

Enebolig med rehabiliteringsbehov på Ulveseth



Oppdrags nr. 2017017

Prisantydning: kr 1 500 000

Bruksareal: 188 m²

Primærareal: 168 m²

Tomteareal: 1 800 m² (det foreligger ikke målebrev, arealstørrelse opplyst av eier)

Adresse: Nedre Nesvegen 51, 5357 Fjell

Matrikkel nr: Gnr 8, bnr 48 i Fjell kommune.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser på Ulveseth i Fjell kommune. Utsikt over nærområdet og Ulvesethvatnet. Barnevennlig område med kort avstand til skole og barnehage. Fine turmuligheter, kort vei til sjø med gode bade- og fiskemuligheter. Det tar ca 12-15 min med bil til Sartor senter på Straume som har de fleste servicetilbud. Ca 25-30 min kjøring til Bergen sentrum.

Tomt

Opparbeidet med asfaltert innkjørsel, murer, plen og diverse prydbusker.

Ligningsverdi

2015 kr 839 566 jf Skatt Vest.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplanen er avsatt til LNRF.

Eier

Av diskresjonshensyn opplyses ikke hjemmelshavers navn i forbindelse med tvangssalg. Kjøpere med saklig behov for informasjon bes kontakte megler for nærmere opplysninger.

Bygningsinformasjon

Byggeår 1975

Fundament på antatt faste masser av stein/grov pukk og avrettingslag på fjell.

Grunnmur av Leca. Grunnmur har behov for vedlikehold bakside av bolig. Mindre sprekker registrert.

Vindu fra bod er ikke innpusset i mur (åpent rundt karm).

Drenering er ukjent.

NB! Det er fuktskade og råte i bakvegg/mur mot terreng. Fuktighet i deler av gulv. Utbedring av drening må påregnes.

Bindingsverk av trevirke. Vindtettet, lektet og kledd med liggende og stående kledning.

NB! Stedvis råte og stor slitasje på kledning.

Vinduer i isolerglass ti trekarmer.

Terrassedør i tre med felt av isolerglass, aluminium skyvedør med isolerglas. Ytterdør i Teak dørblad.

NB! Alle vinduer og terrassedører må skiftes på grunn av stor slitasje, funksjonssvikt og knust glass.

Saltak, blindloft med lukeadkomst.

NB! Fukt/kondensmerker rundt ventilutsparing.

Tekket med lekter og betongtakstein. Renner og nedløp av sink.

Altan av utkraget bjelkelag, rekkverk av malt trevirke. Tekket med glassfiber og sink.

NB! Stor slitasje på tekking, råteskade på rekkverk.

Murt/pusset elementpipe, kledd med dekortegl. Må rehabiliteres over yttertak.

Plassmurt peis i stue.

NB! Sprekk i deler av peisen, brannskade under peis (i gulv/bjelkelag og himling 1. etg).

Oljefyr i del av kjellerstue, uvisst tilstand. Dagtank for olje plassert i bod.

Etasjeskiller av trevirke/bjelkelag.

NB! Noe skjevhet registrert. Brannskade i etasjeskille/bjelkelag i området ved peis.

Vannforsyningsrør i kobber, plast og støpejern avløp.

Innhold

- 1.etg: Entre/gang, toalett, kjøkken, vaskerom, stue og 2 boder.
2. etg: Trapp/gang, 3 soverom, kjøkken, stue og bad.

Standard

- Gulv:** Keramiske fliser på bad i 2. etg., laminat, parkett og linoleumsbelegg
Vegg: Panel, malt panel, malt strie og overflater, tapet.
Tak: Huntonitt hvite takplater, panel
Trapp: Furutrapp (mangler rekkverk på 1 side)
Garasje: Betonggulv, yttervegger og dekke
NB! Bad i 2. etg. er i svært dårlig stand, råteskader og store muggskader. Sannsynligvis også fuktskader i konstruksjoner bak og under badet. Fuktskade i gulv på kjøkken i 1. etg
Gjennomgående stor slitasje – rehabilitering av hele boligen må påregnes.
Fuktinntrengsel og fuktskade bakmur i garasjen. Råte i karm i garasjeport.

Vann og kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann nett. Eiendommen har ikke vannmåler. Eiendommen har septiktank. NB! Tilstand til septik er uvisst og tilhørende sandfiltergrøft ligger åpen og er uferdig. Dette må utbedres.

Oppvarming

Elektrisk, peis og oljefyr (uvisst om peis og oljefyr kan brukes)

Kommunale avgifter

Årlig avgift: kr 11 076

Parkering

På eiendommen og i garasje.

Omkostninger

- 2,5 % dokumentavgift til staten kr 37 500
Tinglysningsgebyr skjøte kr 525
Tinglysningsgebyr ved evt. pantobligasjon
kr 525 pr stk.
Pantattest kr 202
Arbeid i forbindelse med tinglysing
kr 2 200

Dette vil ved salg på prisantydning utgjøre kr 1 540 952

Det tas forbehold mot endringer i de offentlige avgiftssatsene.

Eierskifteforsikring

Det er ikke tegnet eierskifteforsikring.

Vedlegg

- Takst/tilstandsrapport
- Opplysninger fra kommunen
- Budskjema

Megler: Advokatfirmaet Steenstrup Strodrange DA



Faglig leder:
Rolf Bech-Sørensen
Partner | Advokat



**Henvendelse bes rettes
til saksbehandler:**
Vibeke Spjellkavik
vsp@sands.no
M: + 47 480 16 649
T: +47 55 30 10 07

Visning:

Annonserte fellesvisninger eller etter avtale med megler







Generell informasjon om budgivning

Dersom De vil kjøpe eiendommen, oppfordres De til snarest mulig å inngi skriftlig bud på den. Benytt i så fall vedlagte budskjema. Benyttes ikke vedlagte budskjema bør et bud inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli stadfestet før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budet avgis. Vær nøye med utfylling av bud. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Budskjema kan leveres til megler eller sendes pr telefaks 55 30 10 01, på SMS til telefon nr. 480 16 649 eller på e-post vsp@sands.no. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag. Før formidling av bud til saksøker skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Det anbefales å ringe megler etter at bud er sendt for å kontrollere at det er mottatt.

Bud kan eventuelt leveres til megler på visning.

På forespørsel skal publikum få vite om det foreligger bud på eiendommen, og hva som er det høyeste bud, samt om relevante forbehold.

Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig skriftlig bekrefte overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Under budrunden skal megler ikke opplyse hvem som byr på eiendommen, og megler gir heller ikke videre annen informasjon om budgiverne. Etter at handel er 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. Kopi av budjournalen skal gis til kjøper og saksøker uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand ved stadfestet bud. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Finansieringsplan er likevel underlagt taushetsplikt.

Det innhentes ikke alltid finansieringsbekreftelse for alle budgivere som deltar i budrunden. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristens utløp, og dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man bør derfor ikke by på flere eiendommer samtidig.

Eiendomsmeglere skal så langt som mulig holde den budgiver som har det høyeste budet, orientert om nye og høyere bud.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer angrefrist ved salg/kjøp av bolig.

Særskilt informasjon om tvangssalg

Budrunden foregår i utgangspunktet mest mulig like med budrunden ved et vanlig frivillig salg. I tillegg gjelder blant annet følgende særlige regler:

Det vil som hovedregel bli sett bort fra bud som ikke er bindende i minimum 6 uker.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for avgivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper således avslutte budrunden, og han kan deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett bud eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene

for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet.

Alle avgitte bud er like fullt bindende for alle budgivere med følgende unntak:

Et bud er ikke bindende for byderen når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at byderen er ubundet. Stadfester retten et bud, løses samtidig andre bydere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud.

Det er retten som tar endelig stilling til budene.

Mangler

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) eller tilsvarende regler gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Overdragelse og oppgjør

Retten har besluttet at kjøpesummen skal betales til medhjelper – advokat Rolf Bech-Sørensen. Innbetalinger foretas til advokat Rolf Bech-Sørensens klientkonto. Kjøper og kjøpers bank blir senere informert skriftlig om fremgangsmåten.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av eiendommen før dette.

Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.

Eventuelle kostnader forbundet med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

Øvrig informasjon om tvangssalg

Tvangssalg over fast eiendom reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86 kap. 11. De oppfordres til å ta kontakt med advokat Rolf Bech-Sørensen dersom De har spørsmål om salgsprosessen mv.

Forbehold

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte takst. Megler innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har megler videreformidlet slik informasjon, uten derved å innestå for riktigheten.

Eventuelle arealangivelser for de enkelte rom er foretatt av megler uten at det er utvist stor nøyaktighet. Feil i slike målinger må påregnes.

Informasjon om boligareal bygger på takst, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3490. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav

i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som ”soverom” uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Megler har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av takstens arealmålinger eller beregningsgrunnlag for slike. Megler kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for alle pengeheftelser.

Megler har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning eventuelt kan være gitt. Megler har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i forhold til tegninger.

Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke eiendommens tekniske tilstand sammen med fagkyndig.

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi



Nordre Nesvegen 51
5357 FJELL
Gnr 8 Bnr 48
1246 Fjell kommune

Benevnelse
Bolighus
Garasje

BRA
188 m²
24 m²

Markedsverdi
Kr. 1 500 000



Byggeår 1975

Tomteareal 1 800 m²

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

Oppdragsnr. 443 684
Befaringsdato 23.01.2018
Rapportdato 24.01.2018

Rapportansvarlig Takstingeniør / Byggmester.
Takstingeniør: Knut Farestvedt
Kloppedalsveien 37, 5221 NESTTUN
Tlf: 40846491
E-post: bmkf@broadpark.no

 **KNUT
FARESTVEDT**
TAKSTINGENIØR/BYGGMESTER



Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjoner.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport for bolig, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggeforskerien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

- Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktagninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrenset befaringsmetode slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.



Tilstandsrapport for bolig

Egne premisser

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes, men der er et dokument som er utviklet for å bidra til økt trygghet for alle impliserte parter. Juridisk sett er tilstandsrapporten ingen garanti mot skjulte feil og mangler, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner. Det forutsettes også at det ikke er tilbakeholdt viktig informasjon overfor takstingeniøren, eller at han blir feilinformert.

Byggesak er ikke kontrollert (i.h.h til utførelse grad 1 for tilstandsanalyser blir ikke dokumentasjon/ byggesak fra kommune innhentet, opplysninger baseres på info fra hjemmelshaver, supplert med opplysninger fra "Infoland").

Grunnlag for valg av satte tilstandsgrader settes hovedsakelig ut fra retningslinjer i.h.h "Byggforskserien, Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler." supplert med erfaringsmessig observasjoner/ vurderinger av faktisk tilstand. Hvis ikke annet er beskrevet (eks bad oppusset i år xxxx) er alle komponenter/ bygningsdeler å regne som fra angitt byggeår (oppgitt byggeår på aktuell eiendom), evt med unntak av mindre oppgraderinger, dette regnes i så fall som normalt/ forventet vedlikehold.

Generelt:

Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

Generell informasjon til kunde (er).

Er det behov for oppgradering av takst ved senere anledning (eks ved refinansiering/ salg etc) kan underskrevne takstmann kontaktes på nytt da alle utførte takstopdrag er lagret i database. Det vil følgelig bli gitt rabatt pga nevnte forhold. Dette gjelder både for person oppført som oppdragsgiver av takst rapport og eventuelle nye eier (e) som besitter takst etter et kjøp/ salg.

Se kontaktnfo/ tlf og mail på framsiden av denne rapport.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Nordre Nesvegen 51						
Postnr./sted	5357 FJELL						
Kommune	1246 Fjell	Gnr	8	Bnr	48	Fnr	Snr
Hjemmelshaver							
Rekvirent	Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA						
Befaringsdato	23.01.2018						
Tilstede / opplysninger gitt av	Vibeke Spjelkavik v/ Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA						

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1975	

Dokumentkontroll

Opplysninger fra tidligere takst (20.02.2002), samt EDR (eiendomsregisteret).

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Det foreligger ikke egenerklæring.

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått



Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

Levetid er bare angitt der det er spesielt relevant. Beregnet levetid er ut fra del/ komponent er ny/ nytt og varierer selvsagt ut fra forhold som vedlikehold og kvalitet.

Om TG: Når det eksempelvis er beskrevet i et punkt følgende:

TG:1

TG:2

Betyr dette at det er tilstand fra 1 til 2 på beskrevne punkter.

Det er ikke slik at eks hvert vindu/ dør blir beskrevet med egen TG.

TG grader tildeles også ut fra alder (alder/ høy alder ut fra beregnet levetid er et negativt symptom), slik at et eks vindu som er 25 år (har brukt over halve beregnet levetid) kan ikke få lav TG selv om det ikke har noen direkte skader/feil.

Generell info vdr bruk av fuktindikator:

Det kan ikke konkluderes om evt fuktighet ligger over/ under membran ved søk på keramiske fliser (Måleinstrument kan ikke fastslå dette, ofte er det utslag på indikatorer i dusjsone fordi det er fuktighet i underlag under/mellom fliser i da dette sjiktet i seg selv ikke er tett, det som er avgjørende er om membran under fliser og lim er tett) Hvis fuktighet ligger i sjikt over membran er det vanligvis ikke problem. På flislagte bad er det alltid (uten unntak) usikkerhet vdr fuktproblematikk utover klare negative visuelle tegn/ symptomer.

Vdr bruk av fuktmåler for trevirke (pigg/ hammerelektrode):

Grenseverdier for fuktnivå.

Det finnes en rekke anbefalinger for fuktnivå i ulike materialer.

Disse skal sikre at det ikke oppstår fysiske, kjemiske eller biologiske skader.

Men ettersom det ikke finnes noen eksakte verdier, må man basere seg på en kombinasjon av anbefalinger og praktisk erfaring.

Vanskeligheten med å sette grenser kan illustreres med variasjonene i treverk.

Som nevnt, er det mest vanlige fuktmålingsutstyret laget for måling i ytterveden på furu ved 20°C.

Problemet er at treverk er lite homogent.

Flere målinger i det samme trestykket kan gi tydelige variasjoner, enten man måler på forskjellige steder i overflaten eller innover i dybden.

Når man gjør målinger av et annet treverk enn furu ytterved, for eksempel furu kjerneved eller gran, eller ved en annen temperatur, kan man få feilaktige avlesninger. Disse avvikene utgjør som regel ikke mer enn noen få prosent, men hvis man opererer med absolutte grenseverdier, kan dette gi systematiske feil og gi store konsekvenser.

Man bør derfor benytte grenseverdiene for fuktinnhold i materialer som retningslinjer, og ta forbehold om lokale variasjoner og avvik.

I tillegg til kunnskap om disse anbefalte grenseverdiene, er det viktig å vite hvordan de skal brukes.

En enkelt måleverdi er høyst usikker, og kan ikke benyttes til en generell beskrivelse av en konstruksjon. Det må foretas et representativt antall målinger for at man skal kunne se om de registrerte verdiene gir et godt bilde av situasjonen. Uten dette bør tolkning og videre tiltak ikke gjennomføres.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Aktuell eiendom:

Enebolig over 2 plan + blindloft med lukeadkomst.

Garasje med terrassedekke over.

Bygget i ca 1975.

Boligen er i svært dårlig forfatning og har behov for full rehabilitering utvendig/innvendig.

Se videre bygningsmessig beskrivelse/ TG grader.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvill er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.



Tilstandsrapport for bolig

Bolighus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1	99	90	70	20	Entre, kjøkken, tv-stue, gang/ trapp, vaskerom og wc-rom.	2 stk innvendige boder (11 m2 + 9 m2).
2	108	98	98	0	Trapp/ gang, kjøkken, bad, stue og 3 stk soverom. Utgang til altan fra stue og fra soverom.	
Sum	207	188	168	20		

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1	26	24	0	24		Garasje.
Sum	26	24	0	24		

Sum alle bygninger	233	212	168	44		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Kommentarer til planløsningen

BRA og BRA-primær er oppmålt på stedet med laser, BTA er beregnet.

