



aktiv.

Veråsvegen 669, 5955 LINDÅS

Skap din boligdrøm! Velholdt familiebolig m/nydelig, usjenert beliggenhet! Stor, solrik tomt, flotte uteområder, garasje



Eiendomsmeglerfullmektig

Anna Hjelle

Mobil 466 97 633

E-post anna.hjelle@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.
TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Johannes Cornelis
Christianus Schot
Reidun Kårdal Schot

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 189/229 kvm
Tomtstr.: 1591.4 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 115, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1505250264

Skap din boligdrøm! Velholdt familiebolig m/ nydelig, usjenert beliggenhet! Stor, solrik

Aktiv Eiendomsmegling v/ Anna Hjelle har gleden av å presentere Veråsvegen 669! En innholdsrik familiebolig med nydelig og skjermet beliggenhet i enden av veien. Bo i din egen oase, samtidig som du har kort vei til Lindås og Mongstad. Det er også mulig å kjøpe nabotomten, hvor det tidligere er gitt byggetillatelse for enebolig.

Kort fortalt:

Mulighet for å kjøpe nabotomt m/vannkilde & tilgang til ved (tomter til sammen er 3,119 mål)

Romslig bolig m/god planløsning

Barnevennlig, uten gjennomgangstrafikk

Flotte uteområder m/upåklagelige solforhold

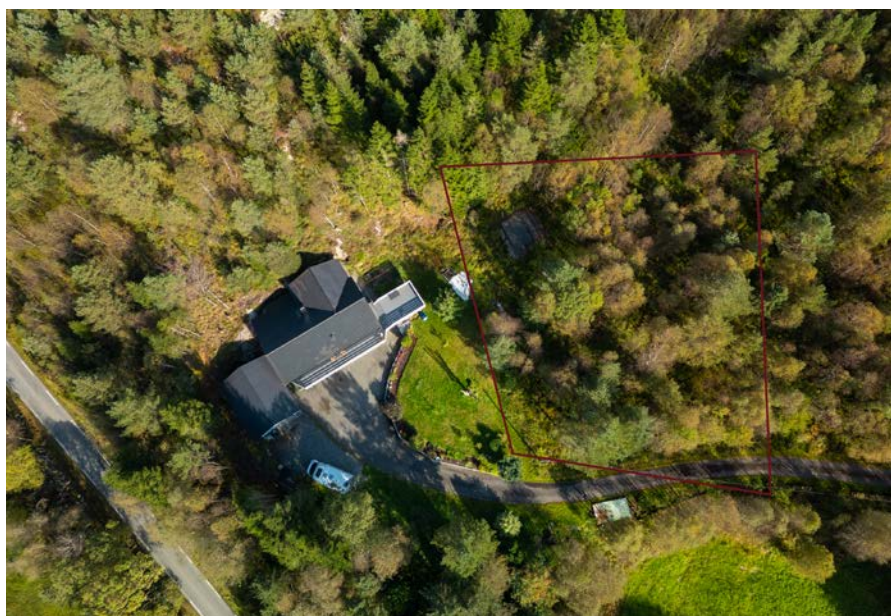
Frodig hage m/frukttrær

Nytt tak ca 2010 og malt kledning i nyere tid

Stor biloppstillingsplass & garasje m/loft

Nydelige omgivelser & fine turmuligheter i området

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	62
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 229 m²

TBA: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entré(3,3m²), gang(19m²), bad/vaskerom(10,7m²), toalett(2,1m²), soverom(14,5m²), soverom(22,1m²), bod(2,7m²).

BRA-e: 40 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 111 m² Stue(44,7m²), tv-stue(20,6m²), bad(6,9m²), soverom(12,5m²), kjøkken(20,4m²).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

64 m² Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 63,7m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1591.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, pent opparbeidet med biloppstillingsplass, hage, beplantning og frukttrær.

Det er mulig å kjøpe nabotomten (gnr. 115, bnr. 14) separat. Tomten er adskilt fra hovedbruket med bolig som formål, og er målt til 1 528,8 m². Skogen opptar deler av eiendommen, og gir god adgang til ved. Den private brønnen ligger på denne tomten. I 1996/97 ble det søkt om og godkjent oppføring av enebolig på tomten. Arbeidet ble ikke satt i gang. Kontakt megler ved spørsmål om tilleggstomten.

Beliggenhet

Velkommen til Veråsvegen 669, et hjem hvor hverdagen møter idyllen. Her bor du i vakre og rolige omgivelser, omgitt av skog, frisk luft og naturens ro, samtidig som du har både Lindås og Mongstad en kort kjøretur unna. Beliggenheten gjør dette til et ideelt sted for deg som ønsker både nærhet til hverdagsfasiliteter, og samtidig verdsetter følelsen av å komme hjem til fred og stillhet.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt praktisk. Med beliggenhet i enden av veien er det ingen gjennomgangstrafikk. Barna får en trygg og oversiktlig hverdag, mens de voksne kan nyte enkel logistikk og kort vei til barnehage og skole på Lindås.

På Lindås finner du også et hyggelig sentrum med butikker, kaféer, idrettsanlegg og servicetilbud, mens Mongstad byr på et bredt arbeids- og næringsliv. Når du ønsker å koble av, kan du ta turen ut i marka, finne roen på turstiene i nærområdet, eller oppleve sjø og fjord i kort avstand fra eiendommen. Det er en halvtimes kjøring til Knarvik, med et utvidet servicetilbud.

En knapp kilometer fra boligen finner du Verås Grendahus, med lokaler som rommer opp mot 40 personer, kjøkken, toaletter og diverse spill som biljard og airhockey. Lokalene kan leies til mindre og større sammenkomster.

Her får du det beste fra to verdener. Den landlige sjarmen og nærheten til naturen, kombinert med enkel tilgang til hverdagslivets nødvendigheter. Et sted der du virkelig kan senke skuldrene og skape et hjem med rom for både ro, trivsel og gode opplevelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Lindås barneskule (1-7 kl.) 7 min

208 elever, 11 klasser 6.3 km

Lindås ungdomsskule (8-10 kl.) 6 min

156 elever, 7 klasser 6.2 km

Austrheim vidaregåande skule 17 min

250 elever, 19 klasser 17.6 km

Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 27 min

300 elever 31.5 km

Barnehager

Lindås barnehage (0-5 år) 6 min
62 barn 6.6 km
Solhaugen barnehage (1-5 år) 7 min
53 barn 6.6 km
Kaland barnehage (1-5 år) 8 min
54 barn 8 km

Dagligvare
Kiwi Lindås Senter 6 min
Rema 1000 Lindås 6 min

Sport
Rissundet 4 min
Ballspill 3 km
Lindås ungdomsskule gymsal 6 min
Aktivitetshall 6.2 km
MOVA Lindås 6 min
Unik Helse 6 min

Bygningssakkyndig
Mats Hansen

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av leca- og betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens

standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis er det ikke benyttet grunnmursplast/knotteplast utvendig.

Det er påvist avskalling/slitasje utvendig på grunnmuren.

På bakgrunn av alder (1990) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/

ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon.

Terrengforhold

På baksiden er det oppført forstøtningsmur, murer er av eldre dato og har større skjevheter.

Yttervegger

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen.

Stedvis er det ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen.

Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler.

Vannbordene på ett av vinduene på baksiden er løst.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det ble observert mose på takstein.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Det er påvist saltutslag og fuktskjolder på sutaksplatene.

Eier opplyser at det tidvis er mus på loftet.

Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter.

Det er påvist skjevheter/retningsavvik.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene.

Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter.

Vinduet på badet i 2.etasje er uheldig plassert nær våtsone.

Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene.

Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Stedvis ble det registrert motfall.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det ble registrert bom i enkelte fliser.

I området ved sluket på badet i 1.etasje er det ikke benyttet fliser eller membran.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det har vært feil tilknyttet våtrommene?

Nei

(Selger opplyser om at det i 2020 var en lekkasje i vannrøret opp til vasken på badet.

Lekkasjen ble utbedret og det ble lagt nytt tak i kjeller og nytt panel på kjøkkenveggen)

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja

Flislagt + varmekabler. Utbedret lekkasje til vask.

Årstall: 2005 og 2020.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Arbeid utført av: Lindås Rør

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Ja

Flislegging

Kjenner du til om det er feil/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp?

Nei

Tilsyn septik av kommune

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Ja

Tak på tilbygg, ble utbedret

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Mus kan komme inn, ikke vært til plage

Kjenner du til om det har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Ca. 2010, utbedret av forsikring

Har det vært arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Ja

Nytt tak 2010, jevnlig rengjøring av takrenner

Hvem er arbeidet utført av?

Mr. Fix

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget og/eller andre installasjoner?

Ja

Hatt el-sjekk, nye kurser til vaskerom

Arbeid utført av Mongstad Elektro

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Ja

Nabovarsel, utbygging av 5G

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Tilbygg i 2. etg, to soverom slått sammen, garasje til soverom

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Takst 2012

Er det andre forhold som har betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Veirett og vannrett

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1. etg: 78 m² BRA / 78 m² BRA-i

2. etg: 111 m² BRA / 111 m² BRA-i

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etg: Entré(3,3m²), gang(19m²), bad/vaskerom(10,7m²), toalett(2,1m²), soverom(14,5m²), soverom(22,1m²), bod(2,7m²).

2. etg: Stue(44,7m²), tv-stue(20,6m²), bad(6,9m²), soverom(12,5m²), kjøkken(20,4m²).

I tillegg er det en garasje på 40 m², hvor loftet har gulvareal 40 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Entré, gangen og badene har flislagte gulv, resterende rom har gulvbelegg, teppe, laminat og parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har panel og tapet.

Tak: Tak-ess plater.

Velkommen inn!

Hovedetasje

Stue |

Velkommen inn i en romslig stue på 44,7 m², hvor store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Et sosialt rom, som raskt blir et naturlig samlingspunkt for

familien. Her har du god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Peis er kjekt å ha på de mørke høstkveldene. Varmepumpen sørger for jevn og god oppvarming.

Terrasse |

Fra stuen kommer vi ut til en stor terrasse, målt til hele 63,7 m². Terrassen strekker seg rundt huset, og lar deg flytte deg med solen fra morgen til kveld. Her kan du nyte fredelige og naturnære omgivelser, helt usjenert. En flott forlengelse av boligen på fineværsdagene! Egen inngang til kjøkkenet er praktisk når man griller på terrassen.

Kjøkken |

Vi beveger oss inn til et stort kjøkken, målt til 20,4 m², innredet med hyggelig frokostkrok. Det er nydelig lysinnslipp fra store vindusflater. Her har du rikelig med plass til både matlaging og oppbevaring. Av integrerte hvitevarer finner vi induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er benyttet oppvaskkum i stål og ventilator med avtrekk. Gulvene på kjøkkenet og i stuen samt himling på kjøkkenet ble skiftet i 2014.

Bad |

I samme etasje finner vi et lyst og helfliset bad med gulvvarme. Badet er utstyrt med toalett, badekar, dusjgarnityr og dobbel helstøpt servant med skuffer. Dobbelt servant gjør travle morgener til en lek! Baderomsmøblene er skiftet i nyere tid, og sørger for godt med oppbevaringsplass.

