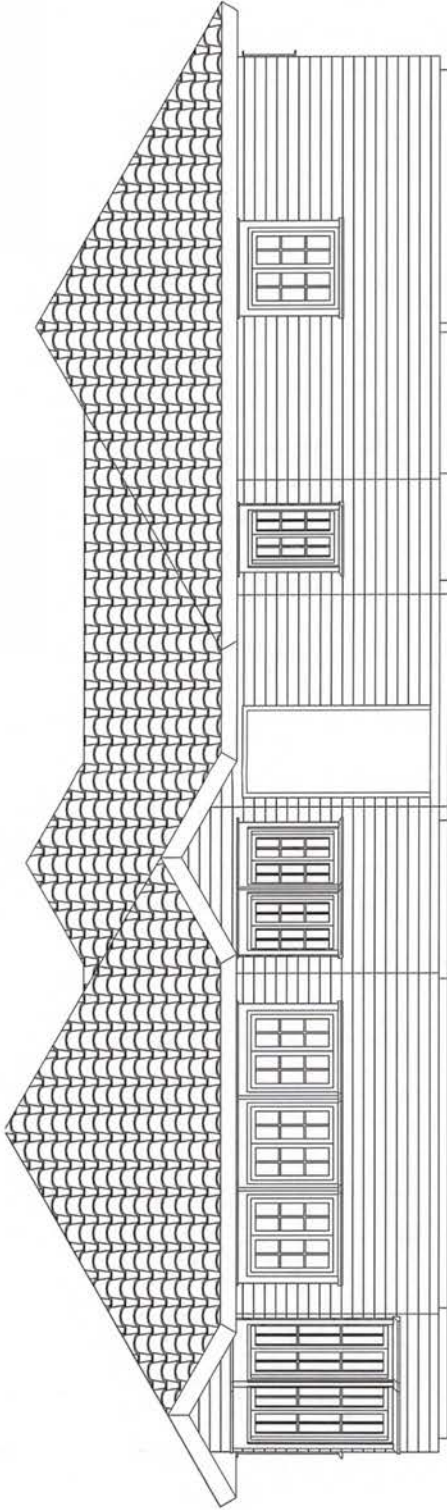
Ferdigattest er gitt for				
	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nord-Herøyveien 529, 8850 Herøy	5	376		

Spesifikasjon			
Tilbygg hytte			
Vedtaksdato		Saksnr.	
Administrativt vedtak i formannskapet		21.08.2014 130/14	
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
03.04.2017	Geir Arne Brattli		
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 21-10). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).			

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Herøy	21.04.2017	<i>Jene B. Dahl</i>

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Ansvarshavende	Ansvarlig søker	 HERØY KOMMUNE Teknisk Servicekontor Silvalveien 1 8850 Herøy

All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.

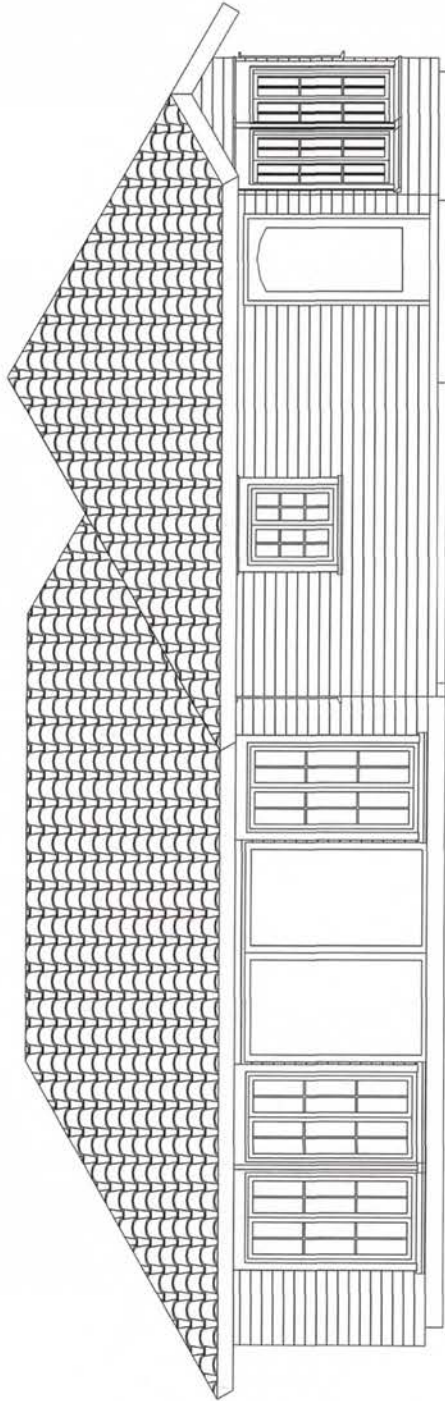


Fasade Sørøst.

