Nesveien 88

Takst kr 1.800.000,-

- Sjøhus med kai på Nes
- Attraktivt turistmål
- Utleieobjekt
- God standard
- Byggeår 2009

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

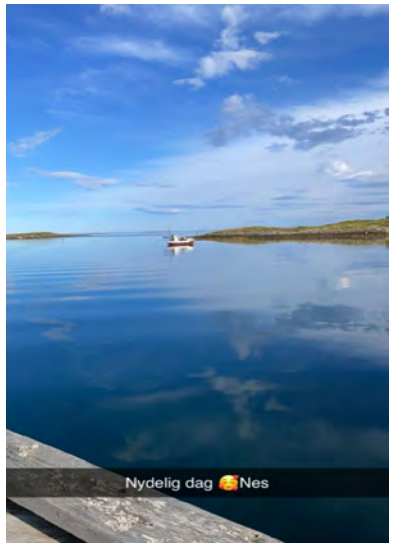
SALGSOPPGAVE INNHOLD

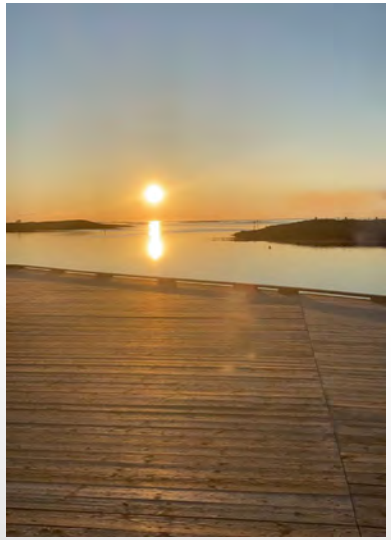
- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Næringstakst
- Kart
- Midlertidig brukstillatelse
- Regulering
- Budskjema

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Nesveien 88

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING



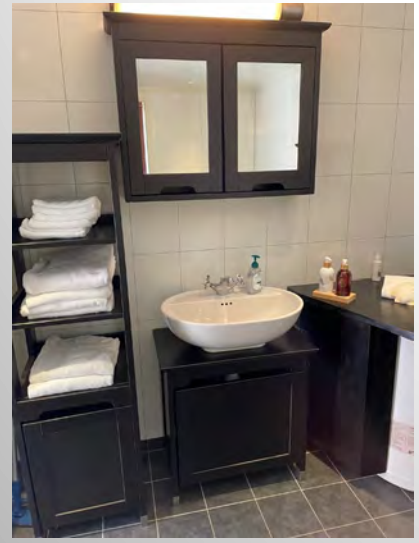


Nesveien 88

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

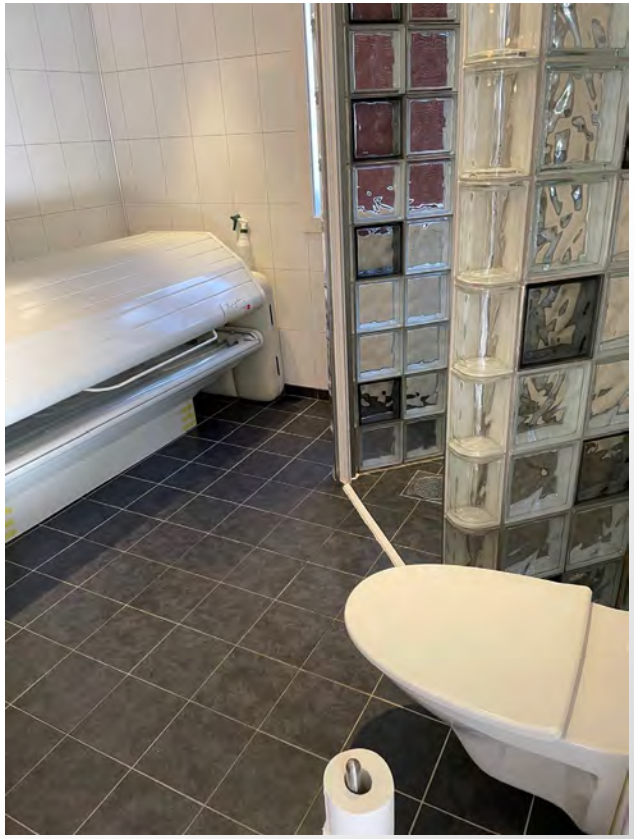
Nesveien 88

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING



Nesveien 88

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING



Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Nøkkelopplysninger Nesveien 88

Prisantydning kr 1.800.000,-

MATRIKKELNR.
Gnr 35 bnr 117 i Vega kommune

EIER
Bjørnar Nilsen og Inger Hestmark

EIENDOMMEN
Brygge/sjøhus/rorbu i etablert og aktivt næringsområde for turisme på Nes i Vega kommune. Området preges av aktiv kystkultur, og innbyr til variert friluftsliv. Åpent område med utsikt mot havet. Vegaøyene er raskt voksende som turistmål, og det legges til rette for videre utvikling av reiselivsnæring i kommunen.
Ca. 185 m2 tomt, som omfatter byggegrunn på fjell og del av felles kaianlegg fra 2010.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Begrenset parkering på eiendommen, for øvrig offentlig parkering 30 meter unna.

REGULERING
Eiendommen er regulert for: herberge, bevertning, kultur, fiskerivirksomhet, og andre virksomheter som er en naturlig del av ovennevnte formål, som undervisning og forskning, jf. Reguleringsplan for Nes-Kirkøy med endringer.