Soverom |

Soverommet i samme etasje er luftig, med god plass til å innrede som man ønsker. Stor skyvedørsgarderobe sørger for godt med oppbevaring. Rommet måler 12,5 m².

TV-stue |

I 1995 fikk etasjen tilbygg med egen utgang. Rommet var tidligere brukt som soverom av tenåringen, og er i dag innredet som TV-stue. Rommet ikke godkjent som oppholdsrom i byggetegningene, men oppfyller dagens krav til varig opphold. Her er det målt til 20,6 m².

Første etasje

Entré og gang |

Vi møtes av romslig og velopplyst entré med god plass til å henge fra seg. Vi beveger oss videre inn i en stor gang. Begge rommene har varme i gulvet.

Soverom |

Stort og luftig soverom på 14,5 m², i dag innredet som kontor. Rommet var opprinnelig to soverom, som senere ble slått sammen til ett.

Rom |

Det største rommet er målt til 22,1m². Rommet var tidligere en garasje, og ble senere omgjort til "soverom". Bruksendringen er ikke godkjent, men rommet oppfyller dagens krav til oppholdsrom. Herfra er det egen utgang.

Toalett |

I samme etasje er det et toalettrom, perfekt for travle morgener!

Vaskerom |

Her finner vi også et stort og praktisk vaskerom. Her er det utstyrt med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og dusjkabinett.

Bod |

For ekstra oppveining er det en innvendig bod.

Andre opplysninger:

- Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
- Varmtvannsberederen er plassert på badet i 1. etasje og er av typen Høiax 200 liter, fra 2011.
- Sikringsskapet er montert i entréen og inneholder automatsikringer.
- Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Service på varmepumpe i 2023.
- Styrket bæring til terrasse i 2023.
- Lagt opp vann til kjøleskap (mulighet for isbitmaskin) i 2020.
- Nytt tak på huset ca 2010.
- Nytt innvendig tak på kjøkken + nytt opplegg til kjøkkenvifte ca 2010.
- Nytt tak på tilbygget ca 2013.
- Garasje ble bygget i 2000/01.
- Tilbygg i hovedetasje oppført i 1995.
- Lagt varmekabler og flislagt gulv i entré og gang.
- Tidligere innvendig garasje er omgjort til "soverom" (ikke søkt om bruksendring).

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber. Det er lagt ny linje i 2025.
Ny eier tegner eget abonnement.

Parkering

Parkering i garasje med plass til to biler, og på stor biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

19199349

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Sektor Alarm-abonnement kan overføres ved ønske fra kjøper. Inkluderer røykvarsing og innbruddsalarm.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entré, gangen og på badene, varmepumpe og peis.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 1 029

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker gebyr for feiing og tilsyn av avløpsanlegg. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Gebyr for slamtømming og renovasjon blir fakturert av NGIR.

Årlig gebyr for tømming av septik hvert andre år er kr 1 500 i 2025.

Minimumsbeløp per husstand for renovasjon er kr 5 400 i 2025.

Info eiendomsskatt

Det betales ikke eiendomsskatt for denne eiendommen.

Formuesverdi primær

Kr 1 064 619

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 258 474

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 13 i Alver kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1990/2738-3/51 29.03.1990

På eiendommens grunnboksblad er det tinglyst forkjøpsrett, veirett og rett til vann fra privat brønn med dagboknummer 2738, tinglyst i 1990.

Forkjøpsrett vil ikke bli benyttet. Heftelsen er sendt for sletting hos Kartverket.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg enebolig, datert 22.10.1990. Ferdigattesten har følgende merknader:

1. Rekkverk og trapp fra altan i nord må monteres.
2. Permanent trapp og repo fra stue til terreng er ikke montert.
3. Tetting rundt dør mellom garasje og sluse ikke utført. (Må utføres straks).

Det foreligger godkjente byggetegninger for enebolig, datert 26.10.1988.

Det foreligger tillatelse til å lede avløpsvann til sandfiltrering, stemplet i 1988.

Det foreligger godkjent byggesøknad for tilbygg, datert 14.03.1995.

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg, datert 08.03.1995.

Det foreligger godkjent byggemelding for garasje, datert 16.02.2000.

Det foreligger godkjente byggetegninger for garasje, datert 16.02.2000.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det største rommet i første etasje som er innredet og brukt som soverom er angitt som garasje på byggetegningene. Rommet med egen utgang i 2. etasje, tidligere benyttet som soverom, nå innredet som TV-stue, er angitt som bod på byggetegningene. Rommene tilfredsstiller kravene til størrelse, lys og rømning, men bruksendringen er ikke godkjent.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at vaskerommet er angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet privat vei, vann og septik.

Det er tinglyst veirett over bnr. 11, 12 og 14, samt hovedbruket ned til fylkesveien Lindås og Risasjøen.

Det er tinglyst rett til vann fra felles brønn. Septiktanken er plassert på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen har status som LNF spredd bolig i kommuneplanens arealdel 2019-2031, og ligger i gul støysone.

Gnr. 115, bnr. 14 er ikke regulert. Eiendommen er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel.

Før byggetillatelse blir gitt skal det gjennomføres en sårbarhetsanalyse for området som er avsatt til LNF-spredd. Nye boliger skal være eneboliger med én boenhet. Seksjonering er ikke tillatt. Utbygging kan skje innenfor disse rammene:

- Bebygd areal skal ikke overstige 30 % BYA.
- Samlet bruksareal (BRA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 400 m².

Ved utbygging i tråd med forskriftene i kommuneplanens arealdel må eiendommen ha løsning for vann og avløp som er godkjent av kommunen, samt ha tilkomstvei og avkjørsel som er godkjent av kommunen eller aktuell veimyndighet. Hovedregelen er at eksisterende avkjørsel og tilkomstvei blir benyttet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Ved kjøp av nabotomten:

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 597 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Vederlag: 50 000,-
Grunnpakke: 14 455,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilrettelegging: 20 000,-
Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-
Utlegg fotograf: 10 500,-
Utlegg tilstandsrapport: 10 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistår av

Anna Hjelle
Eiendomsmeglerfullmektig
anna.hjelle@aktiv.no
Tlf: 466 97 633

Oppdragstaker

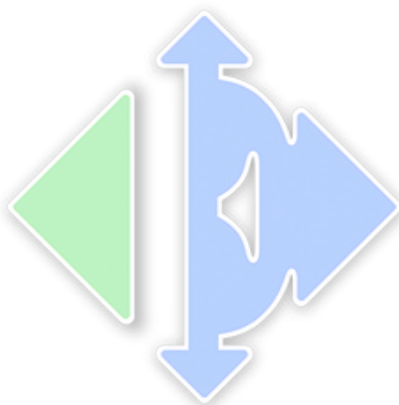
Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

22.09.2025

Vedlegg

Selveier Enebolig
Veråsvegen 669
5955 Lindås



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 22/09/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:115, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Reidun Kårdal Schot og Johannes Cornelis Christianus Schot
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 591 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1990

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.09.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Reidun Kårdal Schot og Johannes Cornelis Christianus Schot
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, gruslagt parti, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av leca- og betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1990 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Takstobjektet:

Selveier enebolig over to plan.

Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 63,7m².

Oppvarming: Varmekabler i entré, gangen og på badene, varmpumpe og peis. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Entré, gangen og badene har flislagte gulv, resterende rom har gulvbelegg, teppe, laminat og parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har panel og tapet.

Tak: Tak-ess plater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Garasjen ble oppført i 2001.
- Taktekingen ble skiftet cirka i 2014.
- Utbedret kjøkkenventilatoren cirka i 2014.
- Gulvene på kjøkkenet og i stuen samt himling på kjøkkenet ble skiftet i 2014.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	78	0	0	0	75	3
2. Etasje	111	0	0	64	111	0
SUM BYGNING	189	0	0	64	186	3
SUM BRA	189					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	40	0	0	0	40
SUM BYGNING	0	40	0	0	0	40
SUM BRA	40					

BRA-i:

1. Etasje: Entré(3,3m²), gang(19m²), bad/vaskerom(10,7m²), toalett(2,1m²), soverom(14,5m²), soverom(22,1m²), bod(2,7m²).
2. Etasje: Stue(44,7m²), tv-stue(20,6m²), bad(6,9m²), soverom(12,5m²), kjøkken(20,4m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

Garasje/tilleggsbygg og tilsvarende er ikke ytterligere kontrollert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

22/09/2025



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført betongkonstruksjoner.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, de fleste veggene under terreng er åpne mot grunnmur eller har flislagte vegger. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Eldre dreneringer/fuktsikringer er å betrakte som risikokonstruksjoner, skader kan plutselig oppstå.

Stedvis er det ikke benyttet grunnmursplast/knotteplast utvendig, manglende knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det er påvist avskalling/slitasje utvendig på grunnmuren, tiltak må iverksettes for utbedring.

På bakgrunn av alder (1990) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2 1.3 Terrengforhold**

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknad/vurdering av avvik:

På baksiden er det oppført forstøtningsmur, murer er av eldre dato og har større skjevheter. Utbedring av muren må påregnes.

Boligens bakside og gavlsider vender mot skrånende terreng. I skrånende terreng vil det tidvis kunne bli overvann, som regnvann og smeltevann. Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig og påse at overvann ledes bort fra boligen og rom under terreng.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Stedvis er det ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår og 2002. Vinduet på badet i 2. etasje er fra 2019.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Vannbordene på ett av vinduene på baksiden er løst, vannbordet må festes tilstrekkelig. Forholdet øker risikoen for vanninntrenging.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i treverket.

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taksteinen ble skiftet cirka i 2014.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen. Nedløpene ledes ikke bort fra boligen, forholdet medfører økt vannpåkjenning mot grunn.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Det er påvist saltutslag og fuktskjolder på sutaksplatene (høy grad), forholdet må holdes under oppsyn. For utbedring må platene skiftes ut.

Eier opplyser at det tidvis er mus på loftet, forholdet må undersøkes nærmere og det må iverksettes tiltak for å forhindre skadedyr i boligen. Skadedyr utgjør en stor risiko for skader på ulike bygningsdeler.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 63,7m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter.

Det er påvist skjevheter/retningsavvik.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Våtrom****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet fliser på veggene og tak-ess plater i himlingene på badene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vinduet på badet i 2.etasje er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tiliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader:**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Stedvis ble det registrert motfall. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommene, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

I området ved sluket på badet i 1.etasje er det ikke benyttet fliser eller membran.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Som følge av våtrommenes alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgraderinger må påregnes. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet i 1.etasje inneholder: Dusjkabinett, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Badet i 2.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, badekar.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgraderinger av våtrommene.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra 2011

Varmtvannsbereideren er plassert på badet i 1.etasje og er av typen Høiax 200 liter.

