

Sjøbakken - Salhussundet

Prisantydning kr 1.000.000,-

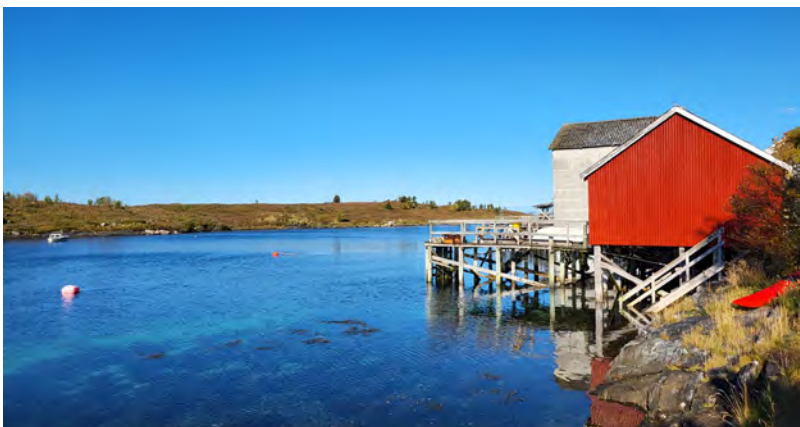
- Sjøhus med kai
- Attraktiv beliggenhet
- Gode havneforhold
- Regulert område



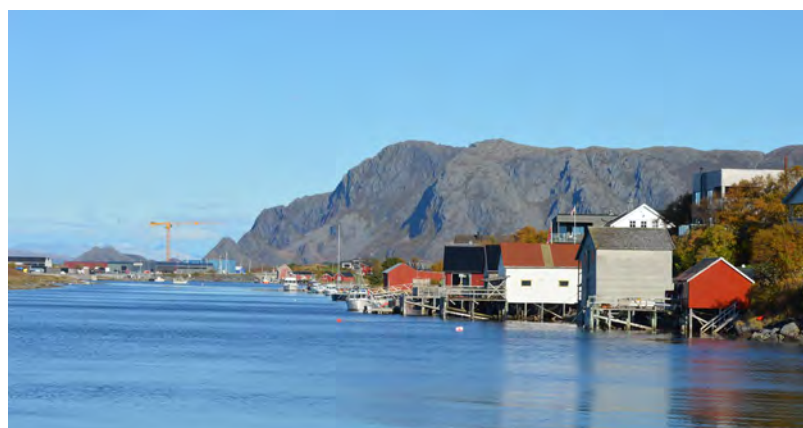
SALGSOPPGAVE INNHOOLD

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Verditakst
- Grunnkart
- Regulering
- Informasjon om budgivning
- Budskjema