BYGNINGER
Sjøhus/rorbu på to plan oppført i 2009. Byggetillatelse er gitt til formål næring, og nåværende eier har drevet utleie på ukesbasis i begrenset omfang. Det erfares at potensialet for utleie er vesentlig større. Bygningen fremstår med meget god utleiestandard, og har ingen akutte behov for renovering. Standard og tekniske forhold er nærmere beskrevet i salgsoppgavens vedlagte næringstakst fra Drevland AS.
Bruksareal 73 m2 som inneholder hovedplan med kjøkken/stue og bad. Loftsetasje med 2 soverom, wc og loftstue.
Det foreligger ikke ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse fra 2009 er gitt med betingelse om fjerning av takrenner, legge kant i kant panel, fjerne overbygg over inngangsdør etc. jfr. det faste utvalg for plansaker/formannskapets vedtak i sak 07/09.
Betingelsene er ikke oppfylt.

KJØPERS OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen kommer 2,5 % dokumentavgift pluss tinglysingsgebyr skjøte kr 585,-.
Dersom kjøpet lånefinansieres, må det også betales kr 585,- i tinglysingsgebyr pr. pantedokument.
Ved kjøpesum kr 1.800.000,-, vil omkostninger utgjøre kr 46.170,-.

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

BETINGELSER
Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud.
Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

Eiendommen selges som den er, som ledd i næringsvirksomhet. Avhendingslovens bestemmelser om mangler fravikes.

Interessenter må gjøre tilstrekkelige undersøkelser om forhold ved eiendommen som har betydning for eget formål.

Budgivning medfører bekreftelse på at alle nødvendig forhold ved eiendommen er undersøkt og avklart.

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

ANSVARLIG MEGLER Advokat Tore Walle-Jensen org.nr. 912 304 450

Næringstakst

Nesveien 88

8984 Vega

Gnr: **35** Bnr: **117**

Bygningssakkyndig
Tom Ove Drevland

Opprettet: *21.08.2023*
Utskrift: *31.08.2023*

Drevland AS

Foretaksnr.: 914414172
Adresse: Salhusoddan 19
8907 Brønnøysund
E-post: post@drevland.as
Telefon: 91635269

Innledning

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Personvern

Den bygningskyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Rapporten

Det gjøres oppmerksom på at verditakst ikke må forveksles med tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig - Tom Ove Drevland

Bygningsansvarlig

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdannelse som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalgsrapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig samt skade/skjønn.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.

Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av Norsk takst

Drevland as

SENTRALT GODKJENT

Premisser og forutsetninger

Premisser

Takstmannen har fått i oppdrag å sette en normal markedsverdi for gjeldende eiendom.

Forutsetninger

Det forutsettes at eiendommen kan omsettes på det frie markedet og at det foreligger ferdigattest/ brukstillatelse.

Teknisk verdi: Antatte bygge kostnader minus slitasje, elde, ukurans samt tomteverdien.
Markedsverdi: Hvor mye penger genererer denne eiendommen etter kapitaliseringsmetoden

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Bjørnar Nilsen
Rekvirert dato: 24.07.2023

Besiktigelse

Til stede: Tom Ove Drevland, Bjørnar Nilsen
Besiktigelsesdato: 22.08.2023

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
1815	35	117

Adresse: Nesveien 88, 8984 Vega
Kommune: Vega

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bjørnar Nilsen, Inger Hestmark

Kommentarer til matrikkelopplysninger

Eiendommen er på ca 185m².
Bygget er i matrikkelen registrert som "Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig. Annet som ikke er næring"

Dokumentkontroll

Dokumenter

Dokumenter	Dato	
Eiendomsverdi	14.08.2023	
Midlertidig Brukstillatelse	18.12.2009	Se merknader før ferdigattest.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m^2):	184,7
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Eiendomsverdi as

Tomtebeskrivelse

Beskaffenhet

Tomtens er fjelltomt der bygget er plassert. Deler av tomten er kai areal.

Bygninger på eiendommen

Nesveien 88

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2009		

Fasade mot kai

Drevland AS
Foretaksnr.: 914414172
Adresse: Salhusoddan 19
8907 Brønnøysund
E-post: post@drevland.as
Telefon: 91635269

Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940, "Areal- og volumberegninger av bygninger" og "Veiledning for beregning av utleieareal i næringsbygg". Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Nesveien 88

Arealskjema

Etasje	BTA (m^2)	BRA (m^2)
Hovedplan	45	41
Loft	33	32
Sum:	78	73

Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
Hovedplan	Kjøkken/stue og bad
Loft	2 soverom, wc og loftstue

Kommentarer til arealopplysninger

WC og Soverom på loft er medtatt i BRA selv om disse i hht måleregelene ikke har måleverdig areal. Disse er medtatt siden funksjonen for rommene er tilstede og de kan benyttes slik de fremstår i dag.

Drevland AS
Foretaksnr.: 914414172
Adresse: Salhusoddan 19, 8907 Brønnøysund
E-post: post@drevland.as
Telefon: 91635269

Bygningsbeskrivelse

Nesveien 88

Gulv på grunn / Etasjeskiller

Beskrivelse

Bygget har støpt gulv på grunnen. Eier opplyser at det er støpt forhøyede vegger av betong over plate på mark. Dette som sikring mot springflo.

Dører, vinduer og porter

Beskrivelse

Vinduer som malte sidehengslede vinduer. Disse har innerst 2-lags glass med en koblet rute ytterst med kittet enkeltglass i sprosseramme.
Ytterdør som malt slett dør med glass. Noen fuktskader nederst på utside av ytterdør.

Bilder

Yttervegg

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med stående malt kledning.

Drevland AS
Foretaksnr.: 914414172
Adresse: Salhusoddan 19
8907 Brønnøysund
E-post: post@drevland.as
Telefon: 91635269

Takkonstruksjon

Beskrivelse

Takkonstruksjon som plassbygget sperretak. Utvendig kledt med sinus ubehandlede metallplater og takrenner i metall.

