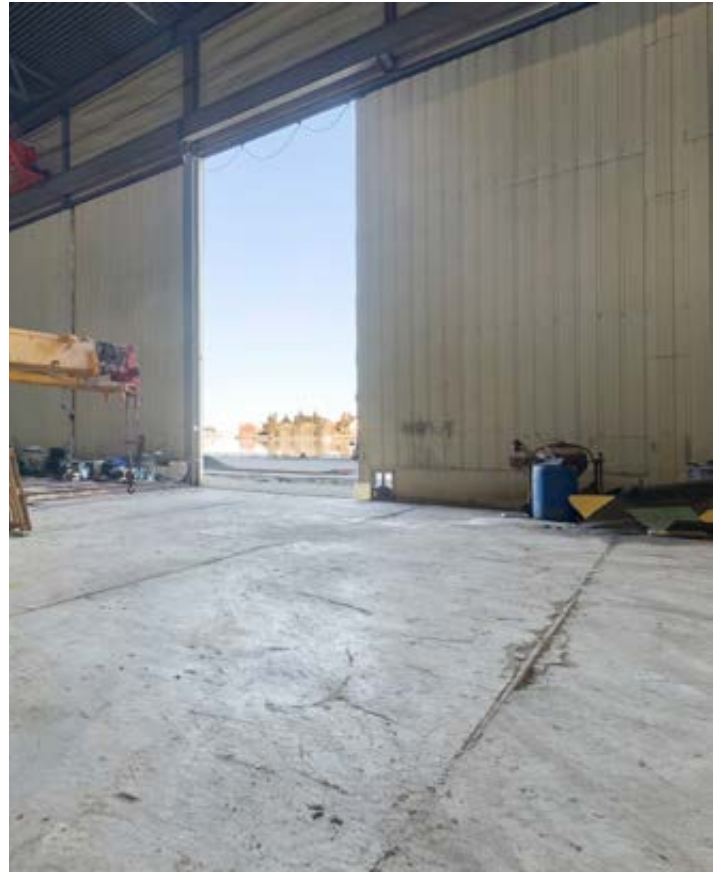
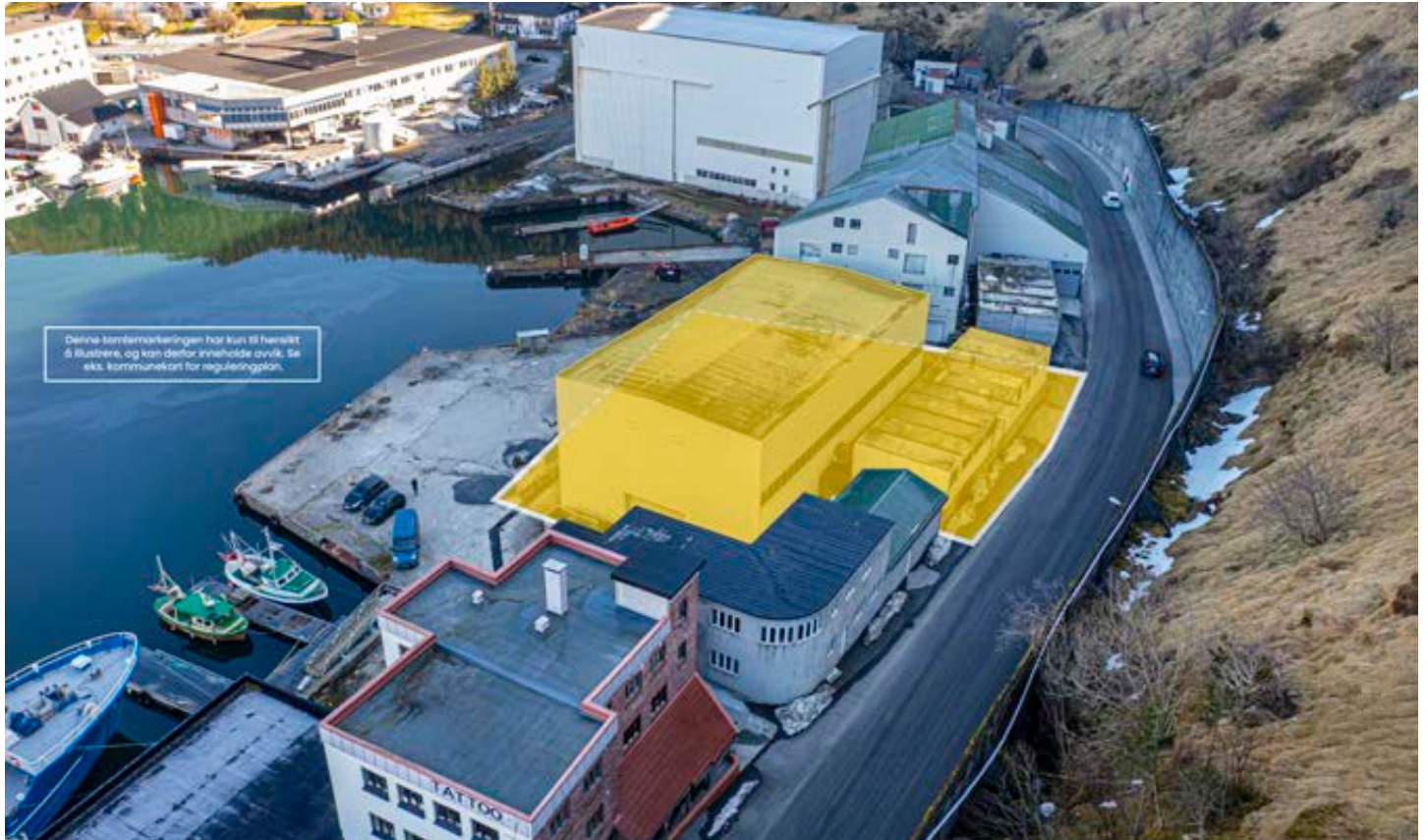


Nørvågvegen 11

FOSNAVÅG

notar



Prisantydning Kr. 2 590 000,- **Boligtype** Næringseiendom **BRA** 1070 kvm
Megler Ludvig Sandström **Tlf** 451 30 869

NOTAR.NO

Notar:

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. I Notar har vi dyktige og dedikerte team med spesialister innenfor forskjellige deler av eiendomsmeglingen. 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

Kontakt megler

ULSTENVIK

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK

SOSIALT

facebook.com/notar
instagram.com/notarnorge/



LUDVIG SANDSTRÖM

Eiendomsmegler MNEF
451 30 869
ls@notar.no

Nørvågvegen 11

Næringseiendom i Fosnavåg havn | Hall og tomt i etablert næringsområde | Kort avstand til sentrum av Fosnavåg

Velkommen til denne næringseiendommen beliggende i Fosnavåg havn!

Næringstomt beliggende i Vågen, stor hall med verksted, sveisehall og høyhall.

Tomten er regulert til næring med en maks BYA på 50%, det er gode parkeringsmuligheter da tomten er asfaltert, har gruset areal og ellers består av støpt betong. Her er det plass for både lagerbygg, utstyr og biler.

Eiendommen har en enkel tilkomst og er beliggende en kort tur fra Fosnavåg sentrum med alle dets byfasiliteter.

Næringstomten som skal selges er i dag en del av gnr/bnr 33/30 og skal fradeles før overtakelse (se vedlagt kart i prospektet), på selgers kostnad og risiko/ansvar. Forhåndsuttalelse fra kommunen tilsier at dette skal gå i orden.

Kontakt megler for mer informasjon eller for visning!

PRISANTYDNING

2 590 000 KR

+ kr 81 620,- i omkostninger



Fakta om hjemmet

NØRVÅGVEGEN 11

Adresse

Nørvågvegen 11, 6090 FOSNAVÅG

Prisantydning

Kr. 2 590 000,- + omk

Omkostninger

+ kr 81 620,- i omkostninger

Totalt ink. omkostninger

kr 2 671 620,-

BRA

1070 kvm

Innhold

Avtale om opprydding i lokalene og evt. overtakelse av utstyr ved salg av eiendommen må avtales separat.

Eierform

Eiet

Boligtype

Næringseiendom

Byggeår

1950

Bebyggelse

Eiendommen skal deles i to deler før overtakelse av eiendommen. Det som følger salget er hallen og tomteareal mot havna og langs eiendommen mot sør og vest, se vedlagt kart. Arealet på tomten blir cirka 1.400 kvm etter fradeling, men dette kan endres noe ved en fradeling.

I forhold til reguleringsplan kan følgende oppføres:

I område NF2 og NF3 kan det etableres industribygg. Aktiviteten innenfor områda skal være tilknytt til næringsrettet fiskerivirksomhet. I område NF2 NF3 kan det tillates bygg med gesims-/ mønehøyde på inntil 15 meter i forhold til kote 0. Maksimum tillatt BYA for NF2 og NF3 er fastsatt til 50 %.

Dette er et søknadspliktig tiltak.