Date		Konstr./Revisj		Skala		Målestokk	
14.05.2014		JJ		1:50			
Prosjektansvarlig		Tittel		Etablert for		Etablert år	
Hytte		Hytte Herøy Geir Arne Brattli		Etablert for		Etablert år	
Revisjon		Revisjon		Etablert for		Etablert år	
				A-02 Tilbygg Hytte			

001 - HYTTE GEIR ARNE - A3 ⁶ V 4 3 2 AUTOCAD - COMPUTER AIDED DESIGN

All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.

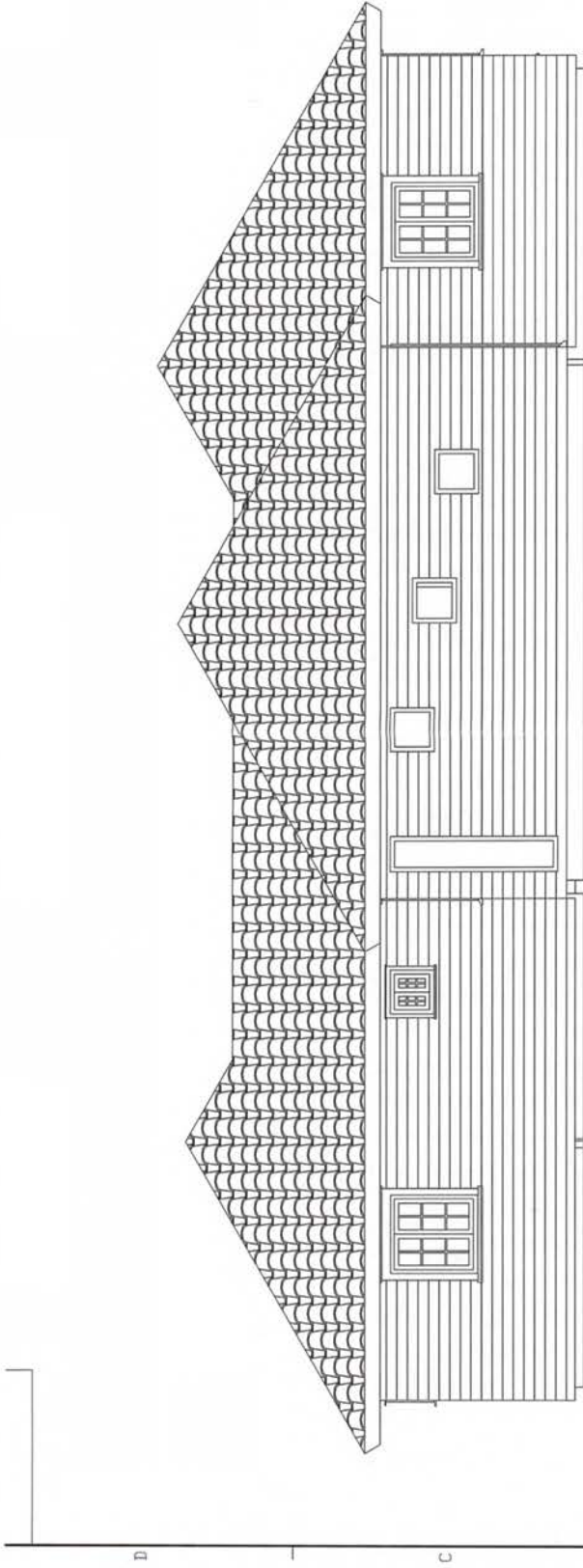


Fasade SørVest.

