

Tomt og småbåthavn

FOSNAVÅG

notar



Prisantydning Kr 5 890 000,- Boligtype Tomt - uregulert og småbåthavn
Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO



notar



Tomt og småbåthavn

Regulert småbåthavn beliggende i Eggesbønesstraumen + tomteareal i etablert område som er uregulert på Borgarhaugen

Adresse	Borgarhaugen 8 og småbåthavn
Prisantydning	6092/6091 FOSNAVÅG
Omkostninger	Kr 5 890 000,-
Totalpris	Kr 148 250,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - uregulert og småbåthavn

Velkommen til dette spennende prosjekt som dels er en regulert småbåthavn og et uregulert tomteareal i et attraktivt område i Fosnavåg!

Her har du mulighet til å sikre deg to spennende prosjekter som kan utvikles i lag eller hver for seg, også mulighet til å kun kjøpe et av dem.

Småbåthavn på 76 båtplasser. Landarealet gir plass til klubbhus, 48 parkeringsplasser, båttopptrekk og plass for vedlikehold av båter. Må søkes om rammeløyve på nytt.

Tomteareal beliggende på Borgarhaugen med cirka anslått 15 000 kubikk masse, som kanskje kan brukes til småbåthavna og då videre kan eiendommen søkes regulert til boligområde.

To spennende prosjekt.

Ta kontakt med megler for mer informasjon!

Ulstenvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Ludvig Sandström

Eiendomsmegler MNEF
451 30 869 / ls@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	22
Budgivning	87

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

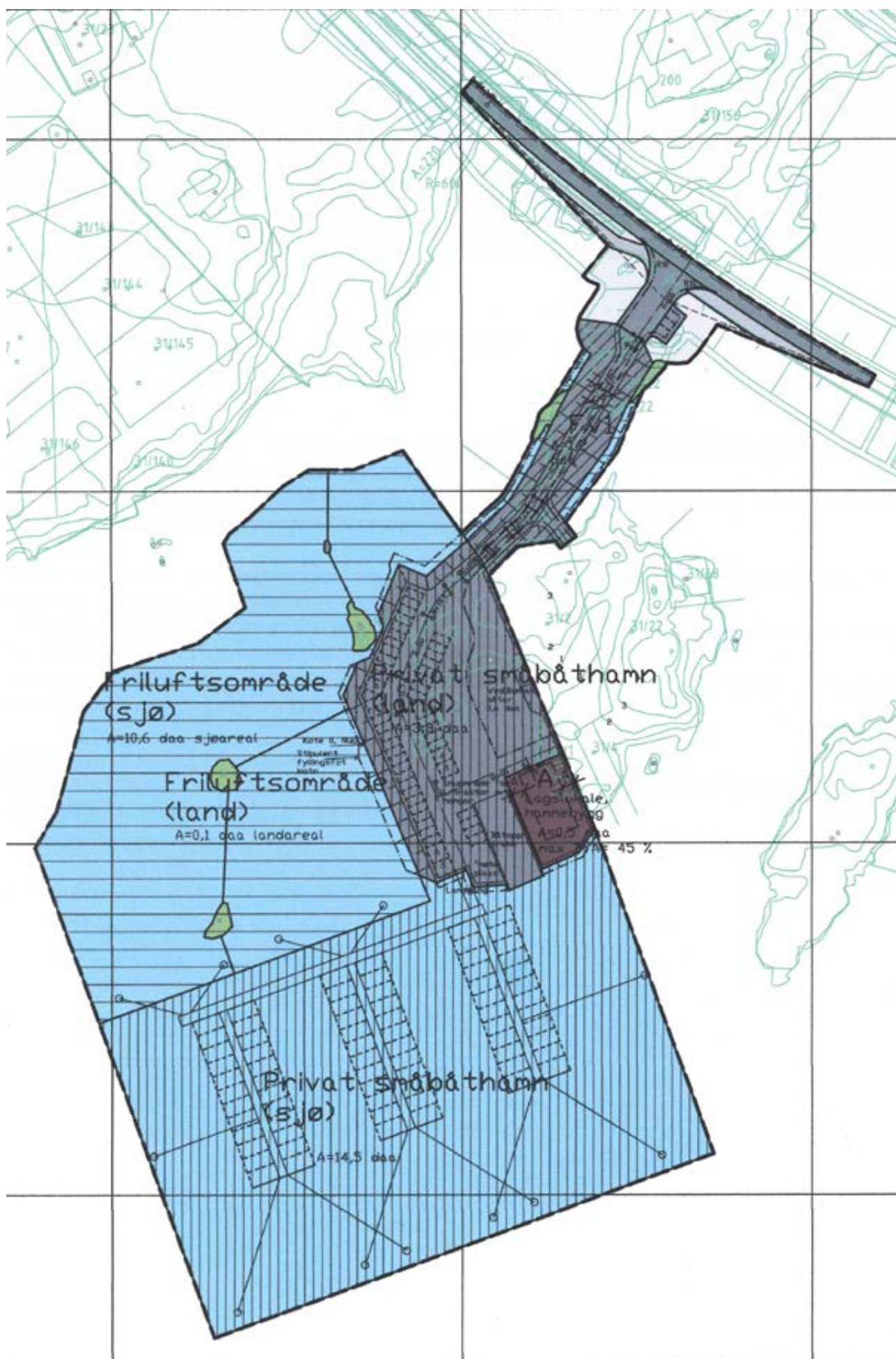
Ingen salg
Ingen regning

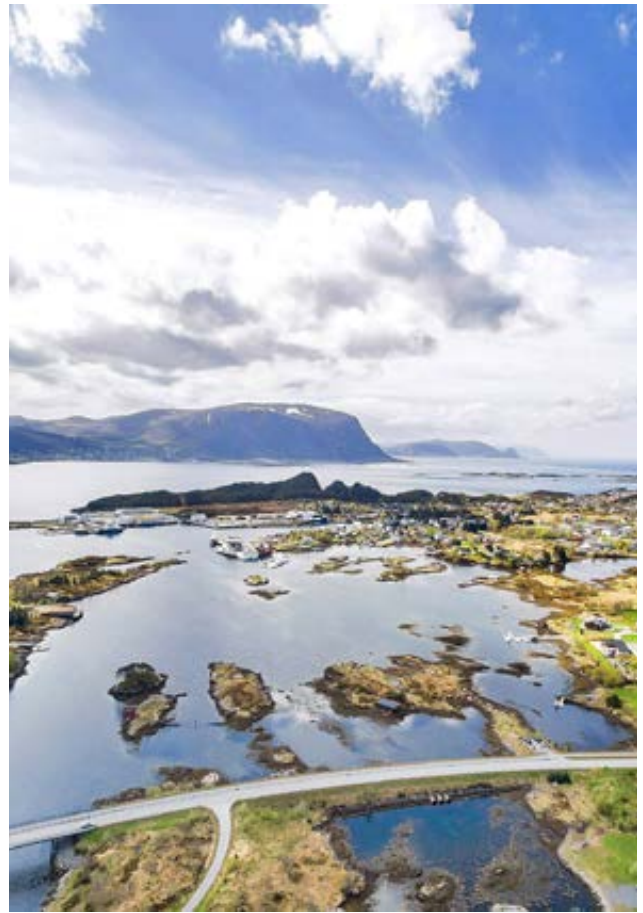


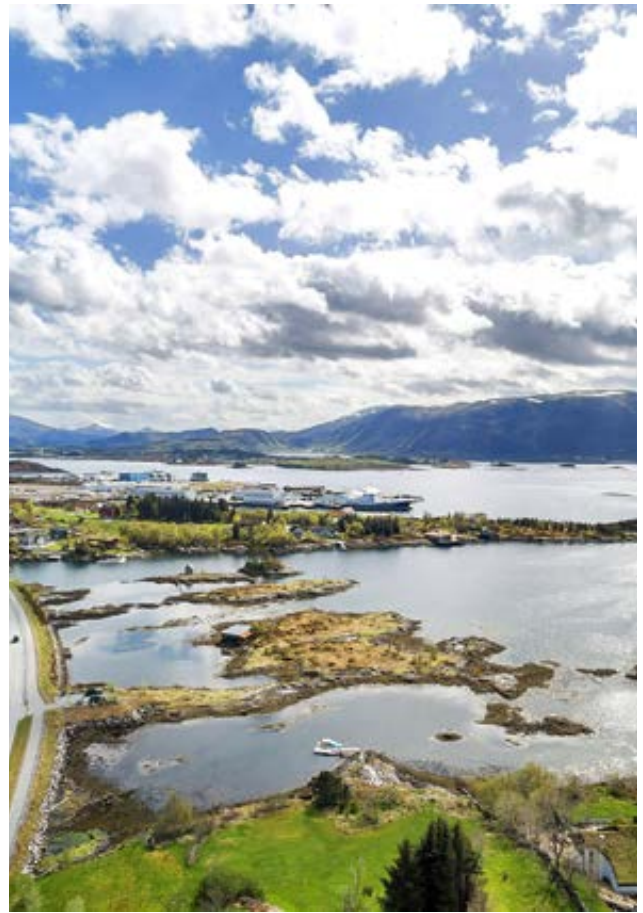




BORGARHAUGEN OG SMÅBÅTHAVN









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Til småbåthavna:

Eiendommen til rekviert er en del av holme som ligg i område som er regulert og egna til småbåthavn.

Eiendommen er ubebygd, med der på holmen bebygd med et naust. Det er regulert og planlagt et landanlegg for småbåthavn på eiendommen, dette berøre også andre matrikler også. Takst objektet ligger sentralt ved søndre del av Bergsøy nært Fosnavåg sentrum. Avstander: ca. 3,0 km til sentrum i Fosnavåg, ca. 24 km til Ulsteinvik. ca. 44 km til Ørsta., ca. 70 km til Ålesund. Til nærmeste flyplass, og Ørsta/Volda lufthamn er det ca. 41 km.

Til Borgarhaugen:

Borgarhaugen ligger fint til på nordside av Buholmvegen, rett ved krysset til Borgarhaugvegen. Området er ubebygd, og er opprinnelig avsatt til friområde i KDP. Avstander: Ca. 2,0 km til sentrum i Fosnavåg, ca. 24 km til Ulsteinvik. ca. 44 km til Ørsta., ca. 70 km til Ålesund. Til nærmeste flyplass, og Ørsta/Volda lufthamn er det ca. 41 km.

ADKOMST

Til småbåthavna:

Kommer du kjørende fra Leinøy eller Fosnavåg så tar du i rundkjøringen ved Hjelmeset avkjøringen mot Mjølstanaset, følg så veien i cirka 225 meter så har du eiendommen på din

høyre hand.

Til Borgarhaugen:

Kommer du kjørende langs FV 654 fra Ulsteinvik så tar du av inn på Borgarhaugvegen, kjør i cirka 40 meter så har du eiendommen på din venstre hand. Følger du veien i ytterligere cirka 170 meter så kan du ta av til venstre inn på Borgarhaugvegen , etter 35 meter tar du til venstre og følger veien til snuplassen så har du eiendommen framfor deg.

Kjør du fra Fosnavåg kan du kjøre venstre av på Borgarhaugvegen som kommer etter rundkjøringen mot Mjølstadnæsvegen/FV 654, cirka 375 meter etter at du tar avkjørselen mot Ulsteinvik. Følg beskrivelsen videre fra tekst ovenfor.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Borgarhaugen og småbåthavn, 6092 FOSNAVÅG

OPPDRAKSNUMMER

3-0145/24

SELGER

Ola Strand

MATRIKKE

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1,
Gårdsnummer 31, bruksnummer 169,
i Herøy (M. og R.) kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiettomt på 8.118 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Småbåthavna: 818,0 kvm

Reguleringsplan småbåthavn på gnr. 31 br:1 med flere er godkjent i kommunestyret til en småbåthavn på 76 båtplasser. Landarealet gir plass til klubbhus, 48 parkeringsplasser, båtopptrekk og plass for vedlikehold av båter.

31/169 har areal 586,3m². I verdivurderinga er det i tillegg lagt til areal som i framtida vert utfylt sjøgrunn, men det er ikke gjeve at dette arealet stemmer med eiendommen sin eiendomsrett til sjøgrunn.

Planlagt regulert landareal har storleik på ca. 4 300 m² for havn og 1 200 m² felles tilkomst. Der det på tilkomst vei er

tatt med 232 m² avrundet totalt 4 500 m² i markedsverdivurderinga. Resterende 968 m² er vurdert som en fordel for naboteiger med tilkomst, opp imot ulempen med oppfylte masser på egen grunn.

Planomtalen: "Båtplassane er viste like med breidd 3,5 m med tillegg av fortøyningsbommane, samla breidd 4,13 m. Lengda på bommane er sett lik 8,25 m (som snitt for hamna - vil variere frå 6,25 m til 10,25 m). I praksis vil både breidd og lengda på båtplassane variere.

Teig med gnr. 31 bnr. 1 med bredde 3,0 meter og et areal 232 m², har et regulert areal på ca. 1 200m² med dels oppfylte masser i vei bredde på ca. 3,0 meter.

Teig med gnr. 31 bnr. 169 med et areal på 586 m², har et regulerte område med nytt landareal på 3 800 m² med 48 parkeringsplasser, samt 500m² avsatt til havnebygg. Etter reguleringsplanen i 2007 vart utarbeidet, må en i dag tenke også lade mulighet for el-biler.

Regulert småbåthavn med 76 båtplasser på 14 500 m² mot sør, og friluftsområde i sjø på 10 600 m² med holmer på ca. 100 m² mot nord.

Det må tas høyde for opparbeidingskostnader av landanlegg med oppfylte masser antatt +/- 15 000 kubikk, grunnundersøkelser, og plastrings steiner i sjø. Kostnader med flytebrygger, havnehus, og VA-anlegg. Det anses som litt usikker med tanke på kostnader, da det avhenger med f.eks. oppfylling i sjø.

Borgarhaugen: 7.300,0 kvm

Dagens anvendelse: Upparbeidet areal/område som i utgangspunktet var avsatt til Friområde i KDP, totalt på 8 423 m², der det mot vest er avsatt areal til gangsti på ca. 95 m², og på ca. 990 m² er det en eldre driftsbygning. Området som kan disponeres til tomter og friområde målt på kart er dette ca. 7370 m². Området har fin beliggenhet, og et boligområde kan få fine utsiktstomter hovedsakelig mot sør og vest.

Henta fra sakspapirene til sak 38/22:

Området med saks nr. 38/22 Prinsippsak vedr. regulering av Borgarhaugen. Området fremstår i all hovedsak som uberørt LNF-område og med barskog og mye rotvelt, hvor det er kupert kystlandskap, med typisk kystlynghei med mager bonitet. Deler av eiendommen har tilgrensende områder med boligbebyggelse.

F- 38/22 Vedtak: Formannskapet vedtek at ein kan gå vidare med planarbeidet for Borgarhaugen, med møtedato 08.03.2022.

Terrengformasjonen strekker seg opp til ca. 30 m.o.h., og er forholdsvis kupert med ei hellingsgrad på ca. 25-30 grader (Gjennomsnittlig), med parti på over 60 grader. Åsen er godt synlig fra omkringliggende områder på Eggesbø, og utgjør et relativt inngrepsfritt høydedrag som har stått uberørt siden ca. 1965 jf. historiske flyfoto. I NIBIO sine datasett (Kartløsning «Kilden») (AR5) er området registrert som grunnlendt (mer enn 50 % areal har et jorddekke tynnere enn 30 cm, men ikke klassifisert som fjell i dagen), og dominert av barskog (Størst volum i nordaust) med en større del rotvelta i sørvest. Skogen er også avsett som vernskog med funksjon «Vern mot fjell».

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for framlegg til reguleringsplan for: Småvåthamn på gnr.31 bnr.1 m.fl., datert 22.11.2007, er eiendommen regulert til privat småbåthamn for både sjø og land. Småbåthavnen må få rammeløyve på nytt. Se vedlagt reguleringsbestemmelser.

Deler av eiendommen (31/1) ligger under et område uten detaljregulering. Denne må detaljreguleres.