Energimerke

Energifarge rød og bokstav G

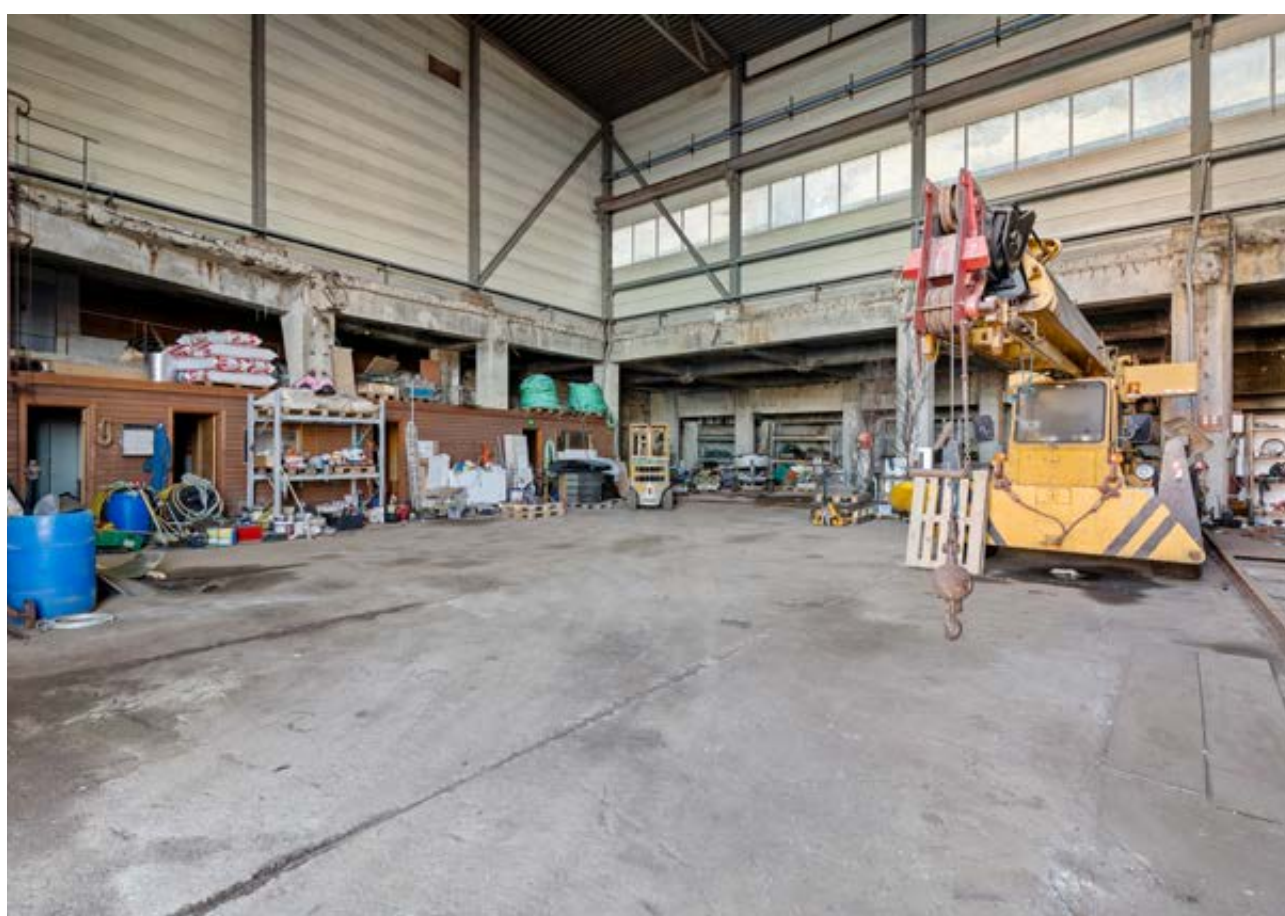
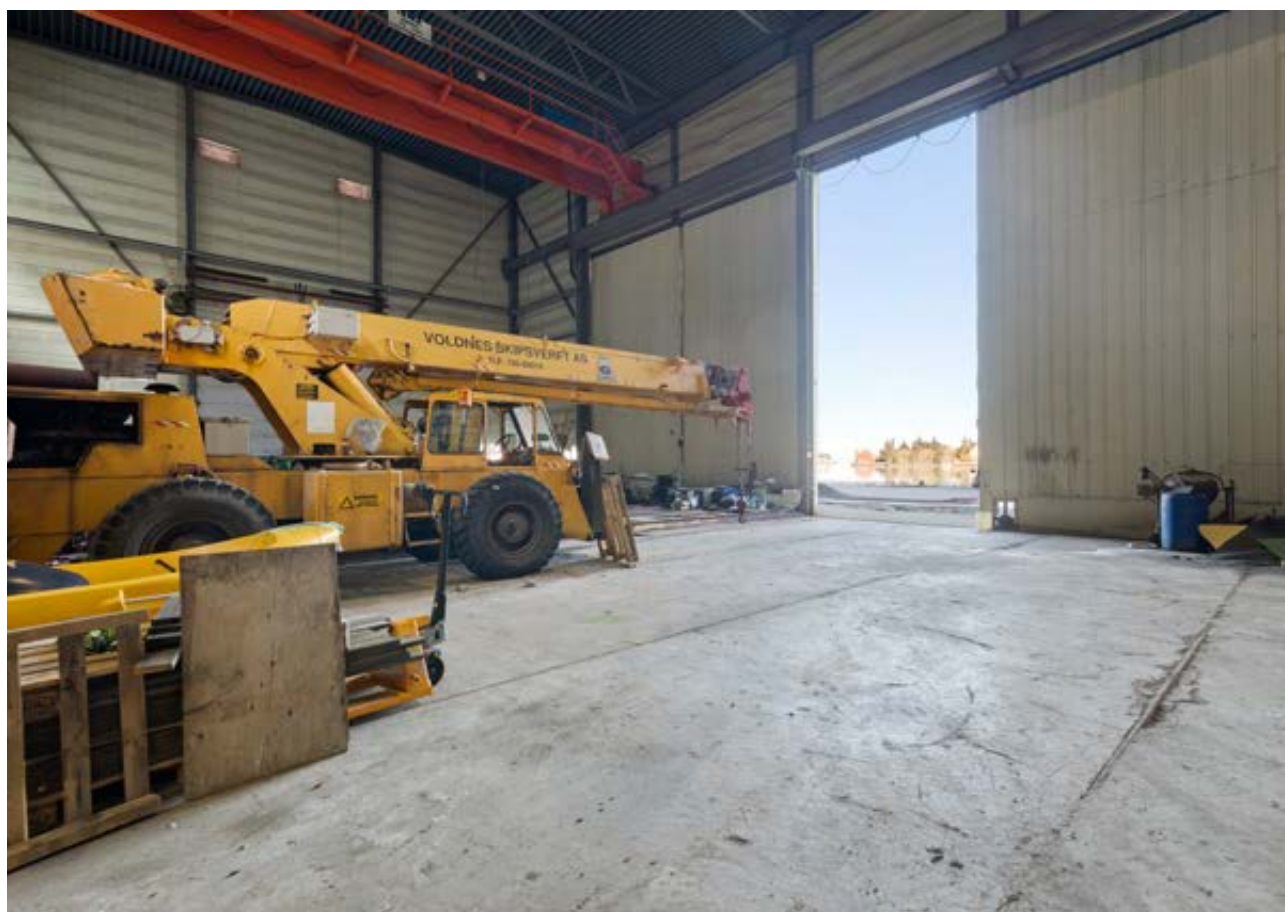
Tomt

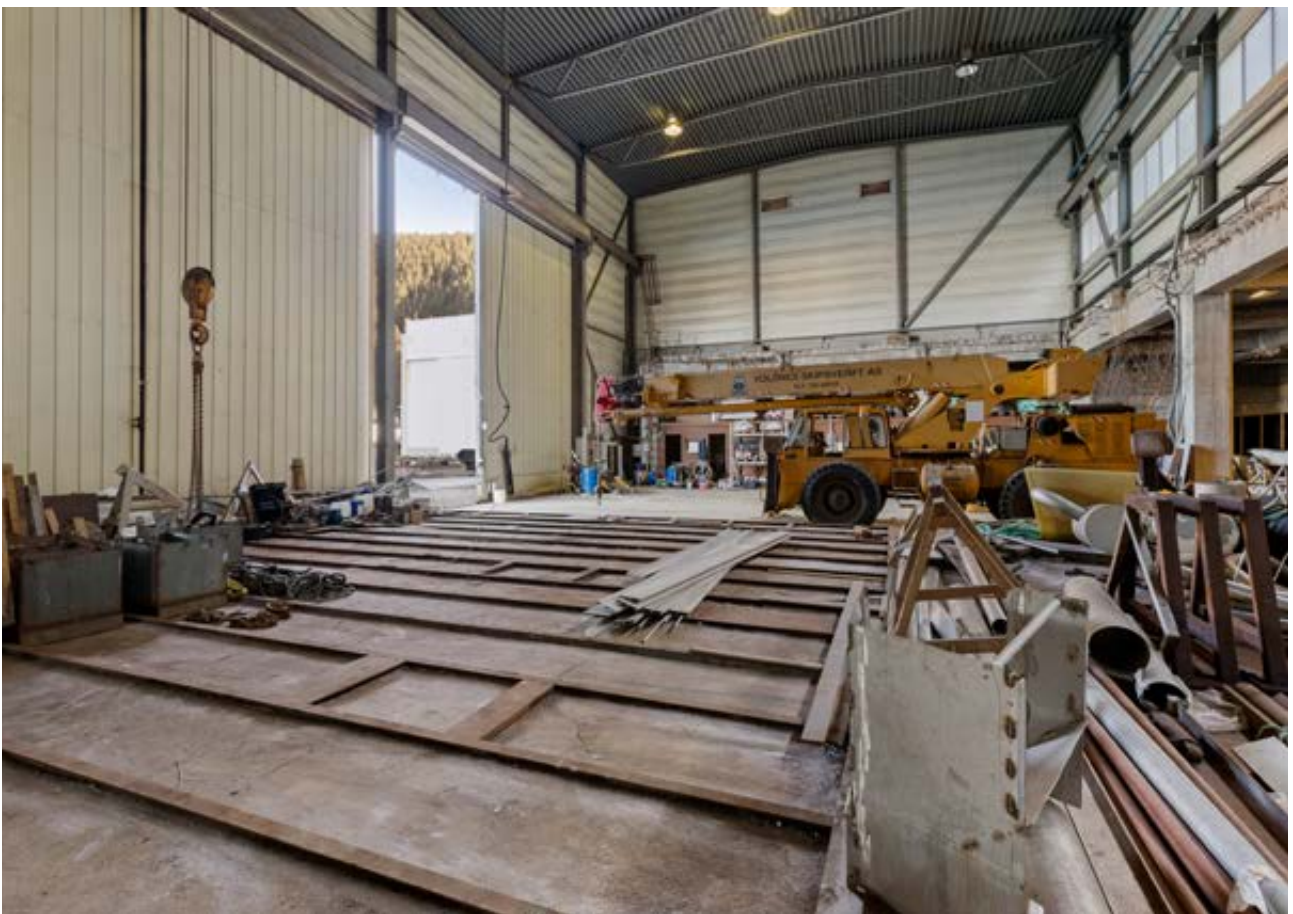
1360 kvm eiet

Garasje/Parkering

Det er mulighet for parkering på egen grunn ved kaiområdet mot nord.



















Din nye næringseiendom

BELIGGENHET

Tomten og hallen ligger i indre havneområdet ved Fosnavåg sentrum, innenfor et område som i gjeldende arealdel av kommuneplan og reguleringsplan er disponert for industri/næring, med god kjørbar adkomst fra tilstøtende vegnett.

En liten gåtur fra eiendommen er Thon hotell Fosnavåg, dagligvarebutikk, restauranter og Fosnavåg sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter.

ADKOMST

Offentlig adkomst på sørsiden av bygget, adkomst til hallen over kaiområdet. Det forutsettes foreliggende eller tinglyst vegrett til hallen over nabo-eiendommene.

Før at komme til eiendommen følger du vei 654 til Fosnavåg. Rett før du skal kjøre inn til sentrum så tar du høyre inn Nørvågsvegen. Denne følger du i cirka 500 meter og tar så til venstre. Her kjører du mellom byggene og kaiene cirka 125 meter og du vil få eiendommen på din venstre hånd.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nørvågvegen 11, 6090 FOSNAVÅG

OPPDRAKSNUMMER

3-0040/23

SELGER

Sævik Invest AS

MATRIKSEL

Gårdsnummer 33, bruksnummer 30,
i Herøy (M. og R.) kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Næringseiendom

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen.
Laveste karakter må legges til grunn.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.360 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger i skånende fjellterreng mot sjøen og er opparbeidet med asfalt og betongdekke med kjøre- og biloppstillingsplasser mot nord.

Tomten er på taksttidspunktet ikke fullt utnyttet, og det anses å være noe muligheter for videre bygningsmessig ekspansjon på tomten, spesielt om brakkeriggen fjernes.

Tomteareal er estimert da eiendommen skal fradeles. Se vedlagt kart.

TAKST

Verdi-/lånetakst datert 13.04.2023, utført av Trond Ose.

BYGGEÅR

1950

BYGGEMÅTE

VERKSTEDHALL

Grunn og fundamenter

Bygningen ligger i skrånende fjellterreng, der grunnen er antatt å bestå av normalt fast grunn/fjell og fylling mot sjøen. Det er ikke fremlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnen. Ringmur av betong, Gulv på grunn av betong.

Etasjeskiller

Plasstøpt betong i bakre del.

Generell terrengbehandling

Terrenget direkte inntil bygningen er i hovedsak opparbeidet med kjøre- og biloppstillingsarealer. På sørsiden er tomtegrunnen delvis gategrunn, mot nord dels betongdekke, dels asfalt. Mot nord er dekket delvis saget/gravd bort pga. omlegging av vann/avløp. Der dekket er fjernet kommer det at legges ny dekke av selger. Delvis synlig, delvis snødekket ved besiktigelsen.

Innredet rom under terreng

Deler av bygget ligger under terrengnivå. Rom med gulvnivå under utvendig terreng må betraktes som risikoutsatt mht. fukt.

Vinduer, dører og porter

Vindusfelt med glassruter på nordvestre hjørne. Ytterdør av stål mot nord. Leddport mot vest, to motorstyrte skyveporter mot nord. Motorstyring er delvis intakt.

Takkonstruksjon og taktekking
Taket har bæring av stålfagverk.
Takflate av selvbærende stålblader, utvendig isolert og tekket. Takflaten var ikke synlig eller ble besiktiget. Det er konstatert noe lekkasje innvendig fra taket.

BRAKKERIGG

Brakkerigg av moduler montert på betongdekke.
Trekonstruksjon som ikke har vært i bruk på mange år.
Fortsatt bruk forutsetter vesentlige tiltak og kostnader som må vurderes mot alternativet rivning/fjerning.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Husk: Gjør en vurdering av eiendommens alder, tilstand og type. På en eldre eiendom, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for FOSNAVÅG HAMN, datert 26.3.2015, er eiendommen regulert til næringsbygning.

REGULERINGSPLAN FOR FOSNAVÅG HAMN

"f. Næring (NF1-NF6)

Område merka «NF1», skal nyttast til landbasert foredling/produksjon av fisk- og fiskeprodukt. Herunder inngår også fiskevegn, notbøteri, lager og fryseriverksemd med tilhøyrande kaier. Eksisterande bygg innanfor området inngår i reguleringsplanen. I område NF1 kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøg inntil 12 meter i høve til kote 0. Maksimum tillate bebyggd areal for NF1 er sett til 50 %.