Merknader:

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1

10.5 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Det er kun montert rekkverk på en side av innvendig trapp. For å oppfylle gjeldende krav til rekkverk må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Eldre dreneringer/fuktsikringer er å betrakte som risikokonstruksjoner, skader kan plutselig oppstå. Stedvis er det ikke benyttet grunnmursplast/knotteplast utvendig, manglende knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er påvist avskalling/slitasje utvendig på grunnmuren, tiltak må iverksettes for utbedring. På bakgrunn av alder (1990) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.
1.3	Terrengforhold
	På baksiden er det oppført forstøtningsmur, murer er av eldre dato og har større skjevheter. Utbedring av muren må påregnes.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. Stedvis er det ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskifting av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Vannbordene på ett av vinduene på baksiden er løst, vannbordet må festes tilstrekkelig. Forholdet øker risikoen for vanninntrenging. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning. Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere. Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen. Nedløpene ledes ikke bort fra boligen, forholdet medfører økt vannpåkjenning mot grunn.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Det er påvist saltutslag og fuktskjolder på sutaksplatene (høy grad), forholdet må holdes under oppsyn. For utbedring må platene skiftes ut. Eier opplyser at det tidvis er mus på loftet, forholdet må undersøkes nærmere og det må iverksettes tiltak for å forhindre skadedyr i boligen. Skadedyr utgjør en stor risiko for skader på ulike bygningsdeler.

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter. Det er påvist skjevheter/retningsavvik.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling	
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.	
Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.	
Vinduet på badet i 2.etasje er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-	
7.1.2 Våtrom Overflate gulv	
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.	
Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.	
Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Stedvis ble det registrert motfall. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.	
Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommene, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.	
Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.	
I området ved sluket på badet i 1.etasje er det ikke benyttet fliser eller membran.	
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-	
7.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgraderinger av våtrommene.	
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV BERGEN VEST AS	Oppdragsnr.	ISO5250264
Adresse	VERÅSVEGEN 669		
Postnr.	5955	Sted	LINDÅS
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	1997	Hvor lenge har du bodd i boligen?	27 År 11 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Fremtind	Polise/avtalenr. 19199349
Selger 1 Fornavn	Reidun Kårdal	Etternavn	Schot
Selger 2 Fornavn	Johannes Cornelis Christianus	Etternavn	Schot

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse flislagt + varmekabler, utbedret lekkasje til vask
- 2.1 Redegjør for året og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2005 og 2020
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Lindås Rør
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Flislegging
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Tilsyn septik av kommune.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tak på tilbygg, ble utbedret

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

mus kan komme inn, ikke vært til plage

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ca. 2010, utbedret av forsikring

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

nytt tak 2010, jevnlig rengjøring av talerener

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Mr. Fix

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

hatt el-sjekk, nye kurser til vaskerom

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Mongstad Elektro

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-tilsyn, service varmepumpe ca. 2 år siden

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

nabovarsel, utbygging av 5G

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 22.09.2025

Sted Lindås

Signatur selger 1:

Reidun K. Schøt.

Signatur selger 2:

[Signature]

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasjer og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

SIDE 1 AV 3

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

SIDE 2 AV 3

8.2 Vernetting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

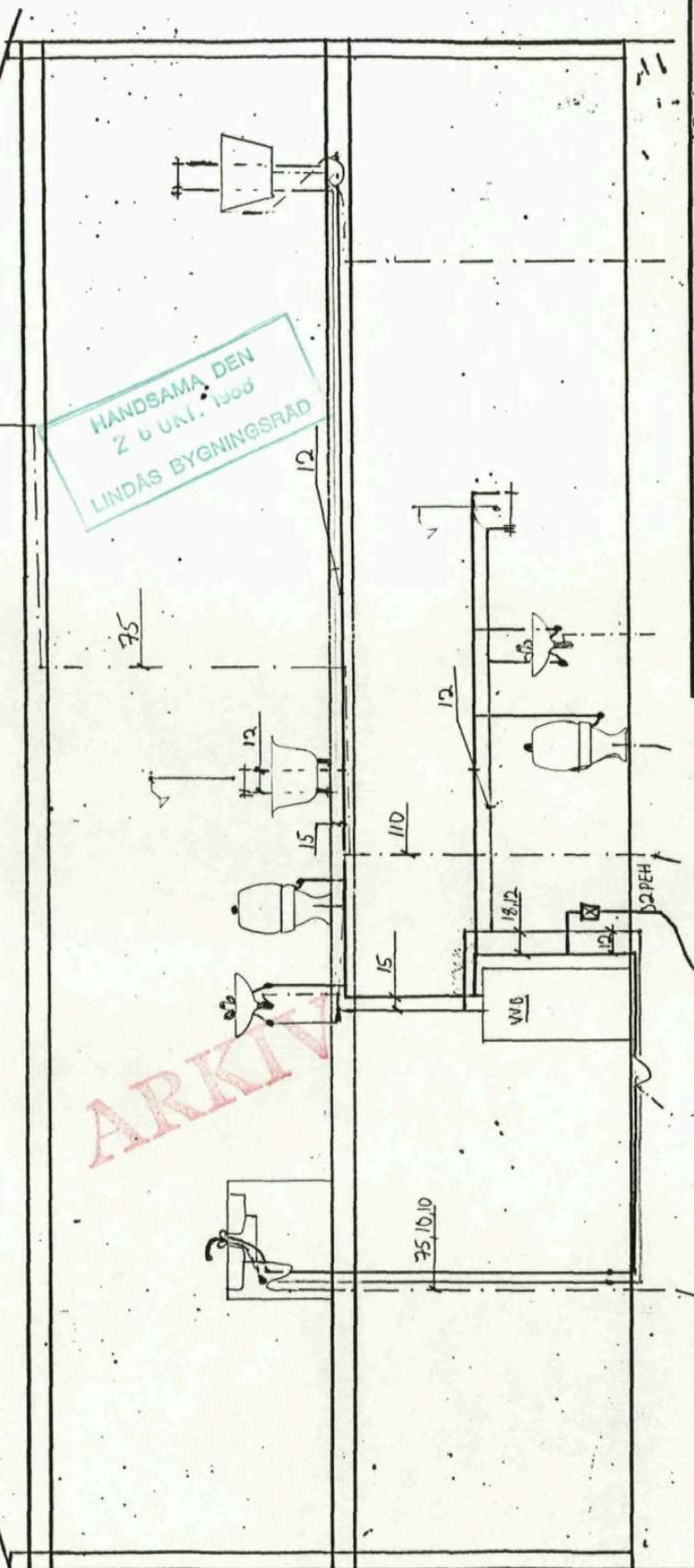
Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

ARKIV NR 11813

HANDSAMA DEN
26 OKT. 1906
LINDAS BYGNINGSRAD



LINDÅS RØR & SANITÆR A/S
5100 Isdalstø

RANDI STORMARK
SVEIN OLAV KÅRDAL

Oppleggskjema.

Dato.

88-8/EC

Type. No.

REKNES HUS
267A-3

Page 2 N.

Mil 1:50



LINDÅS KOMMUNE
Teknisk etat
Byggjesaksavdelinga
5914 Isdalstø

Johannes Schot

Kårdal
5955 LINDÅS

Dykkar ref:	Vår ref:	Sakshandsamar:	Direkte tlf:	Arkivkode:	Dato:
	00/00542-2	Arild Bjørnevoll	56 35 66 13	115/013	17.02.00

Meldingar handsama av bygningssjefen 016/00

BYGGJESAK- MELDING OM ARBEID - GARASJE – NYBYGG JOHANNES SCHOT - GNR.115 BNR. 013 KÅRDAL

Meldinga Dykkar om arbeid garasje nybygg etter Plan- og bygningslova § 86 a , vart motteke på teknisk etat den 16.02.00 .

Bygningssjefen har ingen merknader til tiltaket/bygget, men De må venta til fristen for naboane til å koma med merknader har gått ut (14 dagar), før De set i gang arbeidet/bygginga. Vidare gjer vi merksam på at De som tiltakshavar/byggherre er ansvarleg for at arbeidet vert utført i samsvar med gjeldande lover og forskrifter, jf. pbl § 77.1.

Vidare når det gjeld esetiske forhold rår vi til at takutstikka i gavl og på langsider vert mest mogeleg lik takutstikka på bustadhuset. Det er ofte normalt å bruke 50-60 cm takutstikk på langsiden og 20-30 cm takutstikk på gavlane.

Gebyr for byggesakshandsaming etter § 86 a vert kr 1000,- .

SOM TILTAKSHAVAR PLIKTAR DE M.A. Å MELDE FRÅ TIL KOMMUNEN NÅR ARBEIDET VERT AVSLUTTA.

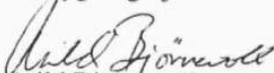
Er tiltaket/bygget ikkje sett i gang seinast 3 år etter at meldinga er motteken av kommunen, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl § 96 .

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om off. forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen du mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

for bygningssjefen


Arild Bjørnevoll

Sakshandsamar

Postadresse
5914 ISDALSTØ

Besøksadresse
Rådhuset

Telefon
56 35 65 00

Telefaks
56 35 65 01

Konto
0805 5787809
Organisasjonsnr.
935 084 733



LINDÅS KOMMUNE
Teknisk etat
Byggjesaksavdelinga
5914 Isdalstø

ARKIV

Johannes Schot

Kårdal
5955 LINDÅS

Dykkar ref:	Vår ref:	Sakshandsamar:	Direkte tlf:	Arkivkode:	Dato:
	00/00542-2	Arild Bjørnevoll	56 35 66 13	115/013	17.02.00

Meldingar handsama av bygningssjefen 016/00

BYGGJESAK- MELDING OM ARBEID - GARASJE – NYBYGG JOHANNES SCHOT - GNR.115 BNR. 013 KÅRDAL

Meldinga Dykkar om arbeid garasje nybygg etter Plan- og bygningslova § 86 a , vart motteke på teknisk etat den 16.02.00 .

Bygningssjefen har ingen merknader til tiltaket/bygget, men De må venta til fristen for naboane til å koma med merknader har gått ut (14 dagar), før De set i gang arbeidet/bygginga. Vidare gjer vi merksam på at De som tiltakshavar/byggherre er ansvarleg for at arbeidet vert utført i samsvar med gjeldande lover og forskrifter, jf. pbl § 77.1.

Vidare når det gjeld esetiske forhold rår vi til at takutstikka i gavl og på langsider vert mest mogeleg lik takutstikka på bustadhuset. Det er ofte normalt å bruke 50-60 cm takutstikk på langsiden og 20-30 cm takutstikk på gavlane.

Gebyr for byggesakshandsaming etter § 86 a vert kr 1000,- .

SOM TILTAKSHAVAR PLIKTAR DE M.A. Å MELDE FRÅ TIL KOMMUNEN NÅR ARBEIDET VERT AVSLUTTA.

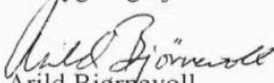
Er tiltaket/bygget ikkje sett i gang seinast 3 år etter at meldinga er motteken av kommunen, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl § 96 .