Kommuneplan for Herøy kommune 2013-2025, sist revidert 28.07.2015, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

VEI/VANN/KLOAKK

Det er ikke opparbeid eller tilknyttet vei, vann eller avløp til tomten pr i dag.

AREALER ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 5 890 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det er ingen kommunale avgifter for tomten pr i dag.

INFO EIENDOMSSKATT

Herøy kommune har ikke eiendomsskatt pr i dag.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 80 000,- som primærbolig for 2022

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

5 890 000 Prisantydning

Omkostninger

14 600 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

147 250 Dokumentavgift

500 Tinglysing skjøte

500 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

148 250 Omkostninger totalt

162 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 038 250 Totalpris. inkl. omkostninger

6 052 850 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
6 055 650 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum
tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i
gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.
Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per
overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle
innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må
selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om
dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i
norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun
ha historisk betydning, eller som vedrører en
matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne
matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst
på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen,
eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført.
Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/
avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette
servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1844/900014-1/57 10.04.1844 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1859/900044-1/57 20.09.1859 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1876/900064-1/57 19.04.1876 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1877/900054-1/57 20.06.1877 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1889/900062-1/57 09.11.1889 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/183-1/57 06.03.1946 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/4810-101/57 14.11.2000 ** DIVERSE PÅTEGNING
Rettshavar: TUSSA NETT AS

1951/1947-1/57 26.10.1951 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/2306-1/57 01.12.1951 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1953/903026-1/57 28.01.1953 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: Volda komm.el-verk

1954/671-1/57 20.03.1954 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/1167-2/57 14.05.1960 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 37

1964/2980-1/57 23.09.1964 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/3277-1/57 23.12.1968 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/3933-2/57 11.12.1970 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 53

1975/4029-3/57 02.10.1975 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/3312-2/57 28.06.1979 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 80

1979/7258-2/57 24.12.1979 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 81

1979/7382-1/57 31.12.1979 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/2378-1/57 01.06.1983 FREDNINGSVEDTAK
AV MYKLEBUSTVATNET
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/5198-1/57 11.12.1984 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/2760-2/57 28.06.1985 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 84
Bestemmelse om veg

1985/2761-2/57 28.06.1985 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 85
Bestemmelse om veg

1985/4095-1/57 18.09.1985 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 87
Bestemmelse om veg

1986/2844-1/57 04.07.1986 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/3408-1/57 07.08.1986 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 3
Bestemmelse om veg

1989/386-1/57 24.01.1989 FREDNINGSVEDTAK
GJELDER MYKLEBUSTVATNET NATURRESERVAT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/1344-2/57 03.04.1989 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 96

1989/1699-2/57 25.04.1989 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 108
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 109

1989/2157-2/57 26.05.1989 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 107

1989/3199-1/57 20.07.1989 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 106

1989/3608-2/57 08.08.1989 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 98

1989/5551-4/57 17.11.1989 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSER OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/2902-1/57 05.07.2005 JORDSKIFTE
Grensegangssak 20/2003-15.10
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/352128-1/200 02.05.2013 FREDNINGSVEDTAK
Vedtak om grenseendring- Myklebustvatnet naturreservat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
901292-1/57 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
1912/900005-1/57 05.06.1912 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 9

1912/900006-1/57 05.06.1912 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 10

1920/900054-1/57 27.10.1920 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 13

1945/235-1/57 18.04.1945 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 19

1947/352-1/57 10.03.1947 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 20

1949/1919-1/57 18.11.1949 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 24

1953/1729-1/57 17.07.1953 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 28

1958/398-1/57 27.02.1958 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 34

1958/1870-1/57 09.09.1958 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 35

1960/1167-1/57 14.05.1960 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 37

1963/3350-1/57 29.11.1963 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 41

1965/890-1/57 23.03.1965 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 43

1969/1799-1/57 26.06.1969 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 49

1970/3047-1/57 03.10.1970 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 53

1973/2240-1/57 06.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 59

1973/3580-1/57 15.10.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 64

1977/193-1/57 17.01.1977 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 77

1979/3311-1/57 28.06.1979 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 80

1979/7257-1/57 24.12.1979 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 81

1985/2672-1/57 24.06.1985 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 84

1985/2673-1/57 24.06.1985 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 85

1985/2740-1/57 27.06.1985 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 87

1985/2847-1/57 03.07.1985 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 86

1986/3407-1/57 07.08.1986 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 93

1986/3721-1/57 01.09.1986 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 94

1986/4362-1/57 07.10.1986 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 95

1987/4069-1/57 04.09.1987 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 96

1987/4070-1/57 04.09.1987 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 97

1987/4071-1/57 04.09.1987 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 98

1987/4072-1/57 04.09.1987 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 99

1988/1504-1/57 14.03.1988 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 101
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

1988/4354-1/57 05.09.1988 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 103

1988/4355-1/57 05.09.1988 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 102

1989/1602-1/57 20.04.1989 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 107

1989/1660-1/57 21.04.1989 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 108

1989/1661-1/57 21.04.1989 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 109

1989/2893-1/57 30.06.1989 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 106

1991/619-1/57 15.02.1991 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 110

1991/620-1/57 15.02.1991 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 111

1991/621-1/57 15.02.1991 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 112

1992/951-1/57 11.03.1992 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 113
Areal = 142,9 m²

1996/2425-1/57 31.05.1996 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 130

2008/168259-1/200 27.02.2008 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 161

2008/778066-1/200 25.09.2008 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 169

2010/456957-1/200 22.06.2010 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 172

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2012/1068490-1/200 14.12.2012 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 1515 GNR: 31 BNR: 22

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter
ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

06.09.2024

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er
gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av
nødvendige dokumenter og evt. takst/boligsalgsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

26.09.2024

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF
Epost: ls@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 120 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Notars digitale markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller

mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Nei

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og

personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

BORGARHAUGEN OG SMÅBÅTHAVN

- Verditakst regulert småbåthavn
- Verditakst tomtareal
- Selgers egenerklæringsskjema
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresegner
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart

Verditakst Tomt

📍 Straumane småbåthamn, ved Mjølstadvegen ,
6091 FOSNAVÅG

📖 HERØY kommune

gnr. 31,31, bnr. 1,169, snr. 0,0

Markedsverdi

1 500 000

Tomteareal 818,00 m²



Befaringsdato: 03.10.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 14495-1619

Referansenummer: U01592

Autorisert foretak: Mulvik AS



Norsk takst

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



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

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.

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 16 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson
Uavhengig Takstingeniør
jan.norvald@mulvik.no
917 87 613



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr1 500 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

=

1 500 000

Markedsvurdering

Disse prinsipper er lagt til grunn for taksten, se også side 6. og vedlegg 1:

Alt. I, Investeringskalkyle

Slik vi vurderer det gir en forenklet investeringskalkyle en verdsetting til ca. 2 400 000,- og med fradrag for ca. 30% risiko/uforutsette kostnader på blir tomtens markedsverdi til ca. 1 700 000- Investeringskalkyle vurderes altså til å resultere med for stor grad av vilkårlighet og usikkerhet. Slik at interessentar må på sjølvstendig grunnlag har egne forutsetninger for sjølv for å vurdere risiko og kostnader med opparbeiding av Straumane småbåthamn.

Alt. II, basert på alternativ bruk.

Ihht. kommuneplanen er eiendommens arealbruk bestemt såpass at en vurdering basert alternativ bruk ikke anses relevant.

Alt. III, Strøkspris

Etter det man er kjent med finnes ingen tydelig prisdannelse for omsetning av tilsvarende eiendommer etter markedspris. Man må derfor se hen til tilsvarende eiendomsomsetning i sammenlignbare områder.

Det er funnet 13 sjønære tomter i Herøy siste 12 mnd, der det er en gjennomsnitt pris på $\approx$ kr 813,00 pr/ m². Det er lagt til et tillegg for tilflott og utfylling med 10 ganger på antatt løpemeter strandlinje målt på kart for gnr. 31 bnr. 169, samlet gir det en antatt Markedsverdi på kr. 1 314 625,-

Slik at en gjennomsnittlig Markedsverdi av Alternativ 1 og 3 blir kr. 1 511 663,- $\approx$ kr. 1 500 000,-

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

Tilstede

03.10.2024 Jan-Norvald Jønsson

Takstingeniør

22.5.2024 Jan-Norvald Jønsson

Takstingeniør

Straumane småbåthamn, ved Mjølstadvegen , 6091
FOSNAVÅG
Gnr 31 - Bnr 169
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA



Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	31	1		0	232 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

MJØLSTADVEGEN

Hjemmelshaver

Ola Andreas Strand

Kommentar

Denne har flere adkomstrett på.

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	31	169		0	586 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

MJØLSTADVEGEN

Hjemmelshaver

Ola Andreas Strand

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen til rekvisitt er en del av holme som ligg i område som er regulert og egna til småbåthavn. Eiendommen er ubebygd, med der på holmen bebygd med et naust. Det er regulert og planlagt et landanlegg for småbåthavn på eiendommen, dette berøre også andre matrikler også.

Takst objektet ligger sentralt ved søndre del av Bergsøy nær Fosnavåg sentrum. Avstander: ca. 3,0 km til sentrum i Fosnavåg, ca. 24 km til Ulsteinvik. ca. 44 km til Ørsta., ca. 70 km til Ålesund. Til nærmeste flyplass, og Ørsta/Volda lufthamn er det ca. 41 km.

Beskrivelse av tomten

Reguleringsplan småbåthavn på gnr. 31 br:1 med flere er godkjent i kommunestyret til en småbåthavn på 76 båtplasser, jfr. §5. Landarealet gir plass til klubbhus, 48 parkeringsplasser, båtopptrekk og plass for vedlikehold av båter. 31/169 har areal 586,3m². I verddivurderinga er det i tillegg lagt til areal som i framtida vert utfylt sjøgrunn, men det er ikke gjeve at dette arealet stemmer med eiendommen sin eiendomsretten til sjøgrunn.

Planlagt regulert landareal har storleik på ca. 4 300 m² for havn og 1 200 m² felles tilkomst. Der det på tilkomst vei er tatt med 232 m² avrundet totalt 4 500 m² i markedsverdivurderingen. Resterende 968 m² er vurdert som en fordel for naboteiger med tilkomst, opp imot ulempe n med oppfylte masser på egen grunn.

Planomtalen: "Båtplassane er viste like med breidd 3,5 m med tillegg av fortøyningsbommene, samla breidd 4,13 m. Lengda på bommane er sett lik 8,25 m (som snitt for hamna – vil variere frå 6,25 m til 10,25 m). I praksis vil både breidd og lengda på båtplassane variere.

Teig med gnr. 31 bnr. 1 med bredde 3,0 meter og et areal 232 m², har et regulert areal på ca. 1 200m² med dels oppfylte masser i vei bredde på ca. 3,0 meter.

Teig med gnr. 31 bnr. 169 med et areal på 586 m², har et regulerte område med nytt landareal på 3 800 m² med 48 parkeringsplasser, samt 500 m² avsatt til havnebygg. Etter reguleringsplanen i 2007 vart utarbeidet, må en i dag tenke også lade mulighet for el-biler.

Regulert småbåthavn med 76 båtplasser jamfør §5 i reguleringsplanen, på 14 500 m² mot sør, og friluftsområde i sjø på 10 600 m² med holmer på ca. 100 m² mot nord.

Det må tas høyde for opparbeidingskostnader av landanlegg med oppfylte masser antatt +/- 15 000 m³, grunnundersøkelser, og plastrings steiner i sjø. Kostnader med flytebrygger, havnehus, og VA-anlegg. Det anses som litt usikker med tanke på kostnader, da det avhenger med f.eks. oppfylling i sjø.

Adkomstvei

Adkomst til området er fra Mjølstadnesvegen (fylkesvei), der må opparbeides felles vei over teig gnr. 31 bnr. 1, bort til området havneområdet.

Andre hjemmelshaver i området med tilkomst/tilkomstrett over 31/1:

1515-31/2/0/0, 1 876 m², Kristin Petra Hjelmeseth Kvalsvik Grunnbok 2012/106

1515-31/4/0/0, 126 m², Ukjent hjemmelshaver/matrikkel

1515-31/22/0/0, 2 239 m², Harold Magne Sævik

1515-31/68/0/0, 175 m², Ingolf Kristoff Sævik (død) og Nikolai N Sævik (død)

Tilknytning vann

Antatt at det er mulighet å knyttet seg til offentlig- eller privatvannverk (se neste avsnitt) .

Tilknytning avløp

Antatt at det er mulighet å knyttet seg til offentlig- eller privatavløp.

4.4 Vassforsyning, avløp, drenering

Det er foresett lagt nødvendige vann- og avløpsledninger i vegen fram til området. Tilsvarende også nødvendige kabler og trekkerør.

Reguleringsmessige forhold

Plannavn: Straumane småbåthamn, Planbestemmelser både kart og tekst, Ikrafttredelsesdato 22.11.2007.

En gjør oppmerksom på at reguleringsplanen er mer 10 år gammel.

Reglene om dette står i plan- og bygningsloven § 16-2. Resten av planen fortsette å gjelde etter at fristen har utløpt. Muligheten for ekspropriasjon til gjennomføring av planen utløper etter 10 år. I praksis innebærer reglene at du ikke kan stole blindt på en reguleringsplan som er eldre enn 10 år. Kommunen skal nemlig sørge for at planer eldre enn 10 år «i nødvendig grad er oppdatert» før du får byggetillatelse. Ekspropriasjon, også kalt oreigning, er å fjerne et stykke privat eiendom fra kontroll av eieren. Begrepet brukes både om handlinger utført av offentlige myndigheter og en gruppe mennesker.

Kommuneplan

Kommuneplan arealdel for Herøy 2013-2025, Ikrafttredelsesdato 30.10.2014

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Iflg. NGUs løsmassekart er det:

Marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømkativitet i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Der avsetningen er stor nok til å danne figur på kartet brukes løsmassetypen til å angi utbredelsen og linjesymbolet for strandvoll til å angi ryggformer. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Marin grunn vil normalt kreve grunnundersøkelser, ved f.eks. masseutfyllinger.

Markedsvurdering forts.

Markedsverdi (antatt normal salgsverdi) gir uttrykk salgsverdien som en kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår ved befringstidspunktet. Standard, størrelse og beliggenhet er hensyntatt. Det er svært få tilsvarende objekt i området, med tanke på prissammenligning. Det er hensyn tatt at det foreligger en godkjent reguleringsplan og verdi grunnlaget er lagt til grunn for utvikling av takstobjekt i samsvar med gjeldene regulering, det er også hensyn tatt at reguleringsplanen er mer 10 år.

Det er også fortatt en KPI-justering av verditakst fra 19.04.2013 på kr. 7 200 000,- der en prisendring på ca. 39% gir en estimert verdi på kr. 10 022 941,- ≈ 10 000 000,- som er noe høyt med tanke på tomteverdi og at reguleringsplanen er mer en 10 år. Sett opp mot investeringer om mulig fortjeneste pr båt plass, og med en investeringsanalyse er en tilnærmet verdi på ferdig opparbeidet småbåtanlegg slik sett i nedre sjikt.

Vi har også valgt å se litt på salgsverdi av småbåtplasser i Møre og Romsdal, er det totalt 19 treff, 14.06.2024 (se vedlegg) på www.finn.no og som er til salg ligger alle fra kr.70 000 til kr. 250 000 pr plass, eller kr. 130 000,- i snitt (ca. kr. 25 000 per meter bredde), det er i tillegg til salg for kr. 28 000 (som ikke tatt med i gjennomsnittet). Tar en den nærmeste som faktisk er på Jensholmen Marinaer (finn kode 349269024) bredde 2,7 meter det kr. 70 000,-, som har ca. 10 min med bil, 30 min med sykkel og 2 timer gange, fra sentrum.