I område NF2 og NF3 kan det etablerast industribygg. Aktiviteten innanfor områda skal vere knytt til næringsretta fiskeriverksemd. I område NF2 og NF3 kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøg inntil 15 meter i høve til kote 0. Maksimum tillaten BYA for NF2 og NF3 er fasett til 50 %.

....

Innanfor NF1-NF6 skal ferdig golv på eventuelle nye bygg skal ikkje plasserast lågare enn kote 2,7. I område der ein må tilpasse deg høgdenivået på eksisterande bygg, uteområde og infrastruktur, kan høgdenivået leggjast lågare etter ei konkret risiko- og sårbarheitsvurdering.

Bygningar og konstruksjonar skal her førast opp i materiale som toler å bli utsett for framtidig havnivåstigning / stormflo. Kote 2,4 vert tilrådd som retningsgjevande høgde i slike tilhøve. Ved søknad og før løyve til tiltak kan gjevast, skal søknaden leggjast fram for kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune for uttale.

Parkeringsbehovet er føresett dekt på eigen grunn for område NF1-NF4. Det kan etablerast internvegssystem innanfor formåla. Ubebygde delar av område for næringsformål skal haldast ryddige og reine.

Før bygging innanfor områda NF1-NF4, skal det utarbeidast detaljplan."

Kommuneplan for HERØY 2013-2025, sist revidert 28.7.2015, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Det er bare elektrisk oppvarming.

PARKERINGSFORHOLD

Det er mulighet for parkering på egen grunn ved

kaiområdet mot nord.

VEI/VANN/KLOAKK

Det er septiktank tilknyttet eiendommen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, og privat vann fra Herøy Vasslag.

BEBYGGELSE

Eiendommen skal deles i to deler før overtakelse av eiendommen. Det som følger salget er hallen og tomteareal mot havna og langs eiendommen mot sør og vest, se vedlagt kart. Arealet på tomten blir cirka 1.400 kvm etter fradeling, men dette kan endres noe ved en fradeling.

I forhold til reguleringsplan kan følgende oppføres:
I område NF2 og NF3 kan det etableres industribygg. Aktiviteten innenfor områda skal være tilknytt til næringsrettet fiskerivirksomhet. I område NF2 NF3 kan det tillates bygg med gesims-/mønehøyde på inntil 15 meter i forhold til kote 0. Maksimum tillatt BYA for NF2 og NF3 er fastsatt til 50 %.
Dette er et søknadspliktig tiltak.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger bruksløyve for Nybygg - Verkstadhall/ seksjonshall, datert 20.12.1996, med følgende merknader:
"1. Rekkverk til mezzanisetg/form. kontor må gjerast ferdig.
2. Det bør monterast brannsløkkingsapparat i bygget, ved utgangane.
3. Forøvrig forutset ein at arbeidstilsynet sine krav til kraner og utstyr mm. er oppfylde."

INNHold

Avtale om opprydding i lokalene og evt. overtakelse av utstyr ved salg av eiendommen må avtales separat.

AREALER

Bruksareal: 1070 kvm.
Verkstedhall
Bruksareal

1. etasje: 520 kvm Verksted/sveisehall, fri etasjehøyde ca. 11.9 m.

1. etasje: 375 kvm Bakre del bak høghallen, fri etasjehøyde ca. 4.5 m

Brakkerigg

Bruksareal

1. etasje: 175 kvm Sammensatt brakkerigg med tidligere beboelses- og fellesrom.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 590 000,-

VERDITAKST

Kr 2 700 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kloakk går per dags dato i sjøen og dette har naboeiendommen fått pålegg om å koble på det kommunale. Ny eier må ved ønske om kloakk løsning ta kontakt med kommunen for å se på alternativer.

INFO VANNAVGIFT

Fordeles på 2 terminer pr. 2022. Vannavgift fra Herøy vasslag.

Vann er per dags dato ikke tilknyttet eiendommen, det er mulig med vann men inntak og abbonemnet må opprettes av ny eier.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr 2 590 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5% dokumentavgift til staten.

2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 585,-

3) Tinglysinggebyr kr. 585,-
4) Boligkjøperforsikring PLUSS kr. 15 700,- (valgfritt)
Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 2 671 620,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er inkludert
Boligkjøperforsikring Pluss, det er mulig å velge ordinær
Boligkjøperforsikring i stedet til kr. 12 900,-
- 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 og
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/avgivereiendommen
før fradelingsdatoen, eller før eventuelle
arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du
på grunnboksutskriften til hovedbruket/
avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette
servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1953/1727-1/57 16.07.1953 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1515 GNR: 33 BNR:
1
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

2018/1723737-1/200 21.12.2018 10:33
SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1515 GNR: 33 BNR: 84
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/192396-1/200 14.02.2019 11:10
REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 33 BNR:
137
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/196864-1/200 15.02.2019 08:33
REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 33 BNR:
135
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/196932-1/200 15.02.2019 08:46
REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 33 BNR:
136
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO
27.04.2023

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, befarings av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/boligsalgsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.08.2023

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
Mobil: 451 30 869

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 70 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Digital markedsplan kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger (pr. stk.) og overtakelse 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 markedsplan inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON SENTRALE LOVER

Eiendommen overtas i den stand som den var ved

Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl § 3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

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 PASS

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

NØRVÅGVEGEN 11

TAKSTDOKUMENT

FORHÅNDSTAKST - Nørvågvegen 11, 6090 FOSNAVÅG

Gnr 33: Bnr 30

1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Sivilingeniør Trond Ose trond@oseing.no
Telefon: 906 49 375
E-post: trond@oseing.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Ose AS
Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA
Telefon: 70 04 52 20
Organisasjonsnr: 994 525 174



Dato befaring: 23.03.2023
Utskriftsdato: 13.04.2023
Dato verdisetting: 12.04.2023
Oppdrag nr: 467



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	A - Verkstedhall	8
3.4.2	B - Brakkerigg	9
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Maskiner og inventar	12
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.4	Inntekter/kostnader	12
5	Verdisetting	13
5.1	Tomteverdi	13
5.2	Teknisk verdi	13
5.3	Nettokapitalisering	14

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Taksten er en såkalt 'Forhåndstakst' fordi det er lagt til grunn spesielle forutsetninger, i dette tilfellet at verkstedhallen med overliggende betongdekke inkl. brakkerigg er utskilt fra nåværende 33/30 iht. situasjonsplan som vist i vedlegg. Tomtearealet blir da ca. 1.360 m² som grenser mot tilstøtende kaiareal mot nord.

Næringseiendommen har sentral beliggenhet i regulert område ved Nørvågen, indre havnebasseng.

Næringsvirksomheten på eiendommen har tidligere vært knyttet til mekanisk verksted-drift, spesielt sveiseverksted med sveiseplan i gulvet.

Bygningen og eiendommen forøvrig er på takstidspunktet ledig for ny aktivitet. Bygningsmassen er av eldre dato og preget av manglende drift, med sterkt varierende teknisk kvalitet og vedlikeholdsmessig tilstand.

De senere årene er det ikke utført noen påkostninger eller andre tiltak på selve bygningsmassen, kun minimalt bygningsmessig vedlikehold. Det er imidlertid igangsatt arbeid med omlegging av vann- og avløpsledninger i en utvendig grøft, foreløpig ikke tilknyttet eksterne anlegg.

Vedr. kranbane/løfteutstyr, se pkt. 4.2. Det presiseres forøvrig at driftstilbehør og løsøre ikke er inkludert i takst-grunnlaget, kun den faste eiendom.
Avtale om opprydding i lokalene og evt. overtakelse av utstyr ved salg av eiendommen må avtales separat.

Eiendommen vurderes som anvendelig for formål knyttet til verksted/lager-funksjoner og maritim-relatert virksomhet, med muligheter for noe bygningsmessig ekspansjon på eiendommen.

Det foreligger ingen leieforhold. Verdivurderingen er basert på nettokapitalisering av markedsleie, etter en helhetsvurdering av eiendommens karakter, ansatt markedsleie for den aktuelle type areal og forholdene forøvrig. Også teknisk verdi av eiendommen er beregnet og angitt.

Det foreligger ikke opplysninger om direkte sammenlignbare lokale eiendommer som er omsatt den senere tiden.

Kunde: Sævik Invest AS, 6090 FOSNAVÅG

Formål med taksten: Ansettelse av markedsverdi/verditakst for næringseiendom ved omsetning i fritt marked.

Egne forutsetninger: Oppdraget gjelder verditakst over den faste eiendom, der arealer hvis ikke annet er opplyst er beregnet fra tilgjengelige tegninger og angitt i forhold til arealberegningsreglene i NS 3940. Verditaksten er utført iht. Norsk takst sine regler, NS 3451 og NS 3940 og er basert på visuell befarung uten inngrep i byggverket. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver eiendommens eller byggverkets tekniske tilstand.

Taksten omfatter kun den faste eiendom i form av bygningsmasse og opparbeidet tomt som beskrevet i takstdokumentet, eksklusiv driftstilbehør. Verdien av driftstilbehør inkl. f. eks. kraner, løfteutstyr og andre installasjoner tilknyttet selve produksjonen eller næringsdriften på eiendommen kommer i tillegg og er ikke inkludert i takstgrunnlaget.

I verdivurderingen kan det benyttes 4 prinsipper og hjelpemetoder: Kontantstrømanalyse, Nettokapitalisering, Teknisk verdi og Sammenlignende taksering. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt der leieforholdene er få og oversiktlige eller eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene der utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er grunnlag for å beregne avkastningsverdi. Sammenlignende taksering kan benyttes alene eller i kombinasjon med de øvrige prinsipper, der takstobjektet sammenlignes med verdien av tilsvarende sammenlignbare objekter.

Det forutsettes at kunden etter mottak straks leser gjennom rapporten nøye og umiddelbart gir beskjed til takstmannen om feil i rapporten som må rettes opp eller tilleggsopplysninger som må tas med.

Verdi: **Kr. 2 700 000**

Dato verdisetting: 12.04.2023

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 30
Kommune: 1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) KOMMUNE
Adresse: FORHÅNDSTAKST - Nørvågvegen 11, 6090
FOSNAVÅG

Ose AS
Vikeøyane 7, 6150 ØRSTA
Telefon: 70 04 52 20



Takstingeniør: Trond Ose Tlf.: 70 04 52 20

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

ØRSTA, 13.04.2023

Sivilingeniør Trond Ose trond@oseing.no
Senior Takstmann MNT/Bedriftsøkonom
Telefon: 70 04 52 20

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift		Innhentet før besiktigelse		
Reguleringsplaner		Innhentet før besiktigelse		
Situasjonskart		Innhentet før besiktigelse		
Offentlige planer		Innhentet før besiktigelse		
Tegninger		Innhentet etter besiktigelse.		
Forutsatt ny situasjonsplan		Mottatt fra eier/rekvirent		
Eiendomsverdi.no		Innhentet før besiktigelse		
Eier		Opplysninger gitt ved besiktigelsen		
Teknisk etat		Innhentet før besiktigelse		
Vann- og avløpsverk		Innhentet før besiktigelse		
Infoland.no		Innhentet før besiktigelse		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen ligger i regulert område og består av tomt med påstående bygningsmasse
Kunde:	Sævik Invest AS, 6090 FOSNAVÅG
Standarder som legges til grunn	European Valuation Standards EVS2016:8
Retningslinjer	Norsk takst: Takseringshåndbokens Rutine for verditaksering av næringseiendommer samt Etiske retningslinjer og rutiner for medlemmer. I tillegg standardsystemet EVS utgave 2016 (European Valuation Standards) og TEGoVAs etiske retningslinjer for europeiske takstmenn. TEGoVA=The European Group of Valuers Associations.
Takstmannens status og erfaring	OSE AS er medlemsbedrift i Norsk takst, med sertifiserte takstmenn innenfor en rekke områder for fast eiendom: Taksering av skade, skjønn, verditaksering av næringseiendommer, boliger, landbruk og tilstandsvurdering av bolig- og næringseiendommer. Undertegnede takstmann er sertifisert av Norsk takst, med bakgrunn i erfaring og utdanning som sivilingeniør ved NTNU og Bedriftsøkonom ved BI.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.03.2023 Takstmann og Rune Sævik.
Unntakelser ved inspeksjon	Befaring er gjennomført utvendig og innvendig på eiendommen med visuell besiktigelse på lett tilgjengelige steder, takflater er besiktiget fra bakken.