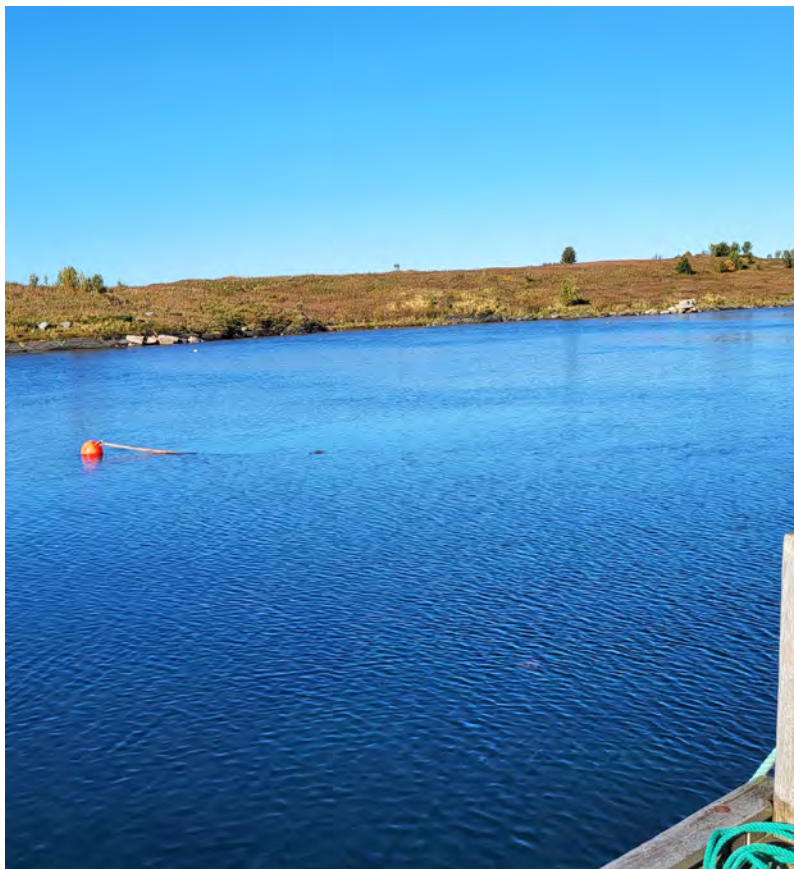




Sjøbakken - Salhussundet



Sjøbakken - Salhussundet



Sjøbakken - Salhussundet

Nøkkelopplysninger Sjøbakken

Takst kr 1.250.000,-

MATRIKKELNR.

Gnr 105 bnr 67 i Brønnøy kommune

EIER

Elinor Hanssen

EIENDOMMEN

Sentralt og attraktivt beliggende bryggeeiendom i sørenden av Salhussundet. Eiendommen ligger i regulert område for naust/sjøhus på vestsiden av Salhus, med gode havneforhold for fritidsbåter og mindre yrkesfartøy. Bestemmelser åpner for sjøhus i 1 etg. med inntil 60 m² grunnflate og trekai.

Eiendommen har adkomst via ca 30 m regulert felles avkjørsel mellom naboeiendommer, opparbeidet som gangvei. Ca. 107 m² naturtomt i skrått terreng, i tillegg til anlagt kai i sjøen. Eiendommen er ikke tilknyttet vann eller strøm.

BYGNINGER

Sjøhus/naust 34 m⁴ med kaianlegg i tre ca 31 m², opprinnelig etablert på 50-tallet. Kaianlegget ble sist tilbygget og oppgradert på 90-tallet, og fremstår med variert kvalitet.

BYGGEMÅTE/ TILSTAND

Det foreligger verditakst fra Goheim Takst og Byggconsult AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud. Det forutsettes at bydere selv utfører eventuelle tilleggsundersøkelser av kaianlegget før budgivning, i forhold til eget bruksformål.

Følgende sammendrag av eiendommens tilstand anses som vesentlige opplysninger:

Bygningsmassen fremstår i sin helhet moden for totalrenovering. Konstruksjon med påler har skjevheter og setninger.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

REGULERING

Naust/Sjøhus, ref. N/S 3, jf. Reguleringsplan Salhus, søndre del. Det er iflg Brønnøy kommune meldt forespørsel om oppretting av naust/sjøhus på naboeiendom i sør.

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 413,- pr. år for 2023, som gjelder eiendomsskatt.

KJØPERS OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer 2,5 % dokumentavgift pluss tinglysningsgebyr skjøte kr 585,-. Dersom kjøpet lånefinansieres, må det også betales kr 585,- i tinglysningsgebyr pr. pantedokument. Ved kjøpesum kr 1.250.000,-, vil omkostninger utgjøre kr 32.420,- og totalpris komme på kr 1.282.420,-.

SELGERS OMKOSTNINGER

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-. I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

BETINGELSER

Selgers har begrenset kunnskap om tekniske forhold ved eiendommen. Interessentene anmodes derfor om å foreta nøye undersøkelser om eiendommens tekniske forhold og tilstand før budgivning.

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud.

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale. Eiendommen vil bli overlevert uten ytterligere tiltak fra selger side, og alt løsøre i naustet og på kaia følger med i salget

Bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende takstrappert er gjennomgått før bud formidles.

Selger har plikt til å opplyse om feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger vil det foreligge en mangel.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

Interessentene oppfordres til å gjennomgå eiendommen nøye før eventuell budinngivelse.

ANSVARLIG MEGLER

Advokat Geir Løbersli org.nr. 983 448 895



www.advokatenehla.no

Verditakst

📍 Salhussundet , 8907 BRØNNØYSUND

📖 BRØNNØY kommune

Gnr. 105, Bnr. 67

Markedsverdi

1 250 000

Areal (BRA): Naust/sjøhus 34 m²



Befaringsdato: 10.06.2022

Rapportdato: 04.10.2022

Oppdragsnr: 20320-1121

Referansenummer: YH2268

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert takstmann: Gøran Heimen

Vår ref: Verditakst



Gyldig rapport
04.10.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland. Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal. Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. Har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Gøran Heimen
Uavhengig Takstmann
04.10.2022 | BRØNNØYSUND

Goheim Takst og Byggconsult AS

Postboks 316
906 12 231

Rapportansvarlig

Gøran Heimen
Uavhengig Takstmann
gheimen@goheim.no
906 12 231



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

34 m²/0 m²

Naust/sjøhus: 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 1 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 1 250 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

Naust/sjøhus med kai sør i salhussundet. Bygningsmasse med potensiale, generelt fremstå bygningsmassen i sin helhet som moden for totalrenovering.