Noe som gir kr. 70 000,- x 76 plasser = kr. 5 320 000,- i total Markedsverdi, da er det ikke tatt med opparbeidings kostnader med landanlegg og brygger. Siden det i reguleringsplanen beskriver: "Båtplassene er viste like med breidd 3,5 m med tillegg av fortøyningsbomman". Straumane småbåthamn er mer sentrumsnært til Fosnavåg, 5 min med bil, 10 min med sykkel, 40 min gange, er det kanskje mulig å få kr.100 000 pr plass x 76 plasser = kr. 7 600 000. Men så kommer opparbeidings kostnader i tillegg, som oppfylling, plastring, hamnebygg, antatt kostnad på flytebrygger er vurdert til kr. 47 500 eks. mva. pr båt plass.

En må kanskje opp i +/- kr. 200 000,- pr båt plass avhengig av opparbeidingskostnader, samt relativ rask omsetting av plassene. Det er ikke vurdert årlige kostnader til drift.

Sammenlignbare salg:

Det er for tatt en utregning av de 13 sjønære tomter i Herøy solgt siste året har en gjennomsnitt pris på ≈ kr 813,00 (vedlegg) ukjent om det er vurdert tillegg for antall meter strandlinje på disse, i tillegg er det lagt inn et løpemeter beløp med 10x pr løpemeter strandlinje målt på kart for gnr. 31 bnr. 169.

En må også hensynta at reguleringsplanen er mer en 10 år. Reglene om dette står i plan- og bygningsloven § 16-2. Resten av planen fortsette å gjelde etter at fristen har utløpt. Muligheten for ekspropriasjon til gjennomføring av planen utløper etter 10 år. I praksis innebærer reglene at du ikke kan stole blindt på en reguleringsplan som er eldre enn 10 år. Det kan måtte påregne strengere krav til grunnundersøkelse i dag, en det det var i 2007.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Vedlegg 1: Eiendomsverdi.no og www.finn.no	13.06.2024	Eiendomsverdi AS/WWW.finn.no	Gjennomgått	3	Ja
Tidligere takst fra 19.04.2013	22.05.2024	Takstmann Uno Lundberg	Gjennomgått		Ja
Reguleringsplaner, og kart	22.05.2024	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart AG plan	Gjennomgått	11	Ja

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjoner og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående takstmann som ikke har bindinger til noen andre aktører i eiendomsbransjen.

Dokumentet er bygget opp på basis av NTFs instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Tomteverdi er beregnet verdi for tomtgrunnen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering terreng, regulering etc., evt. mangel på sådan. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Takstanslagene kan dessuten ikke bære risiko for fremtidig

risikoeksponering, makroøkonomisk utvikling eller forhold som takstmannen ikke er gjort kjent med utover de undersøkelser som følger av god takstmannsskikk.

Per Mulvik AS er autorisert medlem av Norsk takst som er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund og har sertifiserte takstmenn innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskadeskjønn.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

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

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Andre bilder





Utseglingen er ca. 4 meter på det grunneste.



Oppmålt strandlinje på kart ca 77 meter

Vedlegg 1 (3 sider):



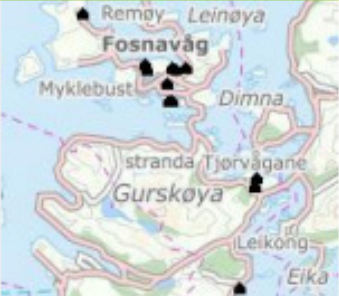
OMRÅDE/UTVALG

Utvalg I markedet 13.06.2023 - 13.06.2024

Område: Kommune: HERØY (Møre og Romsdal)

Boligtyper: Annet

Gnr 31 bnr 1: 232 m²
Gnr 31 bnr 169: 586 m²
Totalt : 818 m²



	Annet
Lagt ut for salg	13
Solgt	13
Til salgs nå	
Gjennomsnittspris	1 735 315
m ² pris BOA/P-rom	-
Avvik pris/prisant.	
Ant. med endret prisant.	

Dato	Adresse	Type	Eierform	Areal m ²	Pris	M ² /pris
16.05.2024	1515-29/375/0/0, 6091 FOSNAVÅG	Ubebygd	Selveier	297,6	220 000	739,0
25.01.2024	1515-22/85/0/0, 6095 BØLANDET	Ubebygd	Selveier	5035,5	2 970 000	590,0
25.01.2024	1515-22/86/0/0, 6092 FOSNAVÅG	Ubebygd	Selveier	12000,4	7 200 000	600,0
24.11.2023	1515-25/100/0/0, 6094 LEINØY	Ubebygd	Selveier	701,2	220 000	314,0
23.11.2023	1515-47/41/0/0, 6070 TJØRVÅG	Ubebygd	Selveier	867,3	500 000	578,0
30.10.2023	1515-86/49/0/0, 6080 GURSKØY	Ubebygd	Selveier	3471,2	400 000	115,0
13.10.2023	Myrvågstoppen 77, 6080 GURSKØY	Ubebygd	Selveier	904,1	900 000	996,0
02.10.2023	1515-33/135/0/0, 6090 FOSNAVÅG	Ubebygd	Selveier	1525,1	6 000 000	3934,0
26.09.2023	1515-8/64/0/0, 6098 NERLANDSØY	Ubebygd	Selveier	759,7	206 000	271,0
24.07.2023	1515-27/108/0/0, 6091 FOSNAVÅG	Ubebygd	Selveier	831,4	590 000	710,0
28.06.2023	Narvågvegen 58A, 6090 FOSNAVÅG	Ubebygd	Selveier	2893,3	900 000	311,0
28.06.2023	Narvågvegen 58Q, 6090 FOSNAVÅG	Ubebygd	Selveier	2241,2	2 000 000	892,0
16.06.2023	Nærøyvegen 64, 6094 LEINØY	Ubebygd	Selveier	833,4	453 100	544,0

Av 13 sjønære tomter i Herøy siste året er det en gjennomsnitt pris på ≈ kr 813,00 pr m²

Strøks pris 818 m² x kr. 813,- = kr. 664 625,-

Tillegg for tilflot og utfylling: 10 x 80 meter x kr. 813 = kr. 650 400,- ≈ kr. 650 000,-

Kr. 1 314 625,-

www.finn.no/småbåt plass/Møre og Romsdal

Er det 19 treff, med priser ved salg på fra ca. kr. 70 000,- til kr. 250 000,- (unntak 1 til kr. 28 000,-) Der gjennomsnitt blir omtrent kr. 130 000,- der Jensholmen(foto) er nærmaste.

Vi velger å vurdere markedsverdi jamfør strøkspris, i tillegg lage en forenklet investeringskalkyle på opparbeiding og kostnader for salg av båtplasser. Der havnebygg og årsavgift er ikke tatt med.



Ålesund

**Mauseidvåg Båtforening -
Båtplass i Mauseidvåg til salgs**

111 150 kr

390 cm



Fosnavåg

**Jensholmen Marina - Båtplass på
Jensholmen Marina Herøy**

70 000 kr

270 cm



Langevåg

**Stadsneshavna Båthavn -
Båtplass til salgs i Langevåg**

159 000 kr

350 cm



Foto: Skjembilde fra
www.finn.no/båtplasser

Vurdering av Markedsverdi tomt

Tall i oppsette kostnader og inntekter under er basert dels på Holte kalkyle, priser på båtplassar på www.finn.no og med et **svært** usikkert kostnadstal på oppfylling av masser i sjø, plastring og evt. VA anlegg. Slik at interessentar må på sjølvstendig grunnlag har egne forutsetningar for sjølv for å vurdere risiko og kostnader med opparbeiding av Straumane småbåthamn.

Investeringsanalyse (forenklet)						
Ved kr. 132 000 pr båtplass		Båtplass	eks.mva	inkl.mva	tot eks.mva	tota inkl.mva
Ferdig båtplass til salgs antall meter iflg. Reg.plan	lm:	304	28 200	35 250	8 572 800	10 716 000
Antatt kostnad småbåtanlegg jamfør reg.kart,	antall plasser:	76	-47 500	-59 375	-3 610 000	-4 512 500
Hamnebygg nybygg, minimum kostnad	m2:	200	0	0	0	0
Oppfylling, infrastruktur VA asfalt til ca. 2,5 moh	m3:	15 000	-200	-250	-3 000 000	-3 750 000
Adm.gebyr		1	-200 000	-250 000	-200 000	-250 000
						2 203 500
Risiko/uforutsett ca. 30%		-1	30,0 %			661 050
Antatt markedsverdi tomt						1 542 450
Strøks pris						
Antatt markedsverdi vurdert jamfør strøkspris, fritidsboliger og byggeklart ferdig regulert						
		enhet		enh. pris		Sum
Tomteverdi 31/1 og 31/169	m2	818		813		664 625
Antatt løpemeter strandlinje tomt *10	lm	80		8 125		650 000
Tomteverdi jamfør strøkspris						1 314 625
Gjenomsittlig av to bergningsmetoder Markedsverdi						1 428 538

Antatt Markedsverdi

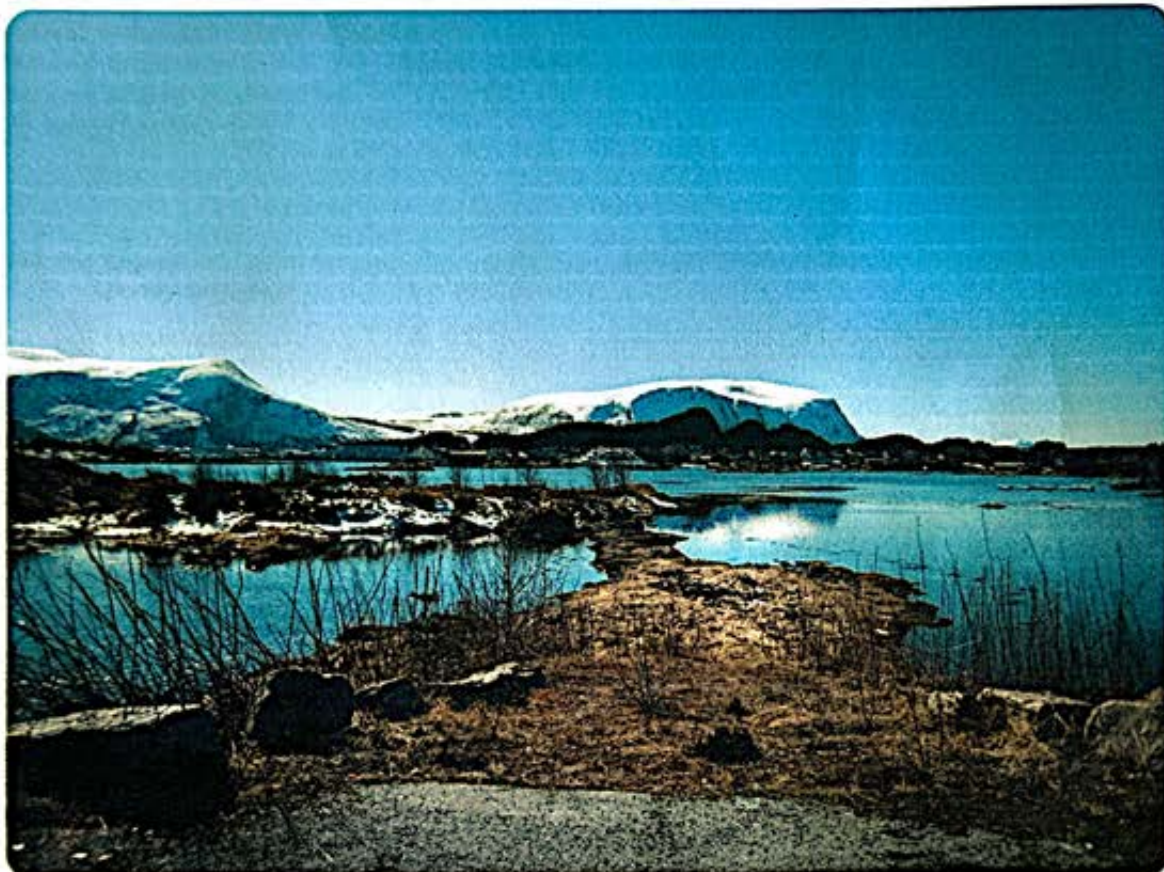
Kr. 1 500 000,-





NITO Takst
– tryggere bolighandel

Verdivurdering



Eiendomsinformasjon

Adresse

HJELMESET

Matrikkel

Gnr	Bnr	Snr	Fnr
6091 FOSNAVÅG	31	169	

Kommune

1515 HERØY (M.R.)

Rapportdato

19.04.2013



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Rapportansvarlig

Uno Lundberg AS

Lundberg, Uno
Kyrkjegata 13
6100 VOLDA

Tlf.: 70077700



Verdivurdering

Ubebygd tom med framtidig planlagt landanlegg for småbåthamn

Adresse HJELMESET, 6091 FOSNAVÅG

Matrikkel 1515/31/169

Heimel: STRAND OLA ANDREAS

Tilstades STRAND OLA ANDREAS

Synfaring 11.04.2013

Skildring Egedomen er del av holme som ligg i område som er egna til småbåthamn. Egedomen er ubebygd, og det er planlagt landanlegg for småbåthamn på egedomen.

Reguleringsplan småbåthamn på gnr. 31 bnr.1 mfl. er godkjent i kommunestyret og gjev plass til 76 båtplassar. Landarealet gjev plass til klubbhus, 48 parkeringsplassar, båtopptrekk og plass for vedlikehald av båtar.

Planlagt landareal har storleik på ca 4,5 mål.

31/169 har areal 586,3m². I verdivurderinga er det i tillegg lagt til areal som i framtida vert utfyllt sjøgrunn, men det er ikkje gjeve at dette arealet stemmer med egedomen sin eigedomsretten til sjøgrunn.

I verdivurderinga er det lagt til grunn dagens situasjon med fast grunn og sjøgrunn med samla areal ca 4,5 mål.

Marknadsverdi kr 7 2 00 000

Dette er ei verdivurdering og ikkje ein takst. Verden er sett på grunnlag av synfaring og gjevne opplysingar. Atterhald om at opplysingar som ikkje er kjende kan virke inn på verdien av egedomen. Heimel kontrollert. Grunntekstblad, kommunale opplysingar, livingsverd eller opplysingar om eventuelle pålegg frå etverk er ikkje kontrollert.

Underskrifter

Sted og dato

Volda, 19.04.2013

Takstingeniør

AG Plan og Arkitektur AS

Rådgjevande arkitekt og ingeniør •NPA•MNAL•MNIF

Pb. 135
6151 ØRSTA

Ørsta 25.08.06

Herøy kommune
Det faste planutvalet

Rådhuset
6099 Fosnavåg

Framlegg til reguleringsplan for ”småbåthamn på gnr. 31 bnr. 1 m.fl.” - Hjelmeseth Småbåtlag – i Herøy kommune



Innhald:

- 1 Innleiing, generelt om plansituasjonen
- 2 Forvarsling
- 3 Vurdering av innspel ved forvarslinga, jf også vedlegg A
- 4 Omtale av planframlegget
 - 4.1 Nøkkeldata
 - 4.2 Arealsituasjon i dag
 - 4.3 Planprinsipp
 - 4.4 Tilkomst til overordna vegsystem
 - 4.5 Vassforsyning, avløp, drenering
 - 4.6 Areal – utnytting
 - 4.7 Kringliggande miljø – omsyn til eksisterande bebyggelse, born og unge
 - 4.8 Arkitektur
 - 4.9 Byggjeavstand, mønehøgde
 - 4.10 Renovasjon
 - 4.11 Kulturvern
 - 4.12 Omtale av vesentlege forhold i føresegnene
- 5 Plankart

Vedlegg

- A: Vurdering av innspela, innkomne skriv
- B: Illustrasjon:
- Snitt mur, plastring
 - plan på ortofoto
 - enkel 3D-modell, bilder

1. Innleiing, generelt om plansituasjonen

Kommuneplanen: Den tenkte arealbruken var i kommuneplanen foreslått som småbåthamn. Fylket reiste motsegn til dette, men kommunen avklara plansituasjonen og fylket har no trekt motsegna. Planarbeidet bygger på dei føresetnadene som ligg til grunn for dei avklaringane som har vore i saka.