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Offentlig adkomst på sørsiden av bygget, adkomst til hallen over kaiområdet. Det forutsettes foreliggende eller tinglyst vegrett til hallen over nabo-eiendommene.
Vann	Privat, under omlegging i utvendig grøft, ikke tilknyttet aksternt anlegg pr. dato.
Avløp	Privat, med påbud om endring/omlegging i utvendig grøft, ikke tilknyttet aksternt anlegg pr. dato.
Regulering	Regulert område
Kommuneplan	Eiendommen ligger innenfor område som i kommunens arealdel av kommuneplan er disponert for formålet
Dokumentasjon	Det er ikke framlagt dokumentasjon på godkjenningsstatus annet enn hva som følger av vedlegg til taksten, eller eventuelle mangler, brannsynsrapporter, offentlige pålegg eller lignende.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) Gnr: 33 Bnr: 30
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 360 m ² Arealkilde: Sunnmørskart
Kommentar:	Taksten er en såkalt 'Forhåndstakst' der det er lagt til grunn spesielle forutsetninger, i dette tilfellet at verkstedhallen med overliggende betongdekke inkl. brakkerigg er utskilt fra nåværende 33/30 iht. ny situasjonsplan etter fradeling av ca. 1360 m ²

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Næringsformål
Tomtens beskaffenhet	Tomten ligger i skånende fjellterreng mot sjøen og er opparbeidet med asfalt og betongdekke med kjøre- og biloppstillingsplasser mot nord.
Grunnforhold og fundamentering	Det antas å være alminnelig faste fyllingsmasser/fjell i grunnen, men det er ikke framlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnens beskaffenhet.
Miljø og forurensning	Det foreligger ingen opplysninger om nåværende eller tidligere utslipp av forurensninger til luft, vann eller til grunnen. Takstmannen har ikke utført nærmere undersøkelser. Eier, kjøper eller andre interesserte anmodes om å gjøre egne undersøkelser vedr. dette forholdet. Energivennlighet og energibruk: Det er ikke framlagt energiattest for bygningsmassen. Takstmannen har ikke utført noen vurdering av energivennlighet eller energi-effektivitet.
Utnyttelse	Tomten er på taksttidspunktet ikke fullt utnyttet, og det anses å være noe muligheter for videre bygningsmessig ekspansjon på tomten, spesielt om brakkeriggen fjernes.
Spesielle forhold	Taksten er en såkalt 'Forhåndstakst' fordi det er lagt til grunn spesielle forutsetninger, i dette tilfellet at verkstedhallen med overliggende betongdekke inkl. brakkerigg er utskilt fra nåværende 33/30 som vist i vedlegg, ca. 1360 m². Taksten er forøvrig basert på undertegnede takstmanns besiktigelse sammen med eier/ rekvisitent, framlagt dokumentasjon og muntlige opplysninger gitt i forbindelse med besiktigelsen. Det presiseres at herværende takstrapport ikke er noen teknisk tilstandsrapport. Beskrivelsen er basert på visuell gjennomgang uten inngrep i konstruksjoner eller vurdering av ikke synlige forhold. Tekniske anlegg og installasjoner, herunder vann- og avløpsinstallasjoner, el-anlegg og ventilasjonsanlegg m.v. er ikke kontrollert mhp. deres tilstandsgrad. Dersom den tekniske tilstand skal vurderes nærmere og dokumenteres kreves det en vesentlig grundigere teknisk kontroll, tilstandsvurdering og -analyse enn herværende oppdrag innebærer. Om eier eller andre interesserte ønsker slik gjennomgang kan undertegnede takstmann kontaktes for nærmere avtale om Tilstandsrapport. Arealangivelse i taksten refererer seg til NS 3940 vedr. arealmåling. Arealer angitt i leiekontrakter er ofte angitt under andre forutsetninger enn dette, og avvik oppstår dermed. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag. Ingen andre eller spesielle opplysninger enn opplyst i taksten er framlagt for takstmannen eller kjent for ham.
Parkeringsforhold	Det er mulighet for parkering på egen grunn ved kaiområdet mot nord.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 A - Verkstedhall

Bygningsdata



Byggeår: 1981 Kilde: Antatt ca. byggeår (ferdigstillelse)

Opprinnelig del (i 1950) Antatt ca. byggeår for bakre del av bygget, betongkonstruksjon med overliggende betongdekke og brakkerigg.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	520		Verksted/sveisehall, fri etasjehøyde ca. 11.9 m.
1. etasje	375		Bakre del bak høghallen, fri etasjehøyde ca. 4.5 m
Sum bygning:	895	0	

Kommentar areal

Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningsmassen er oppført i hovedsak etter byggetidspunktets normale stedlige byggeskikk. Høghallen er et stålbygg fra Robertson Nordisk iht. mottatte tegninger. Den bakre delen er en ren betong-konstruksjon.

Vedr. kranbane/løfteutstyr, se pkt. 4.2. Det presiseres forøvrig at driftstilbehør og løsøre ikke er inkludert i takst-grunnlaget, kun den faste eiendom.

Avtale om opprydding i lokalene og evt. overtakelse av utstyr ved salg av eiendommen må avtales separat.

Grunn og fundamenter

Bygningen ligger i skrånende fjell-terreng, der grunnen er antatt å bestå av normalt fast grunn/fjell og fylling mot sjøen. Det er ikke framlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnen. Ringmur av betong, Gulv på grunn av betong.

Generell terrengbehandling

Terreng direkte inntil bygningen er i hovedsak opparbeidet med kjøre- og biloppstillingsarealer. På sørsiden er tomtegrunnen delvis gategrunn, mot nord dels betongdekke, dels asfalt. Mot nord er dekket delvis saget/gravd bort pga. omlegging av vann/avløp. Delvis synlig, delvis snødekket ved besiktigelsen.

Innredet rom under terreng

Deler av bygget ligger under terrengnivå. Rom med gulvnivå under utvendig terreng må betraktes som risikoutsatt mht. fukt.

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 30
Kommune: 1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) KOMMUNE
Adresse: FORHÅNDSTAKST - Nørvågvegen 11, 6090
FOSNAVÅG

Ose AS
Vikeøyane 7, 6150 ØRSTA
Telefon: 70 04 52 20



Ytterveggskonstruksjon

hallen har yttervegger over grunnmur av bærende stålsøyler, utvendig kledd med isolerte stålkassetter og korrugerte stålplater.

Etasjeskillere

Plasstøpt betong i bakre del.

Takkonstruksjon

Taket har bæring av stål fagverk.

Taktekking

Takflate av selvbærende stålplater, utvendig isolert og tekket.

Takflaten var ikke synlig eller ble besiktiget.

Det er konstatert noe lekkasje innvendig fra taket.

Renner, nedløp og beslag

Bygningen har innvendige nedløp for takvann.

Vinduer, dører og porter

Vindusfelt med glassruter på nordvestre hjørne.

Ytterdør av stål mot nord.

Leddport mot vest, to motorstyrte skyveporter mot nord.

Motorstyring er delvis intakt.

Annet

Oppvarming:

Ingen.

Belysning:

Industri/lagerarmaturer.

Forøvrig:

Hallen har noen birom mot øst med tidligere fasiliteter for kontr, sanitærrom, smålager. Type brakkerigg av treverk, ikke besiktiget innvendig.

Det er også noe areal på mesanindekke mot øst.

Hallen har ingen mekanisk allmen-ventilasjon.

Bygningen bærer preg av mange år uten drift, og må før ny drift igangsettes ha en full teknisk gjennomgang og behovstilpasset oppgradering i forhold til ny drift inkl. de nødvendige offentlige godkjenninger.

Hallen har en traverskran med 10 tonn løftekapasitet, p.t. ikke sertifisert. Høyde under travers ca. 10.3 m.

Se forøvrig under pkt. 4.2.

3.4.2 B - Brakkerigg

Bygningsdata



Byggeår: 1996 Kilde: Antatt byggeår/montasje på stedet

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 30
Kommune: 1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) KOMMUNE
Adresse: FORHÅNDSTAKST - Nørvågvegen 11, 6090
FOSNAVÅG

Ose AS
Vikeøyane 7, 6150 ØRSTA
Telefon: 70 04 52 20



Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	175		Sammensatt brakkerigg med tidligere beboelses- og fellesrom.
Sum bygning:	175	0	

Kommentar areal

Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Brakkerigg av moduler montert på betongdekke.

Trekonstruksjon som ikke har vært i bruk på mange år.

Fortsatt bruk forutsetter vesentlige tiltak og kostnader som må vurderes mot alternativet riving/fjerning.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
A - Verkstedhall											
-Bakre del											
Ledige lokaler	1	375 m ²						200	75 000		100
-Høghall											
Ledige lokaler	1	520 m ²						600	312 000		100
Sum:									387 000		
Total:									387 000		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
A - Verkstedhall											
-Ledig											
Ledige lokaler	1	520 m ²						600	312 000		100
Ledige lokaler	1	375 m ²						200	75 000		100
Sum:									387 000		
Total:									387 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Maskiner og inventar

Maskiner	Taksten omfatter kun den faste eiendom i form av bygningsmasse og opparbeidet tomt som beskrevet i takstdokumentet, eksklusiv driftstilbehør. Verdien av driftstilbehør inkl. maskiner/utstyr, kraner, løfteutstyr og andre installasjoner tilknyttet selve produksjonen eller næringsdriften på eiendommen kommer i tillegg og er ikke inkludert i takstgrunnlaget. Hallen har en kran med løftekapasitet 10 tonn, usertifisert pr. dato.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Normalt godt for salg/utleie.
Leiepriser utleieobjekter	Det foreligger ingen løpende leieforhold. Verdivurderingen er basert på nettokapitalisering av markedsleie, etter en helhetsvurdering av lokalenes karakter, ansatt markedsleie for den aktuelle type areal og forholdene forøvrig.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Bakre del				375	200	75 000
Høghall				520	600	312 000
Sum				895		387 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		387 000
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Vedlikeholdskostnader, utvendig	25 000	
Bygningsforsikring	10 000	
Eiers administrasjon m.v.	5 000	
Offentlige avgifter og vann m.v.	10 000	50 000
Eiendommens inntektsoverskudd		337 000
Kommentar eierkostnader:	Eierkostnader er stipulerte beløp.	

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 1 360,0 m²

Sum areal: 1 360,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 800 000

Verdi tomt: 800 000

5.2 Teknisk verdi

A - Verkstedhall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 18 750 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler,
tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 12 950 000

Sum teknisk verdi – A - Verkstedhall 5 800 000

B - Brakkerigg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 3 150 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler,
tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 150 000

Sum teknisk verdi – B - Brakkerigg 0

Sum teknisk verdi bygninger 5 800 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdiansettelsen er basert på kapitalisering av ansatt netto markedsleie etter fradrag for estimerte eierkostnader med mindre annet er angitt. Det er i dette tilfellet vurdert å ikke foreligge tilstrekkelig grunnlag for verdivurdering med basis i kontantstrømanalyse.

Kapitaliseringsrenten som benyttes er et beregnet realavkastningskrav basert på dagens realrente med tillegg for 4 risikoelement som angitt; Risiko for rentevariasjon, objektrisiko, markedsrisiko og takstobjektets kurans. Utgangspunktet er Norges Bank sin daglige notering av 10 års Nullkuponrente og inflasjonsmålsetting.

Alle tall og verdiberegninger m.v. i forbindelse med taksering av næringseiendommer er angitt eksklusive merverdiavgift. Dette gjelder både inntekter/leie, utgifter og beregning av tekniske verdier.

Teknisk verdi gjenspeiler dagens byggekostnader for tilsvarende bygg og anlegg, med fradrag for gjenstående arbeid, elde, slit og utidsmessighet m.v., deretter tillagt verdien av tomteareal inkl. opparbeidelse.