Det er pr i dag liten tilgang på slike objekter eller relevant statistikk for omsetninger. Slike objekter etterspørres relativt hyppig med eksponeres sjeldent for markedet. Markedsinteressen oppfattes som god for dette objektet. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsværdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for skjønnsmessig vurdert markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2022 totalt kr. 413,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for eiendomsskatt. Beløpet er fordelt på to terminer.

Kr. 413

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 500

Teknisk verdi bygninger

Naust/sjøhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 850 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 550 000

Sum teknisk verdi - Naust/sjøhus Kr. 300 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 300 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 950 000

Beregnet tomteverdi Kr. 950 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 250 000

Arealer

Naust/sjøhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	34	0	34		Naust, Tørkerom
Sum	34	0	34		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av kai fra 1998, ikke egne tegninger av naust/sjøhus i meglerpakken.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja

Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
10.6.2022	Elinor Hanssen	Rekvirent
	Gøran Heimen	Takstmann
	Kurt Hanssen	Sønn

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	67		0	107.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Salhussundet

Hjemmelshaver

Hanssen Knut Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Salhussundet, sør i sundet mot Blomstervik.

Adkomstvei

Adkomst over annen eiendom via sti som ligger på Gnr 105, Bnr 7. Regulert til felles avkjørsel/adkomst til sjø like sør for eiendommen.

Tilknytning vann

Ikke tilknyttet ved salg.

Tilknytning avløp

Ikke etablert avløp.

Regulering

Reguleringsplan på grunnen

Navn: Reguleringsplan Salhus, søndre del

PlanID: 2003003

Status: Endelig vedtatt arealplan

Dato for ikrafttredelse: 18.06.2003

Lovreferanse: Pbl 1985 eller før

Plantype: Eldre reguleringsplan

Formål:Annet byggeområde, N/S 3, Naust/sjøhus

Regulert til felles avkjørsel/adkomst til sjø like sør for eiendommen.

Fra meglerpakken "Kommentar : Det er meldt inn forespørsel til kommunen om oppretting av naust/uthus på naboieiendommen."

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til kommunen.

Om tomten

Naturtomt som skrår ned mot fjære og sjø.

Kai ligger fra eiendommen ut over fjære og sjø, kommer som tillegg til oppmålt tomteareal.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
20 000	1991

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Naust/sjøhus



Byggeår
1960

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Lav

Vedlikehold
Et større etterslep.

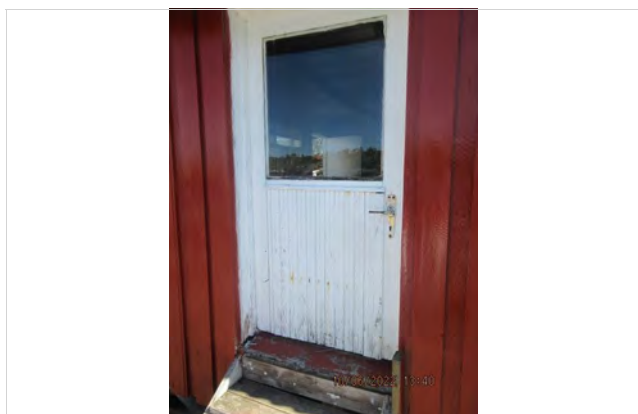
Bygningsstruktur

Oppført på trepåler til fjell og fjære. Tregulv/bjelkelag, vegger i tre og saltak.
Planhet, stivhet og bæring relatert til gammel byggeskikk, skjevheter i konstruksjonene. Kai oppført i tre.
Fundamentering av variert kvalitet. Gjenstand for ytterligere vurdering og utskiftning.
Kai på trepåler ned i fjæra, påler kommer opp, skjevheter i konstruksjonene.



Utvendige forhold

Vegger i tre med trekledning. Flere vegger pålagt bølgeblikkplater, nylig malt. Saltak tekket med eternitplater, ikke takrenner.
Metallplater over tørkerom i nord. Gamle tredører og gamle vinduer, tilnærmet utslitt.