Gjeldande reguleringsplan: Gnr. 31 bnr. 1 er ikkje regulert.

Noverande bruk av arealet:

Området, gnr. 31 bnr. 1, er ikkje i bruk til noko særskilt føremål, heller ikkje tilstøytande sjøareal.

2. Forvarsling

Planarbeidet vart forvarsla i hht plan- og bygningslova med annonser i Vestlandsnytt og Sunnmørsposten 28.04.06 samt skriv til grunneigarar, naboar og offentlege kommunale og statlege mynde (dat. 25.4.2006) vedlagt annonsen. Frist for merknad var sett til 31.05.06. Varselet vart sendt skriftleg til 15 grunneigarar/naboar og til 13 off. mynde/private høyringsorgan, til saman 28 stk. Det kom inn 6 innspel/merknader. Viser til vedlagt adresseliste ved utsendinga av dokument.

3. Innspel ved forvarslinga

Følgjande merknader/innspel er komne inn som følgje av forvarslinga/kunngjeringsa:

- | | |
|---|---------------|
| 1) Møre og Romsdal fylke | dat. 31.05.06 |
| 2) Advokatene, Aarsæther, Hove og Borgund | dat. 22.05.06 |
| 3) Statens Vegvesen | dat. 18.05.06 |
| 4) Bergens Sjøfartsmuseum | dat. 16.05.06 |
| 5) Advokatene, Aarsæther, Hove og Borgund | dat. 16.05.06 |
| 6) Kystverket midt-norge | dat. 27.04.06 |

Innspela er kommenterte og vurderte i eige vedlegg. Konklusjonen frå denne vurderinga er:

Oppsummering – dei viktigaste innspela som vedkjem planendringa:

- fylket akseptert lokaliseringa av ei ny sentral småbåthavn. Fylke si skisse til løysning datert 16.12.05 blir retningsgjevande for reguleringsarbeidet og at det blir lagt opp til tett dialog med oss ved utarbeiding av planen
- utfyllinga- samanknyttinga med naboareal må ta omsyn til kringliggande landskap
- Gnr. 31 bnr. 2 og 22 motset seg at nokon som helst del av bnr. 2 og 22 –være seg på land eller i sjø/sjøgrunn – vert planlagt til småbåthamnformål no.
- planen må vise naudsynte areal også til oppankring

Oppsummering – korleis innspela er tekne omsyn til i framlegg til planframlegget:

- Planframlegget er drøfta under vegs i planarbeidet med fylke, fylke aksepterer løysinga. Området som er føresett oppfylt er så lite som naudsynt for å få til ei fungerande hamn på landsida

- Fylling mot naboareal er tatt omsyn til ved at høgdeskilnaden mellom fylling og tilstøytande areal er teke opp med mur (3:1) der skilnaden er liten og vanleg fyllingsskråning (1:1,5) der høgdeskilnaden er større, jf område for vedlikehald av båtar, lager.
- Vi kan ikkje sjå at planframlegget har konsekvensar for bnr. 2 og 22 ut over vegtilkomsten frå fylkesvegen og fram til landarealet til hamna.
- Hamna viser naudsynt areal for brygger og ankring. Omtale av dette er teke inn i føresegnene. Ev. avvik vert å ta opp i samband med detaljprosjektering av ankringa.

Sjå elles nærmare vurdering av innspela, vedlegg A. Viser elles til planframlegg for del 1.

4. Omtale av planframlegget

4.1 Nøkkeldata

Areala er delt i følgjande område:

Arealtyper	Storleik, daa	Ev. kapasitet
Byggjeområde: Ålmennyttig lagslokale, hamnebygg	0,5 daa	Inntil 200 m ²
Offentleg parkeringsplass, veg (ikkje inkl. fylkesvegen)		
Privat småbåtanlegg, land	3,9 daa	Inntil 79 P-plassar, av desse min. 4 HC plassar
Privat småbåtanlegg, sjø	19,6 daa	Inntil 152 båtplassar
Friluftsområde, land	0,1 daa	
Friluftsområde, sjø	36,7 daa	
Fellesavkøyrslø, tilkomstveg	Inkl. fyllingsareal over kote for kystkontur: 1,2 daa	

4.2 Planprinsipp

Vegstandard:

Den felles tilkomstvegen er dimensjonert for traktorveg med hengar. I tillegg til vegbana kjem plass til naudsynt rekkverk grunna fyllingshøgda.

Parkering:

Parkering skal dekkast på eiga tomt i samsvar med planen sine føresegner eller til ei kvar tid gjeldande krav i hht pbl (§ 69). Det er føresett at det skal leggjast til rette parkering for rørslehemma, min 5 % av talet P- plassar. Parkeringskravet er sett til 0,4 P- plassar pr. båtplass. I tillegg kjem parkering i tilknytning til lagslokale tilsvarende 1 P-plass pr. 10 stolplassar i samlingslokale.

Hamna sitt landareal:

Hamna sitt landareal skal nyttast som transportareal, parkeringsareal, båtopptrekk, båtoppstillingsplassar for mindre vedlikehald (ev. kortare lagring) og eit mindre opphaldsareal (samlingsplass) som kan møblerast. Det er tenkt nytta fyllingsmaterialer med sprengt stein, noko som vil gjere til at naturleg avrenning ikkje vil bli hindra på naboareal. Dersom "tette" masser vert nytta i grovoppfylling, vil naudsynt drenering måtte etablerast for å sikre avrenning frå naboareal.

Hamna sitt sjøareal:

Dette arealet skal nyttast til brygger og båtplassar. Til saman 152 båtplassar er vist på planen (illustrasjon). Tilgangen på parkeringsplassar på land vil avgrense samla tal båtplassar. I praksis vil også storleiken på båtane avgrense kor mange det er plass til. Båtplassane er viste like med breidd 3,5 m med tillegg av fortøyningsbommane, samla breidd 4,13 m. Lengda på bommane er sett lik 8,25 m (som snitt for hamna – vil variere frå 6,25 m til 10,25 m). I praksis vil både breidd og lengda på båtplassane variere.

Oppankring av bryggene vil skje etter eigen detaljplan ved iverksettinga av tiltaket. Ansvarleg prosjekterande vil då foreta naudsynte djupnemålingar som grunnlag for ankringsplanen. Som "tommeltott-regel" har vi lagt til grunn ei ankringslengd lik 3x djupna (i særskilde høve vert også 4x djupne nytta). Ankeret kan ha retning inntil 35° frå brygga. Ut frå tilgjengeleg sjøkart (Eggesbønesstraumen med Fosnavåg 1:20.000) stipulerer vi ei sjødjupne på ca 6-8 m innan bryggeområdet, ev inntil 10 m for ein mindre del heilt i sør/aust. Vi viser til planen der prinsipp for ytre oppankring er illustrert. Det er såleis lagt til grunn at hamna sitt areal er tilstrekkeleg for oppankring av bryggene mot kringliggande ytre sjøområde, jf Kystverket sitt innspel. Deler av friluftsområdet (sjø) må nyttast til ankring. Dette vil ikkje kome i konflikt med dei moment Kystverket har teke opp.

Hamna vil kunne bli utstyrt med straumpullert, høgd ca 1 m, (med lys, kontaktar og betalingssystem for straum) og slangetrommel for vassforsyning. Siktemålet er å utvikle ei moderne hamn.

Lagslokale, hamnebygg:

Lagslokale/hamnebygget er føresett å kunne innehalde naudsynte funksjonar for lagsmedlemmene og laget sine fellesaktivitetar. I tillegg skal bygget kunne gje naudsynte tilbod for "gjesteplassar/besøk".

Funksjonar som sanitæranlegg, vaskerom, kjøken, møtelokale og lager vil kunne bli naudsynte. I tillegg kan det tenkjast høve til oppkopling mot teletenester.

Friluftsområda:

Restarealet til bnr.1 er føresett nytta til friluftsområde. Ein liten del av arealet ligg over kota for kystkontur, kote 0,64 NGO. Dette arealet er sett av til landområde. Det vert lagt til grunn at ankring kan skje også inn på friluftsområdet, sjø.

4.3 Tilkomst til overordna vegsystem

Eigedomen er knytt til fylkesvegen over felles veg.

4.4 Vassforsyning, avløp, drenering

Det er føresett lagt naudsynte vass- og avlaupsleidningar i vegen fram til området. Tilsvarande også naudsynte kablar og trekkerøyr.

4.5 Areal – utnytting

Utnytting:

Det viste byggeområdet er gitt maks BYA lik 45 %. Dette mest for å avgrense byggearealet i planen. Vi har vurdert behovet for lagslokale/hamnebygg til å ligge i storleik 200 m² bebygd flate. Samla i høve landarealet til hamna utgjør tillete bebygd areal under 5 % av totalarealet. Det er lagt opp til at bygget skal vere i ein (1) etg. , men det kan verte behov for eit loft.

4.6 Kringliggande miljø – omsyn til eksisterande bebyggelse - støy, lys

Det er avgrensa kva bestemmingar som kan leggjast inn i føresegnene til planen vedkomande miljøtiltak. Det er naudsynt med ei mindre opplysing av anlegget, både av omsyn til persontrafikk og for oppsyn med området. Vi har teke inn i føresegnene krav til maks høgde på lysanlegg innan området. Vidare at det skal nyttast armaturar som reflekterer lyset ned/sidelengs. Dette vil gjelde både land- og sjøområdet. Dette er lagt inn i planen slik at lysanlegget ikkje skal vere til utilsikta sjenanse for naboeigedomane. Vi er komne fram til at det kan nyttast kantopplysing (pullertar) langs fyllingstopp og på bryggene. Desse har høgd ca 1 m. Nokre mindre master inne på landområdet med maks høgd på armaturane (senter) lik 4,5 m. (bue på stolpe kan kome over). Tilkomstvegen bør kunne opplysast med nokre få punkt.

Når det gjeld bruken av området har nabolova (grannelova) bestemmingar som vil gjelde uavhengig av føresegnene i denne planen. Så langt vi kan sjå vil ikkje biltrafikk til området eller båttrafikk medføre ulemper av vesentleg karakter. Døgnrytmen til folk er vel ikkje så varierende – stort sett. Gjennom vedtekter knytt til småbåtlaget kan ymse bestemmingar innarbeidast, men dette ligg utanfor denne planen sitt lovverk, jf bestemmingar om tidspunkt for vedlikehaldsarbeid m.m.

4.7 Arkitektur

Det vert lagt vekt på at bygning bør innordne seg kringliggande bebyggelse, men slik at bygningen sin funksjon vert tydeleg avspeгла med eit moderne formspråk. Det er ikkje gitt sterke føringar for utforminga i føresegnene, men det er lagt vekt på rammestyring.

4.8 Byggjeavstand, mønehøgd

Byggjeavstanden er sett til 4 m frå føremålsgrænse, ev. eigedomsgrense. Maks mønehøgd er sett til 8 m.

4.9 Renovasjon

Det er føresett at anlegget vert knytt til offentleg renovasjon, jf også fellesvegen sin standard. Praktiske ordningar vil elles kunne gjerast for levering av buss ved off. veg.

4.10 Vern av bygningar og anlegg

Planen omfattar ikkje bygningar med kulturhistorisk verdi.

4.11 Omtale av vesentlege forhold i føresegnene

6. Plankart

Planen er utarbeidd på bakgrunn av grunnkart levert av Herøy kommune.

Planen er utforma i samsvar med dei krav som er gitt i Miljøverndepartementet sin rettleiar "Reguleringsplan - Bebyggelsesplan utgåve pr. 01.11.01"

Kåre Gjengedal
planleggar

A: Vurdering av innspela, innkomne skriv

B: Illustrasjon:

- Snitt mur, plastring
- plan på ortofoto
- enkel 3D-modell, bilder

Framlegg til reguleringsplan for: Småbåthamn på gnr. 31 bnr. 1 m.fl.

Planidentifikasjon: Kartnr. i kartarkivskap nr. 1

Eigengodkjenningssdato

Eigengodkjend av:

22.11.2007

Herøy kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:

I nord: langs senterlinje fv 17

I aust: gnr. 31 bnr. 2, bnr. 22 m. fl. samt sjøområde

I sør: sjøområde

I vest: sjøområde, gnr. 31 bnr. 22

§§ 1-3 GENERELT

§ 1 - Gyldighetsområde.

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - Andre bestemmingar.

a. Desse føresegnene kjem i tillegg til dei til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

b. Når særlege grunnar ligg føre kan kommunen gjere mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen, men då under føresetnad av at desse endringane ligg innanfor ramma av plan- og bygningslova og byggjeforskriftene.

c. Tiltakshavar pliktar å melde frå til Bergen Sjøfartsmuseum dersom det under evt. mudring eller utfylling vert påvist maritime kulturminne.

§ 3 - Privatrettslege avtalar.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 25 i pbl. til følgjande føremål slik:

Byggjeområde (pbl. § 25, 1 ledd nr. 1)

- Ålmennyttig ("A – lagslokale - hamnebygg")

Offentlege trafikkområde (pbl. § 25.1 ledd nr. 3)

- Køyreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkering
- Annen veggrunn

Spesialområde (pbl. § 25.1 ledd nr. 6)

- Friluftsområde, land
- Friluftsområde, sjø
- Privat småbåtanlegg, land
- Privat småbåtanlegg, sjø

Fellesområde (pbl. § 25.1 ledd nr. 7)

- Felles avkøyrsl, veg til fleire eigedomar

§ 5 – AREALBRUK

- a. I område merka "A" kan det byggjast bygning(-ar) med funksjon som lagslokale og hamnebygg for drift av hamna og dei aktivitetane som er vanlege til småbåtanlegg. I tillegg kan lagslokale også nyttast til samlingslokale.
- b. I område merka "Privat småbåtanlegg (sjø) " kan det anleggast småbåthamn med tilhøyrande anlegg. Innan vist område bør all forankring også etablerast.
- c. I område merka "Privat småbåtanlegg (land) kan det etablerast naudsynt landområde for hamna med tilhøyrande parkeringsplassar, båtopptrekk, uteområde for sosial samling, areal til vedlikehald av båtar, ev. mellombels båtlagring.
- d. I "Friluftsområde" (på land og sjø) er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjøn er til hinder for bruken av friluftsområdet.

Mellom land og sjøarealet til hamna kan det leggjast ut tenleg landgang.

Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller midletidige konstruksjonar innan områda som denne planen omfattar.

- e. Grad av utnytting er bestemt av tillate prosent utbygd areal (% - BYA):
Maks BYA for dei enkelte delområda:

• A - område: 45 %

Utbygtinga av "Småbåtanlegget", sjødelen: vert fastsett som inntil 76 båtplassar under føresetnad av tilfredstillande parkeringsdekning.

§ 6 – BYGNINGAR

1. Generelt:

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygning får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal. I takt med utbygginga av hamna (tal båtplassar) skal det leggjast til rette 0,5 parkeringsplassar pr. båtplass. Tilsvarande skal det etablerast 1 parkeringsplassar pr. 10 stolplassar i samlingslokale.

2. Mønehøgd:

Maks mønehøgd er sett til 7 m etter målereglane fastsett i pbl – tekniske forskrifter. Gesimshøgd skal tilpassast bygningen si form og sitt uttrykk.

§ 7 – UTEAREAL, småbåthamn - landareal

- a. Ikkje utbygd del av eigedom skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar. Fyllingar skal utformast tiltalande og avsluttast med plastring eller mur. Mur i helling 3:1, fylling med helling 1: 1,5. På område med pålandssjø kan det setjast opp bølgevern i høgd inntil 1 m over planert område. Utføringa av denne skal vere i materialar som i mur eller i plastring. Mur mot offentlig veg skal godkjennast av kommunen.
- b. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande lokal vegetasjon i området i samband med tilplanting.