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om off. forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen du mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

for bygningssjefen


Arild Bjørnevoll

Sakshandsamar

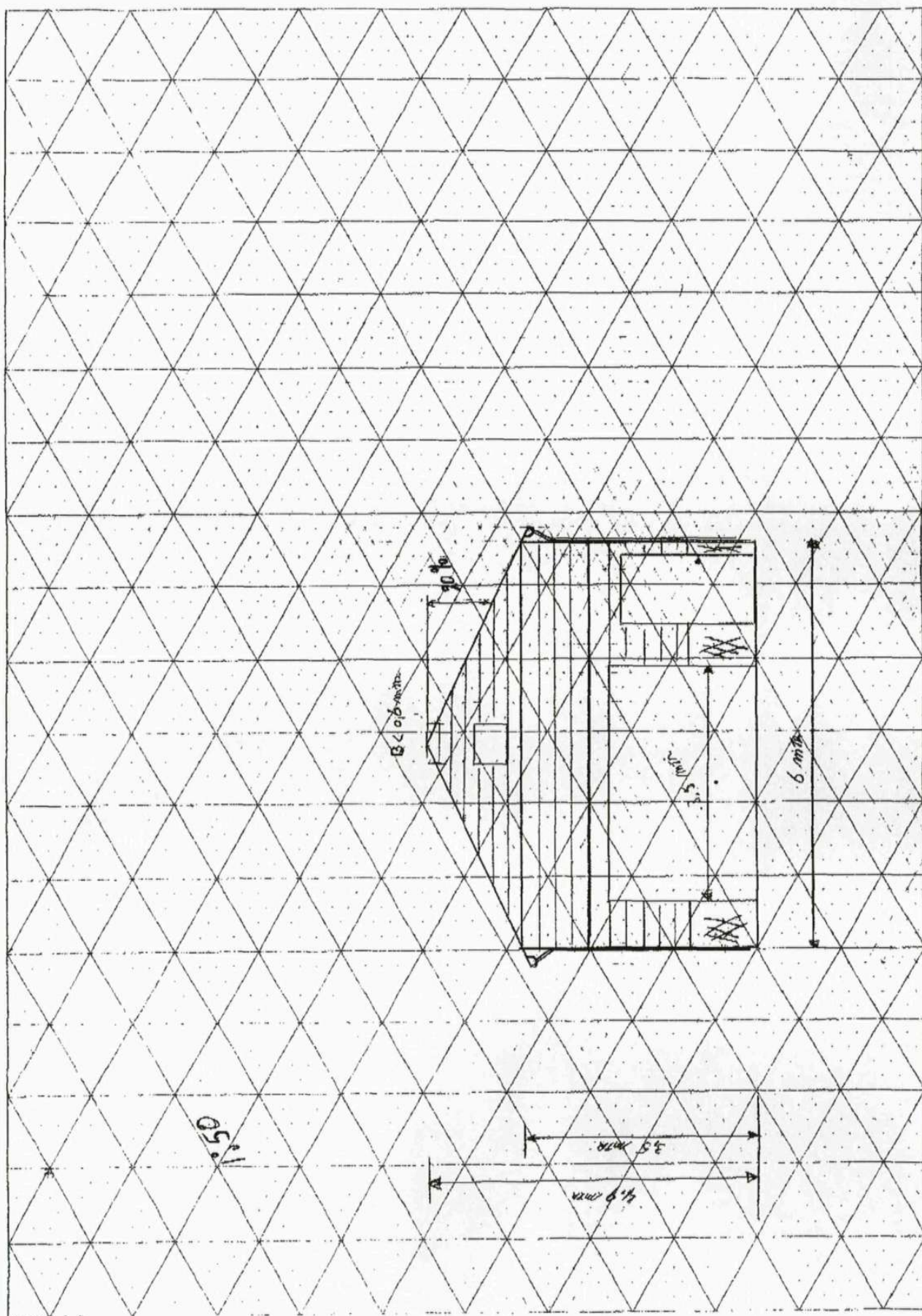
Postadresse
5914 ISDALSTØ

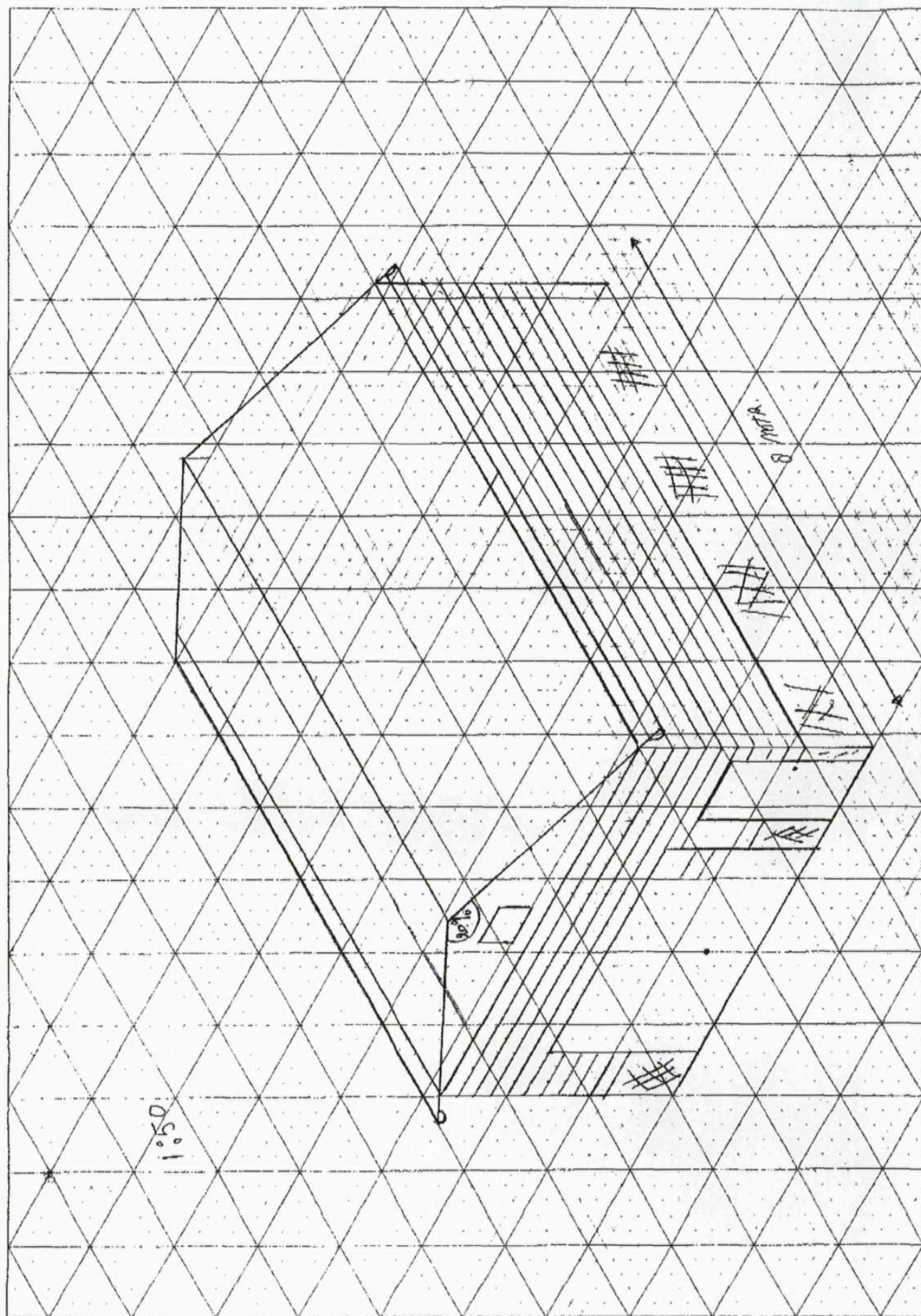
Besøksadresse
Rådhuset

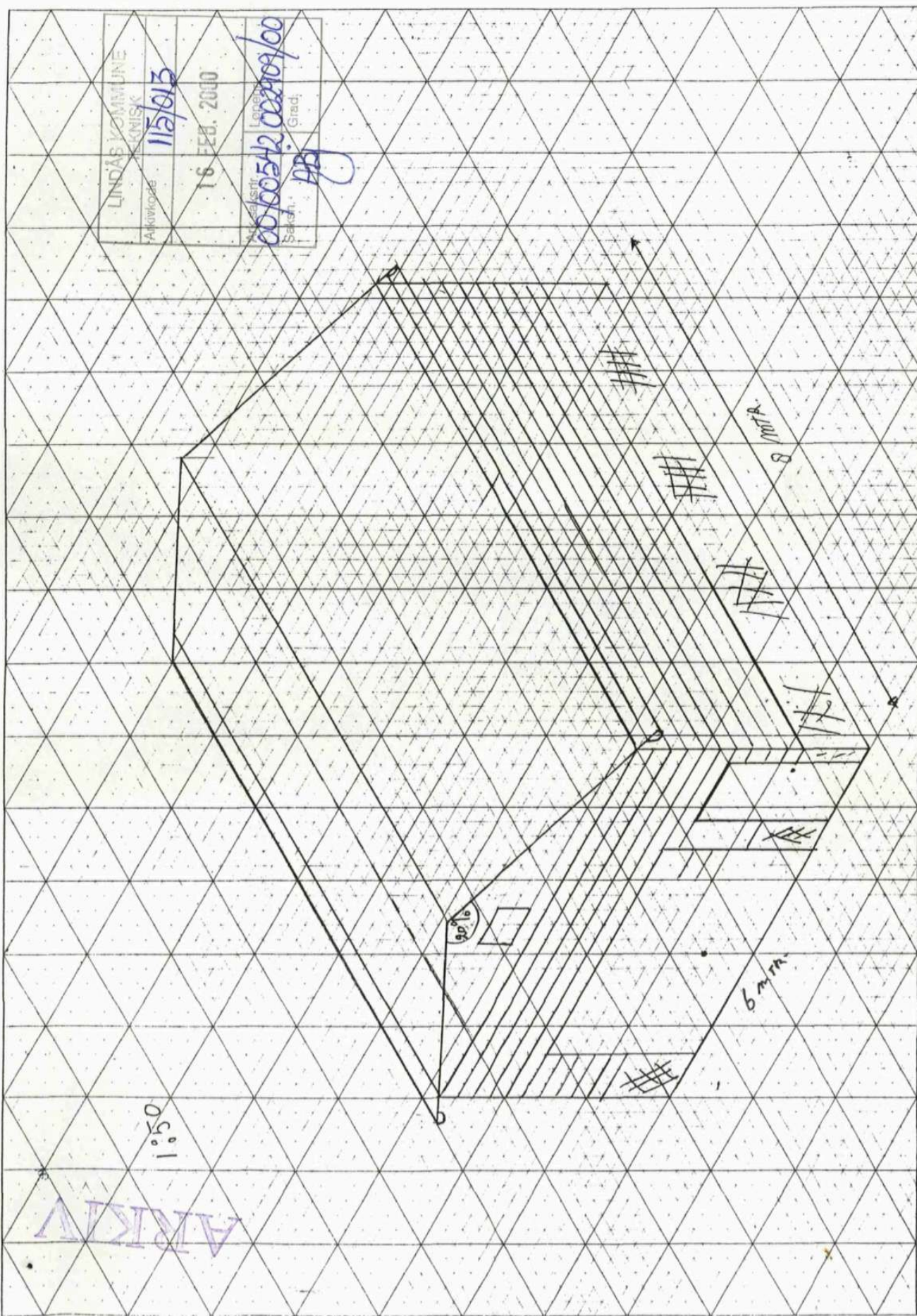
Telefon
56 35 65 00

Telefaks
56 35 65 01

Konto
0805 5787809
Organisasjonsnr.
935 084 733



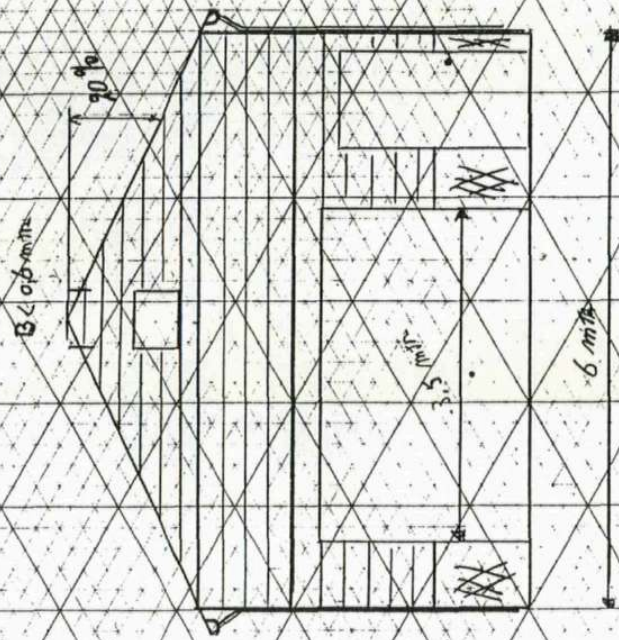




LINDAS KOMMUNE	
Aktivkode	115/013
16 FEB. 2010	
Wskladsh.	0000542.00009/00
Saksh.	ppj
Leier	
Grad	

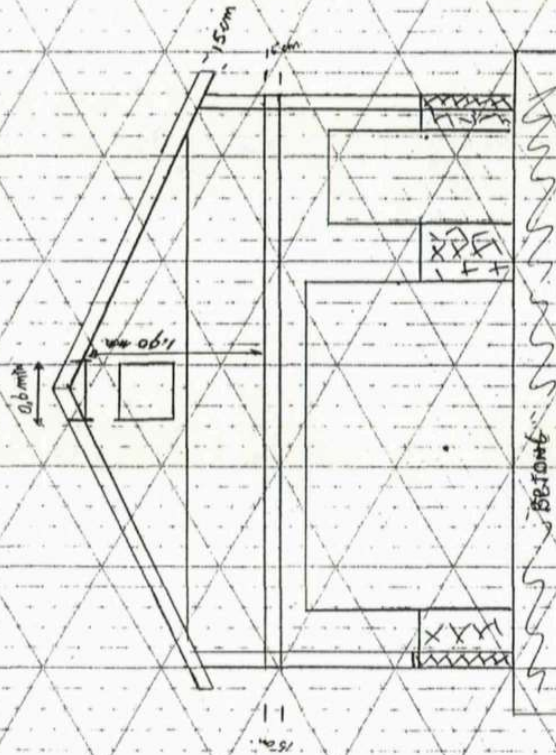
ARKIV

LINDASKOMMUNE	
TEKNISK	
Arkivkode	115/013
16 FEB. 2000	
Appt. nr.	0000512
Salv. nr.	00009/00
Grad.	AB



05/1

LINDÅS KOMMUNE	
TEKNISK	
Arkivnr:	115/013
16 FEB. 2010	
Arkivnr:	00/00542 00299/00
Seiten:	ABJ
Grad:	



115/013

(Kommune)

LINDÅS

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Meldar

Reknes Hus A/S

Burkhovdane 5

5100 ISDALSTØ.

Byggherre

Randi Stormark

Svein Olav Kårdal,

5150 LINDÅS.

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eigedom/byggjestað	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Kårdal	115	13		

Dykkar søknad	Dato	08.08.88
Kva slag arbeid	Nybygg	
Kva slag bygg	Einebustad m/garasje	
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 26.10.88 Seksnr. B- 234/88.
Merknader	Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskild løyve, jf. pbl. § 93 Evt. merknader: 1. Rekkverk og trapp frå altan i nord må monterast. 2. Permanebt trapp og repo frå stove til terreng ikkje montert. 3. Tetting rundt dør mellom garasje og sluse ikkje utført. (Må utførast straks).	

UNDERSKRIFT

LINDÅS KOMMUNE