Dato: 14.05.2014 Prosjekt:	Konstr./Egnet: JJ Tegnet:	Godkjent: Stempel:	Skala: 1:50	Utarbeidet av: Tegningnummer: A-02 Tilbygg Hytte
Tittel: Hytte Herøy Geir Arne Brattli		Navn: Beregning		

001 - HYTTE GEIR ARNE - A3 6 ^5 4 V 3 2 1 AUTOCAD - COMPUTER AIDED DESIGN

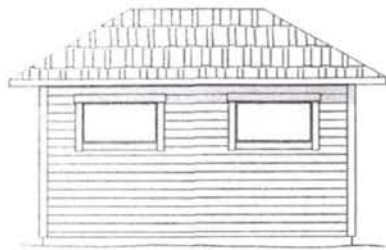
All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.



Fasade NordVest.

Date	14.05.2014	Projektsjanskode	Konstr./Egnet	JJ	Utst.	Skisse	1:50	Erstatning for	Erstatning av
Titel	Hytte Herøy Geir Arne Brattli		Hytte		1:50		Typeprosjekt		A-02 Tilbygg Hytte
Hytte			Herøy			Brattli			A-02 Tilbygg Hytte
001 - HYTTE GEIR ARNE - A3			V			2			AUTOCAD - COMPUTER AIDED DESIGN

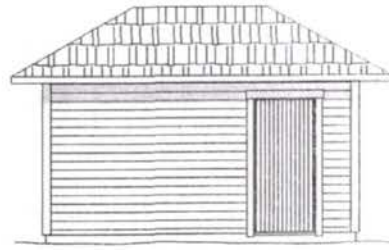
MOTTATT
05 SEPT 2007
Herøy kommune



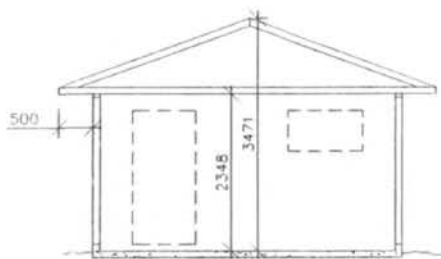
FASADE MOT SØR-ØST



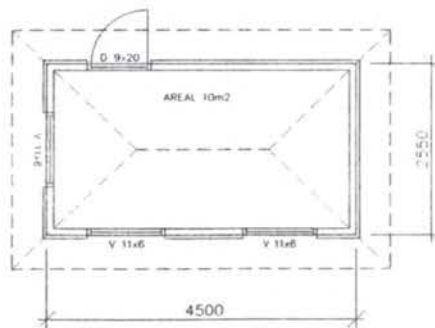
FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-VEST



SNITT



PLAN

KOPI

GODKJENT
Herøy Bygningsråd
Sak nr. 81/07
Dato 18.10.07
Sign.: JBD

**VEDBOD TIL HYTTE HERØY
PLAN OG SNITT**

MÅL 1:100 GNR.5 BNR.356

31.08.07

BYGGHERRE:
GEIR ARNE BRATTLI
KROKENVEIEN 6
8800 SANDNESSJØEN



Herøy kommune (Nordland)

Adresse: Rådhuset, 8850 Herøy

Telefon: 75068000

Utskriftsdato: 29.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Herøy kommune (Nordland)

Kommunenr.	1818	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	376	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nord-Herøyveien 529, 8850 HERØY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

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	960 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_38
	Delareal	960 m ²
	KPHensynsonenavn	H910_50443
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50443
Navn	"Skiftåsen- Hyttefelt, Nord Herøy
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1818/dokumenter/11/504_43.pdf



Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/376
Adresse: Nord-Herøyveien 529
Utskriftsdato: 29.05.2025
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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensnig



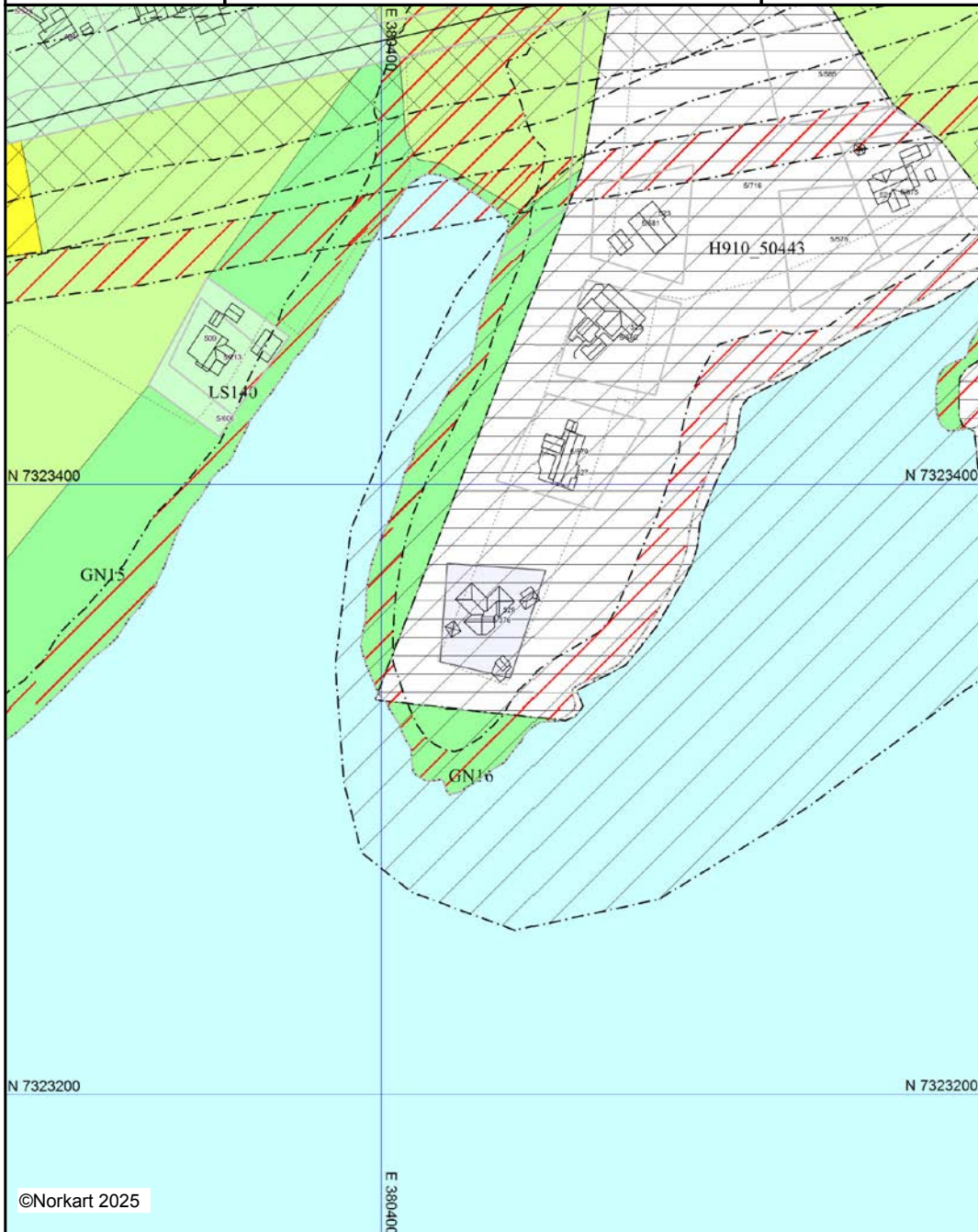
Herøy kommune

Kommuneplan

Eiendom: 5/376
Adresse: Nord-Herøyveien 529
Utskriftsdato: 29.05.2025
Målestokk: 1:2000



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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsst

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Fiske - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Flomfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Hensyn reindrift

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Støysonegrense

Angitthensynsgrense

Detaljeringsgrense

Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Fjernveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Abc

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 friluftsmål samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-7 nr. 5).....	16
§ 5.1 Generelle bestemmelser	16
§ 5.2 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruket og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (pbl § 11-11 nr. 1).....	17
§ 5.3 LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2).....	17
§ 5.4 LNFR areal for spredt bolig- og spredt fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2).....	17
§ 5.5 Spredt næringsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b og §11-11 nr. 2).....	21
§ 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl §§ 1-8 og § 11-11 nr. 3, 4 og 5).....	21
§ 6.6 Generelt	21
§ 6.7 Bruk eller vern av sjø og vassdrag dypere enn 20m	22
§ 6.8 Bruk eller vern av sjø og vassdrag grunnere enn 20m	23
§ 6.9 Småbåthavn	23
§ 6.10 Fiske.....	23
§ 6.11 Akvakultur	23
§ 6.12 Naturområder	23
§ 6.13 Friluftsområder	23
§ 6.14 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, FFFFN.....	23

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

Planmaterialet er utarbeidet av:



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 bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.