Reguleringsmessige forhold

Aktuell eiendom ligger i spredt boligområde.
Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert
For detaljert reguleringsplan kontakt Fjell kommune.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Grunnbok er ikke videre kontrollert i denne rapport.
Det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere grunnbok ved et evt kjøp/ salg.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 800 m2	Type tomt	Eiet	
------------	----------	-----------	------	--

Beskrivelse

Tomt:

Areal er ca og opplyst fra tidligere takst, det foreligger ikke målebrev (følgelig forbehold vdr areal).
Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/ parkering, murer, plen, terrassedekke, diverse prydbusker mm.

Anmerkninger:

- Terrassedekke er i dårlig forfatning.

Område:

Boligen ligger i rolige og landlige omgivelser i Fjell kommune.
Utsikt over nabolikområdet, Ulvesetvatnet mm.
Barnevennlig området med kort avstand til Ulveseth skole og barnehage.
Mange turmuligheter i nabolikområdet, kort vei til sjø med gode bade/ fiskemuligheter.
Til Sartor senter på Straume med de fleste servicetilbud/ fasiliteter det ca 12-15 minutter med bil.
Ca 25-30 minutters kjøring til Bergen sentrum.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Adkomst til eiendom via privat stikkvei.

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger, privat avløp/ septikk (opplysninger fra tidligere rapport datert 2002).

Parkering i garasje og på tomten.



Tilstandsrapport for bolig

Teknisk verdiberegning

Bygg A Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 965 000
	Verdireduksjon	90% - Kr.	3 568 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	396 500
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	396 500
Tomteverdi inkl opparbeidelse		+ Kr.	1 200 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 596 000

Markedsanalyse

Verdivurderingen er basert på statistikk over kvadratmeterpriser på eiendommer som er omsatt i området senere tid, vurdert i forhold til standard/ teknisk kvalitet og beliggenhet.

Mrk:

Vær oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes nøyaktig matematisk korrekt, da det er markedet som til enhver tid avgjør eiendommens reelle salgsverdi.

Aktuell eiendom:

Ut fra beliggenhet og standard settes normal markedsverdi som vist i punkt "Verdikonklusjon".

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi

Kr. 1 500 000,-

Sted og dato

Bergen, 23.01.2018

Knut Farestvedt

Byggmester Knut Farestvedt





Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av stein/ grov pukk og avretningslag på fjell.
Fundamentering kan ikke garanteres (det er ikke foretatt undersøkelse av grunnforhold).
Følgelig blir det ikke satt TG på dette punkt.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur av leca.

Anmerkninger:

- Grunnmur har behov for vedlikehold bakside bolig.
- Mindre sprekker registrert.
- Vindu fra bod er ikke innpusset i mur (åpent rundt karm).

Levetider/ intervaller for vedlikehold:

Betongvegg eller murt vegg av blokker:

Intervaller (år)

Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60

Drenering

TG 3

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Anmerkninger:

- Fuktskade og råte i bakvegg/ mur mot terreng.
- Fuktighet i deler av gulv.
- Utbedring av drenering påregnes.

Levetid

Intervaller (år)

Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 3

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Bindingsverk av trevirke.

Vindtettet, lektet og kledd med liggende og stående kledning.

Anmerkninger:

- Stedvis råte og stor slitasje på kledning.

Levetid

Trekledning:

Intervaller (år)

Kort = 40, middels = 50, Lang = 60



Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 3

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vinduer: Isolerglass i trekarmen.

Terrassedør: Panelet tredør med felt av isolerglass, aluminium skyvedør med isolerglass.

Innerdører: Slette finterte dørblad.

Ytterdør: Teak dørblad med felt av enkelglass.

Ytterdør kj-etg: Panelet teak dørblad.

Anmerkninger:

- 1 stk knust vindu.
- 1 stk vindu løst i mur og mangler tetting.
- Stor slitasje.
- Funksjonssvikt.
- 1 stk vindu punktert.

Generelt:

Eldre dører/ vinduer i dårlig forfatning, utskifting påregnes.

Levetid

Vinduer:

Intervaller (år)

Kort = 20, middels = 40, Lang = 50

Tredører og aluminiumsdører:

Intervaller (år)

Kort = 20, middels = 30, Lang = 40

Takkonstruksjon

TG 2

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Saltak.

Blindloft med lukeadkomst.

Konstruksjon av tresperrer og sutakplater.

Mrk: Kun mindre del av blind loft mulig for inspeksjon.

- Fukt/kondensmerker ved/ rundt ventilutsporing.

Taktekking

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Tekket med lekter og betong takstein.

Renner og nedløp av sink.

Mrk: Snødekket tak, begrenset mulighet for vurdering.

Valgt tilstandsgrad er satt ut fra forhold som alder og beregnet levetid.

Levetid

Betong takstein:

Utskifting.

Intervaller (år)

Kort = 10, middels = 30, Lang = 40

Omlagging.

Intervaller (år)

Kort = 30, middels = 50, Lang = 60

Takrenner/ nedløp i sink:

Intervaller (år)

Kort = 25, middels = 30, Lang = 35



Tilstandsrapport for bolig

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 3

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Altan av utkraget bjelkelag, rekkverk av malt trevirke.
Tekket med glassfiber og sink.

Anmerkninger:

- Stor slitasje på tekking.
- Råteskade på rekkverk.

Piper og ildsteder

TG 3

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiløkte. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Pipe:

Murt/ pusset element pipe, kledd med dekortegl.

Anmerkninger:

- Pipe må rehabiliteres over yttertak.

Ildsteder:

Plassmurt peis i stue.

Anmerkninger:

- Sprekk i deler av peisen.
 - Brannskade under peis (i gulv/bjelkelag og himling 1 etg)
- Oljefyr i del av tv-stue 1 etg, uviss tilstand.
Dagtank for olje plassert i bod.
Mulig utvendig nedgravd oljetank, uviss tilstand denne (og generelt hele oljefyringsanlegg)

Etasjeskillere

TG 3

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskiller av trevirke/ bjelkelag.

Anmerkninger:

- Noe skjevheter registrert.
- Brannskade i etasjeskille/ bjelkelag i område ved peis (dette parti må utbedres og er grunnlag for valgte tilstandsgrad)

Bad - 2 etg.

TG 3

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, tapet på vegger.

Anmerkninger:

- Bad er i svært dårlig stand, råteskader og store muggskader.
- Må rehabiliteres.
- Sannsynligvis fogså ukt/råteskader i konstruksjoner bak/under badet.

Levetid

Gulv.

Gulv i våtrom med keramiske fliser:

Intervaller (år)

Kort = 10, middels = 20, Lang = 30

Vegger:

Glassfibervev, malt:

Intervaller (år)

Kort = 8, middels = 12, Lang = 16



Tilstandsrapport for bolig

Vaskerom - 1 etg.

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Betong gulv med epoxy belegg, panel og respatex baderomspanel på vegger. Lufterventil.
Inneholder: Utslagsvask, røropplegg/ sluk for vaskemaskin, 200 L bereder og stoppekran.
Eldre overflater/ innredninger.

Levetid

Gulv:

Linoleum/ vinyl belegg.

Intervaller (år)

Kort = 15, middels = 20, Lang = 25

Vegger:

Våtrom, baderomspanel:

Intervaller (år)

Kort = 10, middels = 15, Lang = 20

Toalettrom

TG 2

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger. Lufterventil.
Inneholder: Wc og servant.
Eldre overflater, brukslitasje.

Kjøkken - 1 etg.

TG 3

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Slette fronter.

Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.

Ventilator.

Eldre innredning, brukslitasje.

Anmerkninger:

- Fuktskade i gulv.

Kjøkken - 2 etg.

TG 2

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kirsebær beisede fronter.

Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp og ventilator.

Røropplegg for oppvaskmaskin.

Eldre innredning, brukslitasje.



Tilstandsrapport for bolig

Innvendige overflater

TG 3

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

1 etg.

Gulv: Laminat, parkett og linoleum belegg.

Vegger: Panel, malt panel.

Himling: Huntonitt hvite takplater, panel.

Anmerkninger:

- Eldre overflater, brukslitasje.
- Fuktskade gulv kjøkken.
- Fuktskade bakvegg mot mur.
- Brannskade i himling/ bjelkelag tv-stue.

2 etg.

Gulv: Laminat, parkett.

Vegger: Malt strie, malte overflater.

Himling: Huntonitt hvite takplater, panel.

Anmerkninger:

- Stor slitasje, rehabilitering påregnes.
- Fuktskade himlingsplate ved lufterventil i gang.

Våtrommene er beskrevet i egne rubrikker.

Innvendige trapper

TG 2

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Furutrapp.

Anmerkninger:

- Brukslitasje.
- Mangler rekkverk på 1 side (sikkerhetskrav).

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Kobber vannforsyningsrør, plast og støpejern avløp.

VVS anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Levetid

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

- Kobberrør: 25-50 år
- Plastrør: 25-50 år
- Avløpsledning av plast: 50 år
- Avløpsledning av støpejern: 30-50 år
- Sluk av støpejern: 30-60 år
- Sluk av plast: 30-50 år
- Teppeamaturer: 10-25 år
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år
- Varmtvannsbereider: 15-25 år

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.



Tilstandsrapport for bolig

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringskap på vaskerom 1 etg.
5 stk kurser (automatsikringer).

Sikringskap i gang 2 etg.
8 stk kurser + hovedsikring (skrusikringer).

Det el.anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Garasje

TG 3

Beskrivelse

Garasje (24 m2):
Betong gulv, yttervegger og dekke.

Anmerkninger:

- Fuktinntrengsel og fuktskade bakmur.
- Råte i karm garasjeport.



Fjell kommune

Adresse: Postboks 184, 5342

Telefon: 55 09 60 00

Utskriftsdato: 1.2.2018

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Ferdiggattest/mellombels bruksløyve

Kjelde: Fjell kommune

Gjeld eigedom:

Kommunenr.: 1246 **Gardsnr.:** 8 **Bruksnr.:** 48

Adresse: Nordre Nesvegen 51, 5357 FJELL

Referanse: 141373

Det finst mellombels bruksløyve på eigedomen. Det mellombelse bruksløyvet er vedlagt..

Vedlegg
1 vedlegg

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Dagfinn Ulveseth

Ulveseth

5370 Fjell

Etter besiktigelse foretatt den 10/7-75 gis herved midlertidig

brukstillatelse av bustadhus på eiendommen 8/48

Merknader:

Monteringsmelding for eldstad til Fjell brannvern, første etas murverk i VL-kammer m.m. som anviset, utbetringa vert å utföra i samsvar med gjeldende forskrifter. Kompletering av bemalingsisolasjon, isolerte kanaler på loft, soiløstrekke over tak, fri høyde min 2 m over innvendig hovedtrapp, håndlist, rest. murguss og gulvstøp, rest. utvendig tilfylling og planering, rekkverk for terrasse (mellombels sikring av terrassedør)

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 10 mndr.

Oppførings- og utførelsesplaner med pålegg som vert gitt straks etter underskrift

A. S. S.

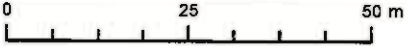
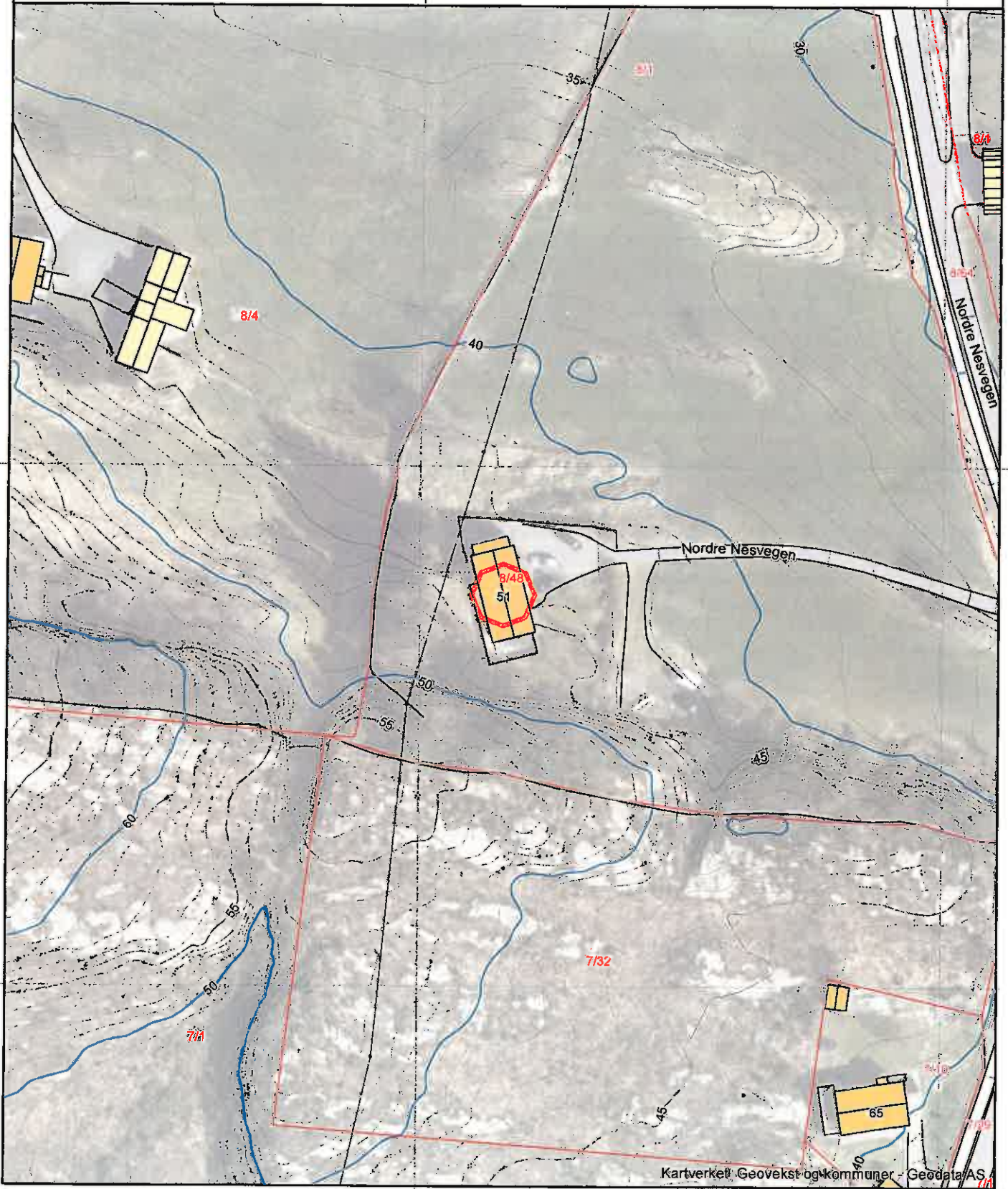
Fjell den 11/7-75
Bjørn Jernes
for Bygningssjefen i Fjell

ambita

Kommune: 1246 Fjell
Eiendom: 1246/8/48/0/0



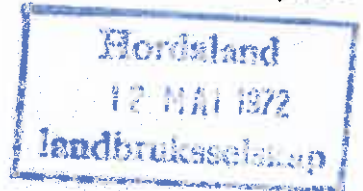
Målestokk 1:1000
Dato: 25.1.2018



Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata/AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

kl



Skyldskifte

Lør dag den 12 / 2 1972 heldt me underskrivne, som er oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Ulveseth

gr.nr. 8 br. nr. I med skyld mark 1,56 i Fjell herad.

Korleif Ragnar Ulveseth har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel til eigedomen.¹⁾

Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad så nær som²⁾

Ved tenesta møtte Ingolf O. Ulveseth, Magnus Ulveseth, Bjarne Sjøvold.
Av partane³⁾ Seljar og kjøpar.

Av grannane⁴⁾ Ingvald Ulveseth.

Til formann vart vald Bjarne Sjøvold.

Opplysningar om den/dei part/partar av eigedomen som er fråskild:

1. Vidde: Dyrka jord I dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, anna vidde I dekar — i alt 2 dekar.

2. Grensene⁴⁾ til den/dei fråskilde part/partar: Utg.punkt vart teke med kross i stor stein i steingarden mot g.nr.8 br.nr.4. Føi så steingarden i sydlig retning 47,3m til kross i stor stein ved steingarden mot G.nr.7 br.nr.I. Derfrå i austlig retning langs grensa mot G.nr7 br.nr.I. til kross i stor stein 38,5 m. Derfrå i norølig retning 49,5 m til merkestein. Derfrå i vestlig retning 44,6 m attende til utg.punkt. Kjøparen har rett til å føra fram vei vatten og kloakk over hovudbruket. Gjerehald fell på kjøparen.