Terrasse, platting og balkong

Beskrivelse

Kai foran bygget fra 2010. Fundamentert med tresøyler i grunnen. Dragere og dekke oppå.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming som varmekabler nedstøpt i gulv på hovedplan

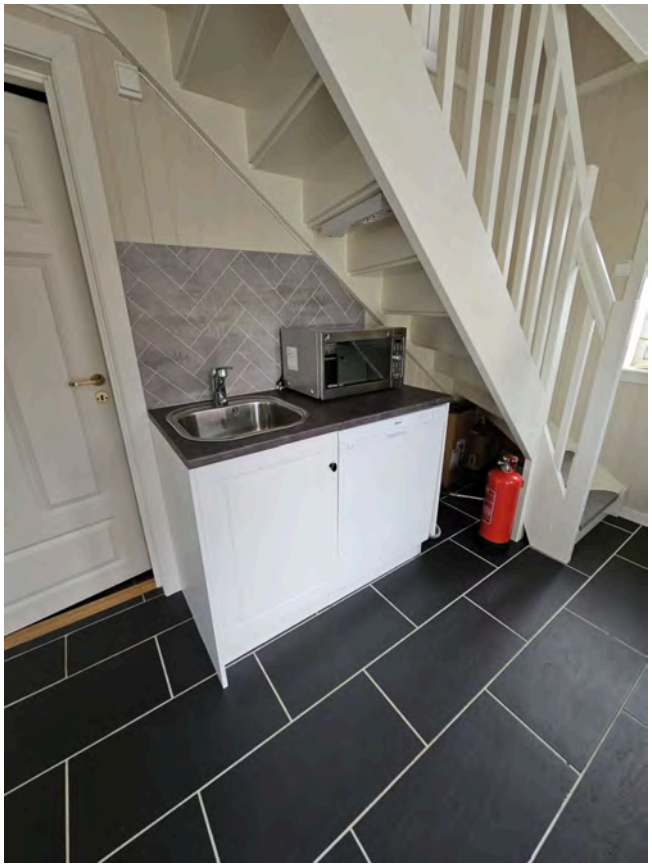
Kjøkken

Beskrivelse

Kjøkken fra 2021. Hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Enkel oppvask kum og frittstående komfyr. Ventilator med avkast ut yttervegg. Nisje for kjøleskap under benkeplate.
Sprut beskyttende plate på vegg bak benkeplater.

Bilder

Innredning på yttervegg



Innredning mot badvegg

Våtrom

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv og baderomsplater på vegger. Vegghengt toalett og baderomsinnredning med porselens servant.
VV-bereder plassert ved badinnredning.
Dusjvegger av glassbyggerstein. Elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg.
Sluk er plassert i dusjnisje. Denne har en forhøyet kant slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusj ikke renner til sluk.

Bilder

Dusjnisje og toalett

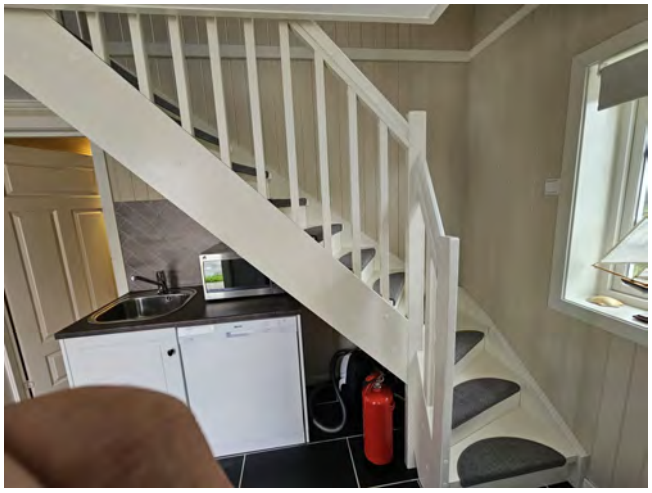
Bereder og baderomsinnredning

Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv som flis gulv på hovedplan. Loft har laminatgulv.
Vegger med fabrikkmalte plater. Himlinger som malte slette gipshimlinger. Loft har synlige beisede dragere i himling.
Innvendig malt trapp til loft. Ikke montert håndlist på vegg i hht krav.

Bilder



Trapp til loft

EL-anlegg

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår.
Downlight i enkelte himlinger.

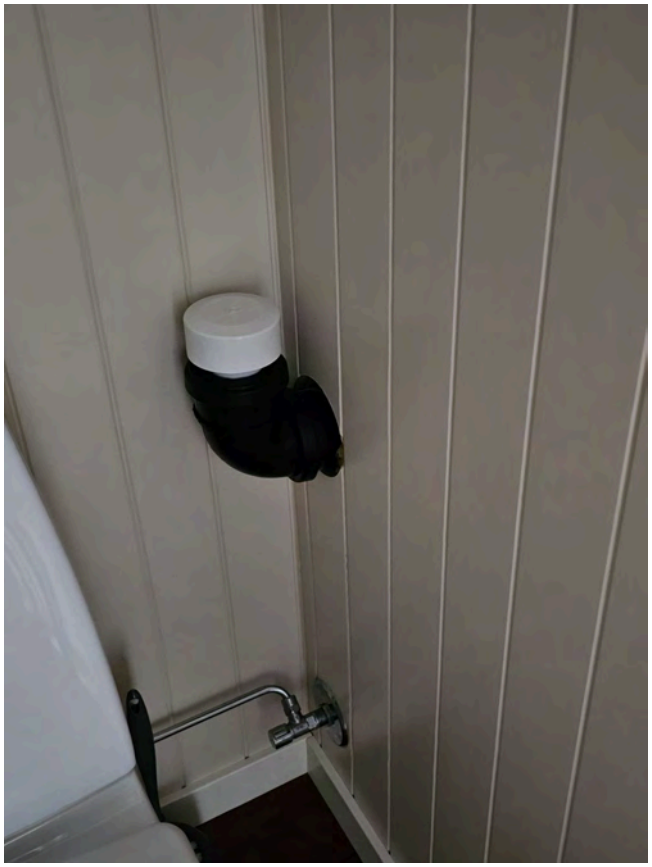
VVS-anlegg

Beskrivelse

Vann som kommunalt vann. Avløp som kommunalt avløp, via kloakk pumpe fra egen privat tank.
Innvendig vannrør som rør-i-rør og avløpsrør i plast.