Forutsetninger

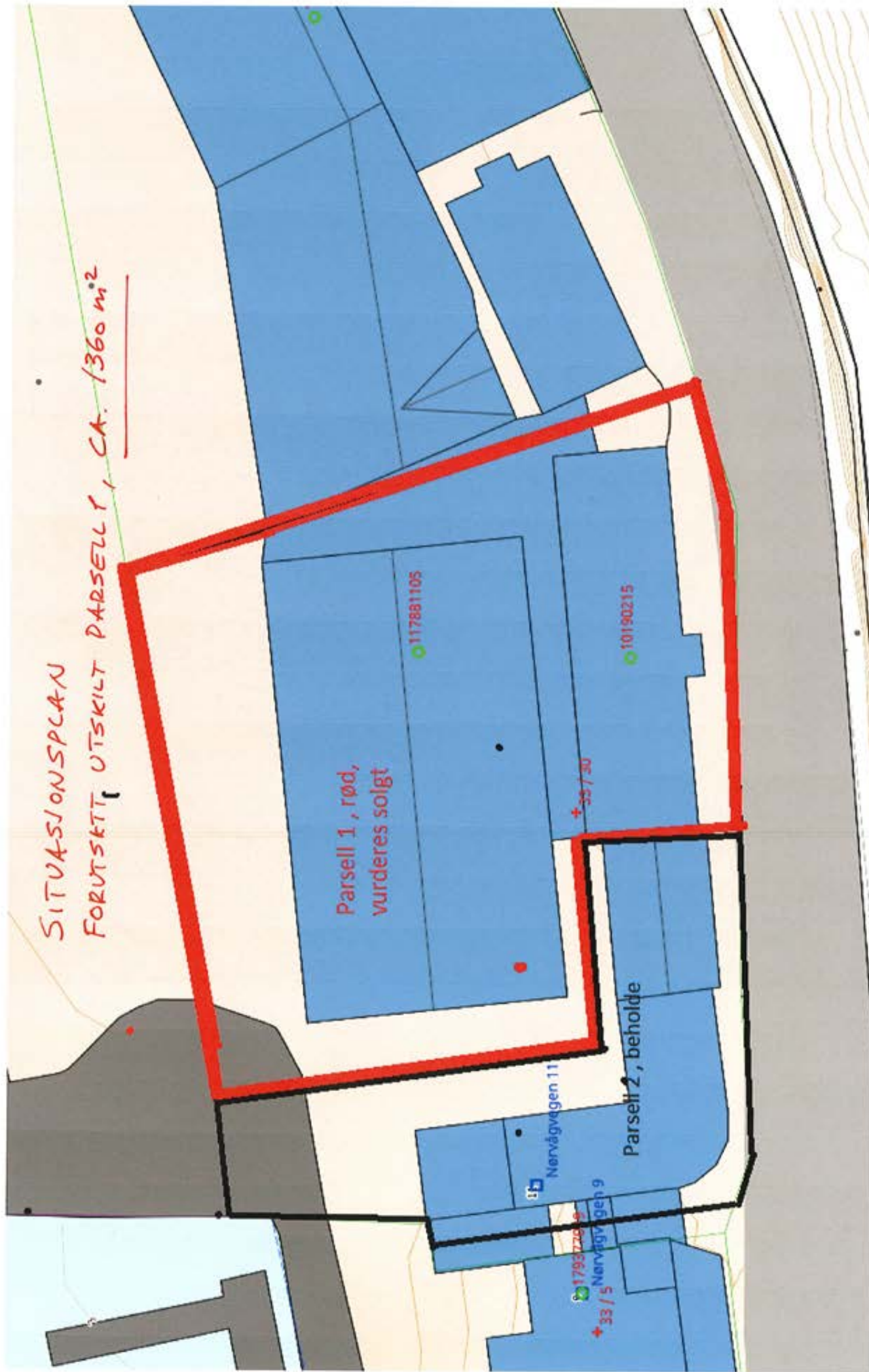
Effektiv risikofri rente:	2,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,90 %
Objektrisiko (kurans, 1-3%)	2,50 %
Markedsrisiko (leiepriser, 1-4%)	4,00 %
Eiendomsrisiko (fast eiendom, 1-5%)	3,00 %
Renteglidning (realrente over tid, 1-4%)	2,00 %
Realavkastningskrav:	12,40 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	337 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 337 000) når realrenten er 12,40%	2 717 742
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 717 742
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 720 000

SITUASJONSPLAN

FORUTSETT, UTSKILT PARSELL 1, CA. 1360 m²



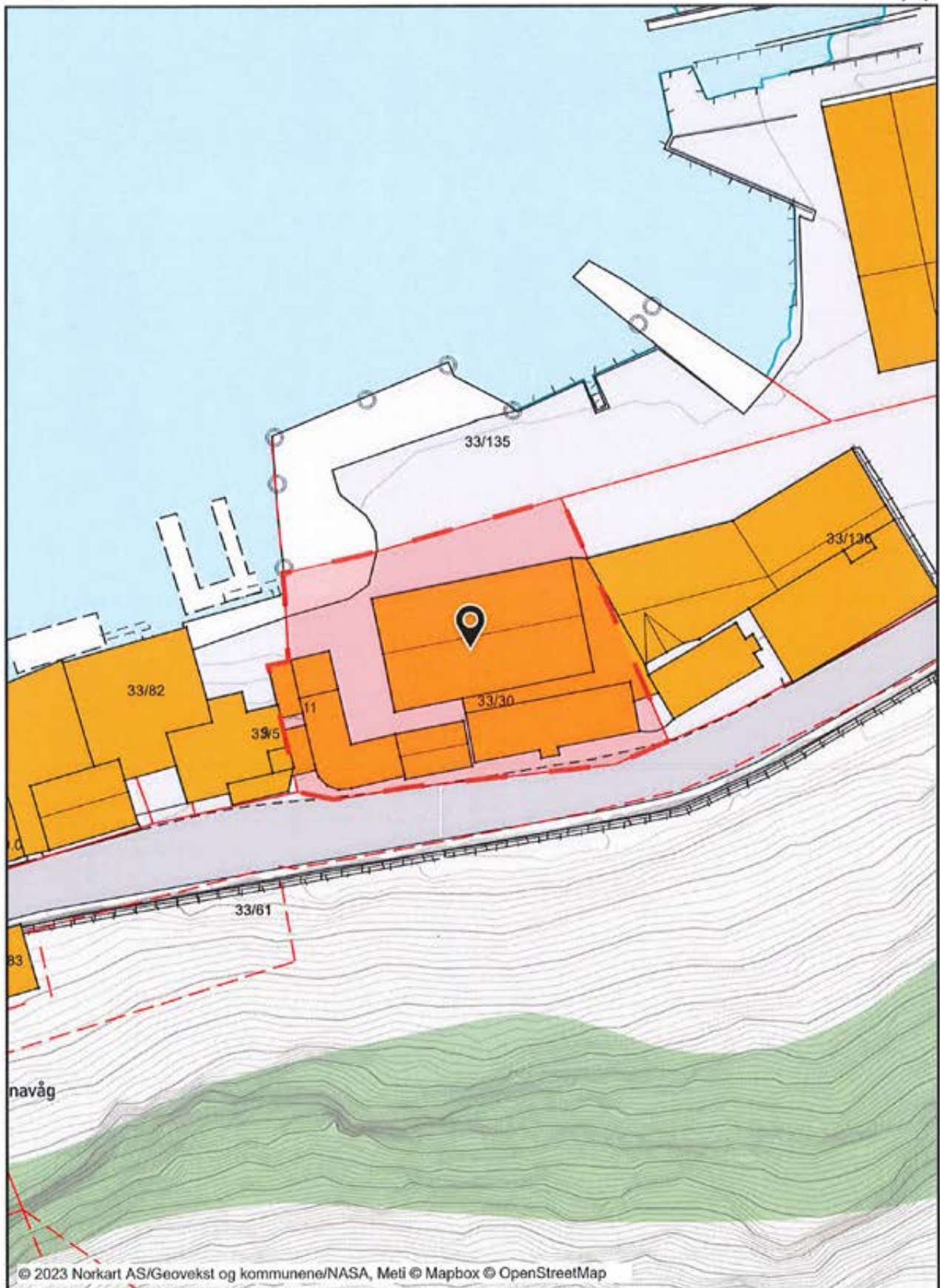


33/30

Dato: 07.02.2023

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



НФБНАУ

Eiendomsgrenser

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



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg



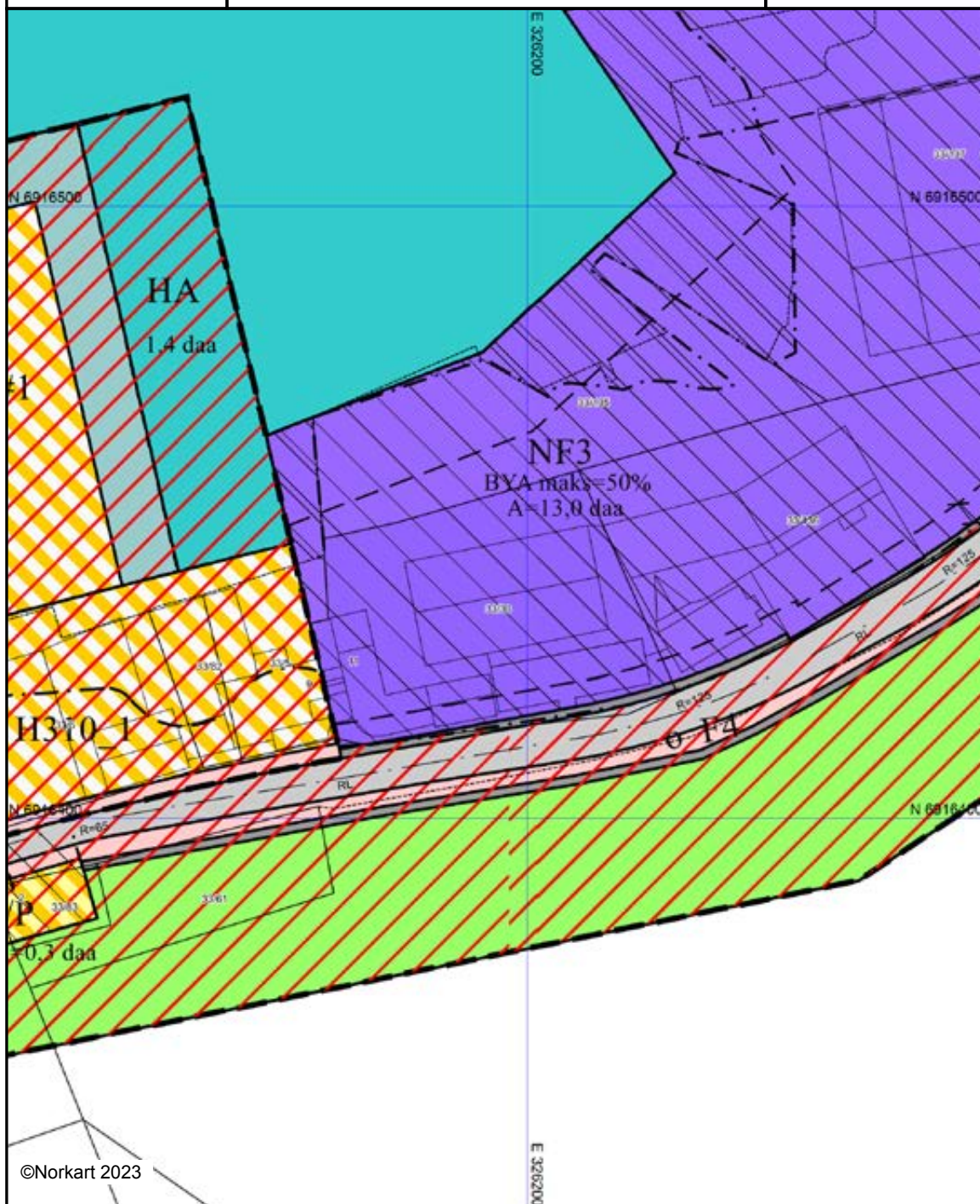
Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/30
Adresse: Nørvågvegen 11
Utskriftsdato: 17.03.2023
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)			Hamneområde i sjø
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg		Småbåthamn
	Frittliggjande småhusbustad		Fiskeområde
	Offentleg kyrkje	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)	
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 1)			Faresone - Ras- og skredfare
	Offentlege trafikkområde		Faresone - Flomfare
	Kjøreveg		Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningsanlegg)
	Anna veggrunn		Sikringsone - Frisikt
	Gang-/sykkelveg		Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	Gangveg		Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav infrastruktur
	Torg		Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Parkeringsplass	Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 § 1)	
	Anna trafikkområde (på land)		Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 1)			Føresegnsområde
	Frisiktsone ved veg	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 1)	
	Bevaring av bygningar og anlegg		Sikringssonегrense
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 1)			Støysonegrense
	Bustad/Forretning		Infrastrukturgrense
	Bustad/Forretning/Kontor		Angittomsynsgrense
	Forretning/Kontor		Føresegnsgrense
	Anna kombinert formål	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt			Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Grense for restriksjonsområde		Planen si avgrensning
	Grense for bevaringsområde		Faresonegrense
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 1)			Formålsgrense
	Bustader - frittliggjande småhus		Regulert tomtegrense
	Sentrumsformål		Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
	Undervisning		Byggjeline
	Institusjon		Byggjelinje
	Kyrkje/anna religionsutøving		Planlagt bustad
	Anna tenesteyting		Bygningar som inngår i planen
	Næringsbygningar		Bygningar som skal fjernast
	Kontor		Regulert senterlinje
	Idrettsstadion		Frisiktslinje
	Energianlegg		Regulert kant kjørebane
	Kombinert byggje- og anleggsformål		Regulert parkeringsfelt
	Bustad/forretning		Regulert fotgjengarfelt
	Bustad/forretning/kontor		Regulert støttemur
	Næring/tenesteyting		Tunnel
	Angitte byggje- og anleggsformål kombinert		Målelinje/avstandslinje
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg			Avkjørsel
	Veg		Påskrift feltnavn
	Kjøreveg		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Fortau		Påskrift areal
	Gang-/sykkelveg		Påskrift utnytting
	Gangveg/gangareal/gågate		Påskrift breidde
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		Påskrift radius
	Annan veggrunn - grøntareal		Påskrift plantilbehør
	Hamn		Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Kai		
	Kollektivhaldeplass		
	Parkering		
	Parkeringsplassar		
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekniske anlegg		
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)			
	Turveg		
	Frømråde		
	Park		
Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsliv			
	Friluftslivsformål		
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag			