- c. Ev. utelagring kan berre tillatast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkande bygning. Dette må vurderast i kvar enkelt sak og ut i frå funksjon og omfang. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen.
- d. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
- e. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Hamna sitt landareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med hamna sitt sjøanlegg. Anlegget kan byggjast ut i trinn.
- f. Utbyggjar skal syte for naudsynt drenering for overvatn, og føre dette til avløp til sjø eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- g. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil anlegget.
- h. Terreng og gjerde/rekkverk i kryss og avkøyrslar skal ikkje vere høgare enn 0,75 m over veggivået. Sjø elles føresegnene vedkomande frisktlinjer.
- i. Lysanlegg på område for felles veg og småbåthamn (land- og sjøareal) skal ha lysarmaturar som reflekterer lyset ned/til sides. Langs fyllingstopp på landarealet og på bryggeanlegget skal det, der opplysing er naudsynt, nyttast pullertar som feste for armaturar. Pullerten si høgd bør ikkje vere over ca 1 m. For opplysing av småbåthamna sitt landareal (parkeringsplassen m.m.) skal det nyttast lysmastarar som ikkje gjev større høgd for lysarmaturen (senter) over planert terreng enn 4,5 m. For opplysing av den felles tilkomstvegen skal nyttast same stolpar og armatur som på parkeringsplassen.
- j. Det skal i naudsynt grad setjast av plass til opplysningsskilt og redningsutstyr.
- k. Vegtilkomst til småbåthamna og hamna sitt landområde skal byggjast ut i eitt byggjesteg.

§ 8 – OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (pbl. § 25,1 ledd nr. 3)

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- køyreveggar med tilhøyrande grøft
- gang-/sykkelvegar med tilhøyrande grøft

I tillegg til vist trafikkkareal kjem nødvendig areal til vegfyllingar som kan leggjast på tilstøytande naboareal, jf. pbl. § 35. Dette gjeld også fylling i sjø under kota for kystkontur, jf. grunnkartet. Fylling på området for småbåthamn (land) skal ikkje gå inn på naboareal.

§ 9 – SPESIALOMRÅDE (pbl. § 25,1 ledd nr. 6)

Frisiktsone

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegars nivå.

§ 10 - FELLESOMRÅDE (pbl. § 25,1 ledd nr. 7)

Felles avkøyrslar, veg: Fv1 er felles for gnr. 31 bnr: 1, 2, 4, 22. Naudsynte VA-leidningar og kablar for el- og tele kan leggjast i denne vegen fram til dei enkelte eigedomane.

Verditakst Tomt

 Borgarhaugen , 6091 FOSNAVÅG
 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune
 gnr. 31, bnr. 1

Markedsverdi

4 400 000

Tomteareal 7 300,00 m²



Befaringsdato: 22.05.2024

Rapportdato: 10.07.2024

Oppdragsnr.: 14495-1616

Referansenummer: GU4341

Autorisert foretak: Mulvik AS



Gyldig rapport
10.07.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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.

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 16 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson
Uavhengig Takstingeniør
jan.norvald@mulvik.no
917 87 613



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr4 400 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

4 400 000

Konklusjon markedsverdi

=

4 400 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (antatt normal salgsverdi) gir uttrykk salgsverdien som en kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår ved befaringstidspunktet. Standard, størrelse og beliggenhet er hensyntatt. Det er få tilsvarende objekt i området, med tanke på prissammenligning.

Med bakgrunn i foranstående innfallsvinkel for verdivurdering vil vi på grunnlag av mandat, forutsetningene og inntrykket fra besiktigelsen, ansette følgende forventede oppnåelige salgsverdi for tomt, ved salg i dagens eiendomsmarked. Denne verdivurdering er utført av frittstående og uavhengig takseringsfirma, og er utført etter beste skjønn og overbevisning.

Er den som er tilnærmet best egnet til verdsetting siden en investeringsanalyse av utviklingskostnader fratrasket påregnelige verdier som ligger i videresalg etter foredling (regulering, opparbeiding) av området til byggeklare eiendommer må baseres på forutsetninger det på herværende statie ikke anses mulig å forskottere med fornøden nøyaktighet. Tomtebelastningsmetoden vurderes altså til å resultere med for stor grad av vilkårlighet, følgelig uegnet til formålet.

En verdiberegning ut fra differansemotoden beregner nåverdien av eiendommen (bygg + tomt) som tenkt ferdig utviklet, med fradrag for prosjektkostnader, herunder utviklers finanskostnader og dekningskrav til fortjeneste og risiko. Denne metoden er sårbar fordi små variasjoner i byggekostnader og forventede salgsinntekter gir store utslag.

Markedsverdi er derfor her vurdert etter Alt. III, Tomtebelastning, se side 6.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

22.5.2024

Tilstede

Jan-Norvald Jønsson

Ola Andreas Strand

Takstingeniør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)H	31	1		0	7300 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Borgarhaugvegen

Hjemmelshaver

Strand Ola Andreas

Kommentar

Arealer:

Arealer er målt/hentet fra kart, og i hovedsak skjønnsmessig vurdert. Arealer forutsettes oppgjort ihht. fremtidig oppmåling ved evt. fradeling. Gnr 31 bnr.1 består av totalt tre teiger på tilsammen 18.5 dekar, men takstobjektet Borgarhaugen er ca. 7 300 m²

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Takstobjektet til rekvisitt er det som er benevnt som Borgarhaugen, og som ligger fint til på nordside av Buholmvegen, rett ved krysset til Borgarhaugvegen. Området er ubebygd, og er opprinnelig avsatt til friområde i KDP. Avstander: Ca. 2,0 km til sentrum i Fosnavåg, ca. 24 km til Ulsteinvik, ca. 44 km til Ørsta., ca. 70 km til Ålesund. Til nærmeste flyplass, og Ørsta/Volda lufthavn er det ca. 41 km.

Beskrivelse av tomten

Dagens anvendelse: Uopparbeidet areal/område som i utgangspunktet var avsatt til Friområde i KDP, totalt på 8 423 m², der det mot vest er avsatt areal til gangsti på ca. 95 m², og på ca. 990 m² er det en eldre driftsbygning. Området som kan disponeres til tomter og friområde målt på kart er dette ca. 7370 m². Området har fin beliggenhet, og et boligområde kan få fine utsiktstomter hovedsakelig mot sør og vest.

Henta fra sakspapirene til sak 38/22:

Området med saks nr. 38/22 Prinsippsak vedr. regulering av Borgarhaugen. Området fremstår i all hovedsak som uberørt LNF-område og med barskog og mye rotvelt, hvor det er kupert kystlandskap, med typisk kystlynghei med mager bonitet. Deler av eiendommen har tilgrensende områder med boligbebyggelse.

F- 38/22 Vedtak: Formannskapet vedtek at ein kan gå vidare med planarbeidet for Borgarhaugen, med møtedato 08.03.2022.

Terrengformasjonen strekker seg opp til ca. 30 m.o.h., og er forholdsvis kupert med ei hellingsgrad på ca. 25-30 grader (Gjennomsnittlig), med parti på over 60 grader. Åsen er godt synlig fra omkringliggende områder på Eggesbø, og utgjør et relativt inngrepsfritt høydedrag som har stått uberørt siden ca. 1965 jf. historiske flyfoto. I NIBIO sine datasett (Kartløyning «Kilden») (AR5) er området registrert som grunnlendt (mer enn 50 % areal har et jorddekke tynnere enn 30 cm, men ikke klassifisert som fjell i dagen), og dominert av barskog (Størst volum i nordaust) med en større del rotvelta i sørvest. Skogen er også avsett som vernskog med funksjon «Vern mot fjell».

Kilde: Sakspapir i kommunen.

Adkomstvei

Det er i sakspapir foreslått tilkomstvei for boligfelt, fra nordøst med avkjøring fra Borgarhaugvegen, som er kommunalvei. Vi har konfererte med vår arealplanlegger, som mener den er ut fra dagens terreng altfor bratt til kravet for anbefalt stigningsforhold. Og vi har studert kartet litt, og det er stor sannsynlighet for at en må ta ned høyden på selve Borgarhaugen fra ca. 30 m.o.h. ned til i vertfall ca. 25 m.o.h., altså grovt anslått en bortsprenning av +/- 15 000 m³ fast berg/fjell. Dette for å kunne oppnå et minimum akseptabel stigningsforhold på tilkomstvei med inntil 8 %, men ideelt med tilnærmet horisontal vei, og intern infrastruktur.

Tilknytning vann

Antar at det er mulighet å knyttet seg til offentlig- eller privat vannverk .

Tilknytning avløp

Antar at det er mulighet å knyttet seg til offentlig- eller privat avløp.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplan for Borgarhaugen bustadfelt, Planidentifikasjon 202302.

Jamfør planinitiativet, kan tiltaket kortfatta omtales som et standard husbyggingsprosjekt der en ønsker å føre opp frittliggende småhus med en utnyttingsgrad på 30 – 35 % BYA på inntil to etasjer (Maks. 30 % BYA tillate for ene – og tomannsboliger i føreseigna til kommuneplanen, og 40% BYA for konsentrerte småhus, §2.13). Byggene skal være tilpasset terrenget. I tillegg skal det opparbeides nødvendig vegareal og renovasjonsområder mm., og det skal opparbeides egne lekeplasser til bruk for beboere i grenda. I tillegg er det åpnet for arealformål grønnstruktur og friområde, potensielt for bevaring av skog.

Kilde: Sakspapir i kommunen.

Kommuneplan

Kommuneplan arealdel for Herøy 2013-2025. Ikrafttredelsesdato 30.10.2014

Bygninger på eiendommen

Tomten er hovedsaklig ubebygd. Del av tomten er bebygd med en driftsbygning, men taksten holder dette området utenfor ved verdivurderingen.

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Planlegging av småhusområder.

En har tradisjonelt forbundet god boligstandard med romslige, frittliggende eneboliger. Det gir vanligvis gode resultater bruksmessig når tomtene er større enn ca. 800 –1 000 m² . Denne bebyggelsesformen fører imidlertid til et høyt forbruk av tomteareal. Alternativet har ofte vært mindre boliger som rekkehus eller blokkleiligheter på langt mindre tomter.

For å redusere forbruket av tomteareal og for å ha en mer økonomisk tetthet (flere solgte enheter og/eller flere boliger per meter vei og rør), legges boligområder ofte ut med småhustomter på 400–800 m² og grad av utnyttning på 25–40 % bebygd areal. Med tomtedybde på 30 m gir dette tomtbredder på 12–25 m.

Slike tomter annonseres ofte som eneboligtomter, og reguleringsbestemmelsene er oftest basert på at tomtene skal bebygges med frittliggende eneboliger.

Etter vår vurdering må en ta høyde for å sprengne ned deler Borgarhaugen fra 310m.o.h. til ca. 25 m.o.h., og et røflig anslått omkring 15 000 m³ med bort sprenging av fast berg, for å oppnå akseptabel stigningsforhold på tilkomst vei med inntil 8 %, men ideelt med tilnærmet horisontal vei, og intern infrastruktur.

Påregnelig utnyttelse tomt

Område er gjennom reguleringsplan oppgitt med følgende utnyttelse:

Område Borgarhaugen er i KDP avsatt til friareal, men det er i sak 38/22, åpnet for en omregulering til formål bolig, området utgjør ca. 7 300 m² av tomten. Etter fratrekk for byggegrense mot veier, lekeareal, båndlagt kommunalt parkeringsareal og sikkerhetssone til kommunalt ledningsnett utgjør netto tomteareal ca. 5,5 til 6,0 dekar for utnyttelse til tomter for boligformål.

Påregnelig utnyttelse tomt BYA BRA

BYA etter TEK:

- Areal som bygninger opptar av terrenget.
- Åpent overbygget areal.
- Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 m.
- Konstruksjoner som stikker mer enn 0,5m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen over terreng.
- Nødvendig parkeringsareal.
- Konstruksjoner og bygningsdeler som ligger lavere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå, regnes ikke med i BYA. Dette innebærer at areal under terreng og areal som stikker mindre enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå ikke medregnes i BYA.

BRA etter NS 3940:

- BRA kan angis som bruksareal for en bruksenhet, etasje, åpent overbygget areal bygning eller bebyggelsen på en tomt.
- Bruksareal for alle måleverdige plan
- Åpent overbygget areal

Tomt og området

Kort omtale av tiltak:

Jamfør planinitiativet, kan tiltaket kortfattet omtales som et standard husbyggingsprosjekt der en ønsker å føre opp frittliggende småhus med en utnyttingsgrad på 30 – 35 % BYA på inntil to etasjer (Maks. 30 % BYA tillate for ene – og tomannsboliger i føreseigna til kommuneplanen, 40% BYA for konsentrerte småhus, §2.13). Byggene skal være tilpassa terrenget, og en ønsker å se på mulighet for mer konsentrert utbygging i sørlig delområde av tomten. I tillegg skal det opparbeides nødvendig vegareal og renovasjonsområder mm., og det skal opparbeides egne leikeplasser til bruk for beboere i grenda. I tillegg er det åpnet for arealformål grønstruktur og friområde, potensielt for bevaring av skog. (kilde Oppstratsbehandling saksnr. 147/23)

Videre er disse 4 prinsipper er lagt til grunnen for taksten:

KPI-justering

KPI-justering av tidligere omsetting matrikkelen der Borgarhaugen (takstobjektet) er en del av.

En har også fortatt KPI justering fra omsetting i mai 1996 på kr. 186 000,- med prisstiging på 96% som da gir kr. 369 162,- nå i mai 2024, for det totale arealet på 18 500 m², eller kr. 19,74 kr/m² tomt.

Slik at et KPI justert verdi av området Borgarhugen på 7 300 m² x kr. 19,74 kr/m² = kr. 144 102,- ≈ kr. 140 000,- er ikke relevant som dagens markedsverdi slik vi ser det.

Alt. I, Strøkspris

Etter det man er kjent med finnes ingen tydelig prisdannelse for omsetning av tilsvarende eiendommer etter markedspris. Man må derfor se hen til tilsvarende eiendomsomsetning i sammenlignbare områder.

Slik vi vurderer det er strøkspris dårlig egnet til verdsetting siden den ikke har en investeringsanalyse av utviklingskostnader fratrasket påregnelige verdier som ligger i videresalg etter foredling (regulering, opparbeiding) av området

til byggeklare eiendommer må baseres på forutsetninger det på herværende stadiet ikke anses mulig å forskottere med fornøden nøyaktighet.

Tomtearealmetoden/strøkspris med tidligere kjente enhetspriser (vedlegg 1) vil ofte være en grensebetragtning nedover for tomtearealer med varierende utnyttelsesgrad. Basert på en vurdering av eiendommen spesielt, beliggenhet og påregnelig utnyttelse vurderes markedspris pr. m² tomt til utnyttbart bolig tomteareal 5 500 m²: 5 500 m² x kr. 930,- = Kr 5 115 000,-

Alt. II, basert på alternativ bruk

Ihht. kommuneplanen er eiendommens arealbruk bestemt såpass at en vurdering basert alternativ bruk ikke ansees relevant. Området er gitt åpning for omregulering til bolig formål, men dagens bruk er friområde som ligger fortiden brakk.

Alt. III, Tomtebelastning/Inn investeringsanalyse

Med bakgrunn i foranstående innfallsvinkel for verdivurdering vil vi på grunnlag av mandat, forutsetningene og inntrykket fra besiktigelsen, ansette følgende forventede oppnåelige salgsverdi for tomt, ved salg i dagens eiendomsmarked. Denne verdivurdering er utført av frittstående og uavhengig takseringsfirma, og er utført etter beste skjønn og overbevisning.

Tomtebelastning er den som er tilnærmet best egnet for verdsetting siden en investeringsanalyse av utviklingskostnader fratrasket påregnelige verdier som ligger i videresalg etter foredling (regulering, opparbeiding) av området til byggeklare eiendommer må baseres på forutsetninger om det på herværende stadiet ikke anses mulig å forskottere med fornøden nøyaktighet. Tomtebelastningsmetoden vurderes altså til å resultere med for stor grad av vilkårlighet. Den nødvendige bort sprengt berg/fjellmasse, kan en med fordel nytte til fyllmasser andre steder/prosjekter. Erfaringer har vist at fjell sprenges bort vederlagsfritt som motytelse til overskuddsmasser.