Bilder

Kloakk pumpe plassert under kaidekke.



Vacum ventil for lufting av kloakk er plassert på wc på loft.

Toalettrom på loft

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Teknisk verdi etter fradrag
Nesveien 88	2 800 000,-	400 000,-	2 400 000,-
Brygge Kai	400 000,-	50 000,-	350 000,-
Tomt(er)	**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**		**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**
Eiendomstomt.	300 000,-		300 000,-
Sum	**3 500 000,-**	**450 000,-**	**3 050 000,-**

Kommentarer til teknisk beregning

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.
Teknisk verdi av bygget inneholder ikke tomtekostnader. Kostnadene er ikke spesifiserte på postnivåer i vår oppsett i taksten. Teknisk verdi er vurdert med utgangspunkt i kalkulasjonsnøkkelen fra Holte, nøkkeltall fra Norsk Prisbok eller fra Byggekost.no.

Kapitalisering

Inntekter - leiearealer

Utleiedel / Leietaker	Areal	Markedsleie pr. m² pr. år	Markedsleie pr. år
Ukentlig utleie inklusive sluttvask	21 m²	10 000 ,-/m²	210 000 ,-
		Sum inntekter:	210 000 ,-
		Tap av leieinntekter i % pr. år:	0,00 %
		Tap av leieinntekter pr. år:	,-
		Sum inntekter - tap av leieinntekter:	210 000 ,-

Kommentarer til inntekter og leiearealer

Markedsleien er her satt som ukentlig leiepris og areal er antall utleide uker.
Leiligheten har vært lite utleid siste år. Det normale for utleie av slike enheter på Vega er minst 4 måneder på sommeren og 4 uker ellers i året. Tilsammen 21 uker.
Muligheten for utleie utover dette er også fullt tilstede.

Kostnader - Normale eierkostnader

Kostnader	Kostnader pr. år
Eiendomsskatt	1 866 ,-
Offentlige avgifter	5 578 ,-
Forsikring	11 220 ,-
Strøm	9 866 ,-
Utvask x 21 ganger.	26 250 ,-
Sum kostnader:	54 780 ,-

Netto kapitalisering

Null kupong rente	4,00 %
- Inflasjon	2,50 %
= Realrente	1,50 %
+ Objektrisiko	1,50 %
+ Markedsrisiko	1,50 %
+ Eiendomsrisiko	1,50 %
+ Renteglidning	2,50 %
Sum realavkastningskrav:	8,50 %

Kommentarer til netto kapitalisering

Real avkastningskrav er 8,5%, som er normal for typen bygg/bruk i området.

Kapitalisert verdi

Inntekter - tap av leieinntekter:	210 000 ,-
Kostnader	54 780 ,-
Eiendommens inntektsoverskudd:	155 220 ,-
Realavkastningskrav:	8,50 %
Eiendommens kapitaliserte verdi:	1 826 118 ,-

Kommentar til kapitalisert verdi

Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer på slike objekt. Verdien er basert på befaringsdagens leieinntekter.
Netto leieinntekt er kapitalisert. Det er benyttet kapitaliseringsrente på 8,5%.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Det er ikke noen sammenlignbare eiendommer omsatt de senere år i området.
Gjeldende bygg er ett relativt nytt bygg i ett område med flere eldre bygg.

Gjeldende kapitaliserte verdi er ansett som en lav vurdering og det ses ikke bort fra at det kan selges for høyere salgssum.

Områdebeskrivelse

Eiendommen er beliggende på Nes på Vega.

Drevland AS
Foretaksnr.: 914414172
Adresse: Salhusoddan 19, 8907 Brønnøysund
E-post: post@drevland.as
Telefon: 91635269

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Gladstad	4,0 km

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert av Reguleringsplan for Nes-Kirkøy med endringer.
Eiendommen er regulert for: herberge, bevertning, kultur, fiskerivirksomhet, og andre virksomheter som er en naturlig del av ovennevnte formål, som undervisning og forskning.
Byggeskikksveileder for Nes- Kirkøy gjelder for eiendommen.

Rettigheter

Adkomstveien er eid av ett Jordsameie 35/163. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på adkomstrett til 35/117 over denne 35/163.

Markedskonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Vurdert markedsverdi settes til:

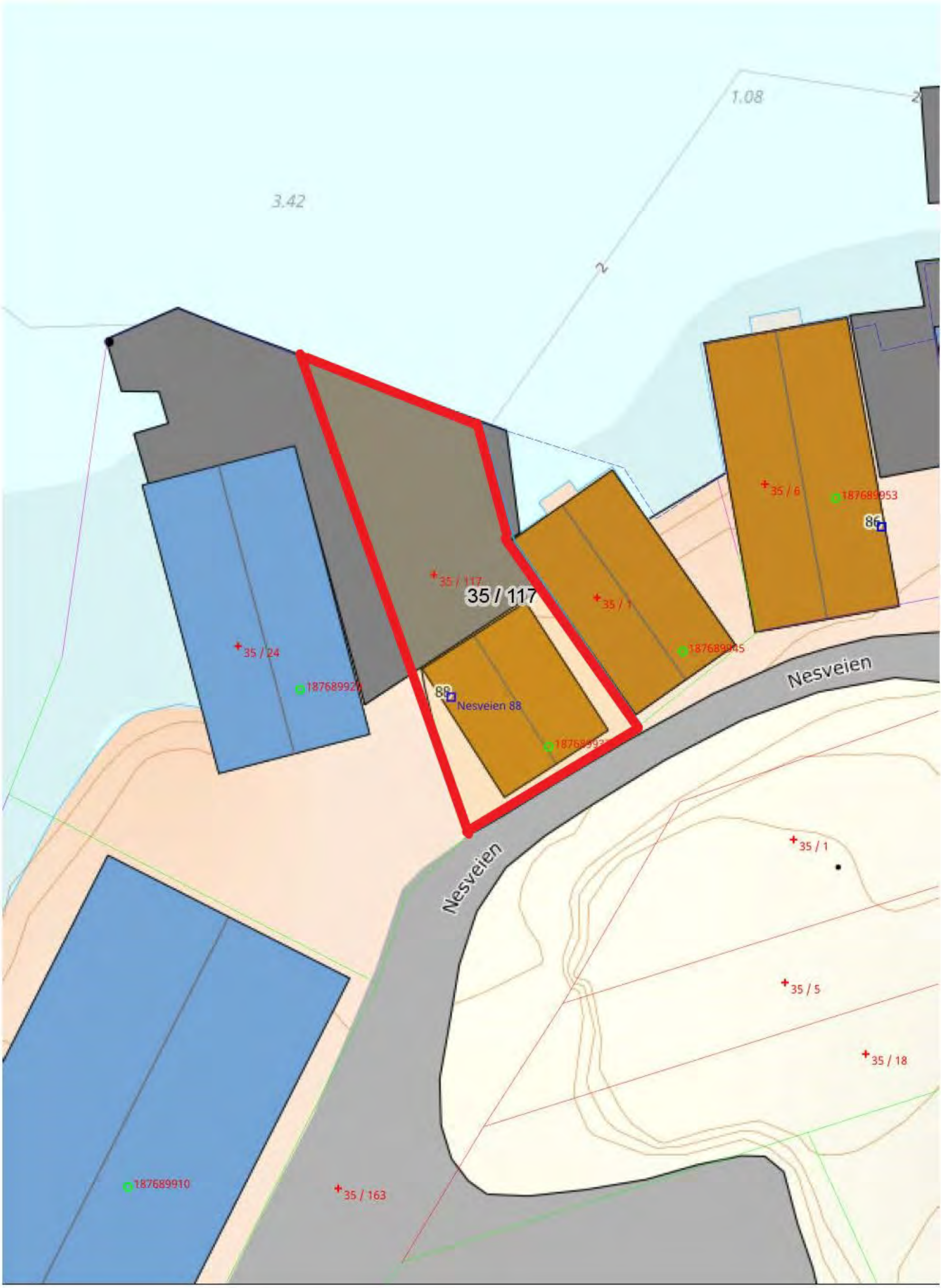
Kr 1 800 000,-

Signatur

Signatur

Brønnøysund - 31.08.2023
Sted - Dato

TOM OVE DREVLAND



Senterposisjon: 359298.91, 7290699.46
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 23.10.2023

0 2 4 6 8m

Kartverket

Gavlen-brygga

Kommune

Vega kommune
teknisk avdeling
8980 Vega
Telefon: 75035800

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Stilkon Stein Lyseberg 7863 Overhalla	Vega Hud og Spa, Inger Hestmark Nes, Postboks 23 8981 Vega

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Nes	35	117		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Næringsbygg

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
dfufps /Formannskapet	29.1.09	07/09

Merknader

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av ~~mindre~~ vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[ ] hele bygget

[x] følgende del av bygget: Innvendig 1 og 2 etasje

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
Mangler i henhold til kontrollerklæring motatt 19.11.09 og kontroll foretatt 6.11.09:	
- montering av brannslukningsutstyr	straks
- montering av brannvarsling	straks
Utvendig:	
Fjerning av takrenner, legge kant i kant panel, fjerne overbygg over inngangsdør etc. jfr. det faste utvalg for plansaker/formannskapets vedtak i sak 07/09. Vilkårene satt i vedtak og tillatelse til tiltak gitt 4.03.09, jfr. fylkeskommunens brev 26.02.09	1.03.2010.

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [x] Nei

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Gladstad	18.12.2009	Vega kommune Teknisk Etat 8980 VEGA Plan og byggesaker/saksbehandler

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
dfufps	Formannskapet	
Ansvarshavende	Stilkon	7863 Overhalla
	Stein Lysberg	
Hommelstø Trelast AS	Karl Overholdt	
	Bjørnar Nilsen	

NBR nr 705143-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

Reguleringsbestemmelser
I tilknytning til reguleringsplan for Nes - Kirkøy

§ 1 Avgrensing
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 Formål
I samsvar med § 25 i plan- og bygningsloven reguleres området til:

1. Byggeområder:
    a) Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B5)
    b) Annet byggeområde (A1-A21)
    c) Kombinert formål, bolig/fritidsbebyggelse (K1)
    d) Kombinert formål, offentlig/allmennyttig formål (K2)
2. Landbruksområder:
    a) Område for jord- og skogbruk (L1 – L2)
3. Offentlige trafikkområder:
    a) Kjøreveg (T1, T2, T3, T11 og T12)
    b) Gangveg (T4, T5)
    c) Parkeringsplass (T6, T7)
    d) Torg (T8)
    e) Kai (T9)
    f) Trafikkområde i sjø (T10)
    g) Småbåtanlegg (T13)
4. Friområder:
    a) Rekreasjon og lek (F1 – F2)
5. Fareområde:
    a) Høyspenningsanlegg
6. Spesialområde:
    b) Friluftsområde på land (S1-S11)
    c) Friluftsområde i sjø (S12)
    d) Bevaring
    e) Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen (S13)
7. Fellesområder:
    a) Felles lekeplass (Fe1)
    b) Felles parkeringsplass (Fe2, Fe3)
    c) Felles avkjørsel (Fe4)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Generelt
Bestemmelsene gjelder innenfor rammen av plan- og bygningsloven. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene. Når særlige grunner taler for det, kan det faste planutvalget gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor reglene i plan- og bygningsloven.

3.2 Automatisk fredete kulturminner
Om det kommer fram gjenstander eller konstruksjoner under graving innenfor planområdet, må arbeidet straks stanses og regional kulturmyndighet få melding slik at det kan gjennomføres gransking på stedet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3.4 Miljøkrav

Ved utforming av bygninger og anlegg innenfor de enkelte felt skal det legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenking. Følgende momenter anses i den sammenheng som vesentlige:

1. Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele levetida for bygningene.
2. Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter.
3. Det skal benyttes miljøvennlige og lavemitterende materialer med lang levetid og materialer som muliggjør god materialutnyttelse.
4. Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres, og det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.

3.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for hele planområdet. Støygrenser i tabell 2 og 3 skal ikke overskrides innenfor planområdet.

3.6 Universell utforming

Ved planleggingen av området skal prinsippene for universell utforming legges til grunn. Kravet om universell utforming gjelder alle uteområder, fellesområder og atkomster til allmenne innganger, og det skal også tilstrebes å oppnå universell utforming av innganger til boliger.

3.7 Tiltak i sjø

Med unntak for felt S 13, gir planen ingen adgang til tiltak i sjø utover nødvendig fundamentering av bygninger og kaier. Før slike tiltak kan godkjennes igangsatt, skal det vurderes om det bør foretas befaring og eventuelle arkeologiske undersøkelser. Myndigheten til å foreta denne vurderingen ligger i henhold til forskrift etter kulturminneloven hos gjeldende landsdelsmuseum.

§ 4 Byggeområder

4.1 Generelt

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene. Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn fire meter når vilkårene i plan- og bygningslovens § 70.2 og .3 er oppfylt.

Terrenginngrep i forbindelse med anleggsarbeid skal utføres mest mulig varsomt og med omtanke for terrenget. Markflater som er blitt skadet under byggearbeidene, skal så langt det er mulig repareres og tilsås med stedegen vegetasjon.

Gesims- og mønehøyder skal regnes fra gjennomsnittlig terreng. For bygninger som helt eller delvis er bygd på brygger/kaier, skal gjennomsnittlig ferdig planert terreng settes lik overkant dekke på brygge/kai.

Alle nye bygninger innenfor planområdet skal plasseres med nederste isolerte bygningsdel minimum to meter over normalnull, tilsvarende cote + 2,0.

4.2 Felt B1 – B5, frittliggende småhusbebyggelse

Det tillates oppført eneboliger og tomannsboliger med gesimshøyde inntil 6,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, og med et bebygd areal (BYA) på inntil 20 %, og maksimalt 180 m^2. Minste areal for boligtomt skal være 600 kvm.

Til hver boenhet skal det være to biloppstillingsplasser. Eventuell hybelleilighet skal ha én biloppstillingsplass. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m^2 pr plass.

Alle nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

4.3 Felt A1-A10, annet byggeområde

Feltene er regulert til annet byggeområde med følgende formål: herberge, bevertning, kultur, fiskerivirksomhet, og andre virksomheter som er en naturlig del av ovennevnte formål, som undervisning og forskning.
På felt A4, A5, A7 og A8 kan det i tillegg tillates etablert enkeltvise forretninger.
På felt A1 og A7 kan det også tillates småindustri som ikke ved lukt, støy eller støv virker sjenerende for omgivelsene.

4.3.1 fellesbestemmelser

Det kan reises nye bygninger innenfor de områder som er definert av byggegrensene på plankartet. Med de begrensinger som følger av plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter, kan bygninger oppføres med en minste avstand til nabobygning på én meter på den ene siden og tre meter på den andre siden.

Nye bygninger skal oppføres som enkeltstående, regelmessige bygningsvolumer, og det er ikke tillatt med mellombygg, skuter, takoverbygg eller andre konstruksjoner som på noen måte stenger den frie sikten mellom bygningene. Det skal tilstrebes variasjon i bebyggelsen, og det er ikke tillatt å oppføre to identiske bygninger ved siden av hverandre.

Bygninger som plasseres i sjøkanten skal fortrinnsvis ha mønet på tvers av strandlinjen. Samlet vindusareal i langvegg som vender ut mot sjøen kan ikke overstige 7 % av veggens samlete areal. Det kan bygges kaier innenfor de avsatte byggegrensene, men ikke på mer enn to sider av den enkelte bygning. Kaiene kan maksimalt ha en bredde på tre meter regnet fra påstående bygnings veggliv. Høyden på nye kaier kan ikke avvike mer enn 20 cm fra høyden på tilstøtende kaier. Eventuelle rekkverk skal plasseres og formes slik at de ikke virker dominerende eller begrenser oppfattelsen av bygningenes volum. For utformingen av det enkelte hus og grupper av hus gjelder de føringer som er gitt i byggeskikkveilederen for planområdet.