Innvendige forhold

Bygget er innredet med ett rom. "hemser" for ekstra lagerplass.



Tekniske installasjoner

Kai i vest på til sammen ca. 31 m². Adkomst fra sjøhus. Trapp ned til fjære/sjø fra kai. Treplatt mot land i øst-nordøst for adkomst til naust/sjøhus.

Strøm og vann til bygget fra privat bolig i område, kobles vekk før salg.



Tilbygg / modernisering

1998 Kai Tilbygget kai ut i sjø.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Skjøte, tegninger og vedtak fra havnefogden for kai.	10.06.2022	Ved befaring.	Fremvist	8	Nei
Situasjonskart og eiendomsinfo.	09.06.2022	Av takstmann.	Innhentet	4	Nei
Meglerpakke	04.10.2022	Levert av megler	Innhentet	21	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Eqne forutsetninger

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Verditakst må ikke forveksles med Tilstandsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas utvidet fuktsøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres.

Denne taksten er utarbeidet for bruk av nåværende hjemmelshaver/ oppdragsgiver. Grunnet endringer i markedet og eventuelt bygningstekniske forhold, frarådes det å benytte rapporter eldre enn 6-12 mnd. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningslovgivningen. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på naboeiendommer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt eller innhentet dokumenter fra offentlige arkiver. Det er derfor ikke kjent om det finnes andre opplysninger som har påvirkning på taksten. Undertegnede har kun innhentet eiendomsopplysninger, situasjonskart og prisstatistikk for område.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av

primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

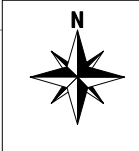
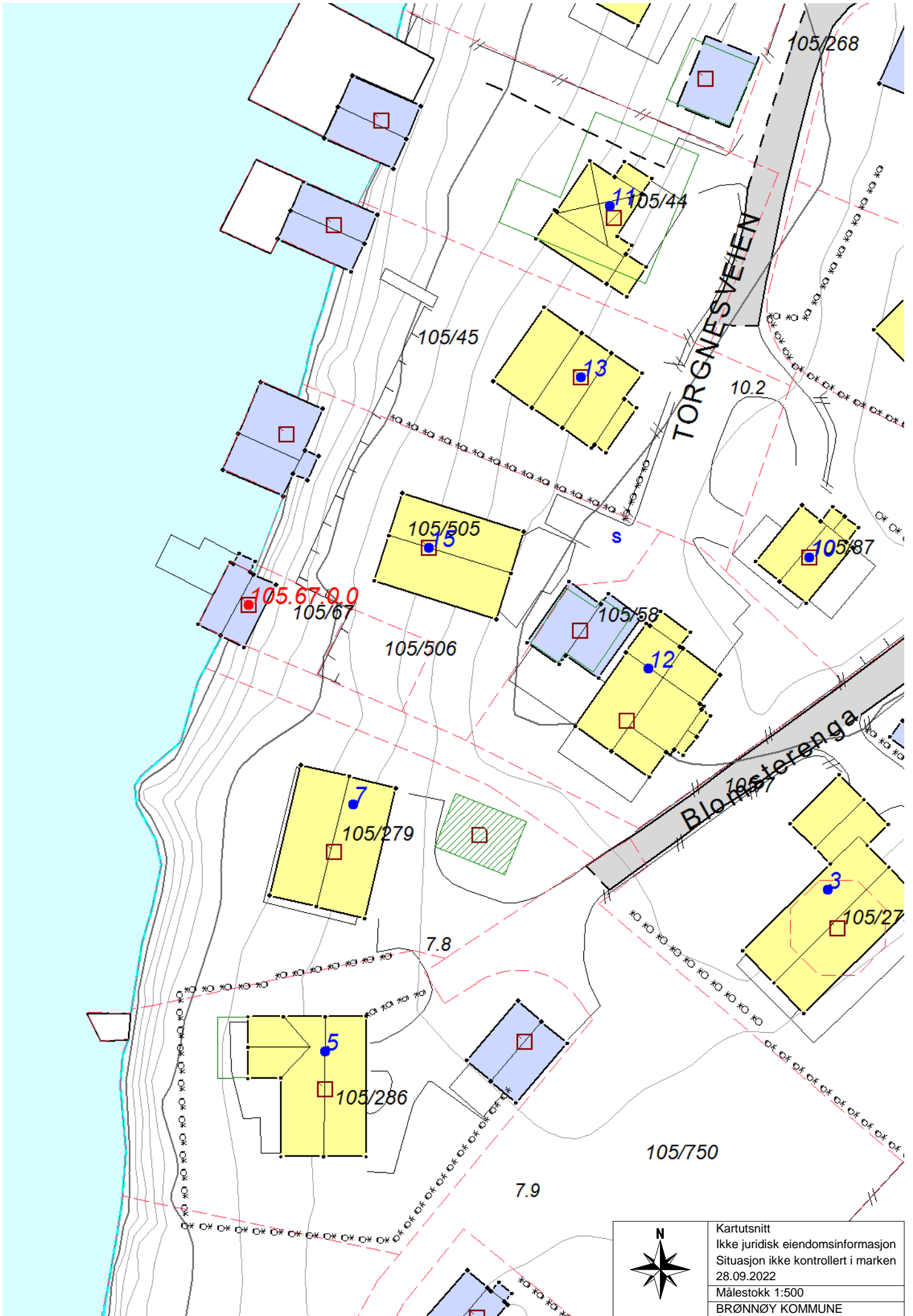
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