§ 1.7 Kulturminner, kulturmiljøer, kulturlandskap og verneverdig bebyggelse

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

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

§ 1.8 Reklame og skilt (pbl § 30-3)

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

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

§ 2.1 Generelle bestemmelser

Byggegrenser langs sjø

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

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

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

- b) Tillatelse til utlegging av flytebrygge kan gis når tiltaket ikke kommer i konflikt med ferdsel, biologisk mangfold, friluftsliv eller gir uønskede virkninger på landskap. Kommunen avgjør etter søknad i hvert enkelt tilfelle om tillatelse skal gis.
- c) I 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 utnytting BYA

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

Møne- og gesimshøyde

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

Kotehøyde ferdig gulv

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

Garasje/carport/uthus

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

Innkjørsel, adkomst og vann og avløp

- a) Ved innkjøring parallelt med veg skal avstand til 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, annekst og brygger og gjelder hele Herøy kommune.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – annekst, 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 soveannekst kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Annekst gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Annekset plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- d) I 100- metersbeltet gjelder følgende særlige arealbestemmelser:
 - Eiendommens samlede bruttoareal (fritidsbolig, annekst, bod, o.l.) skal ikke overstige 100 m². Kommunen skal vurdere om et lavere maksimums bruttoareal skal gjelde når utvidelse av fritidsbolig kommer i konflikt med miljømessige, estetiske hensyn og/eller friluftsinnteresser.
 - Større overbygde uteareal bør unngås.
 - Som hovedregel skal terrengbearbeiding begrenses til et minimum. Når tiltaket er lite eksponert mot sjøen, kan en tillate terrengbearbeiding (terrasse/platting/hellelegging og lignende) på et areal inntil 30 m². Frittliggende terrasse/platting tillates ikke, Forstøtningsmurer skal normalt ikke tillates.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – uthus, bod, naust

- 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) 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 natursteinsrur. Sikringsgjerde langs fjellsprang og liknende kan tillates i samråd med grunneier. Fargen på gjerdet bør harmonere mest mulig med det omkringliggende terreng.
- f) Sonen som sees fra havet skal behandles strengere enn sonen innenfor. Plassering av fritidsbolig skal ta hensyn til tomtens utforming og allmennhetens historiske rett til ferdsel i området.
- g) Vegetasjon på tomt og tilliggende areal bør søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Generelt

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

§ 2.3 Forretninger

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

§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

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

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

- a) Områdene skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt.
- b) Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, gjestehus eller leiligheter.
- c) Byggegrense følger 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 veger. Byggegrense regnes fra senterlinjen i veg. Holdningsklassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs vegstrekninger i Herøy kommune. For byggegrenser og holdningsklasser langs offentlig veg gjelder følgende:

<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 tomtegrense mot veg være minst 1,5 meter.
- b) Statens vegvesen må innvilge tillatelse til avkjørsel, jf. § 6.1.
- c) Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på veg, skal avstand fra garasje til tomtegrense mot veg være minst 5 meter.
- d) Parseller som fradeles/er fradelt til formålet skal sikres adkomst/vegrett, samt eventuelle traseer for vann og avløp frem til parsellens grense før byggetillatelse kan gis.
- e) Adkomst frem til eiendom skal være 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, annekst og brygger og gjelder hele Herøy kommune.

Retningslinjer – fritidsbolig, annekst, 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 soveannekst kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Annekst gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Annekset plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- d) I 100- metersbeltet gjelder følgende særlige arealbestemmelser:
 - Eiendommens samlede bruttoareal (fritidsbolig, annekst, bod, o.l.) skal ikke overstige 100 m². Kommunen skal vurdere om et lavere maksimums bruttoareal skal gjelde når utvidelse av fritidsbolig kommer i konflikt med miljømessige, estetiske hensyn og/eller friluftsinnteresser.
 - Større overbygde uteareal bør unngås.