- 1) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den fråskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)
- 2) Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding den 19..... (underskrift.) Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.
- 3) Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).
- 4) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedomen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den eigedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

Rett kopi bekrefte



Me vitnar:

- a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. ~~Likevel har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten:~~

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.¹⁾

- b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til. Skylda på den/dei fråskilde part/partar er sett til mark **0,01**

Hovudbruket har att ei skyld på mark **1,55**

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna vidda dekar, i alt dekar.

Den/dei fråskilde part/partar fekk bruksnamnet **(parsell C9) Solskrenten**

Kostnaden med skyldskiftet og tinglysinga ber: ²⁾ **Kjøperen**

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markskilet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtiding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at **Seljaren.** skal senda skyldskiftedokumenta til sorenskrivaren til tinglysing.

Byane Sjovest Magne Svane
Sjovest Svane
Erasmus Svane
Arvid Svane

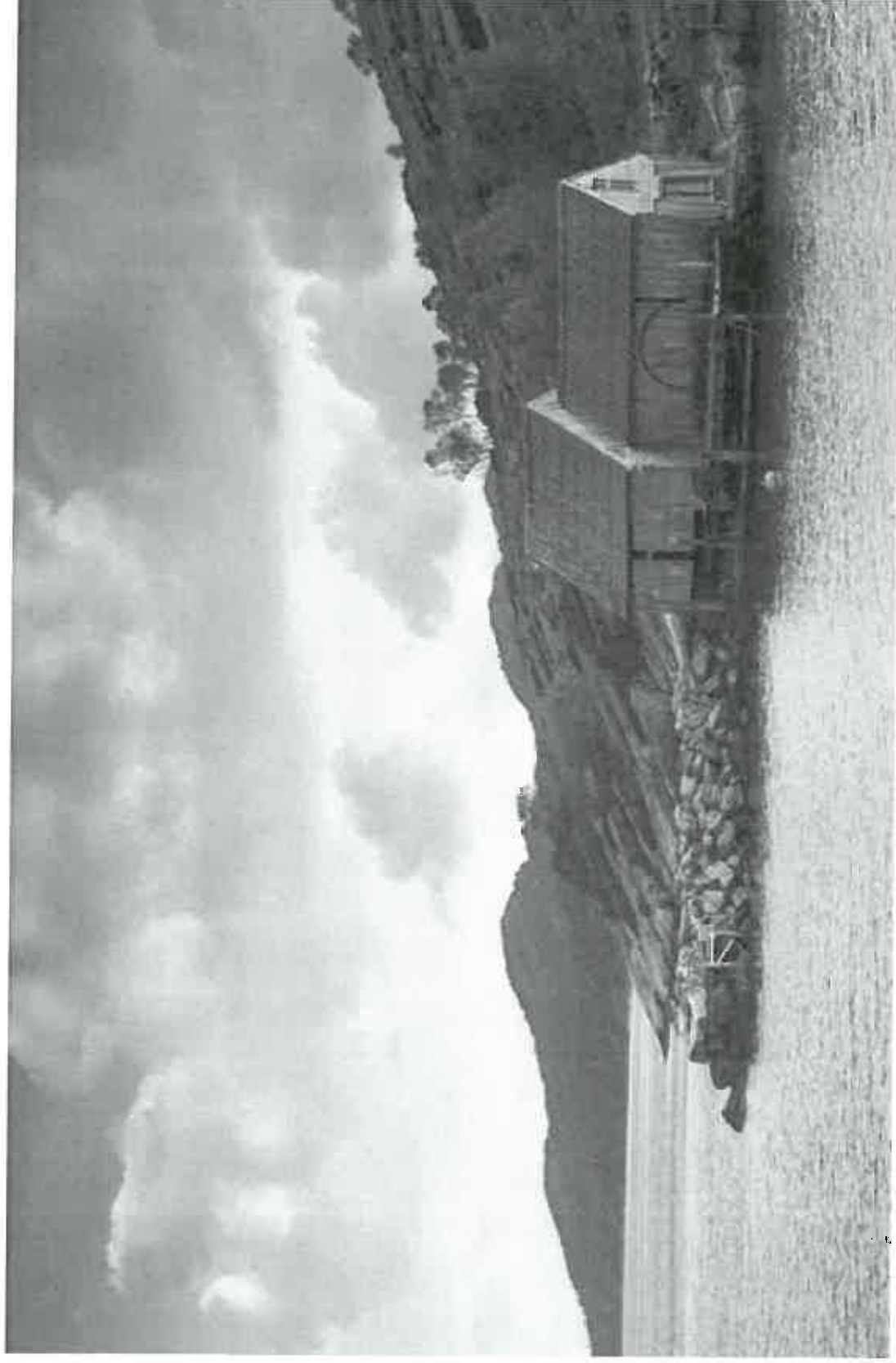
¹⁾ Stryk det som ikkje skal vera.

²⁾ Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta, jfr. § 24 i lova om skyldskifte.

³⁾ Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnaden ved skyldskifte, skal skyldskiftemennene avgjera det.

DEL 4

9. Føresegner



Klargjering av omgrep

Arealdelen til kommuneplanen kommunepanen viser hovudtrekka av korleis areala i kommunen skal brukast og vernast, og kva som må takast omsyn til ved disponering av areala for å oppnå måla for den ønska samfunnsutviklinga.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og planskildring med konsekvensutgreiing og risiko- og sårbaranalyse, jf. pbl. § 4-2, 2. ledd. Arealdelen til kommuneplanen er bindande for framtidig arealbruk jf. § 11-6, og vedteken plan skal leggast til grunn for vidare planlegging og forvalting, jf. § 1-5.

Kommunedelplan er ein kommuneplan for tema, sektorar eller geografiske delområder. Planen følgjer same lovverk som arealdelen til kommuneplanen.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastset bruk, vern og utforming av areal og fysiske miljø jf. pbl. § 12-1. Ein reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering (§ 12-2) eller detaljregulering (§ 12-3).

Områderegulering er ei form for arealplanlegging som kan utarbeidast av kommunen etter krav frå arealdelen til kommuneplanen, eller der kommunen finn det naudsynt for å kunna leggja til rette og setja rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områderegulering kan også nyttast for å ta omsyn til verneinteresser

Detaljregulering er ein plan for bruk og vern av mindre område, og for utforming, bruk og vern av bygningar, utomhusareal og anlegg. Denne forma for planlegging vert nytta for å følgja opp og konkretisera overordna arealdisponering i arealdelen til kommuneplanen, kommunedelplanar eller i områdereguleringar.

Konsekvensutgreiing (KU) har som formål å få fram verknadane av ein plan eller eit tiltak som kan ha vesentlege konsekvensar for liv, helse, miljø, naturressursar og samfunn. Ei konsekvensutgreiing skal sikra at verknadane for dei nemnde tilhøva vert vurderte i planlegginga.

Risiko- og sårbaranalyse (ROS-analyse). Analysen skal leggja grunnlaget for å kunna førebyggja risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdjar. Dette gjeld både naturgjeven og menneskapt risiko og sårbarheit.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommune og grunneigar eller utbyggjar om privat utbygging og gjennomføring av ein vedteken plan, som pålegg private like store eller større plikter og/eller rettar enn plan- og bygningslova og andre regelverk elles ville tillate.

Mindre tiltak etter denne planen er tiltak som er i samsvar med pbl. §§ 20,3, jf. 20-1c, 20-4 og 20-5, og vass- og kloakkanlegg.

Universell utforming skal sikra god tilgjenge til bygg, anlegg og uteområde for heile befolkninga, inkludert personar som har særskilte utfordringar med rørsla og orientering i samfunnet. Kravet om universell utforming er i tråd med ein langsiktig nasjonal strategi for å tilføra omgjevnaden kvalitetar som er positive for alle innbyggjarar. Prinsippet om universell utforming skal ligga til grunn for all planlegging, noko som er nedfelt i formålsparagrafen i Plan og bygningslova § 1-1

Den funksjonelle strandsona er bestemt ut i frå skjøn, og står i direkte samspel med sjø når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdifulle



strandsona. Den funksjonelle strandsona går gjennom ulike arealformål og gjeld som byggegrense mot sjø.

Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utsyr, småbåtar og liknande. Naust skal ikkje vera innreia eller brukast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

Stadbunden næring er bygningar og anlegg som er naudsynt å plassere på staden, av omsyn til drifta av primærnæringane, landbruk og fiske. Næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, inngår i landbruksomgrepet. Ved tvil om eit tiltak kjem inn under stadbunden næring skal føringane i Strategisk landbruksplan og gjeldande landbrukspolitikk leggast til grunn.

Naudsynte tiltak i landbruket er definert etter rettleiar for Landbruk + T-1443:2005

Utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd skal normalt ha ein gjennomsnittleg avstand mellom husa på minst 50 meter. Samstundes vil det vera naturleg å bygga bustadhus i tun for å ta vare på landbruksareal og kulturlandskap i områda. Utbyggingsmønsteret i LNF-spreidd områda skal ikkje føra til ei nedbygging av landbruksjord, men vera ei styrt tilvekst som stimulerer til livskraftige grender. LNF-spreidd områda skal halda på uttrykket som eit landbruksområde, med enkeltvise bustader som bidreg til å framheva karakteren i landskapet.

Vassdrag er i vassressuslova § 3 definert som alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og breidder inntil høgste vanlege flomvassstand. Sjølv om eit vassdrag på enkelte strekk renn under jorda vert dette rekna som vassdrag. Vasslaup utan årsikker vassføring vert rekna som vassdrag

dersom det skal seg tydeleg frå omgjevnadane. Føresegnene knytt til vassdrag gjeld og for:

- a. Kunstige vasslaup med årsikker vassføring, med unntak av leidningar og tunnelar.
- b. Kunstige vassmagasin som står i direkte samband med grunnvatnet eller eit vassdrag

Minste uteoppholdsareal (MUA) er dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til dette formålet.

% BYA er prosent bygd areal, og viser forholdet mellom bygd areal og ikkje bygd del av tomtearealet. Prosent bygd areal viser kvadratmeter av bakkeareal i prosent som er oppteken av bygningar, parkeringsareal, overbygde åpne areal og konstruksjonar over bakken (jf. H-2300 – grad av utnytting).

BRA er summen av bruksarealet for alle bygningar og konstruksjonar, ope overbygd areal og parkeringsareal/bilsoppstillingsplassar på tomta. (jf. H-2300 – grad av utnytting).

Utomhusplan er ein plan i målestokk for den delen av tomta som ikkje er bygd ut og eventuelle fellesareal.

Kulturminne er fysiske spor etter menneskeleg aktivitet, som lokalitetar knytt til historiske hendingar, tru eller tradisjon.

Kulturmiljø er område med kulturminne sett saman i heilskap eller i ein større samanheng.

Friultsområde er store ikkje regulererte område som vert omfatta av allemannsretten. Vanlege aktivitetar i områda er turliv, beite, jakt, fiske og fysisk aktivitet. I arealdelen til kommuneplanen er friultsområda som vist som LNF-område.



Friområde er avgrensa område satt for spesiell tilrettelegging og opparbeiding for rekreasjon og opphald av allmenta. Bergen og omland friluftsråd samarbeider med kommunen om opparbeiding av desse områda.

Nærturterreng er turområde mindre enn 500 meter frå ein bustad, eller til ein grøn korridor som fører til eit turområde. Nærturterreng bør vera minst 200 dekar, og helst bør det vera mogleg å gå ein rundtur på omlag 2 km.

Nærmiljøtiltak/nærmiljøanlegg er bygningar, anlegg eller område tilrettelagt og drifta av allmenne frivillige organisasjonar. Nærmiljøtiltak/nærmiljøanlegg er hovudsakleg lagt i tilknytning til bustad- og/eller andre opphaldsområde.

Blå-grøn struktur er ein samanhengande grønkorridor som strekkjer seg til sjø og vassdrag.

Gangavstand er i denne planen sett til 500 meter. I ein- og toetters område må det likevel nyttast skjønn for å vurdere kva som kjem inn under gangavstand.

Støyfølsam bruk vert rekna som bustad, skule, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbustad, kyrkje og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygningar med tilsvarande bruksformål, jf. T-1442.

Universell utforming: utforming av produkt, byggverk og uteområde som er i alminneleg bruk på ein slik måte at alle menneske skal kunna nytta dei på ein likestilt måte, så langt som råd er, utan spesielle tilpassingar eller hjelpemiddel.

Vassverkseigar har ansvar og mynde i samsvar med Drikkevannsforskriften. I Fjell kommune er FjellVAR vassverkseigar.

Småbåthamn vert i denne planen rekna som ei oppsamling av åtte eller fleire båtar. Båtar som ikkje ligg ved eit definert kaianlegg, men tett opp til ei definert småbåthamn eller på anna måte utgjør eit funksjonelt småbåtområde, vert også kategorisert som småbåthamn.

Mjuke båtturistikantar er bukarar av kano, kajakk, padlebrett og liknande.

Rampe/båtopptrekk er tiltak for sjøsetting av båtar frå land. Offentleg tilgjengelege ramper og båtopptrekk gjev innbyggjarane moglegheit til å bruke båt sjølv om dei ikkje har båtplass. Rampe og båtopptrekk kan også nyttast av mjuke båtturistikantar.

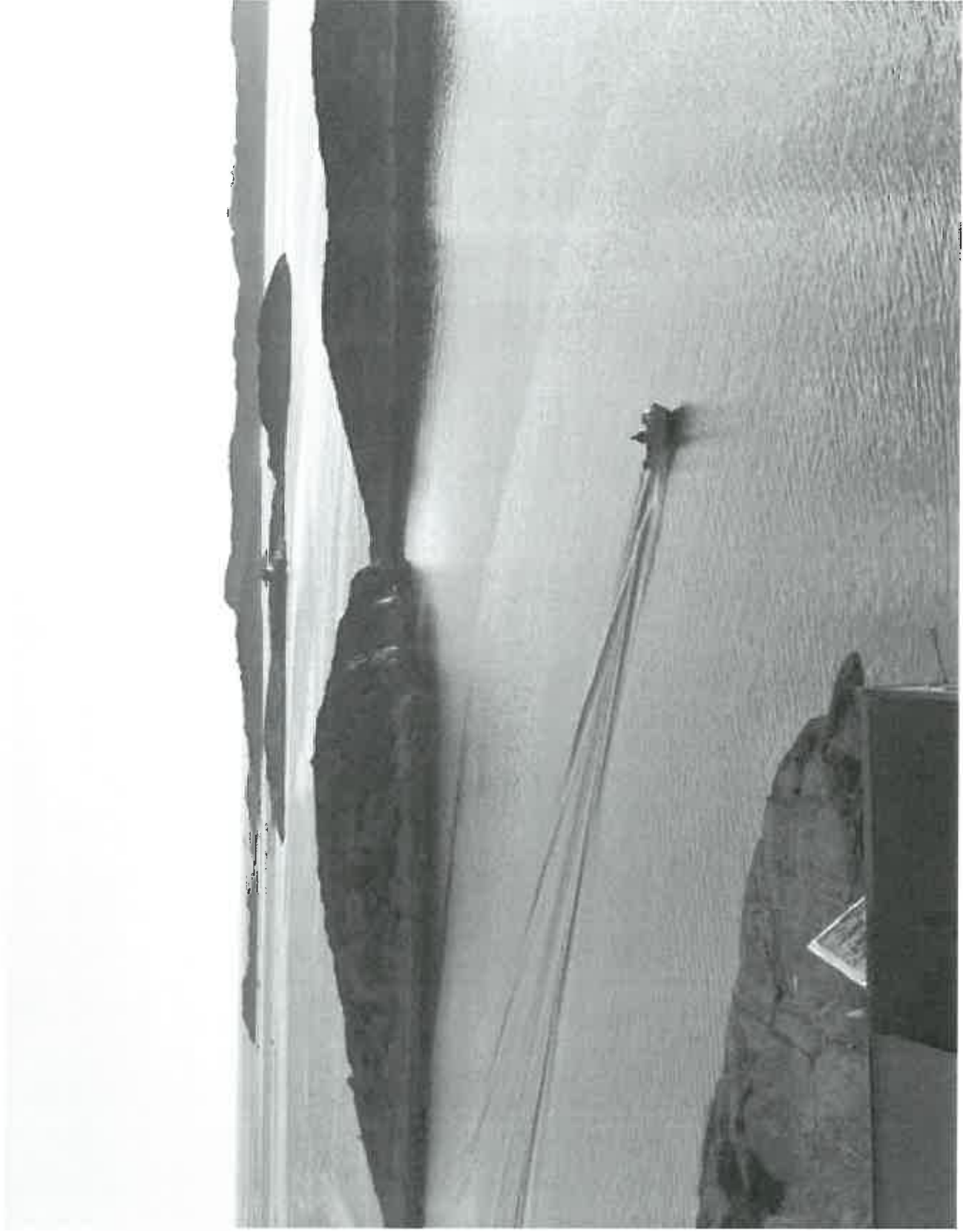
Arbeidsplassintensiv næring er verksemdar med mange tilsette pr. m² med golvareal, typisk kontorarbeidsplassar. Denne typar næring generer eit stor behov for persontransport.