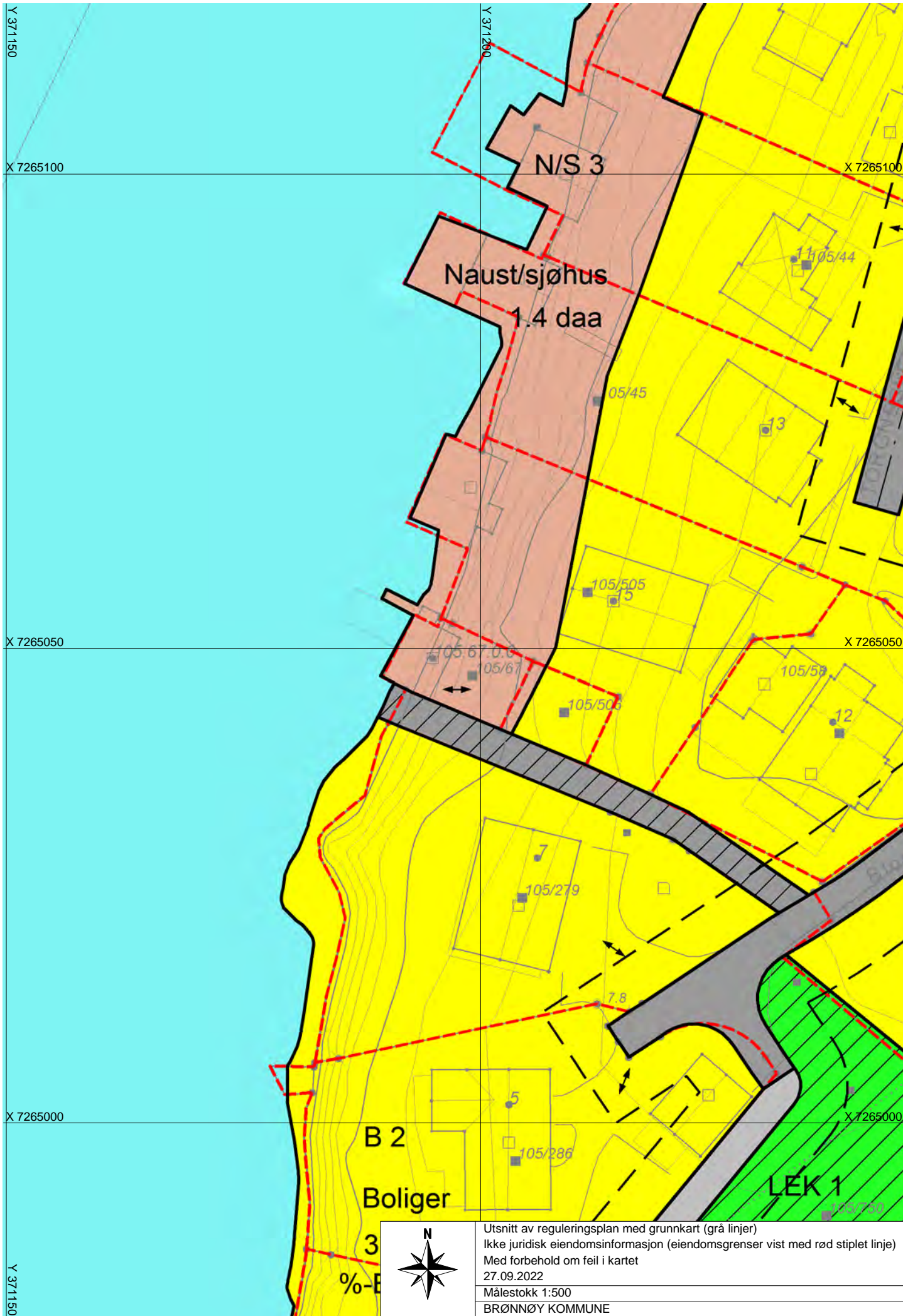
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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