REGULERINGSPLAN FOR FOSNAVÅG HAMN

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
2012/63		26.3.2015	Herøy kommunestyre

§§ 1-3 GENERELT

§ 1 - GYLDIGHETSOMRÅDE

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

§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at 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 PBL til følgjande føremål slik:

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Bustader – frittliggjande småhus, FS
- Sentrumsformål, S
- Institusjon – museum, I
- Energianlegg – transformatorstasjon, E
- Andre kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon, P
- Småbåtanlegg i sjø, SA
- Næring, NF
- Næring/tenesteyting, N/T
- Anna kombinert område, Kontor/Parkering, K/P

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

- Køyreveg, V
- Fortau, F
- Gangveg, G
- Annan veggrunn - teknisk anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Hamn, H
- Kai, K
- Parkeringsplassar på grunnen, PP

Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Turveg, TV
- Friområde, FRI
- Park, P

Landbruks-, natur- og friluftsområde (PBL § 12-5, nr. 5)

- Friluftsføremål, F

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr. 6)

- Ferdsel, FE
- Hamneområde i sjø, HA
- Småbåthamn, SH
- Friluftsområde i sjø, FO
- Anna kombinert område, Kai/Promenade, KPR

Sikringssone (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

- Frisikt (H140)

Støysone (PBL. § 11-8 a.2, jf. § 12-6)

- Gul sone i hht. T-1442 (H220)

Faresone (PBL. § 11-8 a.3, jf. § 12-6)

- Ras- og skredfare (H310)
- Flaumfare (H320)
- Høgspenningsanlegg (H370)

Infrastruktursone (PBL § 11-8 b, jf. § 12-6)

- Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H430)

Sone med særlege omsyn (PBL § 11-8 c, jf. § 12-6)

- Bevaring av kulturmiljø (H570)

§ 5 - FELLESFØRESEGNER

- a.** Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. BYA gjev tillatt bebyggd areal i prosent av tomta sitt nettoareal.
- b.** Alle inngrep skal planleggjast og utførast på ein slik måte at verknadene vert så små som mogleg. Bebyggelsen skal tilpassast terrenget på tomta og nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utførast så skånsamt som mogleg.
- c.** Prinsippa bak universell utforming skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf. plan- og bygningslova med tekniske forskrifter.

Alle uteareal til bruk for ålmenta (gater, fortau, gangvegar, parkar, torg mv) skal gjevast universell utforming så langt terrenget tillet det. Ved søknader om løyve til tiltak skal det dokumenterast (for alle relevante prosjekt) korleis universell utforming er planlagt ivareteke.

- d.** Det skal liggje føre godkjent detaljreguleringsplan for følgjande område før det vert gitt løyve til gjennomføring av tiltak:

S1 - S2 - Sentrumsformål
I – Institusjon, museum
N/T – næring/tenesteyting
NF1 til NF4- næringsformål

Detaljreguleringsplan skal fremjast som tillegg til områdereguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal vise:

- Plassering av bebyggelse, herunder målsett ved inngangsparti.
- Bebyggelsen si høgde og ev. møneretning.
- Tilkomst til området og parkeringsløyving.

- e. Før det vert sett i verk tiltak som rører ved forureina botnsediment må tiltaksplan vere godkjent av Fylkesmannen i Møre og Romsdal.
- f. Tiltakshavar pliktar å gi melding til Bergens Museum dersom det i samband med mudring eller utfylling i sjøområda vert påvist skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan kome i konflikt med tiltaket, må arbeid stoppast med det same. Arbeidet kan ikkje takast opp at før museet har granska og eventuelt frigjeve området.
- g. Nye bygg og tilbygg skal sikrast mot radon i henhald til gjeldande forskrift TEK, § 8, 33.
- h. Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 skal det, for områda utan plankrav, gjerast greie for aktuelle forhold som viser at intensjonen bak reguleringsplanen blir oppfylt.

I tillegg til ovannemnde skal søknader innehalde følgjande dokumentasjon:

- Illustrasjonsplan
 - Planteikningar
 - Utomhusplan
 - Perspektivteikningar
 - 3D-illustrasjonar
 - Landskapssnitt som viser høgder
- i. Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 må det dokumenterast at det ligg føre ein godkjent VA-rammeplan for vassforsyning-/overvatn og spillvatn system, samt uttak for brannsløkking. VA-rammeplan skal godkjennast av kommunen i samband med byggjesøknad.
- j. Det er ikkje tillate å setje opp lys langs innseglinga til Fosnavåg hamn, som kan vere til hinder eller fare for ferdsla i sundet. Eksisterande navigasjonslys skal vere godt synlege.

Ved lyssetjing av areal ved og i tilknytning til hamna, skal det takast kontakt med Kystverket, for godkjenning.

- k. Nye tiltak innanfor hamna, skal leggjast fram for Kystverket, før godkjenning.

§ 6 – AREALBRUK

- a. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (% - BYA):
- b. Byggjehøgder
Gesims- og mønehøgder vert målt ut frå gjennomsnittleg terreng etter TEK § 3-8.

§ 7 – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)

1. Generelt:

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane 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. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade.

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggjegrænse er vist som 4 m frå regulert vegareal.

Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal.

Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal.

2. Bebyggelse:

a. Frittliggjande småhus (FS1-FS3)

I område merka "FS" skal bygningar ikkje ha større gesimshøgde enn 6,5 m og mønehøgde ikkje over 8,5 m. I område merka "FS" skal carportar/garasjar ikkje byggjast større enn 1.etasje. Storleik og utforming skal fastsetjast av kommunen. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,5 m og mønehøgde ikkje over 4,5 m.

Maksimum tillaten BYA for FS-områda er fastsett til 30 %. I grunnlaget for utrekning av BYA skal parkeringsareal takast med. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal, jf. kommunen si vedtekt til § 69 nr.3 og 4 i PBL.

b. Sentrumsformål (S)

Eksisterande bygg innanfor S1 og S2 inngår i reguleringsplanen. Bygga skal takast vare på. Det er ikkje tillate å byggje på bygningane. Restaurering er tillate. Nye bygg kan førast opp som følgje av brann eller naturskade. Gesims- og mønehøgde skal vere tilsvarande som på eksisterande bygg.

Innanfor område S1 og S2 kan det leggjast til rette for tenesteverksemd, næring, kontor og bustadføre mål (leiligheiter).

Det er lagt til rette for oppføring av nybygg innanfor S1 og S2. Maksimum tillaten gesims-/mønehøgde er 11 meter i høve til kote 0 for nybygg innanfor S1. For område S1 og S2 er maksimum tillaten BYA 60 %. Maksimum tillaten gesims-/mønehøgde skal vere tilsvarande som på eksisterande bygg innanfor område S2. Ved oppføring av nye bygg innanfor S1 og S2, skal det leggjast vekt på å få til ei god tilpassing til dei eldre sjøhusa på Notaneset.

Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal. Krav til biloppstillingsplassar følgjer av kommunen sine parkeringsvedtekter til ei kvar tid.

Det er krav om utarbeiding av detaljplan for S1 og S2.

c. Institusjon (I)

I område merka «I» kan det etablerast kystmuseum. Eksisterande bygg (slipp) innanfor området er registrert i SEFRAK-registeret. Det er lagt inn omsynssone – bevaring av kulturmiljø- på slippet.

Slippet skal så langt det let seg gjere, takast vare på, som eit historieforteljande element. Det er ikkje tillate å byggje på slippet. Ny «slipp» kan førast opp som følgje av brann eller naturskade. Ved eventuell oppføring av ny «slipp», skal eksisterande arkitektonisk uttrykk/stil leggjast til grunn. Gesims- og mønehøgde skal då vere tilsvarande som på eksisterande bygg.

Det kan førast opp nye bygg innanfor området. Eventuelle nye bygg skal ikkje ha større gesimshøgde enn 11 meter og mønehøgde ikkje over 13 meter.

Maksimum tillaten BYA for I-området er fastsett til 50 %. Ferdig golv på eventuelle nye bygg skal ikkje plasserast lågare enn kote 2,7, jf. elles TEK10 § 7-2.

I område der ein må tilpasse deg høgdenivået på eksisterande bygg, uteområde og infrastruktur, kan høgdenivået leggjast lågare etter ei konkret risiko- og sårbarheitsvurdering. Konstruksjonar skal her førast opp i materiale som toler å bli utsett for framtidig havnivåstigning / stormflo. Kote 2,4 vert tilrådd som retningsgjevande høgde i slike tilhøve.

Før utbygging innanfor området, skal det utarbeidast detaljplan.

d. Energianlegg (E)

Omfattar eksisterande transformatorioskane innanfor planområdet (3 stk.).
Transformatorkioskane skal ha fri tilkomst til veg.

e. Andre kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon (P)

I område merka «P» skal det etablerast pumpestasjon. For område P er formålsgrænse lik byggjegrænse. Området er offentleg.

e. Småbåtanlegg i sjø (SA1)

I område SA1 er det lagt ut flytebyggjer. SA1 er i privat eige.
Det må hentast inn løyve frå Kystverket og kommunen før flytekaier vert lagt ut.

f. Næring (NF1-NF6)

Område merka «NF1», skal nyttast til landbasert foredling/produksjon av fisk- og fiskeprodukt. Herunder inngår også fiskevegn, notbøteri, lager og fryseriverksemd med tilhøyrande kaier. Eksisterande bygg innanfor området inngår i reguleringsplanen. I område NF1 kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøgde inntil 12 meter i høve til kote 0. Maksimum tillate bebygd areal for NF1 er sett til 50 %.

I område NF2 og NF3 kan det etablerast industribygg. Aktiviteten innanfor områda skal vere knytt til næringsretta fiskeriverksemd. I område NF2 og NF3 kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøgde inntil 15 meter i høve til kote 0. Maksimum tillaten BYA for NF2 og NF3 er fasett til 50 %.

Område NF4 kan nyttast til næringsretta fiskeriverksemd i form av produksjonsbedrifter til foredling/produksjon av fisk og fiskeprodukt. Herunder lager/fryseriverksemd med tilhøyrande anlegg og kaier. I område NF4 kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøgde inntil 12 meter i høve til kote 0. Maksimum tillate bebygd areal for NF4 er sett til 70 % .

Område NF5 og NF6 er lagt ut til næringsformål, med omsynssone med særlege angitte omsyn – bevaring av kulturmiljø. Eksisterande naust inngår i planområdet. Bygningane skal takast vare på. Det kan oppførast nye bygg innanfor områda. Ved eventuell oppføring av nye naust, skal eksisterande arkitektonisk uttrykk/stil leggjast til grunn. Gesims- og mønehøgde skal då vere tilsvarande som på eksisterande bygg. Maksimum tillate bebygd areal for områda er sett til 40 %.