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

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – uthus, bod, naust

- 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 skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Høyden på grunnmur bør ikke overstige 1,0 meter. Hyttas lengde skal, som hovedregel, ikke overstige 2 ganger bredden.
- c) Ved vurdering av hyttas størrelse skal det bl.a. tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet og til harmonien med den øvrige bebyggelse i området.
- d) Taktekking skal utføres med materialer som har en matt virkning.

- e) Gjerde, dominerende trapper o.l. tillates i alminnelighet ikke oppført. Gjerdet må i tilfelle utføres av trematerialer eller som 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.

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 03250040
Vår referanse: 3772241/26580839
Bestilling: C3 2025-06-06 (6) 105

Dato
06.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4006	71	23.6.1980	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1818 HERØY	5	15	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjøte'

DAGBOKFØRT

23 JUN 80 04006

**SØRENSKRIVEREN I
ALSTAHAUG**

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer ²	Kommune

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³
Arvid Eide	Dag - mnd. - år - personnr.
8852 Nord Herøy	12 04 14 [redacted]

opp. 5/376

TIL

Navn	Fødselsnummer ³
Walther Kristiansen	Dag - mnd. - år - personnr.
Tymhansvei 14 A	12 08 40 [redacted]
8800 Sandnessjøen	

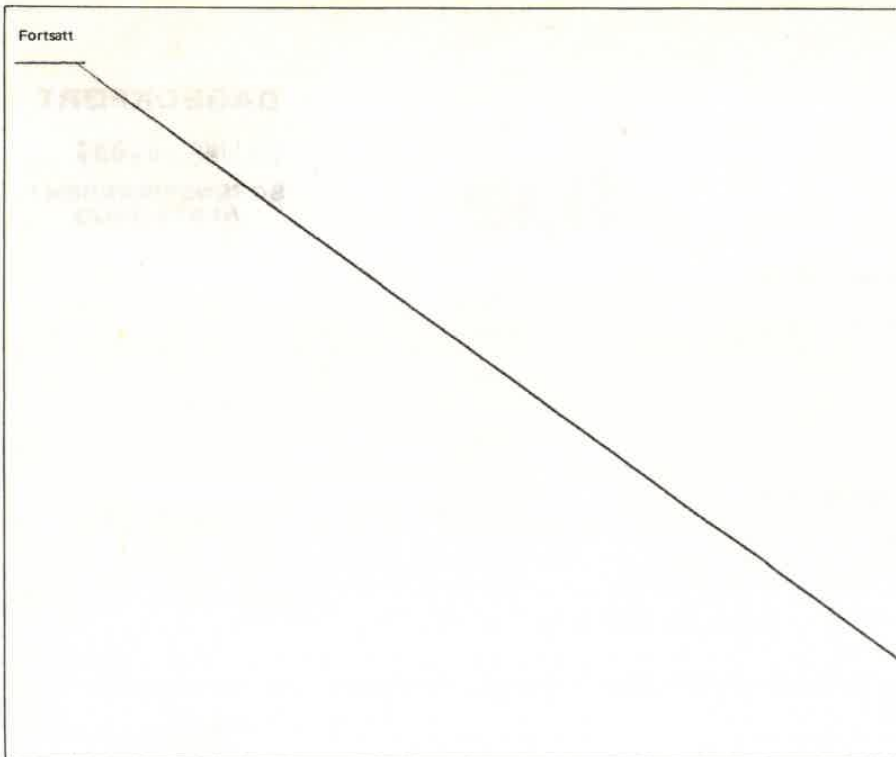
KJØPESUMMEN KR. 1.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Parsellens grenser er beskrevet i skyld-
 delingsforretning avholdt den 10.5.80.
 Parsellen gis rett til å anlegge vei
 langs sjøkant til eksisterende avskjørsel
 til RV 828.
 Videre gis parsellen rett til å sette
 opp naust. Parsellen får også rettighet
 til grunn for vann og kloakk.
 Kjøperen må selv koste og oppføre
 gjerdene rundt parsellen.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 9-79

Fortsatt



Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Nord Herøy
 Sted

1.6.80
 Dato

David Eide
 Utstederens underskrift

Ragnhild Eide
 Ektefellens underskrift⁵

190920 [REDACTED]
 Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Reidar Strandheim
 Vitneunderskrift