Arealkrevjande næring er verksemdar med få tilsette, men har aktivitetar som krev store areal. Typiske næringar er industri, lager, engros, transport og logistikk. Desse næringane genererer lite persontransport.

Rammeplan for vatn og avløp skal gjennom ei planlegging visa eksisterande og planlagt vass- og avløpsløysing. Rammeplanen skal seia noko om prinsipp-løysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem og dimensjonera og visa overvasshandtering og flomvegar.

Mobiliteitsplan Mobiliteitsplan er i denne planen ei enkel skisse som viser internt transport i planområdet, og kva som er raskaste veg for gåande, syklande og køyrande, både internt og fram til nærmaste kollektivhaldeplass. Mobiliteitsplanen skal i tillegg visa kor mykje transport tiltaka i planen generer.

Soneinndeling i Fjell: Kommunen er delt inn tre soner for å visa kva område som har differensiert utnytingsgrad, krav til tal på parkeringsplassar og fortettingspotensiale av bustader før det vert stilt krav om reguleringsplan.



Generelle føresegner, pbl. § 11-9

1. Plankrav

- a. Fleire byggeområde i planen er vist med gjennomføringsområde med krav om reguleringsplan, som detaljregulering eller områderegulering. I byggeområde med gjennomføringsområde (H810_1-H810_70) kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før det er utarbeidd reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 1.
- b. Ved etablering eller utviding av småbåthamn med meir enn 8 båtplassar er det krav om detaljregulering. Heimel pbl. § 11-9, nr. 1, jf. § 12-1, 3. ledd.
- c. Tal på bustadeiningar det er tillate å bygga før det må utarbeidd reguleringsplan:

Område	Fortetting før det vert stilt krav om reguleringsplan
Sone 1	2
Sone 2	2
Sone 3	3

Heimel: pbl. § 11-9, nr. 1.

- d. Kommunen kan krevja detaljregulering for tiltak som er i samsvar med arealformål og reguleringsplan dersom:

1. Tiltaket har eit tomteareal større enn 1500 m².
 2. Tiltaket er til hinder for framtidig og heilskapleg regulering og utbygging.
 3. Uteoppfallsareal er mindre eigna p.g.a. støy, skugge m. m.
 4. Tiltak og utbygging ikkje er i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd. Kommunen kan ved behov krevja reguleringsplan ved frådelling eller oppføring av fleire tomterfeiningar i LNF-spreidd.
 5. Tiltaket fører til vesentleg endring av eksisterande terreng, landskap eller byggeskikk.
- Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 1 og 12-1, 3. ledd.

2. Rekkjefølgjekrav

- a. Byggeområde for bustad med gjennomføringsområde som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til skule. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4

- b. Byggeområde for bustad, næring, offentleg- og privat tenesteyting, idrettsanlegg og kombinerte formål med gjennomføringsområde som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før:

1. Det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til nærmaste kollektivhaldeplass.
2. Det er sikra interne snarveggar til nærmaste nærutrettereng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau.
3. Det er vurdert etablering av sykkelparkering, maksimalt 25 m frå nærmaste kollektivhaldeplass.

Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4.

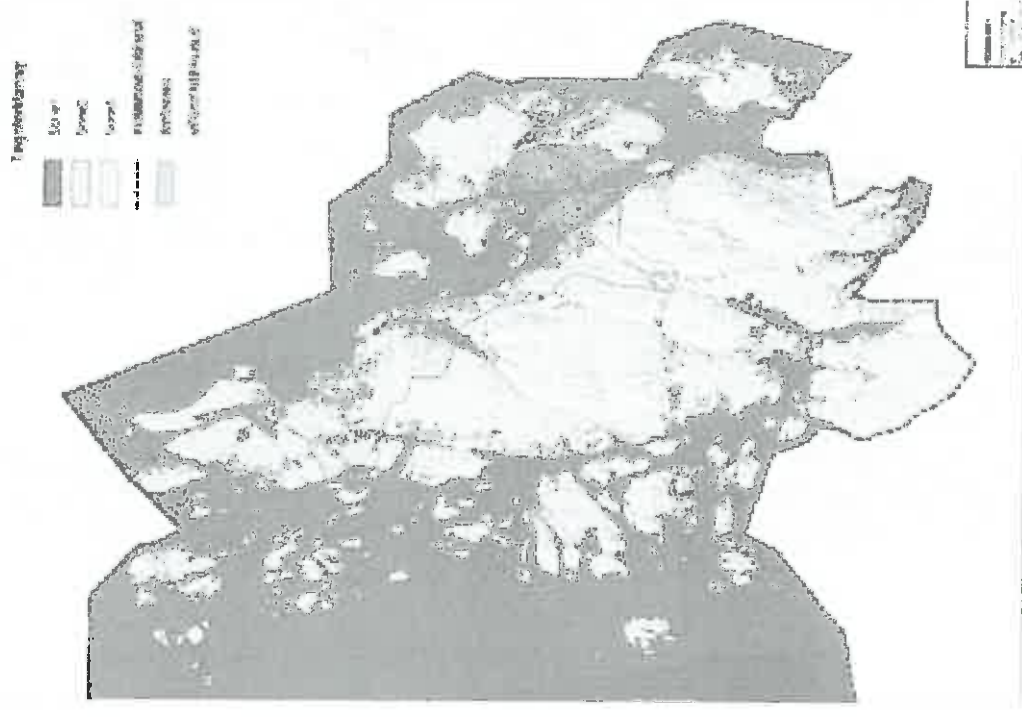
- c. Detalj- og områderegulering skal sikra at bustader ikkje vert tekne i bruk før leikeplassar og fellesareal er ferdig opparbeidd, og ferdigstilt med leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 4.

- d. Tiltak skal ikkje seijast i gang før det er vurdert behov for infrastruktur som kommunaltekniske anlegg, straumforsyning, trafiksikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande, tilstrekkelege grøntareal, gode snarveggar og tilkomst til nærutrettereng. Kommunen kan krevje at tiltak ikkje vert tekne i bruk før slik infrastruktur er ferdigstilt. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 4.

- e. Sonene 810_5, 9, 16, 23 og 42 har særskilte krav knytt til tid for gjennomføring. Sjå tabell i føresegn nr. 54.

3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan

- a. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:
1. Tiltak etter pbl § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c, f og i.
 2. Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-4, her avgrensa til frittliggjande garasje og uthus på inntil 50 m² BRA.



3. Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-5.
4. Vass- og kloakkanlegg.
Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 1 og 4
4. Krav til geologisk undersøking
- a. Skråningar brattare enn 30° med tilhøyrande utspringsområde er moglege fareområde for steinsprang. Før det kan vurderast oppføring av nye bygg med rom for varig opphald, (inkl. bruksendring) innanfor desse områda, må det gjennomførast ei geologisk undersøking.
Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4.
5. Dokumentasjon ved tiltak
- a. I område utan krav om regulering skal det ved søknad om oppføring av nye bustadeiningar dokumenterast at ROS (støy, flaum, steinsprang, brann o.l.), barn- og unges interesser, uteopphaldsareal, naturmangfald og kulturminne er ivareteke. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 3-7.
- b. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggst ved utomhusplan som viser korleis uteopphaldsareala følgjer kvalitetskrava (jf. pkt. 24 c og d) plassering av parkeringsareal eller garasje, nabobygg, murar, trapper og gjerde. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 5-6.
- c. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggst ved naudsynte snitt, profilar eller illustrasjonar som saman viser eksisterande terreng og endring av terreng, og korleis eksisterande terreng og landskap blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Snitt, profilar og illustrasjonar skal innehalda eksisterande bygg. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr 3-7.
- d. Dersom tiltak med heimel i reguleringsplan etter pbl. § 12-11 ikkje er sett i gang 10 år etter at planen er vedteken, skal kommunen før vedtak om byggeløyve sjå til at planen er i samsvar med dagens krav. Tiltaksnavar er ansvarleg for å skaffa opplysingar og dokumentasjon for kommunen si vurdering. Heimel: pbl. § 12-4, 5. ledd.
6. Utbyggingsavtaler
- a. Ved utarbeiding av utbyggingsavtalar skal til ei kvar tid gjeldande retningsliner for utbyggingsavtaler og supplerande prinsippvedtak leggst til grunn. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 2.
7. Krav til parkering
- a. Parkeringstabellar med minstekrav til parkeringsplassar for bil og sykkel. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- b. Ved utfrekning av tal på parkeringsplassar skal det alltid rundast av oppover, til næraste heile parkeringsplass. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- c. Minste krav til storleik på parkeringsplassar for bilar er 18 m². Parkeringsplassar avsett til rørslehemma skal minimum vere 25 m². Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Minst 5% av parkeringsplassane (avrunda oppover til næraste heile parkeringsplass) skal uformast og vera reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ligga nærast mogleg heis/hovudingang. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- e. Ved etablering av parkeringsareal og -anlegg for meir enn 10 bilar skal det setjast av eigne parkeringsplassar med ladestasjon for elbilar. Parkeringsplassar for elbilar er del av min. og maks. krav til parkering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- f. Plassering og fordeling mellom plassar for bilar og sykklar skal dokumenterast i reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- g. Det skal dokumenterast at naudsynt varelevering, serviceparkering og avsetjing/henting kan gjennomførast utan å vera til hinder eller fare for mjuke trafikantar og andre biltrafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- h. Særskilte føresegner for sykkelparkering:
1. I bustadområde skal sykkelparkering leggst til fellesareal innandørs eller utandørs, og ikkje til den einskilde bustadeininga.

2. Det skal vera mogleg å låsa fast sykkel.
3. Parkeringsplassar for sykkel skal etablerast i tilknytning til inngangsparti, og vera opparbeida før bygningar vert teken i bruk.
4. Sykkelparkering knytt til kollektivhaldeplass skal ligga maksimalt 25 m frå haldeplassen.
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

8. Mobilitetsplan

- a. I reguleringsplanar, ved bygging av prosjekt større enn 1000 m² BRA og ved etablering av offentlege og private verksemdar med over 50 tilsette skal det utarbeidast ein mobilitetsplan for samla transport som tiltaka genererer for gåande, syklande og køyrande. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

9. Veg og samferdsle

- a. Ved opparbeiding av vegar, gater og møteplassar skal:
 1. Eksisterande tilkomstveggar nytast der det er mogleg.
 2. Dei tilpassast landskapet, med minst mogleg terreng-inngrep.
 3. Det sikrast trafiksikker og allmenn tilgang til nær-maste fellesareal, frilufsareal, frilufsområde, bustad-område, skule, barnehage og anna offentleg og privat service sikrast.
 4. Areal til grøfter, drenering, siktsoner og til lagring av snø skal høyra til vegarealet, og ikkje leggest i tomteareala.
 5. Det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkøyrslar. Talet på avkøyrslar til offentleg veg skal heldast på eit minimum.
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

	Sykkel		Bil	
	Min	Maks	Min	Maks
Minstekrav til parkering pr bustadeining	-	-	2	2
Bustader/rekkjehus med 2 eller færre bustadeiningar	-	-	2	2
Bustadbygg/rekkjehus med 2 eller fleire bustadeiningar ^Y	1,5	1,5	1,5	1,5
Bustadeiningar under 65m ²	1	1	0,8	0,8

Verksemdar	Sykkel		Bil	
	Min	Maks	Min	Maks
Arbeidsplass- og besøksintensivnæring (handel, forretning og kontor)	-	-	40 m ² (BRA)	0,5
Arealkrevjande næring (t.d. industri/verkstad)	-	-	100 m ² (BRA)	1
Arealkrevjande næring (leger)	-	-	250 m ² (BRA)	1
Serveringsstader, bensinstasjon og overnatting	-	-	50 m ²	0,5
Tenesestøving	-	-	Årsverk	0,5
Helseinstitusjonar og skule/barnehage	-	-	10 personar	2
Idrettsanlegg og forsamlingslokale	-	-	Årsverk	0,5

	Sykkel		Bil	
	Min	Maks	Min	Maks
Fritidsbustad	-	-	-	1-1
Naust med eige bnr./seksjons nr. – gjeld berre for reguleringsplanar	-	-	-	1-1
Fellessaust	-	-	0,2	0-0,5
Småbåthamn med 20 eller fleire båtplassar	-	-	10 båtplassar	2

^X Dersom mobilitetsplan viser ei tilfredsstillande løysing for parkering, kan tal på parkeringsplassar fråvikast i reguleringsplan

^Y Det skal byggast garasjesanlegg/overbygd parkering dersom parkeringsarealet krev meir enn 30% av eigedommen

10. Byggegrense mot veg

- a. Til ei kvar tid gjeldande Rammepan for avkjøringar og byggegrenser på riks- og fylkesveggar i Hordaland skal leggjast til grunn for all utbygging. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og nr. 5.

11. Gang-sykkelvegar og fortau

- a. Det skal planleggast for eit samanhengande sykkelvegnett for å oppnå og gode løysingar for infrastruktur. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- b. Gang- og sykkelvegnettet skal planleggast med fokus på rask og enkel framkomst, med minst mogleg høgdeforskjellar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Gang- og sykkelveggar skal i størst mogleg grad etablerast som snarveggar, uavhengig av plassering av køyreveggar/hovudveggar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Det skal etablerast sykkelparkering ved alle store kollektivknutepunkt, arbeidsplasser og andre viktige målpunkt. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

12. Teknisk infrastruktur

- a. Nye og større utvidingar av kabel- og leidningsanlegg i byggeområde skal leggjast til grunnen. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Kraft- og teleliner skal der det er mogleg leggjast i jordkabel i samband med bygge- og anleggstiltak. Heimel: pbl. § 11-10 nr 6.
- c. Antennemaster og anlegg for mobil kommunikasjonsnett skal ikkje plasserast i friområde, strandsona og verna naturområde eller ved verna bygningar/bygningsmiljø. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7.