Det kan ikke gjøres andre inngrep i terrenget eller i sjøen enn de som er nødvendige for å fundamentere bygningene. Alle bygninger og anlegg som bygges i sjøsonen skal ha punktfundamenter.

Eventuelle terrasser på terreng kan ikke overstige 20 % av bygningens grunnflate, og kan ikke være større enn 15 m2. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller andre former for stengsler. Flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke. Framføring av elektrisitet, telefon, kabel-tv, bredbånd mm skal skje med jordkabel.

Kommunen kan unnta fra plikten til å knytte bygninger til offentlig vann- og avløpsanlegg dersom det kan dokumenteres annen tilfredsstillende metode for håndtering og rensing av avløp. Der det ikke er mulig å etablere fellesløsninger for infiltrasjon, skal gråvann filtreres i grunnen eller i oppbygde rensegrøfter, eller renses på annen måte som er godkjent av kommunen. Det kan godkjennes toalett av typen biologisk-/komposteringstoalett eller elektrisk forbrenningstoalett. I områder med vanskelige avløps- og renseforhold, skal type toalett godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det sammen med øvrige dokumenter og tegninger leveres fasade eller fotomontasje som viser tiltaket i sammenheng med øvrig bebyggelse, sett både fra sjø- og landsiden. Dokumentasjonen skal vise tiltakets volum, dimensjonering og farge, og

angi plassering av og størrelse på eventuelle terrasser, plattinger o.l. Det skal leveres snitt som viser tiltakets plassering i terrenget og forholdet til vannlinjen.

Ved søknad om rammetillatelse for tre eller flere bygninger, skal det leveres en illustrasjonsplan som viser bygningenes innbyrdes plassering, og deres plassering i forhold til omgivelsene.

4.3.3 bebyggelsens høyde og størrelse
På felt A1 tillates Det tillates oppført bygninger med et bebygd areal på inntil 120 m2 med en gesimshøyde på inntil 6 meter.
På felt A4 og A5 tillates oppført nye bygninger med et bebygd areal på inntil 75 m2 og gesimshøyde inntil 5 meter.
På felt A2, A3, A6, A7, A8, A9 og A10 tillates oppført nye bygninger med et bebygd areal på inntil 55 m2 og gesimshøyde inntil 4,5 meter.

4.3.4 parkering
På felt A1 skal det være én biloppstillingsplass for hver boenhet.
På felt A2, A3, A5, A6, A7, A8, A9 og A10 tillates ikke opparbeidet permanente parkeringsplasser.

4.4 Felt A11–A21, annet byggeområde
Reguleringen gjelder bevaringsverdige bygninger innenfor friluftsområdene S5 og S7 som er merket med tykk strek på plankartet.

A11–A16 er regulert til annet byggeområde med følgende formål: herberge, bevertning, kultur, fiskerivirksomhet, og andre virksomheter som er en naturlig del av ovennevnte formål.
A17-A20 er regulert til annet følgende byggeområde ned følgende formål: bolig, fritidsbolig, herberge.
A21 er regulert til annet byggeområde med følgende formål: herberge, bevertning og kultur.

For terrenget umiddelbart inntil bygningskroppene gjelder bestemmelsene om friluftsområder, § 9.1.

4.5 Felt K1, kombinert formål, bolig/fritidsbebyggelse
På feltet tillates oppført frittliggende eneboliger og fritidsboliger med gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, og et bebygd areal (BYA) på inntil 20 % av netto tomt, og maksimalt 120 m^2. Bygninger med saltak skal ha takvinkel på minimum 27 grader.

Til hver boenhet skal det være to biloppstillingsplasser. Eventuell hybelleilighet skal ha én biloppstillingsplass. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m^2 pr plass.

Før det kan gis delingstillatelse eller rammetillatelse for tiltak, skal det utarbeides tomtedelingsplan for hele feltet. Planen skal vise alle interne veger og avkjøringer. Avkjøring fra fylkesvegen skal godkjennes av Statens Vegvesen. Det tillates ikke tomter mindre enn 600 kvm.

Bygningene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

4.6 Felt K2, kombinert formål, offentlig/allmennyttig
Feltet er regulert som byggeområde for et Verdensarvsenter på Nes. I tilknytning til sentret, tillates det etablert virksomheter som er nødvendig for eller som er en naturlig del av driften av sentret, som forretning, bevertning, overnatting og kontorer, i tillegg til boliger for forskere, studenter og andre besøkende i sentret.

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak, skal det utarbeides en detaljreguleringsplan med bestemmelser. Endelig fastsetting av tillatt bruksareal, T-BRA, skal foretas i bebyggelsesplanen.

Den gamle landhandlerbygningen er regulert til bevaring. Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige eller eldre bygningselementer og materialer skiftes ut. Restaurering og/eller tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Dersom det faste utvalget for plansaker/teknisk forvaltning er i tvil om et omsøkt tiltak er i strid med bevaringsinteressene, skal planene for tiltaket forelegges den regionale vernemyndigheten før utvalget behandler søknaden om rammetillatelse.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan det settes opp et nybygg med samme ytre mål, herunder også høyde og takvinkel, som den skadete bygningen.

Det kan ikke etableres parkeringsplasser på feltet.

Bygningene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

§ 5 Landbruksområder

5.1 Felt L1 og L2

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor feltene.

§ 6 Offentlige trafikkområder

6.1 T1, T2, T3, T11 og T12, kjøreveger

Vegbredden på T3 til felt A10 er regulert til 7 meter. Vegbanen kan ikke opparbeides bredere enn 4 meter, og det skal utvises varsomhet under anleggsarbeidene slik at skadene på sideterrenget blir minst mulige.
T11 er regulert med bredde 5 meter.
T3 og T11 skal ha enkel standard og tillates ikke asfaltert.
T12 skal gi atkomst til parkeringsplass T6 og er regulert med bredde 6 meter.