Kartutsnitt
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
Situasjon ikke kontrollert i marken
28.09.2022
Målestokk 1:500
BRØNNØY KOMMUNE



Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiplet linje)
Med forbehold om feil i kartet
27.09.2022
Målestokk 1:500
BRØNNØY KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN SALHUS - SØNDRE DEL, datert 30.05.02, revidert den 17.12.02.

Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 30 og B 31)*

1 FORMÅL.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er å tilrettelegge for nye arealer til boligformål samtidig som viktige friluftsområder skal sikres både på land og i sjø. Planen skal ivareta intensjonene i Trafikksikkerhetsplanen vedtatt den 05.05.00.

2 GENERELT.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet er delt inn i reguleringsområder etter PBL § 25 med følgende formål:

2.1 Bygeområder.

Boliger m/tilhørende anlegg (B1-B 28)
Konsentrert småhusbebyggelse (B 29 – B 37)
Konsentrert *bolig*bebyggelse (B 30 – B 31)*
Forretninger (F1 – F 2)
Industri/lager (I/L 2, I/L 3)
Offentlig formål, skole (O 1)
Offentlig formål, barnehage (O 2)
Almennyttig – forsamlingslokale (A 1)
Naust/sjøhus (N/S 1 – N/S 9)

2.2 Landbruksområder.

Landbruksområder generelt. (L 1 – L 2)

2.3 Offentlige trafikkområder.

Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger
Parkering (T 1 – T 2)
Trafikkområde i sjø (HS)

2.4 Friområder.

Park, idrett, lek. (FR 1 – FR 4)

2.5 Fareområder

Trafo/høyspenningsanlegg

2.6 Spesialområder

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11)
Friluftsområder i sjø (FLS 1)
Småbåtanlegg på land (SP 3, SP 4)
Småbåtanlegg i sjø (SP 1, SP 2, SP 5)
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg
Parkbelte i industristrøk

Frisiktsone veg

2.7 Fellesområder

Felles adkomst/parkering
Felles lekeplass (LEK 1 – LEK 3)

2.8 Kombinerte formål

Forretning/bolig (F/B 1 – F/B 2)
Forretning/kontor (F/K 1- F/K 2)

Forretning/kontor/industri (F/K/I 1 – F/K/I 5)
Havn/industri/fiskeriformål (H/I/F 1 – H/I/F 4)

§ 3 **FELLES BESTEMMELSER**

Byggegrenser.

- 3.1 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense.
- 3.2 I områdene for kombinerte formål, kan bebyggelsen også plasseres i formålsgrense der dette hensiktsmessig i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette skal i så fall framgå av situasjonsplan.

Byggehøyder.

- 3.3 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m.

Form og fasader.

- 3.4 I de regulerte boligformålene skal bygningene ha skrå takflater, enten saltak, valmtak, pulttak eller tilsvarende. Takvinkel skal være mellom 22° – 40°. Kommunen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning skal ha enhetlig preg eller bestemte fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

Tekniske anlegg/Kiosker.

- 3.5 Kiosker, utsalgsboder, pumpestasjoner, mindre transformator kiosker og lignende kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe. Andre tekniske anlegg skal føres opp på areal regulert til spesialområder.

Ubebyggt areal.

- 3.6 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel og trafiksikker utkjøring til offentlig veg.

§ 4 **BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25,1. ledd nr. 1)**

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG: (B 1- B 28).

- 4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Plassering i forhold til terrengets topografi kan det også legges vekt på der dette er naturlig. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet.
- 4.1.1 Der terrenget, etter kommunens skjønn, ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde to boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med hybelleilighet.
- 4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 2m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Garasje kan ha bebygd areal inntil 7% av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggeommelding for boligen.

4.1.3 **Tillegg for B 7:**

Området kan bebygges med boliger i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal ha maks bredde på 5,0 m og skal være fri for rekkeverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 80 m². Maks. gesimshøyde: 3,7 m. Gavlvegg skal vende mot sundet. Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge med takvinkel på 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel eller teglelementer). Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling med sprosser i tre.