13. Vatn og avlaup

- a. Tiltak som skal knytast til privat eller offentleg vatn- og avløpsanlegg skal ha godkjent rammeplan for vatn og avløp. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassfor-

syning, og at avløpsanlegga tilfredsstiller FjellVAR/kommunen sine krav til bortleing og reinsing. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

- b. Utbygging av vatn- og avløpsnett skal utførast etter gjeldande VA-norm og vera i tråd med Kommunedelplan for vassforsyning og avløp/vassmiljø 2011-2022. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Tilkopling av private stikkleidningar skal godkjennast av kommunen, særskilt med omsyn til brannsløkking. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

14. Overvatn

- a. Ein plan for handtering av overvatn og flaum skal løysast i reguleringsplan. I område utan reguleringsplan, og der overvatn ikkje er løyst gjennom reguleringsplan, skal plan for overvatn og flaum løysast i byggesøknad. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

- b. Plan for overvasshandtering og flaum skal ivareta krav og prioriteringar som kjem fram i kommunen si VA-norm og retningsliner for overvasshandtering. Plan for handtering av overvatn og flaum skal visa endringar i avrenningsmønster, flaumveggar, vurdering av ureiningsnivå i overvatn, krav til vasskvalitet, krav til løysingar for overvass-handtering på prosjektnivå og lokalisering av eventuelle fellesareal for overvassiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

- c. Driftsansvar for overvassanlegg skal avklarast før utbygging for å sikra naudsynt vedlikehald. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

- d. I byggesaker skal ansvarsrett for overvasshandtering (prosjektering og utføring) gå fram av ein silk plan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

15. Støy

- a. Til ei kvar tid gjeldande statleg Refningsline for behandling av støy i arealplanlegging (RBSA) skal gjelda for all utbygging Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- b. I raud støysone (jf. RBSA)er det ikkje tillate å føra opp bygningar til støyfølsam bruk. Dette gjeld ikkje for tiltak på eksisterande bygningar, så lenge tiltaket ikkje fører til auke i talet på bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- c. I gul støysone (jf. RBSA) skal det utarbeidast ei støyfagleg utgreiing for å vurdere om området kan byggast ut til støyfølsam bruk. Denne utgreiinga må dokumentera at gjeldande krav er tilfredsstillt, jf. RBSA. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- d. Dersom gjeldande reguleringsplan ligg i gul støysone, skal behovet for å gjennomføra ei ny regulering vurderast. Avbøtande tiltak, slik at bygg til støyfølsam bruk vert oppført etter gjeldande regelverk, skal gjennomførast. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.

16. Barn og unges interesser

- a. Statlege, regionale og kommunale planar/reiningsliner/forskrifter som gjeld born og unge sine interesser i planlegging skal leggjast til grunn for byggetiltak og reguleringsplanar. Heimel: pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 3- 8.
- b. Ein føresetnad for å kunna omdisponera areal som er i bruk av born og unge, er å samtidig sikra erstatningsareal i nærområdet. Erstatningsarealet skal ha god og trygg tilgjenge/tilkomst, tilsvarande storleik, kvalitetar og kunna nyttast til same bruk. Heimel: pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8.

17. Universell utforming

- a. I alle reguleringsplanar skal det gjerast greie for universell utforming, både internt i planområdet, men også opp mot tilgrensande område. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8.

18. Estetikk og landskap

- a. Byggehøgder skal underordnast landskapet på ein slik måte at bygningar ikkje bryt med horisontlinjer (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Det skal leggest vekt på god landskapsfipassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg, inkludert veg-anlegg. Plassering, utnytingsgrad, volum, material- og fargeval på nye bygg skal sjåast i samanheng med eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensande bygg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- c. Tiltak skal i hovudsak ikkje føra til vesentleg endring av eksisterande terreng og landskap. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- d. Inngrep i terreng skal minimaliserast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6
- e. Flatesprengde tomter eller skjemmaende terrassering av landskapet skal unngåast som langt som råd. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- f. Det er ikkje tillate å bygga opp eller sprenga flatt terreng for å unngå sokkeltasjer/underetasje på skråande tomter. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6
- g. I bratte område skal bygningstypar tilpassast terrenget. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- h. Murar skal i størst mogleg grad unngåast. Murar over 2 m skal avfrappaast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- i. Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar og vera utført i varige og miljøvenlege material. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6
- j. Byggegrense i reguleringsplanar skal fastsettast ut i frå terreng. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- k. Plan for massebalanse skal løysast gjennom reguleringsplanar og i byggesøknad. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

19. Kulturminne og kulturmiljø

- a. I all arealplanlegging skal kulturminne og kulturmiljø dokumenterast, og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom tiltak i planen. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 7.
- b. Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø, og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand. Heimel pbl. § 11-9 nr. 7.
- c. Gamle ferdselsveggar, steingardar, grensesteinar og liknande skal ikkje byggast ned eller fjernast, men bevarast som historiefortellande element for ettertida. Heimel pbl. § 11-9 nr. 7.

20. Naturverdiar

- a. I planlegging og utbygging av område med naturverdiar skal vegetasjon, bekkar, våtmark og terrengformasjonar takast vare på som grønne drag i landskapet. Vurdering av verdiane og alternativ utnytting av området skal koma fram av søknad/reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

21. Friluftsliv

- a. Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønstruktur og nærturterreng. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 6.
- b. I reguleringsplanar skal eksisterande grønstruktur og kulturlandskap nyttast som ein ressurs for nærmiljøet. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 6 og 8.

22. Klima og energi

- a. I byggeområda skal klimavenlege bygg vurderast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 3.
- b. Lokalisering og utforming av eit byggeområde skal ta omsyn til energibruk, og bruk av alternative fornybare energikjelder skal vurderast. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- c. Risiko/sårbarheit knytt til ekstreml vind, høg vassstand,

straumforhold o.l. skal vurderast ved oppføring av tiltak. Heimel: pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr. 6.

- d. Ved utbygging i strandsona må tilbaketrekking av tiltak vurderast for at byggehøgda i overkant av golv i 1. etg. ikkje skal vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr. 6.

23. Byggegrense langs sjø og vassdrag

- a. Funksjonell strandsona er byggegrense mot sjø. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje for naudsynnte tiltak i landbruket eller tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluftsfriområde. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.
- b. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje som byggegrense i naustformåla, og i småbåtformåla på land. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.
- c. Byggegrensa mot vassdrag er 30 meter. Denne byggegrensa gjeld ikkje for naudsynnte tiltak i landbruket eller tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluftsfriområde. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.

Bygg og anlegg, pbl. § 11-7 nr. 1

24. Bustad

- Formålet gjeld byggeområde for bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- Krav til maksimal BYA og minste uteopphaldsareal (MUA):

Område	% BYA ved innflytting ^x	% BYA i område utan RP ^y	MUA pr bustad ved innflytting
Sone 1	50%	25	100 m ^{2z}
Sone 2	40%	20	100 m ^{2z}
Sone 3	25%	20	200 m ²

^x % BYA er rettleiande ved regulering av planområdet, og er satt for området totalt sett.

^y RP står for reguleringsplan

^z MUA pr bustaddeiinga kan vurderast til minimum 50 m² dersom bustaden er under 65 m².

Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

c. Kvalitetskrav til minste uteopphaldsareal (MUA):

- Arealet skal ha ei solrik plassering og vera skjerna mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
- Arealet skal ha eit utandørs støynivå i tråd med gjeldande støyforskrift.
- Arealet skal ha ei universell utforming i samsvar med forskrifter gjevne av departementet (jf. pbl. § 28-7 og byggesaksforskrifta).
- Utbygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, areal brattare enn 1:3 og ikkje allment tilgjengeleg areal skal ikkje reknast som ein del av MUA.
- Terrassar, takterrassar, altanar o.l. skal ikkje reknast med som MUA.
Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

d. Kvalitetskrav til leike- og uteopphaldsareal:

- Gode areal for barn og unge skal vektleggast.
- I reguleringsplanar skal areal til leike- og uteopphaldsareal ligga i nærleiken av hovudtilkomst til bustaden.
- Leike – og uteopphaldsareal skal så langt råd er vera del av ein samanhengande grønstruktur og bindast saman gjennom fortau/gang- og sykkelveggar.
- Desse areala skal ha trafikkssikker plassering og vera skjerna mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
- I reguleringsplanar skal det leggast ved sol- og skyggediagram som viser både sol på området før og etter utbygging for kl. 1500 ved vårdøgning og kl. 1800 ved sommarsoloverv, og ev. andre tidspunkt etter behov. For begge desse tidspunkta skal det være sol på minimum 50 % av leike- og uteopphaldsareala.
- Arealet skal ha universell utforming og tilkomst i samsvar med gjeldande forskrift (jf. pbl. § 28-7 og byggesaksforskrifta). Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- Felles leike – og uteopphaldsareal skal ha ei utforming som opnar for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for bustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr.5.
- Søreigne kvalitetar knytt til natur, vegetasjon, terreng og landskap, som t.d. naturlege akebakkar og klatretre skal ivaretas. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- Tiltak skal plasserast og utformast slik at andre bustader i nærområdet ikkje får vesentleg tap av utsyn, sol og luft/rom. Heimel: Pbl. § 11-9 nr 5-6.
- Ved etablering av carport/garasje skal ein kunna snu på eigen tomt. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m² for bygging av fritts ståande garasje pr. bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

j. Dersom eit nærmiljø manglar fellesareal eller nærmiljøtiltak som grøndehus eller andre typar møteplassar, skal reguleringsplanen seie av areal til eit slikt formål og sikra opparbeiding av tiltaket. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

k. Bustadsosial utbyggingspolitikk skal vera tema i alle reguleringsplaner. Varierte bustader med omsyn til storleik, standard og utforming skal vurderast. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

l. Særskilte føresegnar for føresegnområde:

- FO_14 – Morlandstø: Utbygging skal ikkje vera til hinder for bruk og utvikling av nærmiljøtiltak/grøndehus. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

25. Fritidsbustader

- Formålet gjeld byggeområde for fritidsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og anna fellesareal. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- Fortetting med fritidsbustader er tillate. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- På bygd eigedom i område for fritidsbustad er tilbygg og mindre tiltak, med unntak av garasje fillate. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- Pr. eigedom kan det byggjast ein fritidsbustad med eit samla BRA på inntil 110 m². Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- Eksisterande fritidsbustad kan utvidast til eit samla totalt BRA på inntil 110 m². Heimel pbl. § 11-9 nr 5.
- Det er ikkje tillate med terrassar og rekkverk som gjev ein dominerande visuell verknad. Heimel pbl. § 11-9 nr 6.
- Det skal disponerast ein biloppstillingsplass pr. fritidsbustad, i gangavstand frå eigedommen. Rett til parkering skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.
- Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for fritidsbustad. Heimel pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr 5.
- I område for fritidsbustader skal ei sone langs strandlinja på minst 25 meter sikrast for allmenne interesser, utan tiltak av privatiserande karakter. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.

26. Næring

- a. Formålet gjeld område for etablering av nærings- verksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve knytt til tiltaket, kva konsekvensar dette kan få for nærområdet, og korleis dei miljørelaterte tilhøva, t.d. støy og forureining skal følgjast opp ved permanent drift. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6
- c. Skjermande anlegg og lagring skal skjermast mot omgjevnadene. Ubygde delar av tomta skal ha ei til- talande form, anten som naturterreng eller tilplanting. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.

d. Material- og fargebruk på fasadar som vender mot bustader og fellesareal, som t.d. leikeareal og gang- og sykkelvegar, skal ha kvalitetar som er tilpassa området

og dempar påverknaden på omgjevnadane. Ved innheg- ning skal det gjerast greie for plassering av gjerde, høgde, byggemåte og materialbruk. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.

e. Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege formål m.o.t. støy, ureining eller andre nega- tive konsekvensar for miljøet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.

f. Det skal etablerast grøne buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

g. I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireducerande tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

h. Særskilte føresegnar for føresegnområde:

1. FO_9 - Brattholmen kai: Aktuelt område for etablering av gjestehamn. Ei ev. gjestehamn skal ikkje nyttast som småbåthamn med faste plassar.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

27. Fritids- og turistformål

a. Formålet gjeld bygg og anlegg knytt til fritids- og reise- livsverksemdar. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1.

b. Særskilte føresegnar for føresegnområde:

1. FO_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg. Nye naust skal berre etablerast i form av fellestiltak. Parkeringa skal leggjast langs vegen, nord for formålet.

2. FO_12 - Algrøy: Det skal ikkje byggast køyreveg, men opnast for landbruksveg. Tiltak skal ikkje hindre ferdsel til friluftsområde.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

28. Offentleg eller privat tenesteyting

a. Formålet gjeld område for privat eller offentlig teneste- yting med tilhøyrande vegar og anlegg. Heimel pbl. § 11-7 nr 1. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.

b. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig ekspansjon og heilskapleg utbygging av tenestetilbod. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

c. Ved lokalisering av parkeringsplassar må det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

d. Skular, barnehagar og institusjonar skal ikkje lokaliserast i tilknytning til verksemdar som kan generere tungtrafikk, støy, støv/forureining eller som på anna vis er ein uheldig faktor for barna/brukarane. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

e. Ved etablering av skular, barnehagar og institusjonar skal delar av naturterreng ivaretaast for opphald og leik. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

f. Særskilte føresegnar for føresegnområde:

1. FO_2 - Misje: Vurdera behov for å nærmiljøtiltak.
2. FO_7 - Ekerhovda: Vurdera behov for å nærmiljøtiltak.
3. FO_10 - Skålvika: Vurdera behov for utviding av skule og styrka nærmiljøtiltak.
4. FO_11 - Algroyna: Vurdera behov for å styrka nærmiljøtiltak.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

29. Idrettsanlegg

- a. Formålet gjeld byggeområde for idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- b. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig og helskapleg utbygging av tenestetilbod. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Ved lokalisering av parkeringsplassar må det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarvegar frå området og fram til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- e. Ved etablering av idrettsanlegg skal delar av naturterreng ivaretaast for opphald og lek. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5 og 6.

30. Naust - Andre typar bygg og anlegg

- a. Formålet gjeld byggeområde for private og felles naust, småbåtanlegg på land og opptrekk/utslepp for båt. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- b. Naust er uthus for oppbevaring av båtar og utstyr for bruk av båt og fiskereiskap. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- c. Naust skal i hovudregel vera på inntil 40 m² BRA, med ein etasje og ei mønnehøgde maksimalt 5,5 meter frå lågaste terreng under naustet. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Med omsyn til estetikk og for å skapa variasjon i eit

naustmiljø, vert det opna for eit avvik i storleiken på naust med inntil 20% (av 40m² BRA). Heimel: pbl. § 11-9 nr 5 og 6.

e. Fellesnaust skal ha tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

f. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

g. Reguleringsplan og byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.

h. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass pr. naust, i gangavstand frå eigedommen. Rett til parkering skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

1. Uforming, estetikk og landskap: Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører, vindauge og tak skal bidra til vidareutvikling av den tradisjonelle byggeskikken.

2. Naust skal oppførast som separate einingar. For å unngå eit samanhengande fasadeuttrykk, skal det vurderast om nausta kan forskyvast eller saksast i frå kvarandre. Fasaden skal brytast opp med intern variasjon gjennom storleik, breidde eller høgde.

3. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast i naustområda, enten framfor, bakom eller mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengslar. Tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.

4. Lokalisering og utforming av tiltak skal ikkje utløyse store, irreversible terrengingrep. Bygg skal vera best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.

5. Etablering av naust, kai, molo, flytebrygge eller andre tiltak i sjø og strandsona skal ikkje gje vesentlege

verknader for miljø og samfunn.

6. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, SEFRAK-registrerte naust.

7. Naust kan ha eit enkelt toalettrom med handvask og innlagt kaldt vatn. Det er ikkje tillate med innlegging av varmtvassbeholdar.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6.

i. Naustområda Storesund og Landro representerer viktige kulturmiljø, sjå føresegnar 59 a. og b. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.

j. Særskilte føresegnar for føresegnområde:

1. FO_1 - Kallestad: Utbygginga skal ikkje stenga tilgjenge til sjø

2. FO_4 - Sekkingstad: Tiltak skal ivareta eksisterande sjøbruksmiljø og fasadar med kulturhistorisk verdi.

Kulturmiljø skal vurderast før det vert iverksett tiltak.

3. FO_5 - Misje: Det kan oppførast maksimalt 3 naust i formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrengingrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel.

4. FO_8 - Kolltveit: Det er ikkje tillate med veg fram til formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrengingrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel og fiske.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11 nr. 5.

5. FO_16 - Algroyna: Det vert ikkje opna for nye køyreveggar til nye naust i formålet.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6.