6.2 T4 og T5, gangveger

T4 er gangveg fra enden av T3, til felt K2, og det er tillatt med nødvendig nyttetrafikk til K2.
På T5 er det tillatt med kjøring til eiendommene på felt A5, A6 og K1.
Gangvegene skal ha enkel standard og tillates ikke asfaltert.

6.3 T6 og T7, parkeringsplasser

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmete.

T6 skal ha atkomst fra kjøreveg T12.

Atkomst til T7 skjer via kjøreveg T3 og fra fylkesveg 89. Atkomsten fra fylkesvegen skal godkjennes av Statens Vegvesen. For det aktuelle punktet på strekningen av fylkesvegen er siktkravene 4 x 45 meter, og primærvegens kjørebane skal være synlig i hele sikttrekanten, sett fra avkjørslen.

6.4 Felt T8, Torg, annet fotgjengerareal

Det er tillatt å oppføre mindre bygninger/paviljonger med en samlet BYA på inntil 20 m2 som fremmer allmennhetens bruk av området som offentlig rom. Eventuelle bygninger, som for eksempel offentlig toalett, skal ha universell utforming.

6.5 Felt T9, offentlig kai

Det regulerte området skal sikre offentligheten adgang til anløpskai for hurtigbåt.

6.6 Felt T10, trafikkområde i sjø

Det er ikke tillatt med tiltak eller permanente konstruksjoner som på noen måte hindrer den frie ferdselen innenfor området. I forbindelse med spesielle arrangementer, kan det faste utvalget for plansaker gi tillatelse til oppføring av midlertidige anlegg og konstruksjoner som ikke hindrer den nødvendige havnetrafikken.

6.7 Felt T13, småbåtanlegg

Reguleringen gjelder landdelen av båtopptrekket, felt S13. Det er ikke tillatt med andre tiltak eller permanente konstruksjoner enn de som er nødvendige for driften av båtopptrekket.

§ 7 Friområder

7.1 Felt F1 – F2

Områdene skal benyttes til rekreasjon og lek. Det faste utvalg for plansaker kan godkjenne at det på felt F1 oppføres mindre konstruksjoner som ikke er til hinder for, men fremmer allmennhetens bruk av friområdet. Ved eventuell søknad om tiltak skal det utarbeides illustrasjonsplan som viser sammenhengen mellom F1 og K2.

§ 8 Fareområder

Reguleringen til fareområde gjelder høyspentanlegg og angir byggeforbudssone på 8 meter til hver side for senterlinje ledningstrasé. Det er tillatt å anlegge kjøreveger og parkeringsplasser i fareområdet dersom kravene om minimumshøyde fra terreng til ledninger er oppfylt.

§ 9 Spesialområder

9.1 Felt S1 – S11, friluftsområde på land

Det er ikke tillatt å anlegge nye veger, føre opp bygninger, eller iverksette andre tiltak innenfor friluftsområdene. Allerede eksisterende veger og stier kan benyttes, men de kan ikke utbedres. Kommunen kan ved vedtekt begrense ferdsel eller annen virksomhet som forstyrrer fuglelivet.

Eksisterende bygninger som ikke er regulert til bevaring kan bare nyttes på samme måte som i dag, og det er ikke tillatt å bygge om uthus, garasjer o.l. til beboelsesrom.

Friluftsområdene kan nyttes til beiting og slått. På felt S6 kan det settes opp permanent beitegjerde. I de øvrige feltene er det tillatt å sette opp midlertidige gjerder under beitesesongen. Likeledes kan det utføres hogst dersom det foreligger en plan for skjøtsel og hogst som er godkjent av kommunen.

9.2 Felt S12, friluftsområde i sjø

Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak eller andre inngrep innenfor området.

9.3 Spesialområde bevaring

Reguleringen til bevaring gjelder avmerkete enkeltbygninger på felt A8, A10, hele felt A2, A6, A11 - A21, og deler av felt A3 - A5, og A7 - A10.

Riving av eksisterende bygninger og/eller anlegg kan bare tillates der det kan dokumenteres fravær av verneverdier eller dårlig teknisk tilstand. Forhåndsuttalelse må innhentes hos regional vernemyndighet.

Ved reparasjon og istandsetting av eksisterende bebyggelse skal så mye som mulig av opprinnelige eller eldre bygningselementer og materialer bevares. Restaurering og/eller tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan det settes opp nybygg med samme ytre mål, herunder også høyde og takvinkel, som den bygningen som er skadet.

Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes regional kulturmyndighet for uttalelse før det faste utvalget for plansaker/teknisk forvaltning behandler søknaden om rammetillatelse.

Innenfor bevaringsområdene tillates det ikke opparbeidet nye kjøreveger. Leilighetsvis kjøring til eiendommene på gangstier og gangveger kan tillates.

9.4 Felt S13, områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Reguleringen gjelder offentlig båtopptrekk. Det tillates ikke andre tiltak enn de som er nødvendige for å kunne trekke småbåter på land.

§ 10 Fellesområder

10.1 Felt Fe1, lekeplass

Lekeplassen skal være felles for B1, B2 og B3, og for et eventuelt framtidig nytt boligfelt vest for felt B2/B3.

10.2 Felt Fe 2 og Fe 3, felles parkeringsplass

Fe2 skal være felles for felt S5 og A7.
Fe3 skal være felles for felt S6 og A10.

10.2 Fe 4, felles avkjørsel

Fe 4 skal være felles for virksomhetene på felt A9.

BUDSKJEMA

Eiendommen 1815/35/117 – NESVEIEN 88

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