4.1.4 **Tillegg for B 25 og B 26:**

Forholdet til kulturminner er ikke avklart. Dette innebærer at eventuelle tiltak i områdene ikke kan igangsettes før rette myndighet etter kulturminneloven har behandlet saken.

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B 29, B 32 – B 37)

- 4.1.3 Arealene i områdene B 29, B32 – B 37 skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet. Mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå skal være maks. 8.3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langsida 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².

4.2.1 **Tillegg for B 35:**

Før det igangsettes bygging i B 35 skal bygningsmyndighetene forelegges helhetlig utbyggingsplan for området.

4.2.2 **Tillegg for B 37:**

Før det igangsettes bygging, skal bygningsmyndighetene forelegges helhetlig utbyggingsplan for området. Under planleggingen av området må det tas hensyn til nærliggende bygninger i forhold til utsikt og adgang til sjøen og området for marina. Eventuell steinfylling skal avsluttes med maskinmur. Offentlig kloakk skal tilknyttes før boligene tas i bruk. Området skal oppryddes i henhold til Forurensningsmyndighetenes krav.

KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE (B 30 – B 31)*

- 4.3 Arealene i områdene B 30 – B 31 skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet.

For tomt B 30 skal mønehøyde være maks 7, 5 m og gesimshøyde maks 5,0 m.
For tomt B 31 skal mønehøyde være maks. 8,3 m og gesimshøyde maks 5,8 m.
Høydene måles fra gjennomsnittlig terrengnivå.

For enhver boenhet skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til

langsida 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².

OMRÅDER FOR FORRETNINGER: (F1 – F2)

- 4.5 Områdene skal bestå av service/forretningsbygg, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Bebygd areal kan tillates med inntil 50% av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

INDUSTRI/LAGER: (I/L 2, I/L 3)

- 4.6 Områdene skal nyttes til lager- og servicevirksomhet. Bebygd areal kan tillates med inntil 50 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m. Jfr. tekniske forskrifters § 4-2.

4.6.1 Tillegg for I/L 3:

Arealbruken for området I/L 3 avklares endelig etter at Riksantikvaren som frigivningsmyndighet har behandlet søknaden om frigivning av kulturminnene som er berørt av planen.

ALMENNYTTIG (A 1)

- 4.7 Området skal nyttes til forsamlingslokale, med mulighet for omdisponering til formål forretning-/kontor. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr. tekniske forskrifter § 4.2.

4.8 OFFENTLIG FORMÅL, SKOLE (O 1)

Området skal nyttes til skole inkl. funksjoner som har naturlig tilknytning til formålets drift.

4.9 OFFENTLIG FORMÅL, BARNEHAGE (O 2)

Området skal nyttes til barnehage/skole inkl. funksjoner som har naturlig tilknytning til formålets drift.

NAUST/SJØHUS (N/S 1 – N/S 9)

- 4.10 Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust/sjøhus. Hvor forholdene ligger til rette for det, kan det oppføres sjøhus i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 60 m². Maks. gesims- og mønehøyde skal være henholdsvis 3.7 m. og 5.2 m. Gavlvegg skal være rettet mot Salhussundet.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling sprosser i tre.

4.10.1 Tillegg for N/S 7:

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel eller teglelementer). Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling med sprosser i tre.

Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge.

5 LANDBRUKSOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 2)

- 5.1 Landbruksområdene, L 1 og L 2 skal benyttes til jordbruk. I disse områdene kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til jordbruksdrift.

6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 3)

Avkjørsler

- 6.1 Avkjørsler til riks- og kommunale veier er på planen vist med pilsymbol. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Rv. 76 enn de som er vist i planen.

Havneområde i sjø

- 6.2 Sjøområdet (HS) skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge etter anvisning fra havnevesenet. Strandsone skal sikres for allmen ferdsel.

7 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Friområder (FR 1 – FR 4)

- 7.1 I friområdene kan det tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte området.

8 FAREOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 5)

- 8.1 Områder som høyspenningsanlegg som trafo og lignende.

9 SPESIALOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 6)

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11)

- 9.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde.

Friluftsområder i sjø (FLS 1)

Området skal ha eksklusiv bruk til bading, brettseiling og lignende. Fortøyningsanlegg og opplag av båter tillates ikke.