En verdiberegning ut fra differansemetoden beregner nåverdien av eiendommen (bygg + tomt) som tenkt ferdig utviklet, med fradrag for prosjektkostnader, herunder utviklers finanskostnader og dekningskrav til fortjeneste og risiko. Denne metoden er sårbar fordi små variasjoner i byggekostnader og forventede salgsinntekter gir store utslag.

Følgende areal er lagt til grunn for beregningen: 7 300 m² av dette går 1 000 m² til 1 500 m² til adkomstvei, intern infrastruktur og Friområde/leikeplass. En vil da sitte igjen med 5 500 m² til 6 000 m² til tomter for bolig-småhusformål. Noe som gir antatt 8 tomter hver på ca. 700 m²

For enebolig og tomannsbolig: 700 m² med BYA=30 % gir 210 m² BYA eller ca. BRA 300 m² x 4 tomter = BRA 1 200 m²

For konsentrert utbygging: 700 m² med BYA=40 % gir 280 m² BYA eller ca. BRA 400 m² x 4 tomter = BRA 1 600 m²

Det syntes ikke mulig å kunne utnytte tomten fullt ut ihht utkast til reguleringsbestemmelser. Det anslås på bakgrunn av dette at tomten kan belastes med ca. 8 tomter med total BRA på ca. 2 800 m²

Påregnelig utnyttelse tomt: 2 800 m² x 1 562,50(se vedlegg 1b) = kr. 4 375 000,- ≈ kr. 4 400 000,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
186 000	1996	Tvangssalg



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Vedlegg 1 og 2		Eiendomsverdi og tomtebelastingsmetoden	Gjennomgått	4	Ja
Offentlige planer		https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Nei
23/18351 - Oppstartsbehandling - Reguleringsplan for Borgarhaugen bustadfelt		https://innsyn.heroy.kommune.no/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020071166	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		https://innsyn.heroy.kommune.no/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020071166	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Nei
Eier		Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitut eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjoner og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående takstmann som ikke har bindinger til noen andre aktører i eiendomsbransjen.

Dokumentet er bygget opp på basis av NTFs instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Tomteverdi er beregnet verdi for tomtegrunnen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering terreng, regulering etc., evt. mangel på sådan. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Takstanslagene kan dessuten ikke bære risiko for fremtidig risikoeksponering, makroøkonomisk utvikling eller forhold som takstmannen ikke er gjort kjent med utover de undersøkelser som følger av god takstmannsskikk.

Per Mulvik AS er autorisert medlem av Norsk takst som er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund og har sertifiserte takstmenn innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskadeskjønn.

I tillegg er firmaet's dagligleder og takstmann som er godkjent Recognized European Valuer etter TEGoVAs European Valuation Standard og DNV-GL-sertifisert takstmann for Boligsalgsrapportering ISO17024.

For ytterligere opplysninger henvises til www.mulvik.no, www.ntf.no, www.tegova.org og www.dnvba.com/no/sertifisering/personellsertifisering/Pages/Takstmenn.aspx

Taksten er utført etter beste skjønn. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kunne ha blitt oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstmannsskikk tilsier.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

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

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Andre bilder



Tilkomst er tenkt opp her



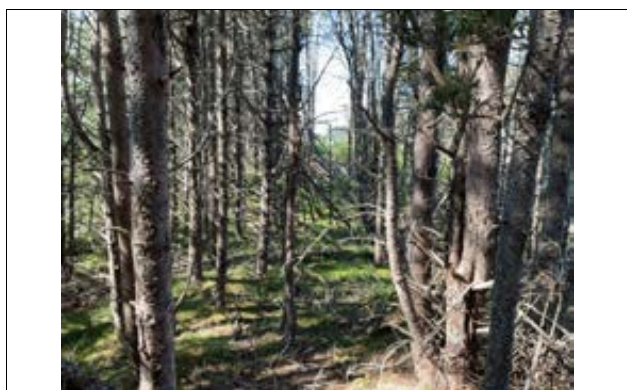
Det er ikke egnet for friområde, uten evt. opprydding av rotvelt.



Det er dels bratt bergskråning mot sør.



Området kan få god utsikt



Det er relativ tett skog.



Det er observert kristtorn på tomten, 21 områder blir fredet som naturreservat, og fire vernes som landskapsvernområde med fredning av de to plantesortene. Men ikke kjent at det at Herøy er med der, men planten/e bør tas hensyn til.

Vedlegg 1a:

Av 10 tomte salg med Fosnavåg, post nr.: 6090, 6091, og 6092 siste 12 mnd:

Utskrift/Lagre

Annet

Lagt ut for salg10

Solgt10

Til salgs nå0

Gjennomsnittspris1 933 760

m² pris BOA/P-rom

Avvik pris/prisant.

Ant. med endret prisant.0

Gjennomsnitt m²/pris= 930,-

Omsætningsrapport

Omsådesrapport

Prisrapport

Like-rapport

KART



Antall treff: 10

Dato	Adresse	Type	Form	Areal	m²/pris	Pris	Hegler	Fjern	Info
16.05.2024	1515-29/375/0/0, 6091 FOSNAVÅG	☐	Selveier	298	738,-	220 000		FJERN	INFO
14.05.2024	1515-34/371/0/0, 6090 FOSNAVÅG	☐	Selveier	151	603,-	91 040		FJERN	INFO
14.05.2024	1515-34/372/0/0, 6090 FOSNAVÅG	☐	Selveier	1 607	603,-	969 063		FJERN	INFO
23.01.2024	1515-22/86/0/0, 6092 FOSNAVÅG	☐	Selveier	12 000	600,-	7 200 000		FJERN	INFO
08.11.2023	1515-28/338/0/0, 6091 FOSNAVÅG	☐	Selveier	1 072	1 213,-	1 300 000		FJERN	INFO
05.10.2023	1515-27/529/0/0, 6092 FOSNAVÅG	☐	Selveier	225	300,-	67 500		FJERN	INFO
02.10.2023	1515-33/135/0/0, 6090 FOSNAVÅG	☐	Selveier	1 525	3 934,-	6 000 000		FJERN	INFO
24.07.2023	1515-27/108/0/0, 6091 FOSNAVÅG	☐	Selveier	831	710,-	590 000		FJERN	INFO
28.06.2023	Narvågvegen 38A, 6090 FOSNAVÅG	☐	Selveier	2 893	311,-	900 000		FJERN	INFO
28.06.2023	Narvågvegen 38Q, 6090 FOSNAVÅG	☐	Selveier	2 241	892,-	2 000 000		FJERN	INFO

* Prisendring

Side 1 av 1

Eiendomsvardi AS | Nedre Slottsgate 8, 0137 Oslo | PB, 1032 Sentrum, 0104 Oslo | Telefon: 22 00 28 20 | support@eiendomsvardi.no

Personopplysningsloven | Virksomhetspolicy

Copyright © Eiendomsvardi 2024. Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettlig beskyttet i henhold til lov om åndverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsvardi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsvardi AS. Dersom Du har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsvardi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av lisensavtalen (www.eiendomsvardi.no/vilkaar) og Åndverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsvardi AS. Eiendomsvardi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

Vedlegg 1b

Tomtebelastningsmetoden

Salgssum pr. m2 BRA:	33700	
Byggekostnader:	27450	
Brutto tomtebelastning	6250	
Risiko 75 %	4687,5	75 %
Netto tomtebelastning:	1562,5	

Risiko områder:

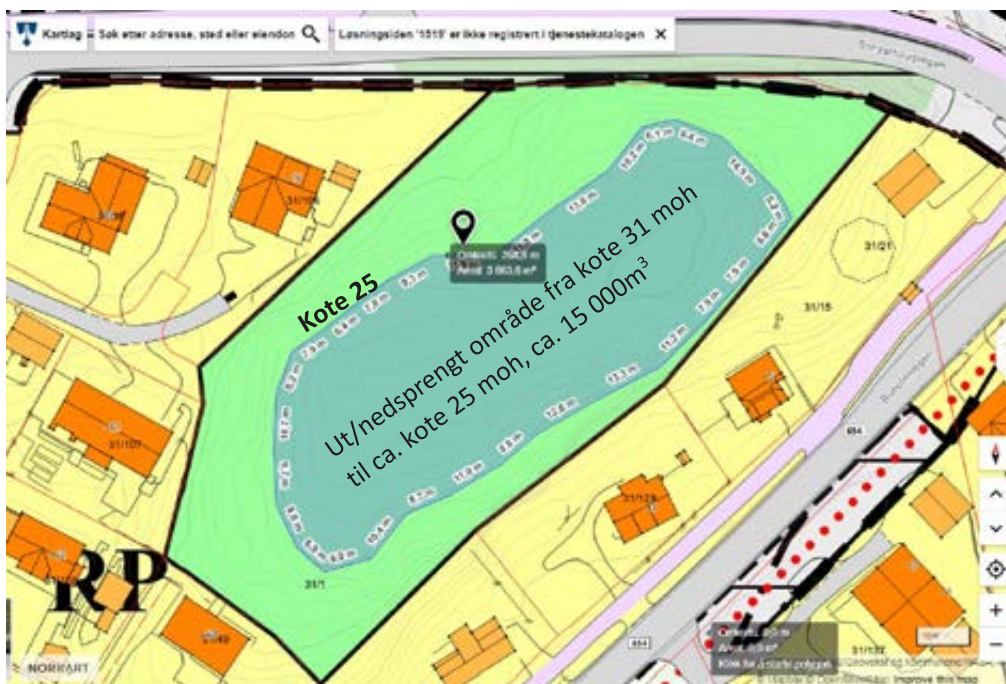
Kostnad - marked	5 %		
Salg - marked	10 %		
Regulering	5 %		
Tid	15 %		
Prosjekt og infrastruktur	40 %		
Antatt BRA på tomter totalt	2 800		
Påregnelig utnyttelse tomt	2 800	1562,5	4 375 000

Vedlegg 2a: Påregnelig utnyttelse tomt

Område er gjennom reguleringsplan oppgitt med følgende utnyttelse:

Område Borgarhaugen er i KDP avsatt til friareal, men det er åpnet for en omregulering til formål bolig, området utgjør ca. 7 300 m² av tomten (grønt) . Etter fratrekk for byggegrense mot veier, lekeareal, båndlagt kommunalt parkeringsareal og sikkerhetssone til kommunalt ledningsnett utgjør netto tomteareal ca. 5 500 til 6 000 m² som kan utnyttes til boligformål.

Etter å kikket litt på karter er stor sannsynlighet for at en må ta ned Borgarhaugen fra 31 moh til ca. 25 moh, og et røfle anslått +/- 15 000 m³ med bort sprenging av berg/fjell, for å oppnå et minimum akseptabel stigningsforhold på tilkomst vei med inntil 8 %, men ønskelig med tilnærmet horisontal vei, og intern infrastruktur. Bort sprengt berg/masse kan nyttes som fyllmasser andresteder. En vil fortsatt få utsiktstomter, og fortsatt «fornemmelse» av Borgarhaugen.



Skisse under: «Az Tarberg Consulting» v/Aleksander B. Tarberg.



Vedlegg 2 b

Ut fra opp skissert kart er det forsøkt å lage en enkel terrengprofil. Opparbeiding av tomter vil generer stort sett bare sprengningsarbeider til veier, VA-anlegg (ikke frostsikkert anlegg), med begrenset dybde.



Sintef Byggforsk om areal og bebyggelsesplaner

Tabell 33

Sammenheng mellom bygningstype, tomtestørrelse, tomtebredde og tomte dybde

Bygningstype	Minste tomteareal	Bredde og dybde på tomt, forutsatt minste tomteareal
Frittliggende enebolig	900 m ²	Minste bredde 20 m fører til dybde 45 m Minste dybde 30 m fører til bredde 30 m
Tettstilte småhus	600 m ²	Minste bredde 11 m fører til dybde 55 m Minste dybde 30 m fører til bredde 20 m
Kjedehus	400 m ²	Minste bredde 11 m fører til dybde 36 m Minste dybde 30 m fører til bredde 13,5 m
Rekkehus	240 m ²	Minste bredde 8 m fører til dybde 30 m

Tallene i [tabell 33](#) tilsier at man bør gå over fra eneboliger til mer arealøkonomiske småhustyper. Med de riktige grepene kan eneboligkvalitetene som er knyttet til bakkekontakt og innvendig bostandard, like godt tilfredsstilles i et kjedehus på 400 m² tomt som i en enebolig på dobbelt så stor tomt. [Figur 33](#) viser hvilke bygningstyper som passer til ulike tomtestørrelser.

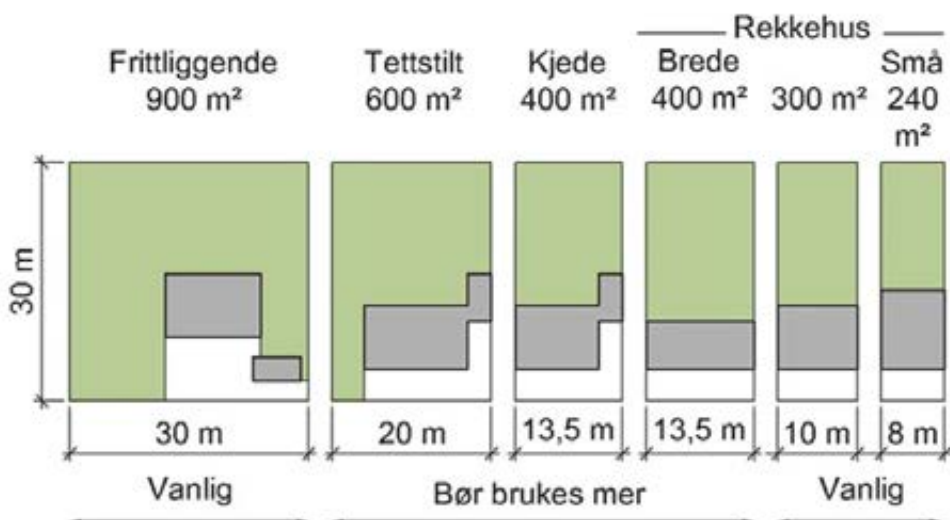


Fig. 33

Sammenhengen mellom minste tomtestørrelse (angitt i m over figurene) og egnet bygningstype. Frittliggende småhus er uegnet på tomter mindre enn ca. 900 m.

Utnyttelsen av områder

Byggeområder for frittliggende småhus bør som regel ikke ha brattere helning enn 1: 3 (18,5°). Sammenhengende småhusbebyggelse (rekkehus/kjedehus) kan bygges i terreng med gjennomsnittlig helning opptil 1: 2,5 (22°), men det er utfordrende med hensyn til tilgjengelighet og husenes bakkekontakt.

Reell helning for tomtene vil vanligvis bli noe brattere enn gjennomsnittlig helning for byggeområdet på grunn av fyllinger og skjæringer for vei.

Der helningen innenfor enkelte tomter blir brattere enn ca. 1: 3,5 (16°), må husene være spesielt tilpasset bratt terreng.