31. Kombinert formål for bygg og anlegg

a. Formålet gjeld ulike kombinasjonar av bustad, næring, offentlig privat tenesteyting og naust. Føresegnene for desse formåla gjeld for dei ulike kombinasjonane. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. § 11-7 nr. 2

- b. Kombinert formål på Gangstøgarden er knytt til gjennomføringszone H810_30. Formålet er ein kombinasjon av næring og bustad. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- c. Kombinerte formål på Misje er knytt til gjennomføringszone H810_35 og H810_36. Formålet er ein kombinasjon av næring, bustad, naust og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- d. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringszone H810_37 er ein kombinasjon av bustad, naust, næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- e. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringszone H810_38 er ein kombinasjon av næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- f. Kombinert formål på Syltøyna er knytt til Førseegnsområde 3. Formålet er ein kombinasjon av næring og offentlig og privat tenesteyting. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- g. Særskilte føresegner for førseegnområde:
1. FO_3 – Syltøyna: Etablering av næringshage for lokalisering av små verksemder kan vurderast. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- b. badeplassar o.l. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
c. Ved etablering av fleire enn 8 parkeringsplassar skal det utfarbeiddast reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.
d. Det skal etablerast sykkelparkering i tilknytning til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- 32. Veg**
a. Formålet gjeld eksisterande og framtidige offentlege vegar, gang- og sykkelveggar og fortau. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.
- 33. Farlei**
a. Hovudleier og bi-leier er vist i plankartet som linesymbol – farlei, i samsvar med Kystverket sine registreringar og farleiforskrifta. Linja er ikkje ei definert avgrensing av omfanget på farleia. Kva arealbehov sjøtrafikken har varierer ut frå trafikkbilete, utforming av farvatnet, natt- og dagseilas, og vêrførhold. Heimel: pbl. § 11-7 nr 6.
- 34. Hamn**
a. Formålet gjeld private og offentlege hamner. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.
b. For å sikra tilgang til beredskapsbåtar skal ein del av hamna ha ei høgd som gjer det mogleg for mindre båtar å leggja til. Heimel: pbl. §§ 11-1 nr 2 og 11-9 nr. 5.
c. Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområdet. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 5.
d. Særskilte føresegner for førseegnområde:
1. FO_15 – Ågotnes: Det er tillate med opplag av petroleumsinstallasjonar og liknande.
Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.
- 35. Parkering**
a. Formålet gjeld parkeringsanlegg i tilknytning til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.
b. Før etablering av parkeringsplassar skal det vurderast om området er hensiktsmessig plassert ut i frå terreng, landskap og tilkomst til utfartsområde, friluftsområde,

Grønstruktur, pbl. § 11-7 nr. 3

36. Friområde

- a. Formålet gjeld område for grønstruktur – friområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.
- b. Tiltak som fremjar friluftslivet er tillate. Desse tiltaka må ha allmenn tilgang og bruksrett. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.
- c. Det skal takast særleg omsyn til lokalt friluftsliv. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

37. Turdrag

- a. Turdrag er retningsgivande for framtidige offentleg tilgjengeleg turveg, med standard frå enkel tursli opp til opparbeida gang- og sykkelveg. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.

Landbruks-, natur- og friluftsområde, pbl. 11-7 nr. 5

38. Felles føresegner

- a. Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal ikkje gjøvest løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrrar helskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- b. Nye tiltak skal koplatt til eksisterande avkjørsle mot offentleg veg. Dersom eksisterande avkjørsle ikkje er tilfredstillande etter gjeldande vegnormal, skal avkjørsla utbetrast før det kan gjøvest løyve til nye bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Det skal ikkje utførast tiltak på dyrka eller dyrkbar mark. Dette gjeld også for tilkomstveg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.

39. Landbruks-, natur og friluftsområde

- a. Formålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar. Heimel: pbl. § 11-7 nr 5, bokstav a.
- b. Funksjonell strandsone er byggegrense. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- c. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytting til tunet (Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):
 1. Tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.
 2. Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
 3. Etablering av vass og kloakkanlegg.
 4. Garasje er ikkje tillate i tilknytting til fritidsbustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr 1.
- d. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet. Ved plassering skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

- e. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbuunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytting til gardstunet. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 1.

- f. Minste uteopphaldsareal (MUA) er 250 m² per bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

g. Særskilte føresegner for føresegnområde:

1. FO_13 - Våge: Naudsynte tiltak for etablering av avløpsreinseanlegg er tillate.

Heimel: pbl. § 11-11 nr 1.

40. Landbruks-, natur og friluftsområde der spreidd bustadbygging er tillate

- a. Formålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med spreidd bustadbygging og tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering. Heimel: pbl. § 11-7 nr 5, bokstav b.
- b. Funksjonell strandsone er byggegrense. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- c. Bustadtypen innanfor LNF-spreidd skal vera bustadhus med inntil to bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- d. Ei byggekvote vert utløyst ved frådeling av ei ny bustad-tomt eller ved oppføring av ei ny bustadeining. Eventuelle reguleringsplanar innanfor LNF-spreidd tek også av byggekvote. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- e. På bygd bustadeigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytting til tunet (Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):
 1. Tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.
 2. Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
 3. Etablering av vass og kloakkanlegg.
 4. Garasje er ikkje tillate i tilknytting til fritidsbustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2.

f. Maksimal utnyttning i LNF-spreidd:

1. Bygd areal (BYA) kan ikkje overstiga 20% . Bygg i tilknytning til landbruk er ikkje inkludert i utrekning av BYA.
2. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m² for bygging av fritt ståande garasje pr. bustadeining.
3. Etter utbygging skal det vera att eit minste utepphaldsareal (MUA) på 250 m² pr. bustadeining.
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- g. Ved frådeling skal tomter vera minst 1000 m².
Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- h. LNF-spreidd formåla på Syltøyna og Turøyna har potensiale for funn av automatisk freda kulturminne, særleg steinalderbuplassar. Søknad om tiltak i areal utanfor tunet (dvs. meir enn 25 m frå bustadhus) i desse områda skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser (KML § 9).
- i. Tiltak og utbygging skal vera i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd, og maks tal for bustadeiningar i planperioden vert vist i tabellen nedanfor.
Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2

	A	
Nordre Fjell (Turøyna, Misje, Solsvika, Landro og Vindenes)		31
Sekkingstad og Skålvika	B	12
Øyane i Vest (Algrøyna, Langøyna, Lokøyna, Syltøyna)	C	15
Midtre Fjell (Skoge, Åse, Ulveseth, Tveita, Bratten, Nordvika, Nese, Ekren og Fjell)	D	30
Søre Fjell (Kallestad, Trengereid, Dala, Tennes og Haganes)	E	20
Lie og Ekerhovda	F	30
Fjæreide og Mortland	G	8
Geltanger	H*	1

*Krev dokumentasjon på rett til parkeringsplass på Sotra eller Lillesotra.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner, pbl. § 11-7 nr. 6

41. Felles føresegner

- a. Ved etablering av tiltak i sjøformåla skal det gjerast særskilte vurderingar av framkomst, ferdslø og tryggleik i sjø. Kommunen kan krevje risiko- og sårbarheitsanalyse. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 6.

42. Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde

- a. Formålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdslø og fiske. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdslø eller fiske er ikkje tillate, inkludert flytebrygger og kaianlegg. Det kan vurderast unntak for fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, av løp, varmempumper, straum- og telenett. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 3.
- c. Framfor område som opnar for naustbygging på land kan det leggjast til rette for båtplassar, men maks. ein pr. naust. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

- d. For å unngå at heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/brygger/utliggjarar, bør tiltaka samordnast med felles søknad om tiltak. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.

- e. Nye kaiar, bryggelø og utliggjarar må sjåast i samanheng med dei eksisterande anlegg, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båtplass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.

- f. Brygger og kaiar skal etablerast utan store, irreversible terrenginngrep eller store utfyllingar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

- g. Strandsona skal vera tilgjengeleg for allmenta. Heimel:

pbl. § 11-11 nr. 5.

43. Småbåthamn

- a. Ved søknad om utlegging av flytebrygger og småbåthamn skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og vidare dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene på noko vis. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Fellesnaust med tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon er tillate.
- c. Parkering skal ikkje leggjast til strandsona. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og § 11-11 nr. 5.

- d. Det skal leggjast til rette for enkel tilkomst til sjø for mjuke båtrafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

- e. Rampe/båtopptrekk er tillate innanfor formålet småbåthamn. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

- f. Nye kaiar, brygger og utliggjarar må sjåast i samanheng med dei eksisterande anlegga, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båtplass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.

- g. Tiltak i sjø skal samordnast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/brygger/utliggjarar. Tiltaka skal ikkje vere til hinder for allmenn tilgjenge eller ferdslø langs og i strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- h. Allmenn tilgjenge til sjø skal sikrast. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.

- i. Tømmestasjon for båtar og bustadilar er tillate på bakgrunn av eit dokumentert behov, og ved passende lokalisering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

- j. Forsvarleg handtering av forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald av båtar skal sikrast. Løysing for dette skal leggjast ved søknad om tiltak, og godkjennast av forureiningsmynde i kommunen. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 6.
- k. Særskilte føresegner for føresegningsområde:

1. FO_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina

er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg. Nye naust skal berre etablerast i form av fellesiltak. Parkeringa skal leggjast langs vegen, nord for formålet.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.

44. Ferdslø

- a. Føremålet viser farvatnet som ferdsløare.

Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.

- b. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk er ikkje tillate. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

45. Friluftsområde

- a. Formålet er generelt friluftsområde i sjø og i strandsona. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.

- b. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv og fiske, ferdslø er ikkje tillate, inkludert flytebrygger og kaianlegg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.

- c. På badeplassar skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 inngå i reguleringsplan.

Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

46. Naturområde

- a. Formålet skal sikra naturverdiane og bevara områda for framtida. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6

47. Akvakultur

- a. Formålet er akvakulturområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6
- b. Fortøyingar av anlegg skal leggjast innanfor formålet. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6

- c. Tiltak som kan hindra eller forstyrta akvakulturverksemd, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

- d. Akvakulturanlegg/marinbiologisk produksjon i overflata

skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 meter frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særleg verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Anlegg skal ikkje hindra eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7 og 11-11 nr. 3.

e. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

f. Kommunen kan etter eige skjønn krevja reguleringsplan/føresegner. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.

g. Dersom produksjonen vert lagt ned eller flyttar, skal ny marinbiologisk produksjon ta omsyn til andre naturgevrne interesser som gjeld fiske. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

h. I nærleiken av akvakulturområda må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t. d. større kloakutslepp, skjelsandopptak eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

i. Særskilte føreseger for føresegnområde:

1. FO_15: I akvakulturområdet i Nordvika skal det takast særleg omsyn til elveosen ved installasjonar i sjø

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 3.

48. Fiske

a. Formålet er fiske, kaste og låssettingsplass, og gyteområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.

b. Tiltak som kan hindra fiske, kaste og låssetting, og gyting skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.

c. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

d. I nærleiken av/ i fiskeområda må det visast særleg

varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse naturgevrne områda, t. d. større kloakutslepp, tiltak som kan hindre/ redusere tilkomsten til området. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 3.

49. Råstoffutvinning

a. Formålet er område for uttak av skjelsand.

Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.

50. Kombinert formål i sjø - Ågotnes

a. Formålet gjeld kombinasjon av ferdsel og fiske. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.

b. Tråling er avgrensa til tider der sjøarealet ikkje er i bruk som riggområde, med føresetnad om at området ikkje vert nytta til langtidslagring av rigg. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

c. Varslingsrutinar krytt til bruk av området til rigg og tråling skal sikre uønskete hendingar. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

d. Kablar, tøyr og annan infrastruktur som vert lagt ut i felta kan vera til hinder for tråling, og fellet vert mindre eigna eller øydelagt. Søknad om tiltak/inngrep/utslepp på/ i trålfelt skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet region Vest for uttale før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

Omsynssoner, pbl. § 11-8

51. Faresone -Høgspenn

- a. Innanfor sonene H370_1 – H370_9 høgspenningsanlegg skal plassering av bygningar følgja krava etter regelverket som kjem inn under E-løysningslova. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

52. Faresone -Flystøy

- a. Sonene H220_1 –H220_3 er gul flystøysoner etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- b. Innanfor sonene H220_1 –H220_3 kan oppføring av støyfølsame bygningar vurderast dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Ved søknad om oppføring av støyfølsame bygg og nye bustadeiningar (inkl. bruksendring) skal avbøtande tiltak (støyisolering/støyskjerming) dokumenterast. Naudsynne avbøtande tiltak skal vera gjennomførte før det kan gjevast ferdigattest. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- c. For godkjente reguleringsplanar vist med detaljeringssoner H900_60- H900_63, H900_65, H900_67 og H900_84. skal areal og transportplanlegging særskilt vektleggast i vurderinga av tiltak i gul flystøysoner. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

53. Faresone – Steinsprang

- a. Sonene 310_1 viser aktsemdsområde der det må gjerast nærmare undersøkingar om det er reell fare for steinsprang. Før det kan vurderast oppføring av nye bygg med rom for varig opphald, (inkl. bruksendring) innanfor desse områda, må det gjennomførast ei geologisk undersøking. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav a og 11-9 nr.4.

54. Gjennomføringssoner

- a. For områda med gjennomføringssoner H810_1 – H810_70 er det krav om samla reguleringsplan. Særskilte føresegner og rekkjefølgjekrav for områda er vist i tabellen på neste side. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav e og 11-9 nr. 1 og 8.

H810_1

Møvika

- Samanhengande grønstruktur.
- Skal ikkje bygga aft tilkomst til friområdet i vest.

H810_2

Bjørøyna

- Helle planområdet skal sjåast i samanheng
- Vestrepollen skal vurderast som tilrettelagt badeplass.
- Grønstruktur og allmenn tilgjenge til sjø og badeplass skal sikrast.
- Vurdere tiltak for sjøsetting av småbåtar.

- Heilskapleg løysing for veg og parkering. Tilrettelagt badeplass og friområde
- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikantar.

H810_3

Trengereid

- Eksisterande avkjørsle skal nyftast som tilkomst.
- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa, med særskilt fokus på redusera fjernverknad.

- Snarveg mot Stemmegarden (planID 20110011)

H810_4

Lokøyna

- Vurdere samlokalisering og etablering av fellesnaust, for å gjera strandsona mest mogleg tilgjengeleg.
- Parkering må leggast utanfor formålet.

- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikantar og småbåtar.

H810_5

Spjeld

- Kan ikkje regulerast før i siste del av planperioden (2020-2026) og før ny Rv 555 (Sotrasambandet) er etablert.
- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa.
- Parkeringsplass knytt til friluftsområdet.
- Tilgang til friluftsområde, nærturterreng og Nordsjøløypa.
- Vurder ei intern utbyggingstakt.
- Finna ny og eigna tilkomst til planområdet.

- Snarveg til/gjennom eksisterande bustadområdet.
- Parkering for turgåarar.

H810_6

Spjeld

- Fellesinteresser i området.
- Grønstruktur og allmenn tilgang til sjø.

- Parkeringsplass i tilknytning til grøndehus, tur-område og småbåthamn.

H810_7

Morlandstø

- Eksisterande snarveg/sti skal ivaretakast.

H810_8

Møvika

- Utvikling av området skal ikkje hindre tilkomst for eksisterande fritidsbustad i sørvest.
- Vindanalyse

- Friluftsområdet skal tilretteleggast og vere tilgjengeleg for allmenta.

H810_9

Knappskog

- Støy- og landskapsanalyse som grunnlag for reguleringsplan.

- Området skal ikkje regulerast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv 561 er vedteken.