Reidar Strandheim
 Vitneunderskrift

Reidar Strandheim
 Gjentas med blokkbokstaver

Reidar Strandheim
 Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 03250040
Vår referanse: 3772242/26580844
Bestilling: C3 2025-06-06 (6) 106

Dato
06.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4707	71	1.11.2005	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1818 HERØY	5	15	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

TINGLYST


- 1 NOV 2005

 ALSTAHAUG TINGRETT
 DAGBOKNR. 4707

Skjøte¹⁾

Returneres til:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr. Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
1818 Herøy	5	579 580 581			1/1 1/1 1/1	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtelesteoven kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andølgens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhet						
<input type="checkbox"/> 1. Bebyggd	<input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebyggd					
Bruk av grunn						
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretnings/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig						
<input type="checkbox"/> FB Frittligg	<input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig	<input type="checkbox"/> RK Rekketohus/kjøde	<input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		
2. Kjøpesum						
Kr 120.000,-					Uttyst til salg på det frie marked	
					<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/> 5 Uskifte	<input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør	<input type="checkbox"/> 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾						
Kr 120.000,-						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn				Ideell andel	
160945	Barnevig Larsen				1/1	
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn				Fast bosatt i Norge	Ideell andel
880411322	Jan Brattli A.S				<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
6. Særskilte avtaler						
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
Avtale datert 29.1.03						
 Doknr: 4707 Tinglyst: 01.11.2005 Emb. 071 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM						

Andre avtaler SKAL TINGLYSES	
1. KJØREVEI M/PARKERING	6. NAUSTTOMT (RETTIGHET)
2. GANGVEI	RETTIGHETENE SKAL OGSÅ GJELDE
3. VANN TIL FØRSEL	GNR 5 BNR 376
4. AVLØP M/SEPTIKTANK	
5. STRØMFORSYNING	

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁶⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstedernes gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
Herøy 13.6.05	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Ranveig Larsen</i>	RANVEIG LARSEN
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Arnt Isaksen</i>	ARNT ISAKSEN
Adresse	
8850 Herøy	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Odd Sommerfeld</i>	ODD SOMMERSELD
Adresse	
8890 LERFJORD	

Bortlesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
-------------------------	-----------------------------------------

Egen utdel.

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Slekt, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