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Knarvik	22.10.90	<i>Lars</i> Tlf. (05) 35 05 55 5100 ISDALSTØ.

KOPI SENDT	☒ ansvars- havande	Namn	Adresse
	☐ andre	Egil Austbø	Burkhovdane 5
		Roald Nævdal	Lindås Rør & Sanitær
		Kommunekassen	5100 ISDALSTØ.
		Namn	Adresse
		Folkeregisteret	HER.

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87



LINDÅS KOMMUNE

TEKNISK SJEF
5100 ISDALSTØ

TELEFON 56 35 05 55
TELEFAX 56 35 28 00

KÅRDAL SVEIN OLAV

KÅRDAL
5150 LINDÅS

Dykkar ref.

Vår ref.
LJH/95/670/115/013/01

Dato: 25.07.95

**NYBYGG - BOD, MELDT ETTER § 86A I PLAN- OG BYGNINGSLOVA.
KÅRDAL SVEIN OLAV - GNR 115 BNR 13 - KÅRDAL
STADFESTING AV AT MELDINGA ER GODKJENT.**

Meldinga Dykkar om mindre byggjearbeid etter Plan- og bygningslova § 86a vart motteke på teknisk etat den 8. - OG 14. MARS 1995.

Teknisk sjef har ingen merknader til byggjearbeidet, og det er heller ikkje kome protestar/merknader frå naboar.

Som dei fleste andre kommunar praktiserer også Lindås kommune førehandsinnkreving av gebyr for sakshandsaming. Dette vert gjort med heimel i § 109 i Plan- og bygningslova, og vi viser også til kommunen sitt gebyrregulativ pkt. 7 A, vedteke av Lindås kommunestyre. Med bakgrunn i ovannemnde tillet vi oss å sende Dykk rekning på gebyret, som vert:

Byggesakshandsaming etter § 86A kr 333.

Rekninga vert sendt frå økonomikontoret til Dykk i slutten av veke 30.

Vidare gjer vi merksam på at De som byggherre er ansvarleg for at arbeidet vert utført i samsvar med gjeldande lover og forskrifter.

LUKKE TIL MED BYGGINGA!

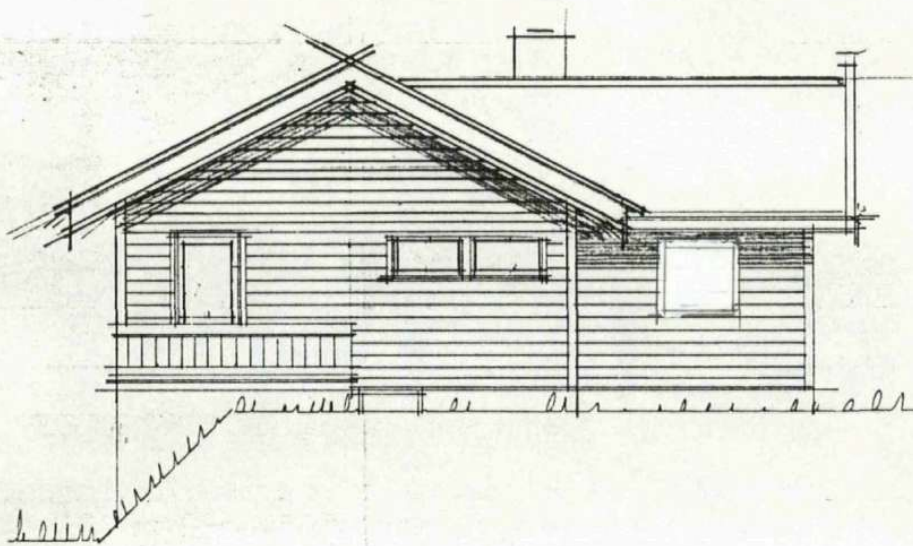
For teknisk sjef

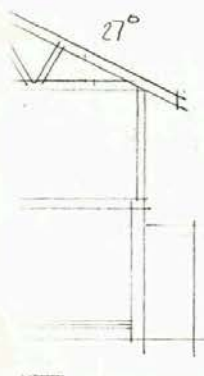
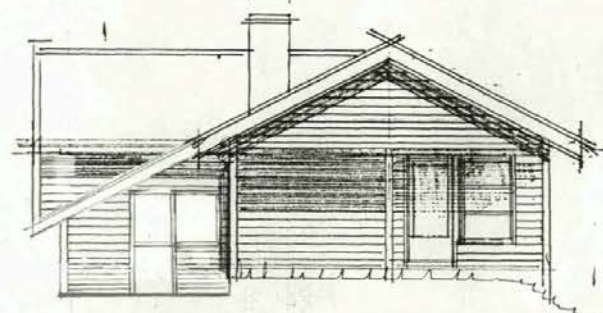
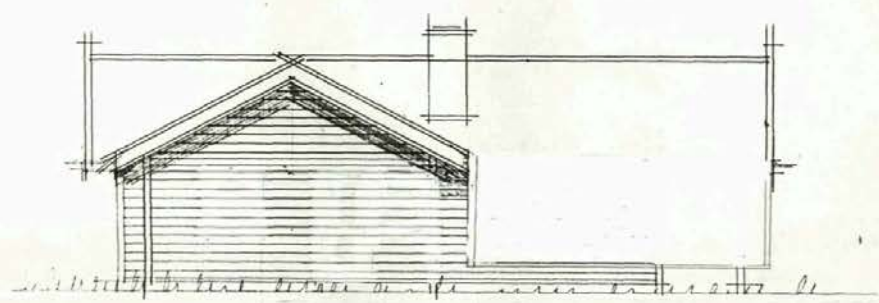
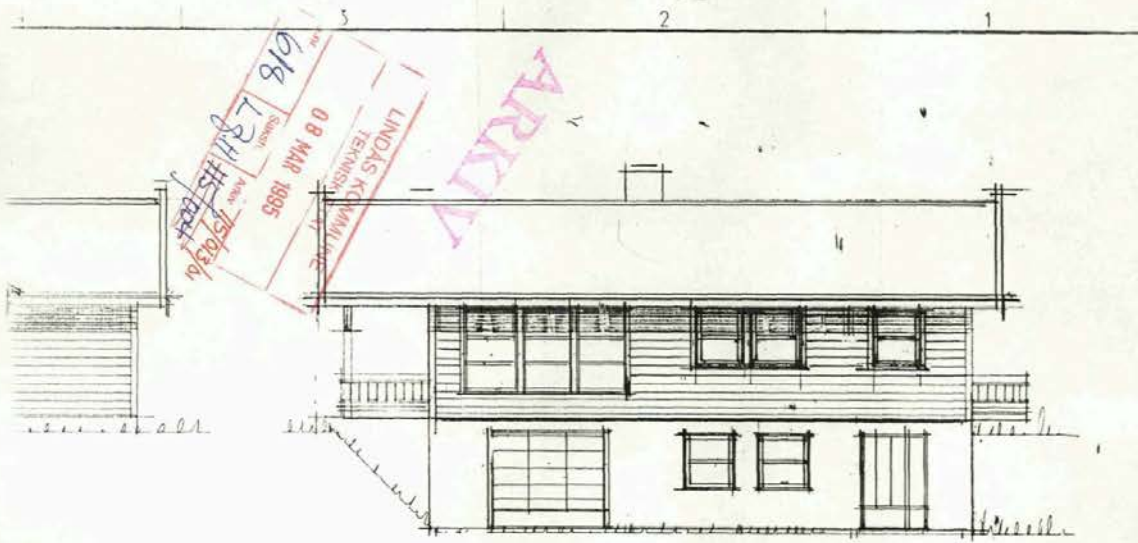

Hildur Halland
fullm.