Innanfor NF1-NF6 skal ferdig golv på eventuelle nye bygg skal ikkje plasserast lågare enn kote 2,7. I område der ein må tilpasse deg høgdenivået på eksisterande bygg, uteområde og infrastruktur, kan høgdenivået leggjast lågare etter ei konkret risiko- og sårbarheitsvurdering.

Bygningar og konstruksjonar skal her førast opp i materiale som toler å bli utsett for framtidig havnivåstigning / stormflo. Kote 2,4 vert tilrådd som retningsgjevande høgde i slike tilhøve. Ved søknad og før løyve til tiltak kan gjevast, skal søknaden leggjast fram for kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune for uttale.

Parkeringsbehovet er føresett dekt på eigen grunn for område NF1-NF4. Det kan etablerast internvegssystem innanfor formåla. Ubebygde delar av område for næringsformål skal haldast ryddige og reine.

Før bygging innanfor områda NF1-NF4, skal det utarbeidast detaljplan.

g. Næring/tenesteyting (N/T)

I område N/T er det lagt til rette for bygg for næring/tenesteyting. Maksimum tillaten gesims-/mønehøgde er 11 meter i høve til cote 0. Maksimum tillate bebygd areal er sett til 50 %. Det kan etablerast tenesteyting i 1. etasje og næring i 2.etasje.

Ved val av takform skal bygningar førast opp med flatt tak. Det skal leggjast vekt på å gje nye bygningar innanfor formålet eit moderne formspråk med god estetisk kvalitet. Det skal leggjast vekt på tilplanting og opparbeiding av uteareal. Fyllingar og skjeringar skal behandlast og tilplantast med stadeigen vegetasjon. Det skal førast opp mur / glidekant mot området o_FE2. Utforming og dimensjon for konstruksjonen skal avklarast med Kystverket og kommunen.

Prinsippa om universell utforming skal gjelde for uteareal, parkering og utforming av bygg. Det skal vere ope for ålmenn ferdsel langs sjøen.

Parkeringsbehovet er føresett dekt på eigen grunn. Det kan etablerast internvegssystem innanfor formålet. Før bygging innanfor områda N/T, skal det utarbeidast detaljplan.

h. Kontor/parkering (K/P)

Eksisterande bygg med parkering i 1. etasje og kontor i 2.etasje, inngår i reguleringsplanen som kontor/parkering. Det er ikkje tillate å utvide kontor eller parkeringsdelen av bygget.

§ 8 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL

- a. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag/sjø eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- b. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- c. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgare enn 0,7 m over vognivået. Ved avkøyrsløp gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer.
- d. Som minste opphaldsareal ute (MUA) skal det på privat bustadareal opparbeidast min. 20 m² areal eigna til leik pr. bueining. Areal mot veg skal vere inngjerda. Arealet skal gå fram av situasjonsplan.

§ 9 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL . § 12-5, nr.2)

- a. Vegar, fortau og annan veggrunn
I trafikkområde kan det byggjast køyreveg med tilhøyrande grøft, fortau, skjeringar og fyllingar (skråningar).

O_V1, o_V2, o_V3, o_V4 og o_V5 er offentlege vegar.

Vegane er dimensjonert for 50 km/t (jf. siktkrav). I vegareal kan det også leggjast VA-leidningar, el-, fiber- og telekablar. I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggjast på tomtegrunn/tilstøytande naboareal, jf. PBL. Kap 16.

F er offentlege fortau.

G er offentleg gangveg. Det skal utarbeidast situasjonsplan og vegprofilar i målestokk M:100. Plan for opparbeiding skal godkjennast av kommunen.

Rekkverk skal nyttast i samsvar med statens vegvesen si handbok 231 – Rekkverk.

b. Hamn (på land), (H)

H er offentleg fiskerihamn. Innanfor området er kan det leggjast til rette for fiskeriretta og anna maritim retta verksemd. Maksimal tillaten gesims- og mønehøgde skal haldast innanfor ramma av plan- og bygningslova. Løyve til tiltak skal skje etter «Lov om havner og farvann» (Hamnelova). Det må innhentast løyve frå Kystverket før iverksetting av tiltak innanfor formålet.

Hamneområdet skal haldast fritt for utrangert utstyr, søppel og fiskeavfall.

Før eventuell utbygging innanfor området, skal det utarbeidast detaljplan.

c. Kai (KA1-KA2)

K1 er offentleg kai. Kaien skal ha ei breidde på minimum 5 meter for tilkomst for utrykkingskøyretøy. Det skal vere sikra tilkomst over bakanforliggjande hamneområde på land i samband med bruk/utnytting av fiskerikaiområdet.

K2 er offentleg kai. Det skal vere ope for ålmenn ferdsel innanfor området. Det er tillate med avgrensa biltrafikk i tilknytning til småbåthamna. Det skal leggjast vekt på å gje området ei estetisk og funksjonell utforming. Prinsippa om universell utforming skal gjevast særskilt merksemd.

Det kan leggjast til rette for benkar og mindre innretningar knytt til kaien
Det skal utarbeidast situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise materialval, stigningsforhold, møblering og belysning.

d. Parkeringsplassar (PP1-PP3)

Parkeringsplassar (PP1 og PP2) er offentlege parkeringsplassar. Parkeringsplassane skal vere tilgjengeleg for ålmenn bruk og besøkjande i området. Innanfor området skal det vere plassar tilpassa og tilrettelagt for funksjonshemma. Minimum 5 % av kvart parkeringsareal PP1 og PP2 skal tilretteleggast for menneske med nedsett funksjonsevne. Ved utforming av parkeringsplassane skal det generelt sett leggjast vekt på prinsippa om universell utforming.

PP3 er privat parkering for pumpestasjon P.

e. Anna kombinert område – promenade, PR.

§ 10 – GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, NR. 3)

a. Turveg, TV

T omfattar offentleg turveg (til Heid) med tilhøyrande korridor. Innanfor formålet kan det leggjast til rette for trapper/klopper og grusa sti, - i den grad det er mogleg, for å auke tilgjenge for flest mogeleg grupper.

b. Friområde, FRI1-FRI2

FRI-FRI2 er offentlege friområde. Det kan oppførast mindre installasjonar for lek og opphald.

Kommunen krev at det skal utarbeidast situasjonsplan ved opparbeiding av områda. Det skal leggjast vekt på universell utforming ved møblering og tiltak innanfor desse areala.

c. Park

P er offentlig park – grøntområde for opphald. Her skal det leggjast til rette for opphaldssoner med enkel møblering i form av benkar, lys og andre mindre innretingar. Innanfor området vert det tillate med etablering av gangsamband/sti mot Gerhard Voldnes veg. Det skal leggjast vekt på universell utforming så langt det let seg gjere for møblering og opparbeiding av arealet.

§ 11 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL. § 12-5, nr. 5)

Friluftsmål, F (land):

Innanfor områda er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for området sin bruk som friluftsområde. I samråd med kommunen kan det etablerast turstiar i området med maks breidde 1,5 meter, samt område for leik og fritidsaktivitetar.

§ 12 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL. § 12-5, nr. 6)

Ferdsel (FE1-FE2)

Innanfor områda er det ikkje tillate med aktivitet som kan vere til hinder for området sin bruk som ferdselsområde. Alle tiltak innanfor området skal skje i samråd med Kystverket og lokalt hamnemynde.

Hamneområde i sjø (HA)

Område merka "HA" gjeld hamneområde i sjø. Hamneområdet i sjø skal haldast ope for fri ferdsel i hamna og ikringliggjande sjøområde, i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande avgrensingar som måtte gjelde for bruken.

Alle tiltak innanfor området skal skje etter løyve frå Kystverket. Det må søkjast om løyve etter hamne- og farvasslova og plan- og bygningslova. Det må liggje føre løyve frå Kystverket for all utfylling i sjø.

Småbåthamn (SH)

Området merka «SH» gjeld småbåthamn. I området kan det etablerast privat småbåthamn med tilhøyrande funksjonar. Det skal utarbeidast situasjonsplan for hamna. Planen skal godkjennast av Kystverket og kommunen.

Friluftsområde i sjø (FO)

Innanfor området er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde. Det kan tillatast utfylling i sjø, som følgje av nødvendig vegfylling med tilhøyrande sikring. Det er tillate med sjørealtete aktivitetar som bading, roing, segling/brettsegling, alminneleg ferdsel og fiske.

Anna kombinert område – kai/promenade (KPR)

Det skal leggjast vekt på å gje kai/promenade ei estetisk og funksjonell utforming. Prinsippa om universell utforming skal gjevast særskilt merksemd, slik at området kan nyttast av alle samfunnsgrupper.

Det skal utarbeidast situasjonsplan/utomhusplan for promenaden i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise materialval, stigningsforhold, møblering og belysning.

Det vert stilt krav om perspektivteikningar, som viser utforming av kaifasade mot hamnebassenget. Plan for opparbeiding skal godkjennast av kommunen.

§ 13 – SIKRINGSONE (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

Frisiktsone (H140):

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 vegar sitt nivå. Det kan ikkje plantast vegetasjon som kan hindre sikta i frisiktsone.

§ 14 – STØYSONE (PBL. § 11-8 a.2, jf. § 12-6)

Støysone (H220):

Gul støysone samsvar med T-1442/2012:

Gul støysone for støy frå vegtrafikk og skip ved kai er vist som omsynssone, kode H220, på tilhøyrande temakart (V1).

Føresegnene nedanfor gjeld all ny bebyggelse og ny- eller re etablering av industri innanfor planen:

1. Alle bygningar, anlegg og tiltak innanfor planområdet, inklusive anleggsarbeid, skal tilfredsstille støykrav i plan og bygningslova og retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegginga, T-1442/2012, samt teknisk forskrift TEK 10 / NS 8175 klasse C (2008).
2. Lydnivå frå tekniske installasjonar som tilhøyrer byggverk i planområdet skal for berørte bustader også utanfor planområdet tilfredsstille krava som gjeld til støy frå tekniske installasjonar i NS 8175 tabell 6. Dette gjeld også i bygge- og anleggsfasen.
3. For bygge- og anleggsfasen gjeld følgjande grenser:

Grenseverdiar for gul sone, etter T-1442/2012:

GUL SONE			
Støykilde	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå, lørdag og søndag/helligdager	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07
Vei	L _{den} 55 dB		L _{5AF} 70 dB
Øvrig industri	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB L _{evening} 50 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB L _{evening} 45 dB	Uten impulslyd: Lørdag: L _{den} 50 dB Søndag: L _{den} 45 dB Med impulslyd: Lørdag: L _{den} 45 dB Søndag: L _{den} 40 dB	L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB		L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB

Støygrensene utendørs for dag og kveld vert skjerpa når anleggsperioden si lengd overskrider 6 veker i hht. Tabell 6 i T-1442 (2012). Krav til innandørs lydnivå vert ikkje endra.

Byggherren er ansvarleg for at dei enkelte entreprenørene følgjer opp krava. Generelt skal T-1442 (2012) leggst til grunn for alle byggje og anleggsarbeid.

§ 15 – FARESONE (PBL. § 11-8 a.3, jf. § 12-6)

Ras- og skredfare (H310):

Område omfatta av fare for skade ved skred er merka med omsynssone på plankartet, kode H310, på tilhøyrande temakart (V2). Innanfor omsynssone som i plankartet er vist som Faresone – Ras- og skredfare, skal det ikkje førast opp nye bygg utan at det er gjennomført ei nærare vurdering av om arealet kan opnast for utbygging, basert på dokumentasjon frå person eller føretak med relevant geologisk kompetanse. I område som er regulert til utbygging, gjeld ikkje dokumentasjonskravet gitt at risikotilhøva er kartlagde som del av detaljregulerings-planprosessen.

Flaumfare (H320):

Område utsett for stormflo er merka med omsynssone på plankartet, kode H320, på tilhøyrande temakart (V3). Dette gjeld areal som ligg under kote 2,79. På temakartet er vist grense etter kote 3 NGO.

Ferdig golv på nye bygg skal ikkje plasserast lågare enn kote 2,7. I område der ein må tilpasse seg høgdenivået på eksisterande bygg, uteområde og infrastruktur, kan høgdenivået leggjast lågare etter ei konkret risiko- og sårbarhetsvurdering. Konstruksjonar må her førast opp i materiale som toler å bli utsett for framtidig havnivåstigning/stormflo. Kote 2,4 vert tilrådd som retningsgjevande høgde i slike tilfelle.