Småbåtanlegg på land (SP 3)

Området skal benyttes til fasiliteter i tilknytning til småbåthavn som klubbhus, slipp, bunkeringsanlegg, landfeste for flytebrygger etc.

(SP 4)

Området skal benyttes til forankring/landfeste for flytebrygge/marina. Opplag av båter er ikke tillatt i dette området.

Småbåtanlegg i sjø (SP 1, SP 2 og SP5)

Sjøområdene skal benyttes til marina med nødvendig adgang til utlegging av fortøyningsanlegg m.v. etter anvisning fra havnevesenet.

9.5 Område for drift av kommunalteknisk anlegg

I områdene kan det oppføres renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forbindelse med drift av vann-/avløp.

9.6 Parkbelte i industristrøk

Områdene i planen benevnt som parkbelte skal opparbeides parkmessig. De kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

9.7 Frisiktssone veg

Innenfor disse område som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over tilstøtende kjørebanelers plan.

10 **FELLESOMRÅDER** (PBL. § 25, 1. ledd nr. 7)

10.1 **Felles avkjørsel.**

Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsel for tilgrensende eiendommer.

10.2 **Felles lekeplass. (LEK 1 – LEK 3)**

I områdene som i planen er definert som LEK kan det tillates oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Fellesarealene til lek avsettes i første rekke til eiendommer som grenser til- eller har naturlig tilknytning til området. Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Veileder fra Norges Handicapforbund 1998 skal legges til grunn. Lekeplass skal opparbeides samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

11 **KOMBINERTE FORMÅL** (PBL. § 25, 2. ledd)

Forretning/bolig: (F/B 1 – F/B 2)

- 11.1 Områdene kan kombineres med bolig- og forretningsformål hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis være 8,3 m og 5,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 40 grader. Bygningene skal ligge med hovedretning(møneretning) parallelt med veg.

Forretning/kontor: (F/K 1, F/K 2)

- 11.2 Området skal nyttes til forretning- og kontor. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis være 8,3 m og 5,8 m.

Forretning/kontor/industri: (F/K/I 1 – F/K/I 5)

- 11.3 Arealene skal nyttes til servicefunksjoner med forretnings-/kontorvirksomhet samt lettere industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bebygd areal kan tillates med inntil 50% av tomtearealet. Møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

Intensjonene i reguleringsplanen for omr. F/K/I 5 på gnr. 105/39, (stenging av avkjøring til Rv. 76), gjelder ikke før eiendommen har skiftet eier.

Områder for Havn-/Industri/Fiskeriformål: (H/I/F 1 – H/I/F 4)

- 11.4 Arealene skal nyttes til havne-/industri- og fiskeriformål med tilhørende kaier, adkomstveger og parkeringsarealer. Bebygd areal kan tillates med inntil 50% av tomtearealet. Møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 12,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

Ovenstående bestemmelser for reguleringsplan Salhus, søndre del, er vedtatt av Brønnøy kommunestyre i møte den 18.06.03, sak 0042/03.

Kjell H. Trælnes
Ordfører

Alf Harald Aune
Saksbehandler

Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepterte og avslag som er gitt skriftlig. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Megler er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til selger.

Skjema for manuell levering av bud finnes på siste side i salgsoppgaven, eller benytt "Gi bud"-knappen på Finn-annonsen for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert.

Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.

Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Publikum skal på forespørsel få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom. Relevante forbehold skal samtidig oppgis. Et bud med forbehold vil normalt ikke bli akseptert før forbeholdet er avklart. Ved flere innkomne bud, blir byderne orientert om høyeste bud og gis anledning til å komme med overbud.

Bud er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. **Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.** I forbrukerforhold kan ikke megler formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12.00 første virkedag regnet fra siste annonserte visning, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet budrunde kreve kopi av budjournal i anonymisert form.

Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud.

Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

Vi gjør oppmerksom på at vi kun driver budformidling i kontortiden på hverdager, dvs kl 08.00 – 16.00 mandag – fredag.



BUDSKJEMA

Eiendommen 1813/105/67 – SALHUSSUNDET

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	585,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	585,-
	kr	

Finansieringsplan: Oppgi navn på bank og saksbehandler eller legg ved finansieringsbekreftelse.

Bank	Saksbehandler
------	---------------

Budet er bindende hvis det aksepteres av selger innen en uke etter dette budets datering.

Annen akseptfrist

.....den...../.....2023

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

**Budet sendes Advokatfelleskapet Brønnøysund, Boks 153, 8901 Brønnøysund,
epost: halsen@advokatenehla.no**