Gjennomføringszone	Stadnamn	Stadnamn, by og landskapskvalitet og uttrykk for natur og kulturmiljø	Relaterte planer
H810_10	Liaskjæret	<ul style="list-style-type: none"> - H810_10 og 11 skal sjåast i samanheng. - Utbygginga må ta omsyn til det gamle sjøbruksmiljøet, og bevara landskap, svaberg og bygningsmiljø. - Utfylling og kaifront er ikkje tillate. 	
H810_11	Liaskjæret	<ul style="list-style-type: none"> - H810_10 og 11 skal sjåast i samanheng. - Utbygging må ta omsyn til landskap og det gamle sjøbruksmiljøet. - Kaifront kan vurderast ved dokumentert behov for delar av området. 	
H810_12	Oksen	<ul style="list-style-type: none"> - Vurdere gjesteheim 	
H810_13	Landro	<ul style="list-style-type: none"> - Tilpassing til historisk sjøbruksmiljø (sjøbruksmiljø A). - Parkering må leggast utanfor formålet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Parkeringsplass. - Sikre allmenn tilgjenge til sjø.
H810_14	Valen	<ul style="list-style-type: none"> - Utvikling av området skal ta omsyn til passasje frå til naturområde i vest (blå-grøn korridor). - Naust skal berre oppførast i form av fellestillak. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bølgjebrytar
H810_15	Brattholmen/ Snekkevik	<ul style="list-style-type: none"> - Samanhengande og gjennomgåande grønstruktur. 	
H810_16	Ebbesvika		<ul style="list-style-type: none"> - Kan ikkje byggast ut før køyreveg til Straume er ferdigstilt, i samsvar med reguleringsplan (PlanID 20100011).
H810_17	Møvika	<ul style="list-style-type: none"> - Grønstruktur - Tilkomst til nærterreng og Midtmarka. - Vindanalyse 	
H810_18	Møvika	<ul style="list-style-type: none"> - Samanhengande grønstruktur frå sør til nord. - Vindanalyse 	
H810_19	Landro	<ul style="list-style-type: none"> - Behovsanalyse knytt til båtplassar før oppstart av regulering. 	
H810_20	Bjørøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Nye naust skal koma som fellestillak. - Samordning av flytebygger. - Ta vare på eksisterande stiar i området 	<ul style="list-style-type: none"> - Sikra ein gjennomgåande gangveg/sti som koplar området mot strandsona, frå sør til nord. - Etablere tilkomst til friområda i sør og nord.
H810_21	Bjørøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Trafikksikring og trygg skuleveg. 	
H810_22	Bjørøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Trafikksikring og trygg skuleveg. 	

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_23	Ebbesvika	<ul style="list-style-type: none"> - Ta vare på grønt drag med natur og kulturlandskap med høy verdi. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa, med særskilt fokus på å redusera fjernverknad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kan ikkje byggast ut før køyreveg til Straume er ferdigstilt, i samsvar med reguleringsplan (PlanID 20100011). - Sikra tilkomst/kryssing av vegen til friområdet. - Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegssystemet.
H810_24	Snekkevik	<ul style="list-style-type: none"> - Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området 	
H810_25	Straume		
H810_26	Tellnes	<ul style="list-style-type: none"> - Omsyn til Bjørkedalenvassdraget. - Området skal utviklast til eit næringsareal for arealkrevjande næring. 	
H810_27	Knarrevik	<ul style="list-style-type: none"> - Reguleringsplan skal sikra at fasadar og arkitektur med kulturhistorisk verdi vert ivaretekne. 	
H810_28	Gamle Knappskog skule	<ul style="list-style-type: none"> - Ikkje bygge att tilkomst til turveg 	
H810_29	Solsvik (rest av solplassen)	<ul style="list-style-type: none"> - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad. 	
H810_30	Gangstøgarden	<ul style="list-style-type: none"> - Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/forsamlingslokale). 	
H810_33	Eide	<ul style="list-style-type: none"> - Krav om områderegulering. - Tiltak i tråd med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. - Planarbeidet skal vurdere lokalisering av hamn. - Tema som må vurderast særskilt: Naturmangfald, ferdsel/tilkomst frå sjø, støy, kulturminne, generering av trafikk på land og i sjø. 	<ul style="list-style-type: none"> - Konsekvensutgreiing (KU) av endra arealformål til næring. - Vegen skal utbetrast eller byggast ny fram til Fv211.
H810_34	Turøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Tid for gjennomføring må sjåast i samanheng med regulering av ny Fv561. - Naturmangfald - Landskap 	

Gjennomføringssone	Stednamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_35	Misje	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Misje. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Ufforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur. - Vurdere gjestehamn på Misje. - Nye naust skal koma som fellestilltak. 	
H810_36	Misje	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø - Heilskapleg utvikling av staden Misje - Utvikling i samanheng med andre planar i området - Ufforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur. - Vurdere gjestehamn på Misje. - Nye naust skal koma som fellestilltak. 	
H810_37	Solsvika	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Solsvika. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Ufforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonssenter. 	
H810_38	Solsvika	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø - Heilskapleg utvikling av staden Solsvika. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Ufforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonssenter. - Kan vurderast naust i form av fellestilltak 	
H810_39	Landro	<ul style="list-style-type: none"> - Vurder gang- og sykkelveg langs planområdet, og vest til Landrovegen, Fv211. 	
H810_40	Angelveit-sjøen	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø - Utvikling skal tilpassast og ta omsyn til eksisterande naustmiljø. - Det skal etablerast eitt samla anlegg på den mest tenelege staden innanfor området. - Omsyn til ver- og klimaforhold - Løyse transport på både land og sjø som anlegget utløyser - Vurdere konflikt med bustadområde, natur- landbruks- og friluftsinteresser. - Anlegget skal framstå som tenleg for brukarar med tilknyting til området, og tilreisande brukarar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeiding av gang- og sykkelveg fram til reguleringsplan (planID 20060038) - Fellesnaust - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav
H810_41	Eide		
H810_42	Sekkingstad	<ul style="list-style-type: none"> - Barnehage skal plasserast innanfor området. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad og unngå horisontverknad. - Tilpassing til historisk naustmiljø og farlei skal vektleggast. - Straumforholda i sundet skal vurderast før regulering. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanantar. - Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, i reining Agotnes. - Bruksløyve til bustader i planen kan ikkje gjevast før utbygging av ny Rv 555 (Sotrasambandet).
H810_43	Misje		
H810_44	Skålvika	<ul style="list-style-type: none"> - Bygg og anlegg skal utformast (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng, terrenghandsaming) med omsyn til fjernverknad og for å tilføra området kvalitetar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeide snarveg frå bustadområdet og aust til skulen.
H810_45	Sekkingstad		
H810_46	Brattholmen	<ul style="list-style-type: none"> - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad. - Utbygginga skal omsyn til frområdet og skuleområdet, særskilt koplinga mellom områda. 	
H810_47	Vindenes	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til frområde og sjø. - Parkeringsplass i tilknytting til frområde. - Utgreiing av kva tiltaka generer av båttrafikk, og korleis dette påverkar bruken av Vindenespollen som eit regionalt viktig friluftsområde. 	
H810_48	Ulveset	<ul style="list-style-type: none"> - Gjennomgåande grønstruktur - Tilkomst til nærterreng og Midtmarka - Kulturlandskap 	
H810_49	Ulveset	<ul style="list-style-type: none"> - Gjennomgåande grønstruktur - Tilkomst til nærterreng og Midtmarka. 	
H810_50	Åse	<ul style="list-style-type: none"> - Vurdere båtoppтреkk/rampe 	<ul style="list-style-type: none"> - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanantar.
H810_51	Åse		
H810_52	Ekren		
H810_53	Fjellspollen	<ul style="list-style-type: none"> - Naturmangfald - Ikkje tillate med utfylling i sjø - Geologisk undersøking - Vurdere ferdsel i sjø/tilkomst frå Fjeldspollen til Tengereidspollenpollen. 	

Stadnamn		Arealdeleplanen for kommunen 2015-2026	
H810_54	Trengereidspollen	<ul style="list-style-type: none"> - Behovsanalyse knytt til båt plassar før oppstart av regulering. - Sjøast i samanheng med allereie regulert småbåthamn. - Vurdere ferdsl i sjø. 	<ul style="list-style-type: none"> - Området skal ikkje reguleras før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv555 er vedteken for best mogleg tilkopling til hovudvegnett.
H810_55	Trengereid	<ul style="list-style-type: none"> - Det skal planleggast for ein meir konsentrert bustadtype - Tilkomst må sjåast i samanheng kommunesenteret i Sund. - Gjennomgåande grønstruktur. - Tilkomst til nærsturfereng. - Eksisterande stiar skal ivaretakast. 	
H810_56	Tellnes		
H810_57	Tellnes	<ul style="list-style-type: none"> - Parkering må leggast utanfor formålet. - Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/grøndehus). 	<ul style="list-style-type: none"> - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikantar og småbåtar.
H810_59	Døse	<ul style="list-style-type: none"> - Plassering av tiltak og avgrensing av næringsareal må tilpassast VA-buffert og avlupssoner. - Trafikkanalyse (bil- og båttrafikk) som grunnlag for reguleringa. - Utfylling i sjø og ev. kaifront kan vurderast ved dokumentert behov for delar av området. 	
H810_58	Landro nordvest	<ul style="list-style-type: none"> - Utbygginga skal ta omsyn til grøne strukturar, og legge til rette for alternativt bruk av tidlegare landsbruksjord. 	
H810_60	Bildøypollen		<ul style="list-style-type: none"> - Etablere gang- og sykkelveg via bru over Bildøystraumen til søre Bildøyna. - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikantar og småbåtar.
H810_61	Valen	<ul style="list-style-type: none"> - Utbygginga må avgrensast mot bratt terreng i aust. 	
H810_62	Arefford	<ul style="list-style-type: none"> - Opnar for maks. to mindre naust på etablert kai. - Ta vare på landskapet i strandsona. - Ikkje eit bilbasert småbåttformål. - Legge til rette for sykkelparkering. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikantar.

H810_63	Fjell Gard	<ul style="list-style-type: none"> - Krav om områderegulering. - Utvikling med omsyn til historia knytt til staden. - Utnytte Fjellvassdraget og kulturlandskap som kvalitetar i planlegginga. - Heiskapleg planlegging av eksisterande og framtidige funksjonar. - Sikra gode gang og sykkelforbindingar, uavhengig av hovudvegnettet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytting til offentleg vatn og avlaup. - Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Heiskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for intervegssystemet.
H810_64	Eide		
H810_65	Eide	<ul style="list-style-type: none"> - Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området. 	
H810_66	Landro nordaust	<ul style="list-style-type: none"> - Utbygginga skal ta omsyn til grøne strukturar, og legge til rette for alternativt bruk av tidlegare landsbruksjord. 	
H810_67	Kårtveit		
H810_68	Kårtveit		<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytting til offentleg vatn og avlaup. - Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytting til offentleg vatn og avlaup.
H810_69	Landro sør	<ul style="list-style-type: none"> - Utbygginga skal ta omsyn til grøne strukturar, og legge til rette for alternativt bruk av tidlegare landsbruksjord. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. 	
H810_70	Fjell	<ul style="list-style-type: none"> - Dokumentera og etablere akseptabel løysing for avfall og forureining som følgje av næringsverksemd - Finne ny avkjørel. - Ta omsyn til kulturminne. 	

*Rekkjefølgjekrav skal knytast til bruksløyve ved oppføring av tiltak.

b. For områda med gjennomføringszone H810_31 – H810_32 er det krav om overordna plan:

1. H810_31 :
 - Sona omfattar nordre Litesotra
 - Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
 - Tiltak i samsvar med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast.
 - På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:
 - Tiltak etter pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c.
 - Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.
 - Etablering av vass og kloakkanlegg.
 - Garasje er ikkje tillate i tilknytning til fritidsbustad.
2. H810_32 :
 - Sona omfattar området som vil kunne verte omfatta av planarbeidet for framtidig næringsutvikling.
 - Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
 - Tiltak i LNF-spreidd er tillate i samsvar med formålet.

Særskilte føresegner knytt til gjennomføringssonene H810_31 og 32 er vist i tabellen til høgre.

Gjennomføringszone	Stadnamn	Overordna plan
H810-31	Litesotra nord	<ul style="list-style-type: none">- Friluftsliv og nær-turterreng.- Overordna plan for teknisk infrastruktur.- Sosial infrastruktur- Utbyggingsmønster og utbyggingstakt.- Fortettingspotensiale i eksisterande buseinad.- Vurdere transformasjon fritidsbustad til bustad.
H810-32	Vindeneskarven	<ul style="list-style-type: none">- Behovsanalyse, næring, skal vera utarbeida før oppstart av arbeidet med kommunedeplan- Det skal sikrast ei heliskapleg utvikling av næringsområde med utgangspunkt i eit nasjonalt eller regionalt behov.- Samferdsel og Infrastruktur- Det vert ikkje opna for bustad i tilknytning til næringsutvikling- Det skal takast særskilt omsyn til friluftsliv, kulturmiljø og kulturminne- Automatisk treda forminne- Eksisterande bustadstruktur på Vindenes skal vidareførast

Heimel: PBL § 11-8, bokstav e

- 55. Retningslinjer for omsynssone friluftsliv**
- a. I sonene H530_1- H530_11 er friluftsliv ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdier knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- b. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- c. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.
- d. Tiltak som fremjar friluftsliv og samstundes ivaretek formålet LNF er tillate. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- e. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- f. Der omsynssone friluftsliv grensar til sjø er det særleg viktig at tiltak ikkje bygger ned verdier knytt til friluftsliv, som t.d. fortøyning av fritidsbåtar, badeområde osv. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- 56. Retningslinjer for omsynssone grønstruktur**
- a. I sonene H540_1- H540_11 er natur ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdier knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- b. Sonene skal sikra levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- c. Tradisjonell landbruksdrift er viktig for å oppretthalda landskapskvalitetane i områda. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- d. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- e. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- f. Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med arealformålet kan tillatast innanfor sonene dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthaldne. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- g. Vindeneskvarven (H540_1), Råna og omegn (H540_5), Foldnesmarka vest (H540_8), Fjellparken (H540_9) og Midtmarka (H540_10) er dei store samanhengande utmarksareala i kommunen. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- h. Tiltak som er i strid med arealformålet LNF og omsynet til friluftsliv er ikkje tillate. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.
- 57. Retningslinjer for omsynssone landbruk**
- a. Områda innanfor sona H510_1, kjerneområde for landbruk, skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv. Oppstyking av jord og fjeller nedbygging av kulturlandskapet er ikkje tillate. Landbruksinteressene skal vekstast tungt ved søknad om tiltak innanfor desse områda. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- 58. Bevaringssone naturmiljø**
- a. Sona H560_1 er Fjellvassdraget. Her skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og sikrar levestad for planter og dyr. Denne føresegna gjeld likevel ikkje for byggverk som står i nødvendig samanheng med vassdraget, eller der det trengs opning for å sikre tilgang til vassdraget. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd og Vassressurslova (VRL) § 11.
- 59. Bevaringssone kulturmiljø**
- a. Innanfor bevaringssonene kulturmiljø H570_1 Storasund skal tiltak ta omsyn til og fremja det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Det skal ikkje tøyrast opp bustader innanfor sona. Mindre tiltak etter pbl. § 20-4, bokstav a, er tillate for eksisterande bustader. Heimel:
- pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- b. Innanfor bevaringssonene kulturmiljø H570_3 Landro skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- c. Innanfor bevaringssona kulturmiljø H570_2 Knarrevika skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar kulturmiljøet knytt til Fjell sin tidlige industrihistorie. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- d. I bevaringssona H570_4 er det kjønt 30 automatisk freda kulturminne frå steinalder til mellomalder. Vindeneskvarven er eit kulturmiljø med stor tidsdjupne og med høg nasjonal kulturminneverdi. Det er potensiale for ytterlegare funn av automatisk freda kulturminne i området. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som er egna til å forringe kulturminne- og landskapsverdiene i området. Alle tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering, jf. kml. §§ 3, 8, 9. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- e. For område markert med omsynssone kulturmiljø (H_570_1-4) er det krav om utgreiing knytt til kulturverdien tør det kan gjennomførast tiltak. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- f. Tiltak som kan skade eller redusere kulturminneverdiene i områda er ikkje tillate. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- 60. Sikringssone drikkevasskjelde**
- a. Felles tørresegner for klausulerte drikkevann i sonene H110_1 (Fjæreidevatnet), H110_2 (Bildevatnet) og H110_3 (Kørelen):
1. Aktivitet knytt til etablering og vedlikehald av anlegg for vassverket er tillate.
 2. Bading for menneske og dyr, og vassport er ikkje tillate.
 3. Fiske er tillate for grunneigarar med eigedomstrett til

vatnet, og for oppstjærar med tinglyst rett til fiske.

4. Fritidsaktivitetar eller næringsverksemd som inneber å slå leir, stemner/samlingar, bruk av båt og liknande er ikkje tillate.