Atkomst bør utformes slik at alle boliger har trinnfri atkomst med kun slak stigning. I mange tilfeller er det krav om dette.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0145/24	
Selger 1 navn	
Ola Strand	
Gateadresse	
Borgarhaugen og småbåthavn	
Poststed	Postnr
FOSNAVÅG	6092
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1996
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	7
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jbforsikkring
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Reguleringsplan for Borgarhaugen. Hamna er regulert.
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 11 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Andreas Strand	1304b3ea0fa1b5571984292 98e7be39da444e1e4	26.09.2024 13:59:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 3-0145/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Grunnkart

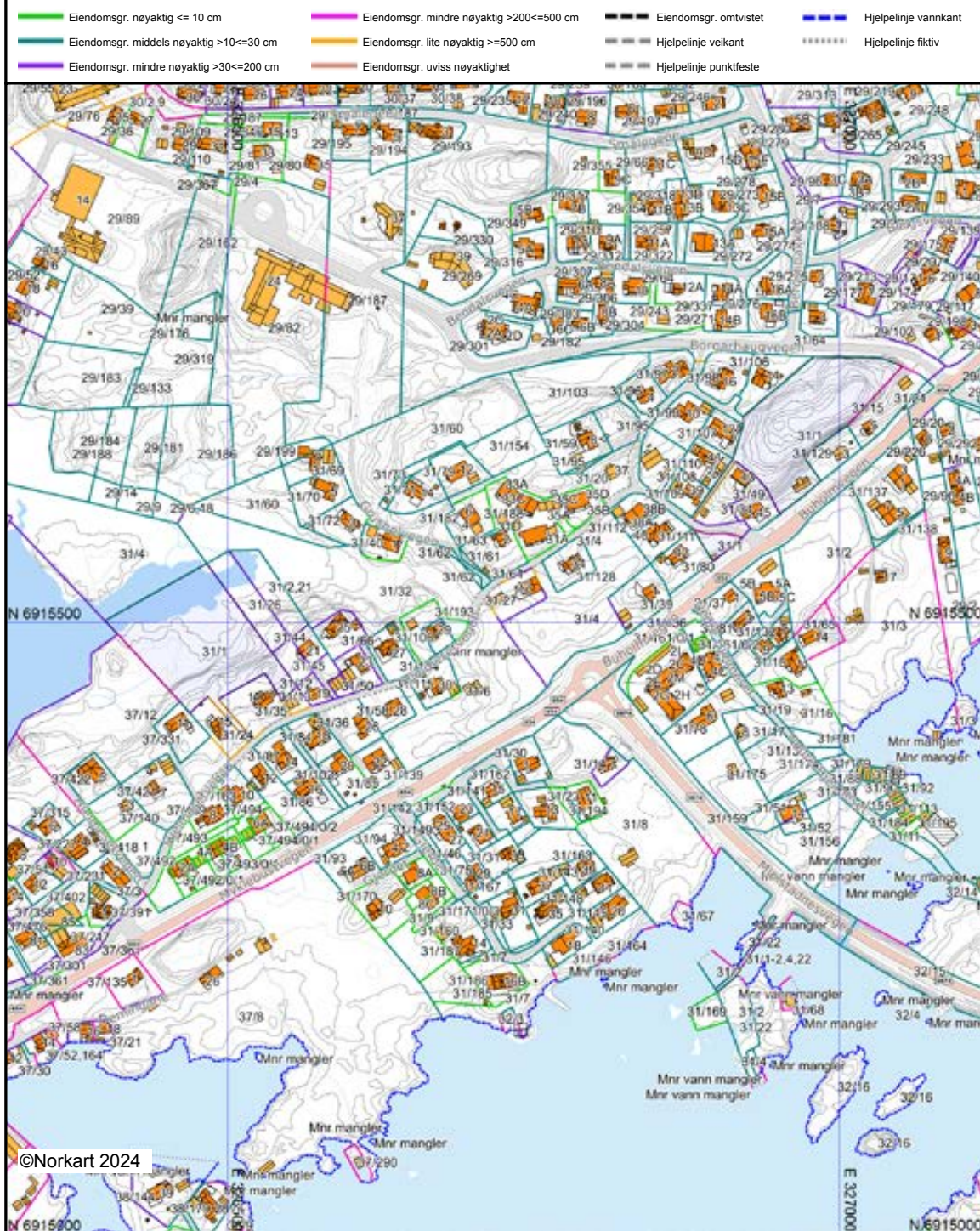
Adresse:

Dato: 06.09.2024

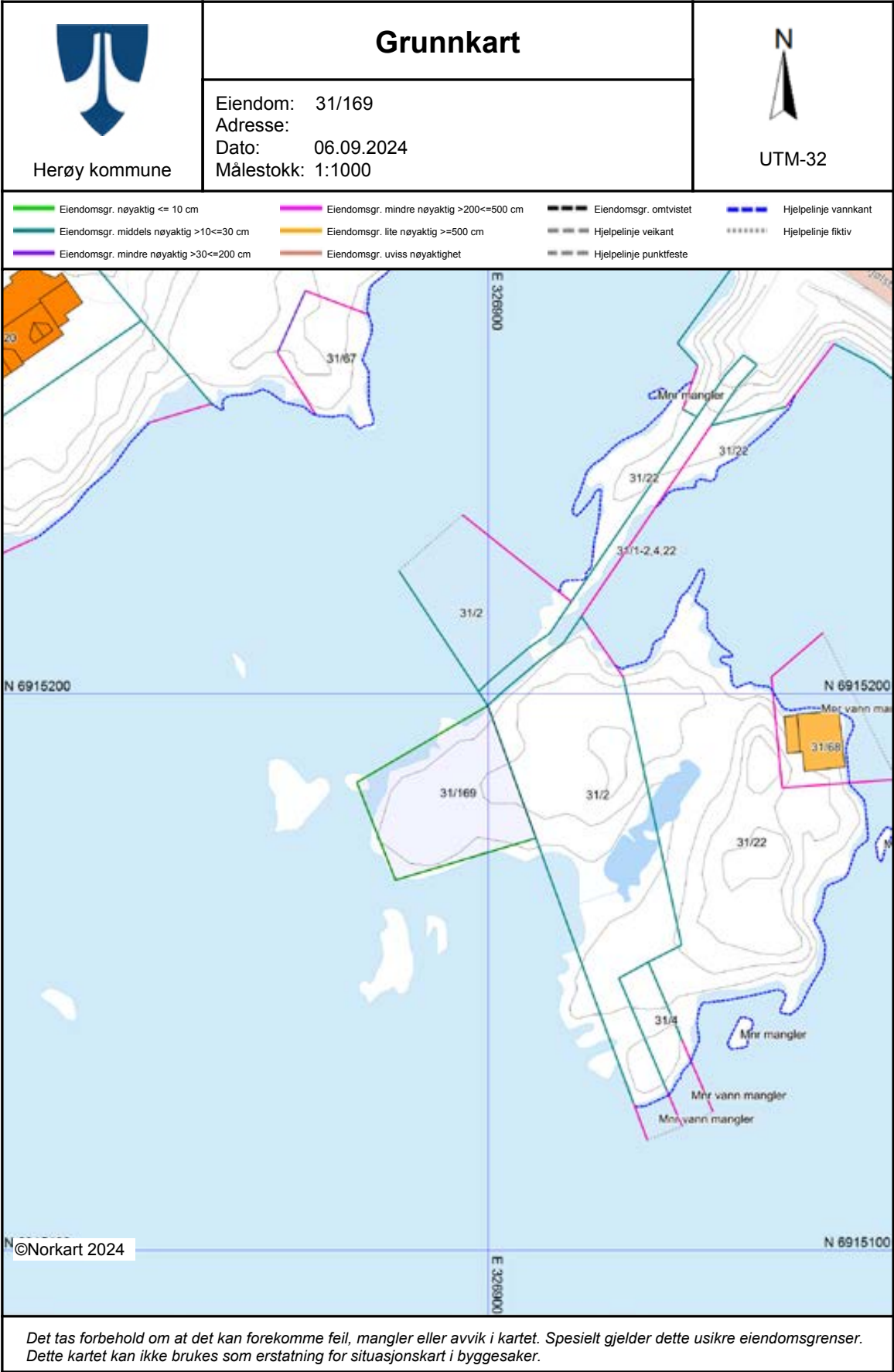
Målestokk: 1:5000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





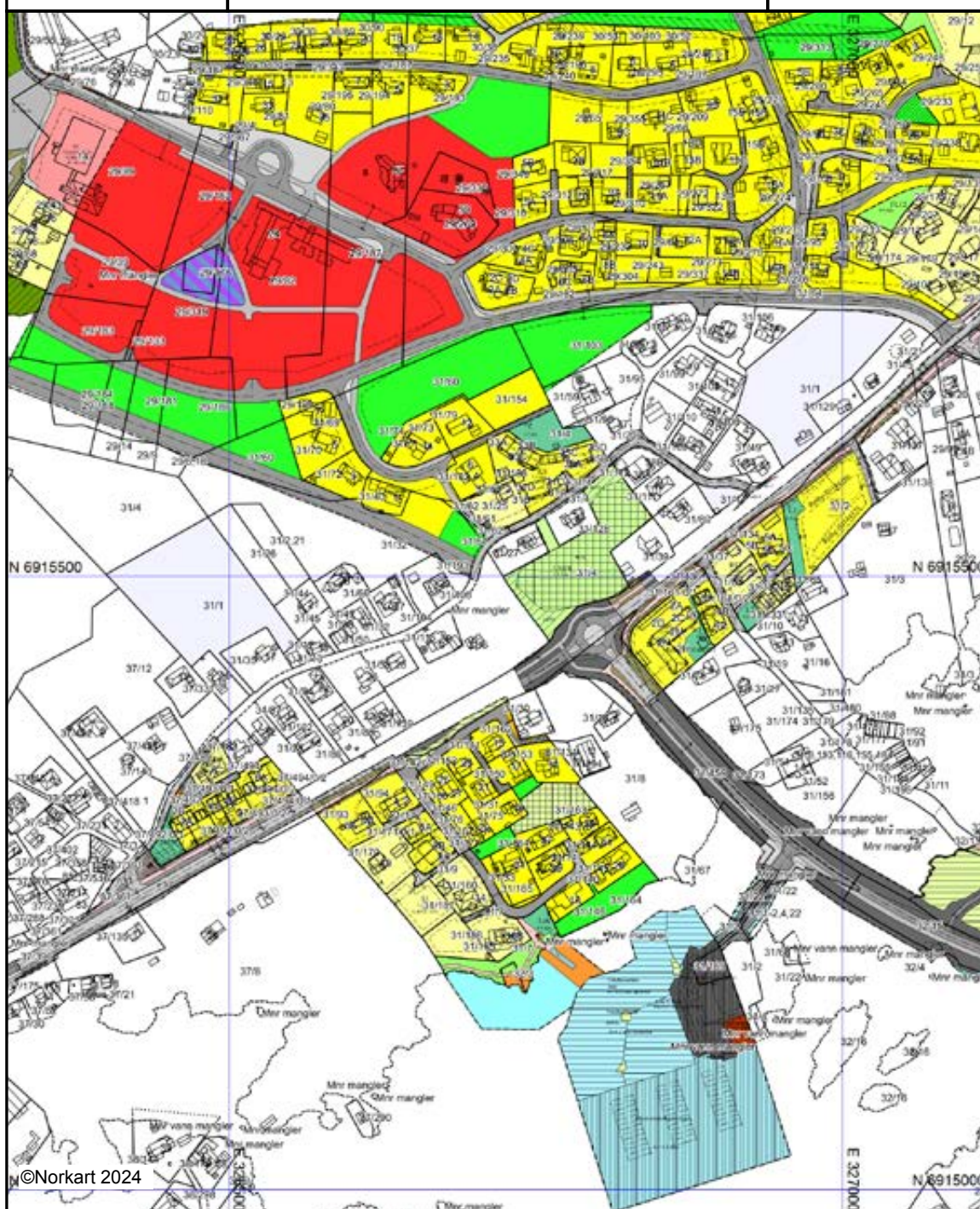
Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/1
Adresse:
Utskriftsdato: 06.09.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)	Friområde
Regulerings- og utbyggingsplan - arealbruks	Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluft
Område for bustader med tilhøyrande anlegg	LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR
Frittliggjande småhusbuseiend	Friluftsfornål
Konsentrert småhusbuseiend	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag
Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim, barnehage)	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande
Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus m)	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)
Anna byggeområde	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningsanlegg)
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)	Sikringsone - Frisikt
Kjøreveg	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
Anna vegggrunn	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
Gang-/sykkelveg	Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav infrastruktur
Gangveg	Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav grenst
Trafikkområde i sjø og vassdrag	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
Anna trafikkområde (på land)	Angittomsynsone - Randområde til nasjonal
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	Bandlegging etter lov om kulturmiljø
Friområde	Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 12)
Anlegg for lek	Føresegningsområde
Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL1985 § 25
Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformatorstasjon)	Sikringsonegrense
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25)	Støysonegrense
Friluftsområde (på land)	Infrastrukturgrense
Friluftsområde i sjø og vassdrag	Angittomsynsgrense
Privat småbåthamn (land)	Bandleggingsgrense noverande
Privat småbåthamn (sjø)	Føresegnsgrense
Frisktsone ved veg	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
Bevaring av bygningar og anlegg	Regulerings- og utbyggingsplanområde
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)	Planen si avgrensing
Felles avkjørsel	Faresonegrense
Felles leikeareal for barn	Formålsgrænse
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	Regulert tomtegrense
Kontor/Industri	Eigedomsgrense som skal opphevast
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	Byggjegrænse
Grense for restriksjonsområde	Planlagt buseiend
Grense for bevaringsområde	Bygningar som inngår i planen
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)	Bygningar som skal fjernast
Bustader - frittliggjande småhus	Regulert senterlinje
Bustader - konsentrert småhus	Frisktslinje
Bustader - blokker	Regulert kant kjørebane
Undervisning	Regulert kjørefelt
Anna tenesteyting	Regulert parkeringsfelt
Idrettsstadion	Regulert fotgjengarfelt
Energianlegg	Regulert støyskjerm
Vass- og avløpsanlegg	Målelinje/avstandslinje
Andre kommunaltekniske anlegg	Avkjørsel
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	Regulert mønereitring
Uthus/naust/badehus	Påskrift feltnavn
Leikeplass	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	Påskrift areal
Veg	Påskrift utnytting
Kjøreveg	Påskrift breidde
Fortau	Påskrift radius
Gang-/sykkelveg	Påskrift plantilbehør
Gangveg/gangareal/gågate	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
Anna vegggrunn - tekniske anlegg	
Anna vegggrunn - grøntareal	
Kai	
Parkeringsplassar	
Parkeringshus/-anlegg	
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)	
Grøntstruktur	

FØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR HJELMESET 4, GNR. 31 BNR. 4 M.FL.

HERØY KOMMUNE

Føresegner datert 08.06.2011, revidert 25.01.2012

Reguleringsføresegnene er heimla i plan- og bygningslova § 12-7

§1 GENERELT

- 1.1 Desse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.
- 1.2 Føresegnene kjem i tillegg til det som er bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter samt vedtekter til plan- og bygningslova, vedtekne av kommunestyret i Herøy.
- 1.3 Etter at reguleringsplanen er vedteken er det innan planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med føresegnene.
- 1.4 Området er regulert til følgjande formål:

Busetnad og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

- Bustadbebyggelse - frittliggande småhusbusetnad (FS)
- Bustadbebyggelse - konsentrert småhusbusetnad (KS)
- Leikeplass (FL)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

- Felles avkøyrsløp (FA)
- Køyreveg (V1)
- Annan veggrunn grøntareal (AV)

§ 3 FRITTLIGGANDE SMÅHUSBUSETNAD (FS)

- 3.1 I område for frittliggende småhusbusetnad kan det oppførast hus med inntil 2 einingar i kvart hus. Maks. tillaten utnyttingsgrad (BYA) er 35%.
- 3.2 Busetnaden kan ha 3 etasjar med maks. gesimshøgde på 8 m og maks. mønehøgde på 9 m, målt i høve til gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.
- 3.3 Ved byggemelding for bustadhus skal det på situasjonsplanen visast plassering av garasje/carport, sjølv om dette ikkje skal oppførast samtidig med bustaden. Garasjer skal ha maks. gesimshøgde på 2,7 m og maks. takvinkel på 36 grader. Garasjane/carportane skal ikkje overstige 45 m² og det er ikkje tillate med innreidd loft eller med takvindaug på garasjer.

§ 4 KONSENTRERT SMÅHUSBUSETNAD (KS)

- 4.1 I område for konsentrert småhusbusetnad kan det oppførast bustadhus med 2 til 4 einingar i kvart hus. På område KS kan det oppførast maks. 12 husvære. Maks. tillaten utnyttingsgrad (BYA) er 40 %.
- 4.2 Busetnaden kan ha inntil 2 etasjar med maks. gesimshøgde på 7 m og maks. mønehøgde på 9 m, målt i høve til gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. Garasjer kan ha maks. gesimshøgde på 2,7 m og maks. takvinkel på 22 grader. Garasjene/carportane kan oppførast som fellesanlegg.
- 4.3 Det skal gjennom utbygginga sikrast tenleg tilkomst over området fram til leikeplassen (FL) for alle husværa/husa, her under også frå område FS.