J.m.	Saksh.	Arkiv
08 MAR 1995		
LINDÅS KOMMUNE TEKNISK ETAT		

ARKIV

ARKIV



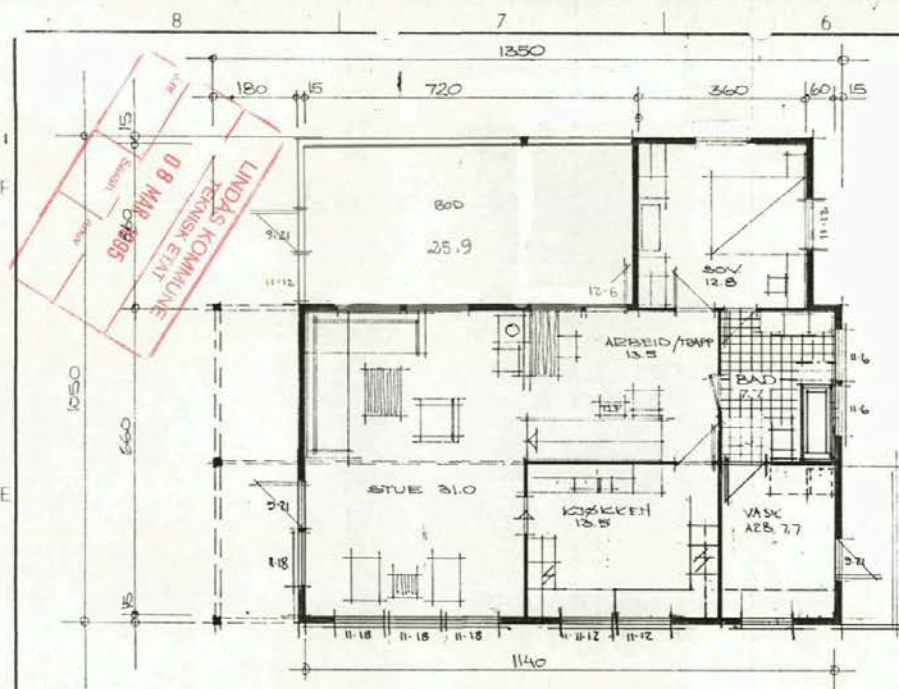


REKNES HUS A/S

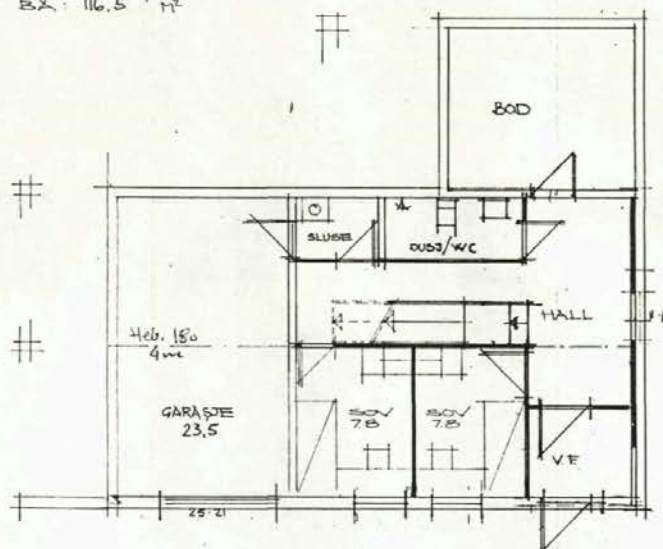
Burkheadene 5 - 5100 Isdalsta - Tlf. (06) 35 23 80

REV 2.12.89 LOFT, UTGÅR + DIV. EHØR.

Date 6.3.95.	Konstr./Tegnet S. Sagen	Godkjent	Målestokk 1:100	TYPE 267A
SVEIN OLAV KÆRDAL				Erstatning for
Henvielse				Erstatning for
Beregning				



1. ETG.
 BZA: 87.3 m²
 BZ: 116.5 m²



0. ETG.
 BZA: 58.3 m²
 BA: 29.2

ARKIV

LINDAS KOMMUNE		
TEKNISK ETAT		
08 MAR 1995		
Sigrid	Arvid	

Nabolagsprofil

Veråsvegen 669

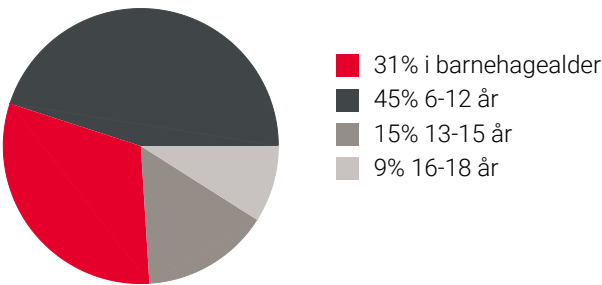
Offentlig transport

🚶 Kårdal kryss Linje 331	3 min 0.3 km
✈ Bergen Flesland	1 t 11 min

Skoler

Lindås barneskule (1-7 kl.) 208 elever, 11 klasser	7 min 6.3 km
Lindås ungdomsskule (8-10 kl.) 156 elever, 7 klasser	6 min 6.2 km
Austrheim vidaregåande skule 250 elever, 19 klasser	17 min 17.6 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	27 min 31.5 km

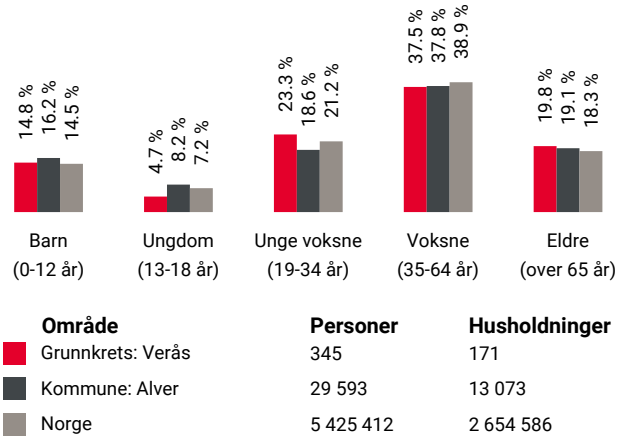
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Lindås barnehage (0-5 år) 62 barn	6 min 6.6 km
Solhaugen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 6.6 km
Kaland barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 8 km

Dagligvare

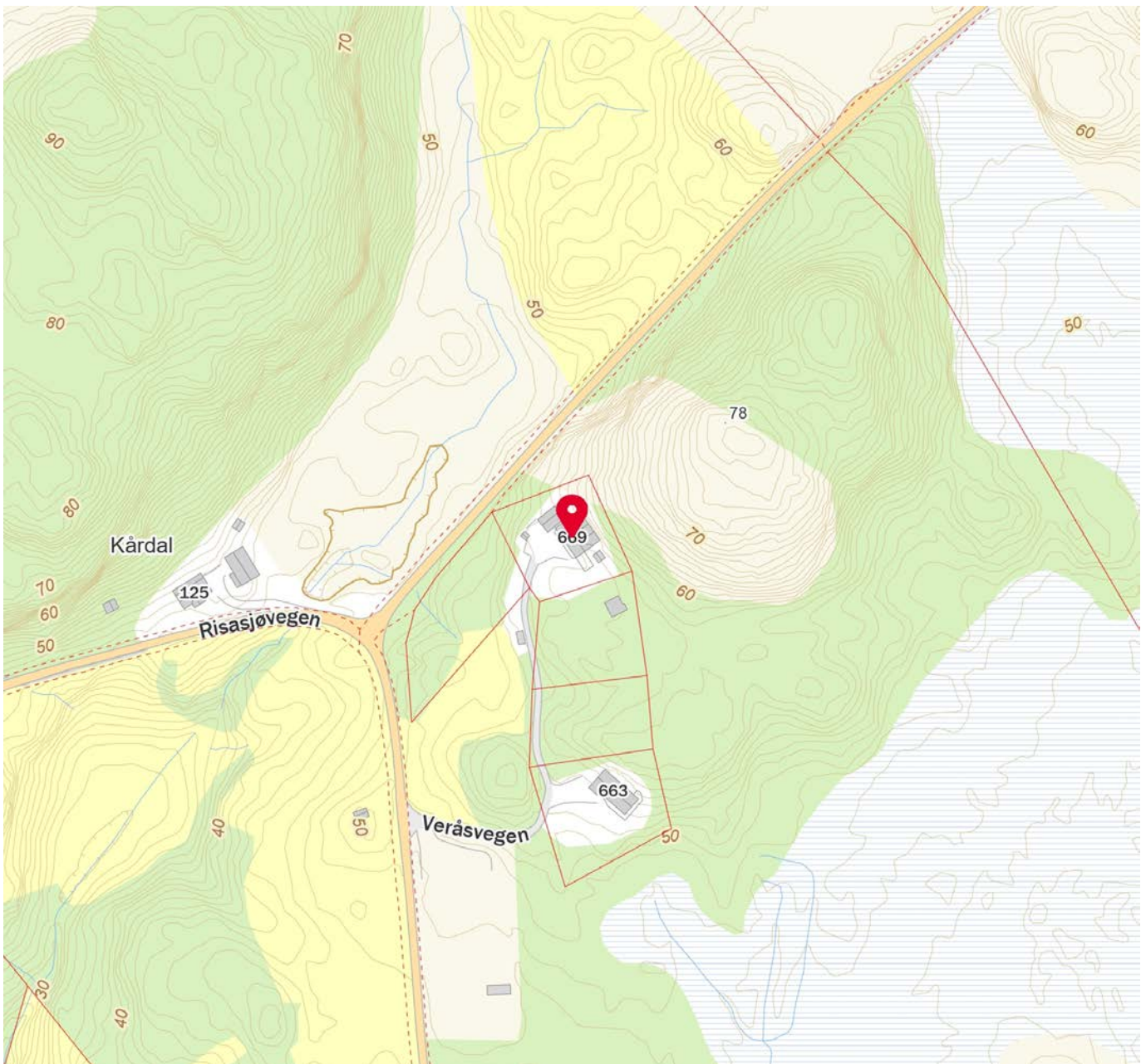
Kiwi Lindås Senter	6 min
Rema 1000 Lindås	6 min