5. Det er ikkje tillate å seija opp teit eller slå leir innanfor nedbørsfelte. Riding, og anna ferdsle skal ikkje føra til fare for forureining av vasskjelda. Hundar skal haldast i band.

6. Avføring frå hundar og hestar i nedbørsfeltet samlas opp og fjernast frå verkeområdet.

7. Militærøving er ikkje tillate.

8. Lagring og/eller deponi av gjenstandar, avfall, slam eller liknande som kan koma til å forureina vasskjelda, er ikkje tillate. Dette gjeld også for oljeprodukt og stoff/ kjemikalier

9. Lagring, deponi og bruk av pesticid (plantevern-middel) i fareklassane «svært giftig», «giftig» og «Helsekadelig» er ikkje tillate. Kommunen kan gi dispensasjon frå forbodet etter ei konkret vurdering av produkt og bruk.

10. Nydyrking av landbruksareal er tillate, men skal ikkje føra til vesentleg auka forureining i Kørelen.

11. Gjødsele kan brukast i landbruksverksemd, etter godkjenning frå kommunen.

12. Jakt i nedbørsfeltet må ikkje føra til risiko for forureining av vasskjelda. Slaktning kan utførast i ei avstand på minst 50 m frå vatn og tilløp. Avfall skal straks samlas opp og fjernast frå nedbørsfeltet.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

b. Føresegner for Kørelen og nedbørsfeltet til Kørelen i sone H390_1:

1. Påbygg/endingar av bustader tilknytt kommunalt avløp, eller der avløpet vert ført ut av nedbørsfeltet er tillate.

2. Regulering av nye område for bustader, fritidsbustader

og næringsformål er ikkje tillate.

3. Oppføring av nye bustader er tillate dersom avløpsvatnet vert ført ut av nedbørsfeltet.

4. Oppføring og/eller endring av bustad og driftsbygning på gardsbruk, skal vurderast særskilt ut i frå tilhøva rundt nedbørsfeltet.

5. Oppbygging etter brann og naturskade er tillate.

6. Sanitæravløp (avløp frå vassklosett, kjøkken, bad, vaskerom o.l.) skal førast ut av nedbørsfeltet. Det gjeld også for eksisterande buseinad.

7. Gråvatn (sanitæravløp som ikkje inneheld avløp frå klosett) kan infiltrerast til grunnen etter godkjenning frå kommunen.

8. Tømming av privet/do er ikkje tillate.

9. Stoffkjemikalier nytta i hushald eller landbruk er tillate, men skal sikrast for å ikkje forureine vasskjelda.

10. Husdyrgjødsele kan spreist i samsvar med «Forskrift om gjødselevarer mv. av organisk innhav», men ikkje nærare strandlinja enn 20 meter, eller 20 meter frå bekkar når terrenget vert drenert mot bekken.

11. Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet, er avgrensa av produksjonsarealet og spreiearealet som kommunen har fastsett.

12. Gardsbruk som har beiterett for sau kan nytta området i same omfang som før.

13. Beiting, riding, og annen ferdsel av husdyr skal ikkje føra til forureining av vasskjelda.

14. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppstjærar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt i sone 1. Grunneigarlaget har også løyve til å driva kontrollert utleige av inntil 5 robåtar.

15. Robåtar kan ha firetakts påhengsmotor med inntil 10 hk eller elektrisk motor i sone 1.

16. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate i sone 1.

17. Det er ikkje lagt særskilte restriksjonar på aktivitetar i sone 2. Større arrangement (meir enn 50 deltakarar) som inneber å slå leir og/eller bruka båt, krev løyve frå kommunen.

18. Fiske er berre tillate ved kjøp av fiskekort frå grunn-eigarlaget i sone 1.

19. Fiske er tillate i sone 2.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

c. Særskilte føresegner for Fjæreidevatnet og nedbørsfeltet til Fjæreidevatnet i sone H390_2:

1. Det er ikkje tillate å føra opp nye bustader, bygge på eller å endra bustader i nedbørsfeltet (jf. ekspropriasjonsløyve av 1987 og skjønn av 1992).

2. Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet er avgrensa av talet på beitedyr pr. 1984 (jf. skjønn av 1992).

3. Arrangement med start og slutt utanfor nedbørsfeltet er tillate etter løyve frå vassverkseigar.

4. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppstjærar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt. Bruk av forbrenningsmotor er ikkje tillate.

5. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

61. Sikringsone VA-buffer

a. Sonene H190_1 (Blommen), H190_2 (Knappskog), H190_3 (Spjeld), H190_4 (Eide) og H190_5 (Døse) skal sikra at avløpsområde ikkje smeltar saman. Innanfor sonene er det ikkje tillate med nye tiltak som fører til utsleppsøyve eller tilkopling til offentleg vatn og avløp. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

62. Bandleggingssone for regulering etter plan- og bygningslova (pbl):

- a. Sonene H710_1 og H710_2 bandlegg arealet i påvente av regulering etter pbl. Arealet skal vurderast som erstatningsareal for golfbana på Kolltveit, i samband med bygging av Sotrasambandet. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

63. Bandleggingssone - naturvern

- a. H720_1 – er naturreservat, bandlagt etter anna lovverk. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

64. Sikringssone – Innflyging til Bergen lufthavn Flesland

- a. Sikringssonene H190_10 og H190_20 viser innflygingssoner til Bergen lufthavn Flesland. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- b. Innanfor sikringssonene H190_10 og H190_20 kan det ikkje etablerast bygg, anlegg eller andre innreiningar som overstig høgderestriksjonane i gjeldande restriksjonsplan for lufthamna. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- c. Sikringssonene H190_10 og H190_20 skal innarbeidast i reguleringsplanar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.
- d. Søknader om etablering av bygg og anlegg innanfor sikringssonene H190_1 – H190_2 skal handterast etter Avinor sine rutinar for sakshandsaming. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

65. Detaljisoner

- a. I områda som ligg innanfor detaljisoner H900_1 – H900_111 for vidareføring av reguleringsplan, skal reguleringsplanar framleis gjelda. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.
- b. Reguleringsplanar skal supplerast av føresegner i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er

handsama i reguleringsplanane.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.

- c. Dersom gjeldande reguleringsplan ikkje er i tråd med arealdelen til kommuneplanen (intensjonar i plan-områdene), statlege og regionale føringar eller norm for vatn og avløpshandtering i Fjell kommune, skal kommunen krevja utarbeiding av ny plan. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr.1 og 11-8, bokstav a.

66. Vidareføring av Kommunedelplan

- a. Kommunedelplan for Straumeområdet 2005-2018 (planID 20060044)
- b. Kommunedelplan for Bildøyna/Sotra kystby 2013-2024 (planID 20080019)
- c. Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024 (planID 20070034)
- d. Kommunedelplan Sotrasambandet Rv 555 fastlands-sambandet Kolltveit – Storavatnet parsell Kolltveit - Bergen grense (planID 20050021)
- e. Kommunedelplan Sotrasambandet, delprosjekt 2, Rv 555 Kolltveit – Austefjord (planID 20050022)
- f. Kommunedelplan Sotrasambandet, delprosjekt 3, Rv 561 Kolltveit – Ågotnes (planID 20050023)
- g. Kommunedelplanar skal supplerast av føresegner i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er handsama i kommunedelplanane.

67. Føresegnssone

- a. Føresegnssonene FO_1-FO_14 er knytt til særskilte arealføremål:
 1. FO_1 er knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg på Kallestad.
 2. FO_2 er knytt til formål for privat og offentleg tenesteyting på Misje.
 3. FO_3 er knytt til kombinert formål for bygg og anlegg

på Syltøyna.

4. FO_4 er knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg på Sekkingstad.
5. FO_5 er knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg på Misje.
6. FO_6 er knytt til formålet småbåthamn på Turøyna.
7. FO_7 er knytt til formål for offentleg eller privat tenesteyting på Ekrohovda.
8. FO_8 er knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg på Kolltveit.
9. FO_9 er knytt til næringsformål på Brattholmen kai.
10. FO_10 er knytt til formål for offentleg eller privat tenesteyting på Skålvika.
11. FO_11 er knytt til formål for privat og offentleg tenesteyting på Algrøyna.
12. FO_12 er knytt til fritids- og turisiformål på Algrøyna.
13. FO_13 er knytt landbruks-, natur og friluftsområde på Våge.
14. FO_14 er knytt til bustadformål på Morlandstø.
15. FO_15 er knytt til kombinert formål, ferdsl og fiske i sjø - Ågotnes.
16. FO_16 er knytt til formål naust - andre typar bygg og anlegg på Algrøy



FJELL KOMMUNE



Fjell kommune

Planstatus

AVVIKKELENERING

Kommune

Gnr Bnr Bnr Snr Adresse

1246 - Fjell kommune 8 48 0 0 Nordre Nesvegen 51, 5357 FJELL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Er saken ligg i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende Kommuneplan (18.6.2015)

Hensyn landbruk

Kommuneplan (18.6.2015)

SJELDENDEREGERING

Ligg eiendommen i et regulert område?

Nei

BUSEFTNADSPLAN

Omfatter eiendommen eller en del av eiendommen av ein busetningsplan eller eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det påbegynt planleggingsarbeid på eit område som inkluderer berørte eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Er saken ved planinstans som kan ha følgjer for eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Fjell kommune

Kommunedelplan

Eiendom: Gnr: 8 Bnr: 48 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nordre Nesvegen 51
5357 FJELL










Annen info:



Målestokk
1:10000



Tegnforklaring

 Høydekurve	 Udefinert bygning	 Bygning
 Kanal og grøft	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Elv og bekk	 Innsjø	 Hav

Kartutsnittet er hentet fra den avanserte kartløsningen til Fjell kommune. Ved å gå inn på www.fjell.kommune.no/plan-bygg-og-eigedom/kart og velge Avansert kart kan du se informasjonen interaktivt.



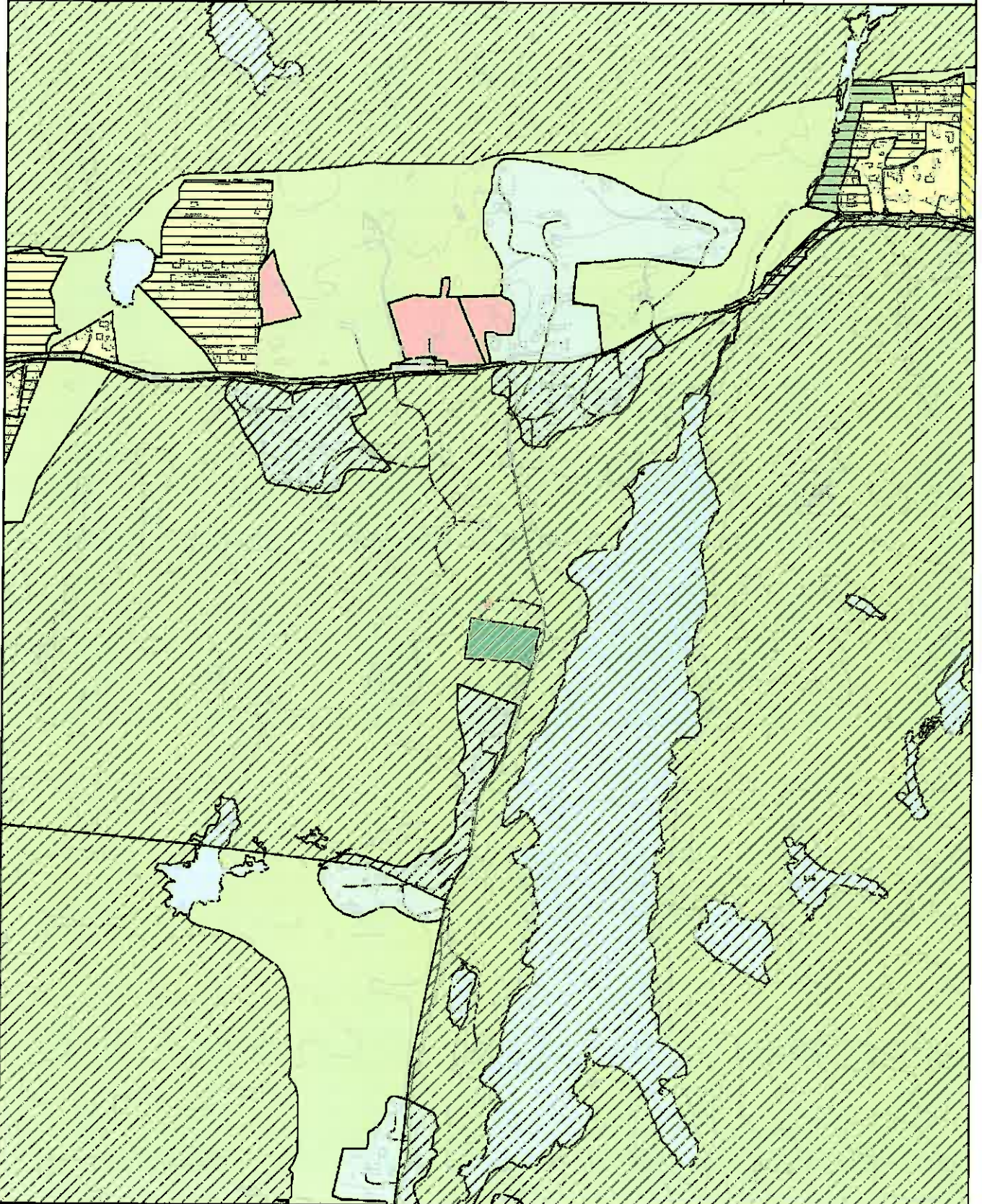
Fjell kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 8	Bnr: 48	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordre Nesvegen 51 5357 FJELL			
Annen info:				



Målestokk
1:10000



Tegnforklaring

	Funksjonell strandsone		Høydekurve		Udefinert bygning
	Bygning		Kanal og grøft		KpOmråde kommuneplan gjeldende
	Gang- og sykkelveg		Veg		Elv og bekk
	Innsjø		Hav		Kommuneplan planområde
	Angitt hensynsone		Detaljeringsone		Gjennomføringsone
	Bestemmelsesområde		Arealformålområde		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Hensyn landbruk
	Hensyn grønnstruktur		Bevaring naturmiljø		f) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde - generalisert
	Krav om felles planlegging		Bebyggelse og anlegg - Nåværende		Boligbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Boligbebyggelse - Framtidig		Veg - Nåværende
	Grønnstruktur - Nåværende		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende
	LNFR for spredt boligbebyggelse - Framtidig		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		

Kartutsnittet er hentet fra den avanserte kartløsningen til Fjell kommune. Ved å gå inn på www.fjell.kommune.no/plan-bygg-og-eigedom/kart og velge Avansert kart kan du se informasjonen interaktivt.



Fjell kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 8	Bnr: 48	Fnr: 0	Snr: 0
----------	--------	---------	--------	--------

Adresse:	Nordre Nesvegen 51 5357 FJELL
----------	----------------------------------















Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Eiendomsgrense	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 Bygning	 RpOmråde forslag	 RpGrense
 Rasterplan Fjell	 Rasterplan Øygarden	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Elv og bekk	 Innsjø
 Hav	 Eiendom	

Kartutsnittet er hentet fra den avanserte kartløsningen til Fjell kommune. Ved å gå inn på www.fjell.kommune.no/plan-bygg-og-eigedom/kart og velge Avansert kart kan du se informasjonen interaktivt.

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange
Advokat Rolf Bech-Sørensen v/Vibeke Spjelkavik
Pb 1150, 5811 Bergen
Telefon: 55 30 10 07
Telefaks: 55 30 10 01

Budskjema

Budet er gyldig frem til

Dato: _____ Klokkeslett: _____

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse: _____ Postnr.: _____ Poststed: _____
Gnr.: _____ Bnr.: _____ Seksjonsnr.: _____ Kommune: _____

Kjøpesum

Beløp: _____ Beløp med bokstaver: _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.	kr		
Annet	kr		
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper advokat Rolf Bech-Sørensen til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)			Fødselsnr (11 siffer)			Navn (Budgiver 2)			Fødselsnr (11 siffer)		
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse						E-postadresse					
Adresse						Postnr. Poststed					

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangssalg ved medhjelper. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, sluttet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangssalg av 26. juni 1992.