§ 5 LEIKEPLASS (FL)

- 5.1 Regulert leikeplass skal opparbeidast i samsvar med planen og tilsåast og beplantast slik at området får ei tiltalande utforming. Terrengformasjonane på leikeplassen skal ivaretakast. Leikearealet skal vere opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for nye bustader i feltet. Området skal brukast til leik og det er berre tillate å setje opp utstyr eller anlegg som er naturleg å ha i slike område. Høge skjæringar og støttemurer skal sikrast med gjerde.
- 5.2 Leikeplassen er felles for eigedomane som inngår i bustadområda KS og FS og det skal gjennom utbygginga av desse områda sikrast tenleg tilkomst til leikeplassen frå alle bustadeigedomane.



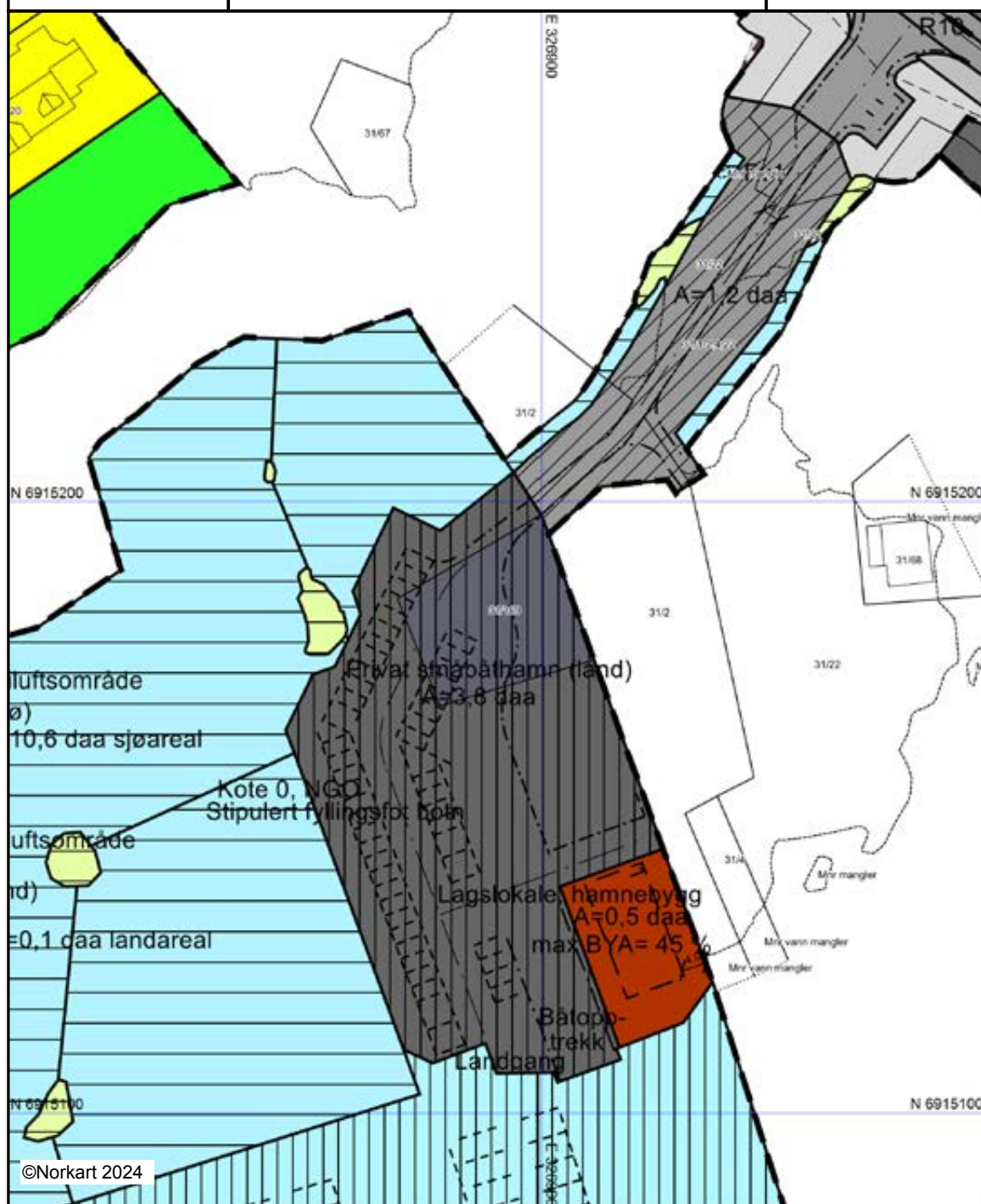
Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/169
Adresse:
Utskriftsdato: 06.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Område for bustader med tilhøyrande anlegg
-  Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus m)

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Anna trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)

-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Privat småbåthamn (land)
-  Privat småbåthamn (sjø)
-  Bevaring av bygningar og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 27)

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2007 § 12)

-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2007 § 13)

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyr

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planens si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift breidde
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Framlegg til reguleringsplan for: Småbåthamn på gnr. 31 bnr. 1 m.fl.

Planidentifikasjon: Kartnr. i kartarkivskap nr. 1

Eigengodkjenningssdato

Eigengodkjend av:

22.11.2007

Herøy kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:

I nord: langs senterlinje fv 17

I aust: gnr. 31 bnr. 2, bnr. 22 m. fl. samt sjøområde

I sør: sjøområde

I vest: sjøområde, gnr. 31 bnr. 22

§§ 1-3 GENERELT

§ 1 - Gyldighetsområde.

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - Andre bestemmingar.

a. Desse føresegnene kjem i tillegg til dei til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

b. Når særlege grunnar ligg føre kan kommunen gjere mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen, men då under føresetnad av at desse endringane ligg innanfor ramma av plan- og bygningslova og byggjeforskriftene.

c. Tiltakshavar pliktar å melde frå til Bergen Sjøfartsmuseum dersom det under evt. mudring eller utfylling vert påvist maritime kulturminne.

§ 3 - Privatrettslege avtalar.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 25 i pbl. til følgjande føremål slik:

Byggjeområde (pbl. § 25, 1 ledd nr. 1)

- Ålmennyttig ("A – lagslokale - hamnebygg")

Offentlege trafikkområde (pbl. § 25.1 ledd nr. 3)

- Køyreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkering
- Annen veggrunn

Spesialområde (pbl. § 25.1 ledd nr. 6)

- Friluftsområde, land
- Friluftsområde, sjø
- Privat småbåtanlegg, land
- Privat småbåtanlegg, sjø

Fellesområde (pbl. § 25.1 ledd nr. 7)

- Felles avkøyrsl, veg til fleire eigedomar

§ 5 – AREALBRUK

- a. I område merka "A" kan det byggjast bygning(-ar) med funksjon som lagslokale og hamnebygg for drift av hamna og dei aktivitetane som er vanlege til småbåtanlegg. I tillegg kan lagslokale også nyttast til samlingslokale.
- b. I område merka "Privat småbåtanlegg (sjø) " kan det anleggast småbåthamn med tilhøyrande anlegg. Innan vist område bør all forankring også etablerast.
- c. I område merka "Privat småbåtanlegg (land) kan det etablerast naudsynt landområde for hamna med tilhøyrande parkeringsplassar, båtopptrekk, uteområde for sosial samling, areal til vedlikehald av båtar, ev. mellombels båtlagring.
- d. I "Friluftsområde" (på land og sjø) er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjøn er til hinder for bruken av friluftsområdet.

Mellom land og sjøarealet til hamna kan det leggjast ut tenleg landgang.

Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller midletidige konstruksjonar innan områda som denne planen omfattar.

- e. Grad av utnytting er bestemt av tillate prosent utbygd areal (% - BYA):
Maks BYA for dei enkelte delområda:

• A - område: 45 %

Utbygtinga av "Småbåtanlegget", sjødelen: vert fastsett som inntil 76 båtplassar under føresetnad av tilfredstillande parkeringsdekning.

§ 6 – BYGNINGAR

1. Generelt:

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygning får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal. I takt med utbygginga av hamna (tal båtplassar) skal det leggjast til rette 0,5 parkeringsplassar pr. båtplass. Tilsvarande skal det etablerast 1 parkeringsplassar pr. 10 stolplassar i samlingslokale.

2. Mønehøgd:

Maks mønehøgd er sett til 7 m etter målereglane fastsett i pbl – tekniske forskrifter. Gesimshøgd skal tilpassast bygningen si form og sitt uttrykk.

§ 7 – UTEAREAL, småbåthamn - landareal

- a. Ikkje utbygd del av eigedom skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar. Fyllingar skal utformast tiltalande og avsluttast med plastring eller mur. Mur i helling 3:1, fylling med helling 1: 1,5. På område med pålandssjø kan det setjast opp bølgevern i høgd inntil 1 m over planert område. Utføringa av denne skal vere i materialar som i mur eller i plastring. Mur mot offentlig veg skal godkjennast av kommunen.
- b. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande lokal vegetasjon i området i samband med tilplanting.

- c. Ev. utelagring kan berre tillatast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkande bygning. Dette må vurderast i kvar enkelt sak og ut i frå funksjon og omfang. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen.
- d. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
- e. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Hamna sitt landareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med hamna sitt sjøanlegg. Anlegget kan byggjast ut i trinn.
- f. Utbyggjar skal syte for naudsynt drenering for overvatn, og føre dette til avløp til sjø eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- g. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil anlegget.
- h. Terreng og gjerde/rekkverk i kryss og avkøyrslar skal ikkje vere høgare enn 0,75 m over vevnivået. Sjø elles føresegnene vedkomande frisktlinjer.
- i. Lysanlegg på område for felles veg og småbåthamn (land- og sjøareal) skal ha lysarmaturar som reflekterer lyset ned/til sides. Langs fyllingstopp på landarealet og på bryggeanlegget skal det, der opplysing er naudsynt, nyttast pullertar som feste for armaturar. Pullerten si høgd bør ikkje vere over ca 1 m. For opplysing av småbåthamna sitt landareal (parkeringsplassen m.m.) skal det nyttast lysmastarar som ikkje gjev større høgd for lysarmaturen (senter) over planert terreng enn 4,5 m. For opplysing av den felles tilkomstvegen skal nyttast same stolpar og armatur som på parkeringsplassen.
- j. Det skal i naudsynt grad setjast av plass til opplysningsskilt og redningsutstyr.
- k. Vegtilkomst til småbåthamna og hamna sitt landområde skal byggjast ut i eitt byggjesteg.

§ 8 – OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (pbl. § 25,1 ledd nr. 3)

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- køyreveggar med tilhøyrande grøft
- gang-/sykkelvegar med tilhøyrande grøft

I tillegg til vist trafikkkareal kjem nødvendig areal til vegfyllingar som kan leggjast på tilstøytande naboareal, jf. pbl. § 35. Dette gjeld også fylling i sjø under kota for kystkontur, jf. grunnkartet. Fylling på området for småbåthamn (land) skal ikkje gå inn på naboareal.

§ 9 – SPESIALOMRÅDE (pbl. § 25,1 ledd nr. 6)

Frisiktsone

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegars nivå.

§ 10 - FELLESOMRÅDE (pbl. § 25,1 ledd nr. 7)

Felles avkøyrslar, veg: Fv1 er felles for gnr. 31 bnr: 1, 2, 4, 22. Naudsynte VA-leidningar og kablar for el- og tele kan leggjast i denne vegen fram til dei enkelte eigedomane.

Godkjende i Herøy kommunestyre 22.11.2007, sak 187/07.



Ordfører





Herøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/1
Adresse:
Utskriftsdato: 06.09.2024
Målestokk: 1:5000



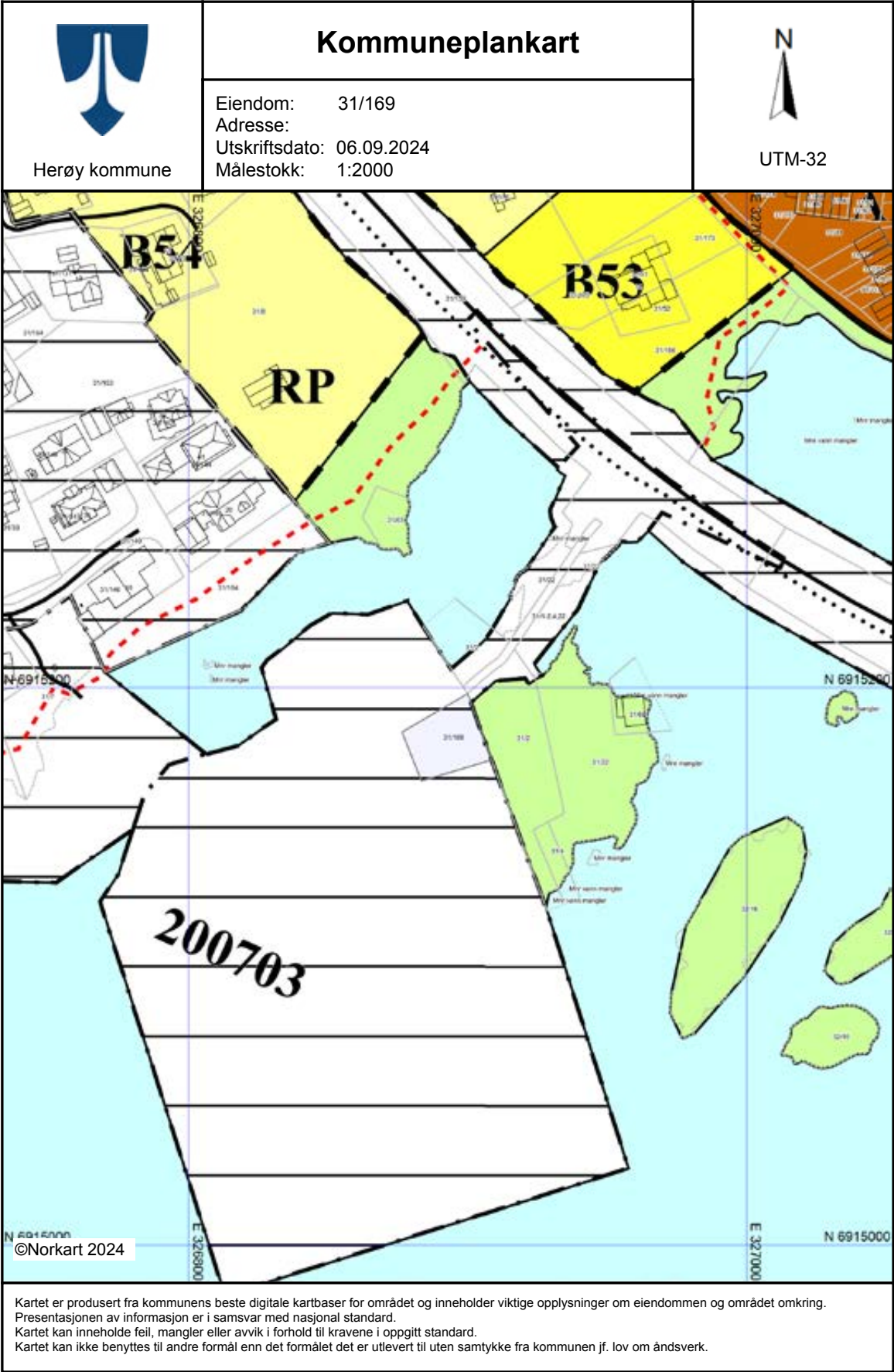
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Andre typer bebyggelse - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Frømåte - nåværende
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Friluftsområde - nåværende
	Kombinerte mål sjø og vassdrag - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealmål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Gangveg - fremtidig
	Turveg/turdrag - fremtidig
	Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - fremtidig
-  Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealfomål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Gangveg - fremtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift

Ahc

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 14 600

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/4 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0145/24

Adresse: Borgarhaugen og småbåthavn, 6092
FOSNAVÅG, gnr. 31, bnr. 1 og 169 i Herøy (M. og R.)
kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.09.2024

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/