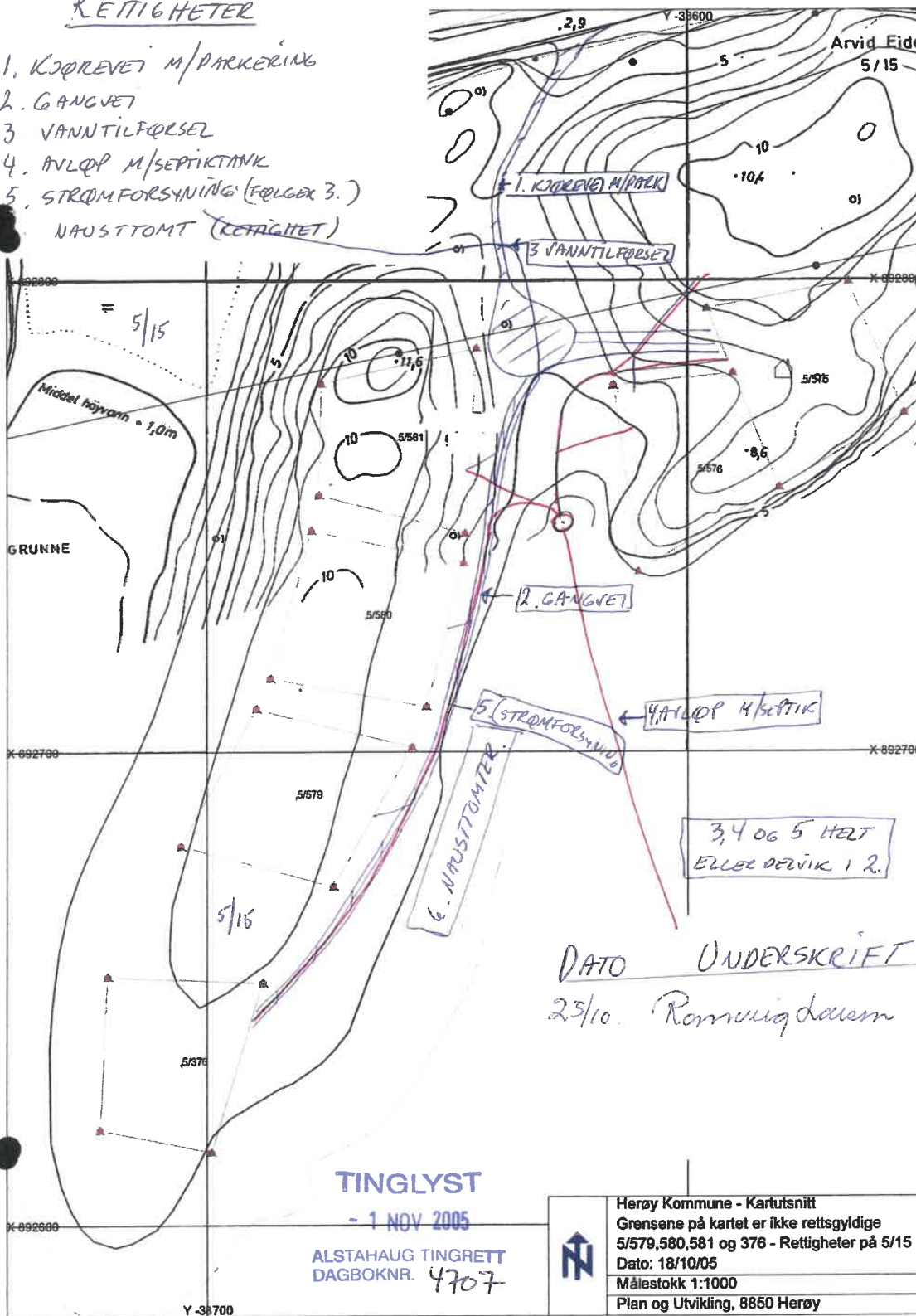
Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingpapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestennummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Føltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Føltet kan sløytes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshavere godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshavere ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmægler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Anm: Rettigheter (er vist side 2) er tgl. som heftelse på hovedbruket gnr. 5 bnr. 15.



RETTEGHETER

1. KØREVEI M/PARKERING
2. GANGVEI
3. VANNTILFØRSEL
4. ANLØP M/SEPTIKTANK
5. STRØMFORSYNING (FØLGER 3.)
6. NAUSTTOMT (RETTEGHEIT)



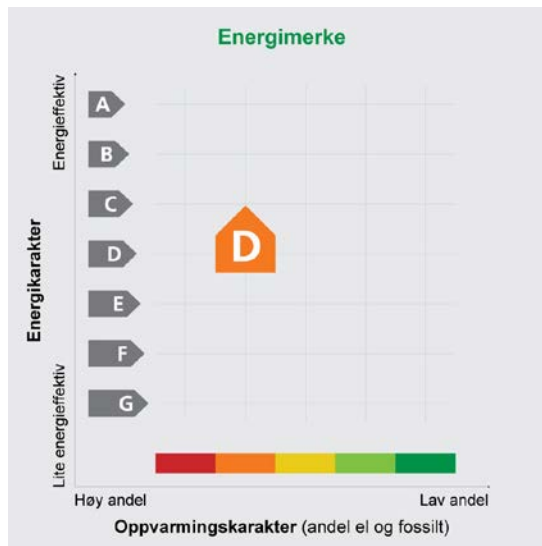
DATO UNDERSKRIFT
 23/10. Rønnvågdaalen

TINGLYST
 - 1 NOV 2005

ALSTAHAUG TINGRETT
 DAGBOKNR. 4707

	Herøy Kommune - Kartutsnitt
	Grensene på kartet er ikke rettsgyldige
	5/579,580,581 og 376 - Rettigheter på 5/15
	Dato: 18/10/05
Målestokk 1:1000	
Plan og Utvikling, 8850 Herøy	

Adresse	Nord-Herøyveien 529
Postnr	8850
Sted	Herøy
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	5
Bnr.	376
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1075147
Dato	18.11.2019



Innmeldt av Geir Arne Brattli

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene,

se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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 kontraktssignering 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel 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: Nord-Herøyveien 529
8850 HERØYMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stina HermansenTelefon: 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