Naust og mindre bygningar kan også plasserast lågare etter ei konkret vurdering av potensialet for påkjenning frå hav/sjø, terrengtilhøva og bygde omgjevnader.

Ved oppføring av bygg og anlegg som ligg i fareområde for stormflo, skal naudsynte byggje- og anleggstekniske tiltak hindre vasskader på bygning og uteareal i hht. sikringskrav fastsett i TEK § 7-2 og § 7-3 leggjast til grunn.

Høgspenningsanlegg – transformatoriosk (H370)

Med omsyn til eventuell stråling frå høgspent i transformatoriosk, er det i planen vist omsynssone, med breidd 5,0 meter frå føremålsgrense.

Transformatorioskane skal ha fri tilkomst til veg.

§ 16 – INFRASTRUKTURSONE (PBL. § 11-8 b, jf. § 12-6)

Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H430):

Omsynssone H430 er vist på plankartet i hht. § 19 a nedanfor.

§ 17 – OMSYNSSONE (PBL. § 11-8 c, jf. § 12-6)

Bevaring av kulturmiljø (H570)

H570_1 – H570_4 er regulert til område for bevaring av kulturmiljø.

§ 18 – KRAV OM NÆRMARE UNDERSØKINGAR (PBL. § 12-7 nr. 12)

- a. Før vidare utbygging innan områda FS1, FS2, I og NF1-NF6 skal det utførast nødvendige faglege feltundersøkingar som grunnlag for detaljering av tilstrekkelege sikringstiltak i hht. krava i TEK10, jf. § 7-4. Sikkerheit mot skred.
- b. Det skal gjennomførast radonmåling i området i samband med utarbeiding av detaljplanar.

§ 19 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL. § 12-7 nr. 10)

- a. Det er forureina sjøbotn innanfor planområdet. Alle tiltak som omfattar bygge- og anleggsverksemd innanfor forureina område, skal ha tillatelse frå forureiningsmynde (Fylkesmannen i Møre og Romsdal).

- b. Før det vert gjort tiltak i grunnen (på land) skal forureiningstilstanden avklarast.
- c. o_PP2 og o_V2 skal opparbeidast og ferdigstillast i samband med realisering av o_V1 og o_F1 og o_F4.
- d. Før det kan gjevast løyve til tiltak etter PBL innanfor området I (museum), skal areal merka o_V3, o_F3 og «Busslomme» vere opparbeidd og ferdigstilt slik det er vist på plankartet.
- e. Før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor område N/T (næring, tenesteyting) skal areala merka o_V4, o_F2 og o_PP1 vere opparbeidd og ferdigstilt slik det er vist på plankartet.
- f. Før det kan leggjast ut nye flytebrygger innanfor området SH (småbåthamn) skal arealet merka o_PR1 (promenade) vere opparbeidd og ferdigstilt slik den er vist på plankartet.
- g. Ved vidare utbygging/fortetting innanfor FS-områda, som er omfatta av omsynssone knytt til støy, skal nødvendige skjermingstiltak gjennomførast for å sikre tilfredsstillande uteopphaldsareal. Minste uteopphaldsareal (MUA), med tilhøyrande skjermingstiltak skal vere ferdigstilt samtidig med bygning.

§ 20 – OMRÅDE UNNATEKE RETTSVERKNAD (PBL. § 11-16 og § 12-13)

Området på Notaneset som ikkje er fargelagd er teke ut av planen og har ikkje rettsverknad. Kulturavdelinga har reist motsegn til området med bakgrunn i ønskje om vern. Motsegna vert å avklare på eit seinare tidspunkt.

VEDLEGG TIL FØRESEGNENE – JURIDISK BINDANDE:

- V1. Temakart - Omsynssone H220: Støysoner
- V2. Temakart- Omsynssone H310: Ras- og skredfare
- V3. Temakart - Omsynssone H320: Flaumfare
- V4. Temakart - Omsynssone H430: Rekkjefølgjekrav infrastruktur
- V5. Temakart - Omsynssone H570_1 – H570_4: Bevaring av kulturmiljø

Godkjent i Herøy kommunestyre 26. mars 2015

Herøy kommune, _____

ordfører



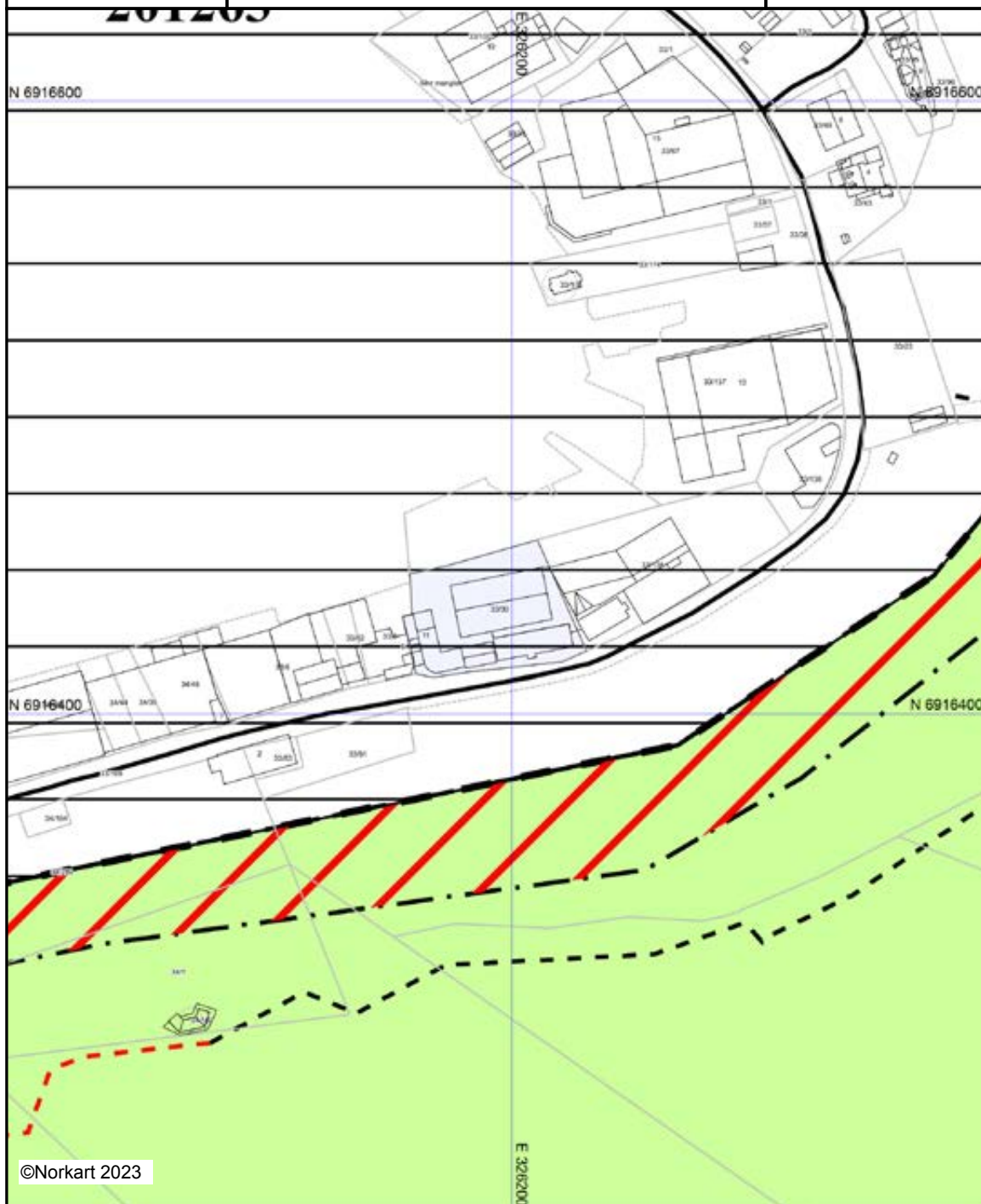
Herøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/30
Adresse: Nørvågvegen 11
Utskriftsdato: 17.03.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

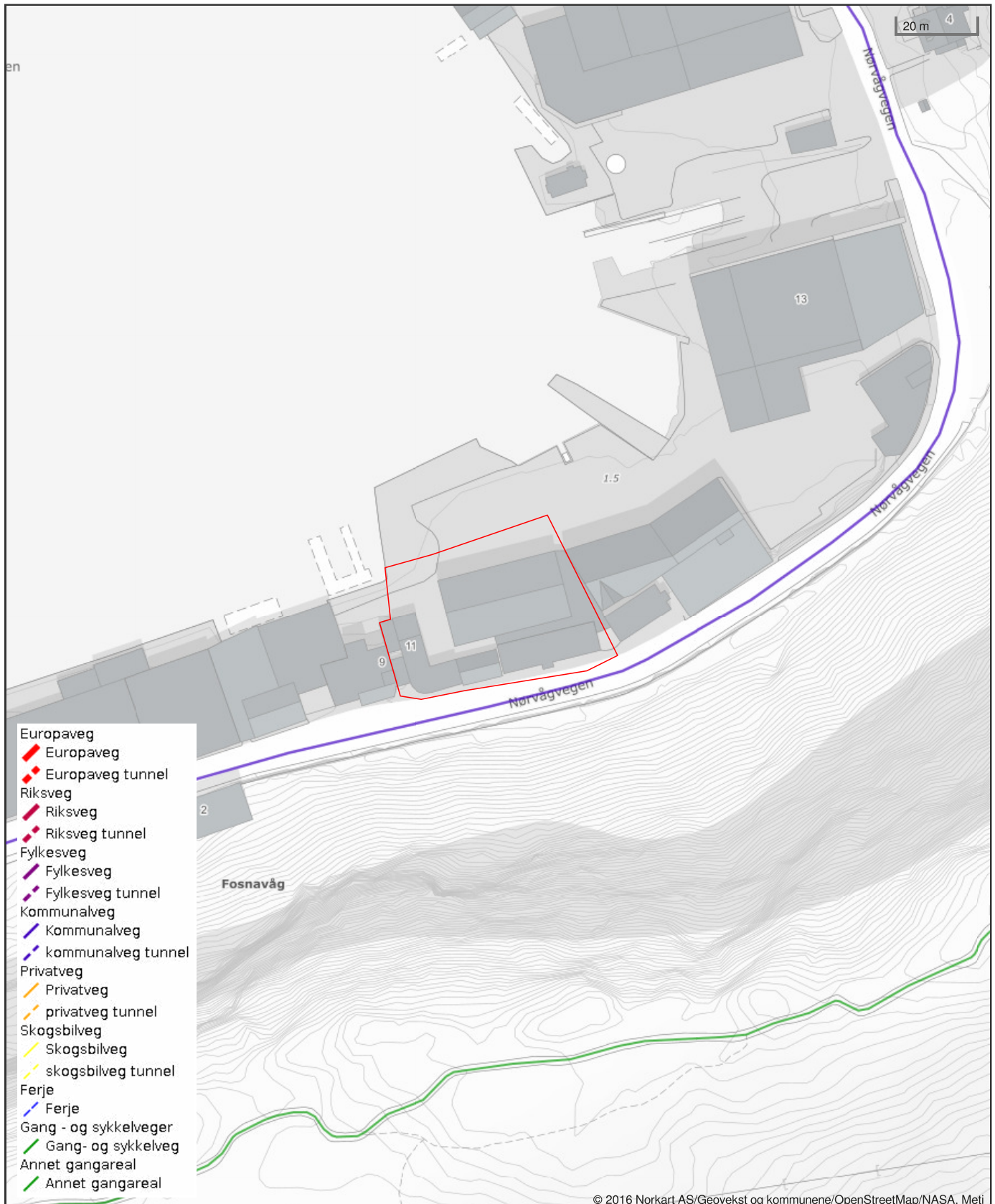
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - fremtidig
	Hovedveg tunnel - fremtidig
	Samleveg - fremtidig
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Adkomstveg - fremtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Gangveg tunnel - fremtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - fremtidig
	Farled - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 1515 - 33/30//



[illegible]

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, støttemurer, 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

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 3 200/3 600/3 500 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: 3-0040/23

Adresse: Nørvågvegen 11, 6090 FOSNAVÅG, gnr. 33, bnr.
30 i Herøy (M. og R.) kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.08.2023

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/