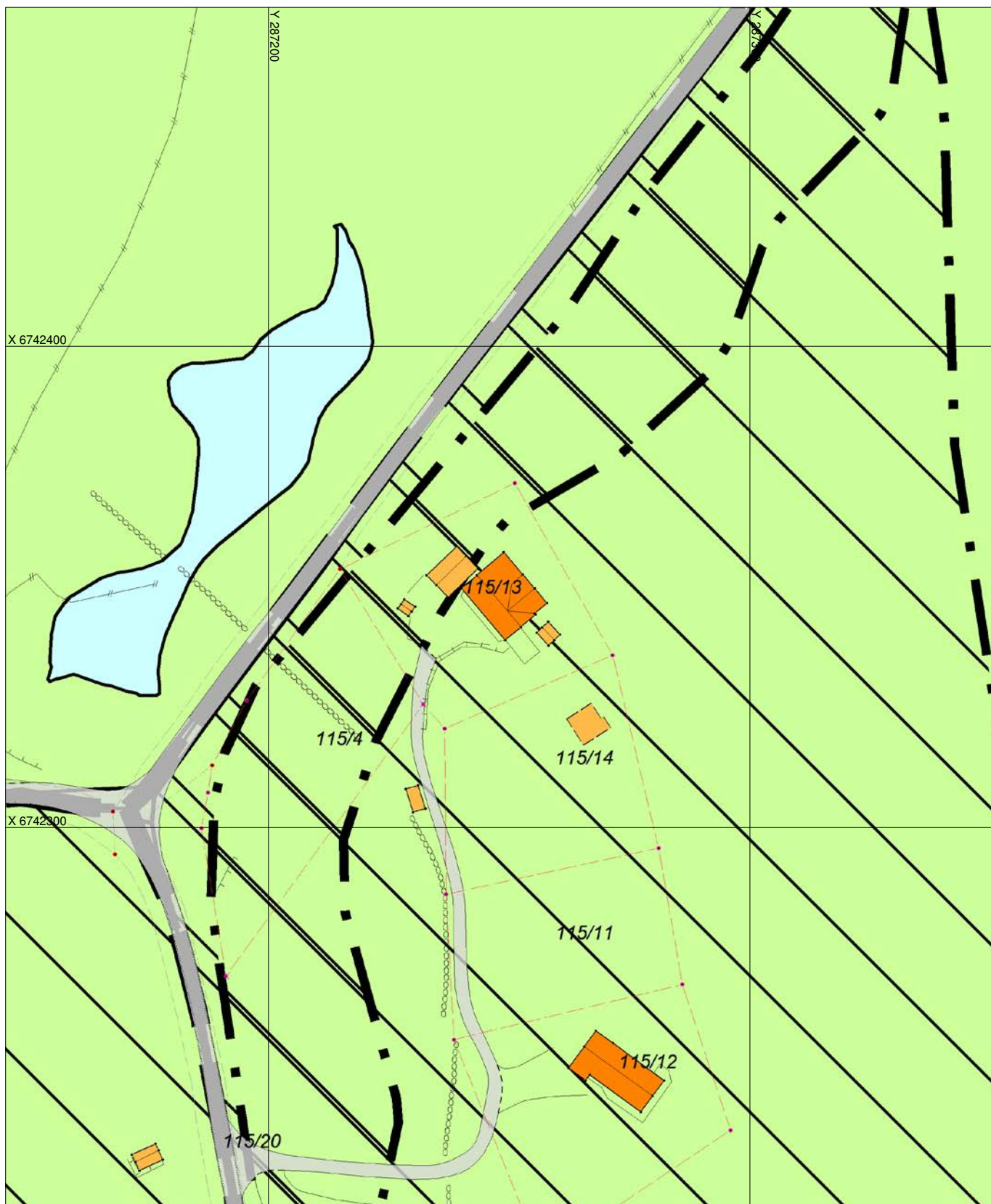
Sport

⚽ Rissundet Ballspill	4 min 3 km
⚽ Lindås ungdomsskule gymsal Aktivitetshall	6 min 6.2 km
🏊 MOVA Lindås	6 min
🏊 Unik Helse	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Bygninger

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 115/13

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.09.2025

UTM sone 32 EUREF89





LINDÅS KOMMUNE

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL 2019-2031

Føresegner og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret
15. oktober 2019, sak 068/19



Ein betre kommune

LINDÅS
2019

Kommuneplanen sin arealdel - Føresegner og retningslinjer

Føresegner og retningslinjer

Arealdelen til kommuneplanen 2019-2031

1. gongs handsaming i plan- og miljøutvalet 19. juni 2019, sak 064/19.

Vedtak i kommunestyret 15. oktober 2019, sak 068/19.

Sist revidert 22. november 2019-revidert i tråd med vedtak i kommunestyret 15. oktober 2019, sak 068/19.

Innhald

1.	Innleiing	1
1.1.	Innhald i planen og oppbygging av føresegner	1
2.	Generelle føresegner (pbl. § 11-9)	1
2.1.	Rettsverknad (pbl. § 11-6, jf § 11.5 2. ledd)	1
2.2.	Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1).....	2
2.2.1.	Unntak frå krav om reguleringsplan	2
2.2.2.	Område med krav om områderegulering.....	3
2.2.3.	Område med krav om detaljregulering	3
2.2.4.	Andre krav til utgreiing	6
2.3.	Innhald i utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9 nr. 2).....	6
2.4.	Krav til nærare angitte løysingar for vassforsyning, avløp, veg og anna transport (pbl. § 11-9 nr. 3) 6	
2.4.1.	Generelt.....	6
2.4.2.	Veg og transport	6
2.5.	Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)	7
2.5.1.	Generelt.....	7
2.5.2.	Rekkefølgekrav for område	7
2.6.	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (pbl. § 11-9 nr. 5)	7
2.6.1.	Byggegrenser langs sjø og vassdrag	7
2.6.2.	Byggegrenser mot anna infrastruktur	8
2.6.3.	Omsyn til havnivåstigning og stormflo	8
2.6.4.	Krav til uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass.....	9
2.6.5.	Parkering.....	10
2.7.	Miljøkvalitet, estetikk, natur (pbl. § 11-9 nr. 6).....	12
2.7.1.	Landskap	12
2.7.2.	Estetikk	12
2.7.3.	Grønstruktur.....	12
2.7.4.	Mellombelse og flyttbare konstruksjonar (jf. pbl. § 30-5).....	12
2.7.5.	Overvasshandtering.....	13
2.7.6.	Støy	13
2.7.7.	Avfallshandtering.....	13
2.8.	Omsyn til bevaring og kulturmiljø (Pbl. §11-9 nr. 7)	13
2.9.	Forhold som skal avklarast og synleggjerast i vidare reguleringsarbeid (pbl. § 11-9, nr. 8)	14
2.9.1.	Innhaldet i reguleringsplanar	14

2.9.2.	Samfunnssikkerheit, risiko og sårbarheit (ROS), jf. pbl. § 4-3	15
3.	Føresegner knytt til arealføremål (pbl. §§ 11-10 og 11-7 nr. 1-4).....	16
3.1.	Bygg og anlegg (PBL § 11-7 nr.1)	16
3.1.1.	Bustadføremål (B).....	16
3.1.2.	Fritidsbustad (BFR)	16
3.1.3.	Sentrumsføremål (BS).....	16
3.1.4.	Råstoffutvinning (BRU)	16
3.1.5.	Næringsområde (BN).....	17
3.1.6.	Tenesteyting (BOP).....	18
3.1.7.	Kombinerte føremål (BKB).....	18
3.1.8.	Idrettsanlegg (BIA).....	18
3.1.9.	Andre bygg og anlegg (BAB)	18
3.1.10.	Grav- og urnelund (BGU)	19
3.1.11.	Fritids- og turistføremål (BFT)	19
3.2.	Samferdselsanlegg og infrastruktur (Pbl. §§ 11-7 nr. 2 og 11-10 nr. 1 og 2).....	19
3.3.	Grøntstruktur (Pbl. §§ 11-10 og 11-7 nr. 3).....	20
3.3.1.	Grønstruktur (G)	20
3.3.2.	Friområde (GF).....	20
3.4.	Landbruks-, natur og friluftsområde (Pbl. §§ 11-7 nr. 5-6, 11-11 og 11-7 nr. 5).....	20
3.4.1.	LNF-områder (L).....	20
3.4.2.	LNF spreidd (LS) (pbl. §§ 11-7 nr. 5 og 11-11)	21
3.4.3.	LNF spreidd bustad (LSB)	22
3.4.4.	LNF spreidd fritidsbustad (LSF)	23
3.4.5.	LNF Spreidd naust.....	23
3.4.6.	LNF Spreidd næring (LSN).....	24
3.4.7.	Eigedom med status som LNF-spreidd (pbl. §§ 11-7 nr. 5 og 11-11)	26
3.5.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. §§ 11-7 nr. 6 og 11-11).....	26
3.5.1.	Generelt.....	26
3.5.2.	Fiske (VFI).....	26
3.5.3.	Havbruk/Akvakultur (VA).....	27
3.5.4.	Naturområde (VN)	27
3.5.5.	Friluftsområde (VFV)	27
3.5.6.	Kombinerte føremål i sjø og vassdrag (VKA)	27
3.5.7.	Farlei (VF).....	27

3.5.8.	Badeområde (FB).....	28
3.5.9.	Småbåthamn (VS)	28
3.5.10.	Gyteområde (VO).....	28
3.5.11.	Trålefelt for reke (TFR).....	28
3.5.12.	Låsettingsplass (VKL).....	28
3.5.13.	Drikkvasskjelde (VD)	29
4.	Sone med arealomsyn (pbl. § 11-8).....	30
4.1.	Sikrings-, støy-, og faresone (Pbl. 11-8, 3. ledd a) (H100, 200, 300)	30
4.1.1.	Sikringssone (H100)	30
4.1.2.	Støysone (H200)	30
4.1.3.	Faresone (H300)	30
4.2.	Særleg omsyn til landbruk, friluftsliv, natur - og kulturmiljø m.m. jf. Pbl. § 11-8, 3 ledd, C) (H500) 31	
4.2.1.	Omsyn landbruk (H510).....	31
4.2.2.	Omsyn friluftsliv (H530).....	33
4.2.3.	Omsyn naturmiljø (H560)	34
4.2.4.	Omsyn kulturmiljø og kulturminner (H570)	36
4.3.	Sone for bandlegging etter anna lov (pbl. § 11-8, 3. ledd, D) (H700).....	37
4.3.1.	Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter Pbl, jf. pbl. § 11-8 d (H710)	37
4.3.2.	Sone for bandlegging etter anna lovverk (H740) , jf. pbl. § 11-8 d (H710)	38
4.3.3.	Bandlegging etter lov om naturvern (H720) og kulturminne (H730), jf. pbl §11-8 D	38
4.4.	Sone for vidareføring av reguleringsplanar, jf. pbl. § 11-8 f (H910).....	39
4.5.	Føresegningsområde – tilhøve mellom kommuneplanen og ELDRE reguleringsplanar	40
4.5.1.	Byggegrense mot sjø og vassdrag.....	42
5.	Definisjonar	43
6.	Vedlegg	45
6.1.	Vedlegg A.....	45
6.2.	Vedlegg B.....	53
6.3.	Vedlegg C.....	60

1. INNLEIING

1.1. INNHOLD I PLANEN OG OPPBYGGING AV FØRESEGNER

Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan og bygningslova (pbl.) § 11-5.

Den formelle delen av planen er:

- Plankart i målestokk 1:42 500, datert 11.10.2019
- Føresegn, datert 22.11.2019
- Planskildring, datert 22.11.2019

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. pbl. § 11-6. Føresegnene til kommuneplanen følgjer oppbygginga i pbl. kap. 11 og Kart og planforskrifta vedlegg I og II. Dei er delt i generelle føresegner og føresegner for einskilde arealføremål, samt sone med arealomsyn. Desse to delane verkar i lag. Alt som er generelt og uavhengig av føremål er samla i den generelle føresegna. Til dømes krav om regulering, rekkjefølgjekrav, byggjegranser, funksjonskrav og estetikk. Unntak og tillegg kjem under dei einskilde føremåla.

For å finne kva som gjeld for eit område må ein først lese dei generelle føresegna i kapittel 2, og så føresegna som gjeld for det aktuelle området i kapittel 3. Om området i tillegg ligg i ei omsynssone eller i eit føresegnsområde (skravur i plankartet) må ein lese om den aktuelle omsynsona eller føresegnsområde i kapittel 4.

Kommuneplanen sine retningslinjer supplerer føresegnene. Retningslinjene gjev ikkje heimel for vedtak i enkeltsaker, men gjev utfyllande føringar for reguleringsplanlegging og dispensasjonsvurderingar etter pbl. § 19-2. Retningslinjene er markert med kursiv skrift og står i ramme.

Planskildringa, med tilhøyrande konsekvensutgreiing og risiko-og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse), er rettleiande og kan ikkje brukast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen. Den skildrar kommunen sine ønskjer for utviklinga i planperioden og skal leggjast til grunn i arealplanlegging og byggjesakshandsaming.

- Ved motstrid mellom ulike arealplanar, gjeld den siste godkjente planen dersom ikkje anna er avklart i kommuneplanen.
- Reguleringsplanar som gjeld framfor kommuneplan er vist i tabell 14, jf. pbl. § 11-8 bokstav f.

2. GENERELLE FØRESEGNER (PBL. § 11-9)

2.1. RETTSVERKNAD (PBL. § 11-6, JF § 11.5 2. LEDD)

Kommuneplanen sin arealdel fastsett framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utvidingar av eksisterande tiltak som nemnt i pbl. § 1-6. Planen gjeld frå kommunestyret sitt vedtak, dersom ikkje saka skal avgjerast av departementet etter pbl. § 11-16.

Tiltak etter pbl. § 1-6 må ikkje være i strid med arealføremåla i planen, generelle føresegn, eller føresegn knytt til arealføremål og omsynssoner.

Der det ikkje gjeld eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanen sin arealdel leggjast til grunn ved avgjersle av søknad om løyve eller ved forståing av tiltak etter reglane i pbl. §§ 20-2 til 20-5.

2.2. KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9, NR. 1)

Areal sett av til bygg og anlegg, grønstruktur, samferdselsanlegg og infrastruktur, massedeponi og masseuttak etter pbl. § 11-7 nr. 1 skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 vert tillate, med mindre anna går fram av det einskilde føremål/område.

Reguleringsplanar skal ha ei avgrensing slik at viktige samanhengar vert avklarte. Kommunen skal i kvart enkelt tilfelle vurdere kor stort område reguleringsplanen skal omfatte.

2.2.1. UNNTAK FRÅ KRAV OM REGULERINGSPLAN

For eksisterande bygde eigedommar i område for bygg og anlegg, grønstruktur og samferdselsanlegg og infrastruktur kan det tillatast mindre tiltak etter pbl. §§ 20-4 bokstav a, b, c og e og 20-5 når vilkåra under er oppfylt.

Ved fortetting i område for bygg og anlegg som i vesentleg grad er bygd ut utan reguleringsplan, kan det gjevast unntak for krav om reguleringsplan for etablering av tiltak etter pbl § 20-1 når vilkåra under er oppfylt. Unntak frå krav om reguleringsplan gjeld for inntil 2 naust, 2 bueiningar, 2 fritidsbustader (einingar) for kvart område i planperioden, jf. pbl. § 11-10 nr. 1. Føresegna opnar for at tomta kan delast etter at tiltaka er ført opp, utan plankrav, men gjev ikkje rom for oppføring av fleire einingar etter at ny eigedom er oppretta. For desse tilfella vil plankravet gjelda.

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer.
2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm..) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.
3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysingar for eit område.
4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkøyrsløp og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.
5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10.nr 2.
6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område- eller strøksutvikling.

Unntak frå krav om reguleringsplan for etablering av nye einingar gjeld ikkje for dei områda som er lista opp i føresegn 2.2.2 og 2.2.3.

Ved søknad om tiltak for etablering av nye einingar skal det utarbeidast ein samla utomhusplan, jf. retningsline for punkt 2.9.1.

Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller frådeling av tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl. § 20-1 bokstav m utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og/eller vanskeleg gjer gjennomføring av plan, jf. pbl. § 11-10 nr. 1.

Andre unntak kan gå fram av det einskilde føremålet.

Unntaka frå plankravet er i hovudsak meint å gjelda mindre utbyggingar, ombyggingar og bruksendringar når samtlige kriterier over er oppfylt. Kommunen kan stille ytterlegare vilkår for å gi unntak frå plankravet, mellom anna utvida krav til dokumentasjon, nabovarsel, høyring og/eller rekkefølgjekrav som følgjer av denne planen.

2.2.2. OMRÅDE MED KRAV OM OMRÅDEREGULERING

Område som ligg innanfor sona som vist under skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast:

- H810_1 Områdeplan Ostereidet
- H810_2 Områdeplan Lindås

Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan innanfor nærsenteravgrønsinga.

2.2.3. OMRÅDE MED KRAV OM DETALJREGULERING

Tabell 1 viser område som skal inngå i detaljregulering før det kan søkast om løyve. Særskilte krav til området er henta frå risiko- og sårbarheitsanalysa. Krava under er ikkje uttømmende og ved detaljregulering må risiko- og sårbarheitsanalysa leggjast til grunn.

Tabell 1 Område med krav om detaljregulering

Plankart ID/ Arealføremål	Område	Areal i daa (ca.)	Særskilte krav til området
LSN 4 Delområde A-F LNF-spreidd næring	Spurkeland	13,5 daa	A: Verkstad, hall, sagbruk og lager B: Publikumsbygg C: Parkering, inkludert ny avkøyrsløp D: Publikumsbygg E: Publikumsbygg (eksisterande driftsbygning) F: Kai Detaljplan for område skal ta omsyn til fulldyrka mark ved plassering av tiltak og ålmenta sin tilgang til sjø i område F. Tiltak som ligg under marin grense skal vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet.
LSN 7 Delområde A til C LNF-spreidd næring	Åse Område A: 3,6 daa. Område B: 9,1 daa. Område C: 14,8 daa	27,5 daa	Område A: Gardsturisme, servering, matforedling, og sagbruk. Område B: Driftsbygning og hestesenter, med stall og utstyrsbutikk. Område C: Hundesenter. Det kan etablerast parkeringsplassar innanfor område A, B og C. Som del av detaljplan for området skal det utarbeidast ein geologisk rapport. Eventuelle tilrådde sikringstiltak skal vere ferdigstilt før det vert gjeve igangsetjingsløyve.

LSN 12 LNF-spreidd næring	Askeland	4,6	Eitt næringsbygg knytt til «Inn på tunet»; gardsturisme, lokalmatproduksjon, lager gardsbutikk og maks 4 enkle utleiehytter på inntil 35 m2 BRA kvar. Som del av detaljplan for området skal det utarbeidast ein geologisk rapport for å avdekke den reelle skred- og flaumfaren. Eventuelle tilrådde sikringstiltak skal vere ferdigstilt før det vert gjeve igangsetjingsløyve.
BAB 1 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag + naust	Nordre Trongholet	4,2 daa	Tilhøvet til og konsekvensar for naturtypar/registreringar må avklarast i detaljplan. Ålmenta sin tilgang til sjø skal sikrast i detaljplan.
BAB 2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	Festevågen	1,7 daa	Det vert opna for etablering av flytebyggje med inntil 18 båtplassar og tilkomst ved sti frå eksisterande parkeringsplass. Ålmenta sin tilgang til sjø skal sikrast i detaljplan. Området skal nytte eksisterande slipp på Feste kai.
BAB 3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	Nappevika	7,5 daa	Ålmenta skal sikrast fri ferdsel langs sjøen. Det skal etablerast bølgedemping ved etablering av småbåtanlegg. Før vedtak av detaljplan for området må det ligge føre vedtak om oppheving av reguleringsplanen for Nappane, Gnr. 129 Bnr. 5 og seinare utskilde parsellar, planid. 1263-19012007.
BAB 5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag + naust	Rydland	9,2 daa	Felles parkeringsløyving for naustområdet skal sikrast på oppsida av vegen. Slipp for båtar må løysast utanfor området. Ålmenta sin tilgang til sjø skal sikrast i detaljplan.
BAB 7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag + naust	Gardvika	11 daa	Ålmenta sin tilgang til sjø skal sikrast i detaljplan.
BAB 9 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	Sauvågen	2,5 daa	Ålmenta sin tilgang til sjø skal sikrast i detaljplan. Omsynet til registrerte fugleartar av nasjonal forvaltningsinteresse skal vurderast i detaljplan.
BAB 15 Båtopplag og felles naustbygg	Tveitastø	9,6 daa	Det skal etablerast felles parkeringsplass og felles bygg for oppbevaring av båt- og fiskeutstyr. God landskapstilpassing er viktig. Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Skog- og lyngbrannfare må utgreiast.
BAB 16 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag.	Molvik	1,7 daa	Parkering skal løysast i reguleringsplan. Ålmenta sin tilgang til sjø skal sikrast i detaljplan.
BAB 20 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag + naust	Nesse	7,7 daa	Områda skal inngå i felles detaljplan. Ålmenta sin tilgang til sjø skal sikrast i detaljplan.

BFT 1 Fritids- og turistføremål: campingplass.	Bergfjord	20 daa	Det skal etablerast godkjente løysingar for vatn og avløp.
BGU 1 Grav- og urnelund.	Apalen	3,5 daa	Omsyn til VVA-leidning må sikrast i reguleringsplan.
BOP 1 Offentleg eller privat tenesteyting: skule.	Eikanger	26 daa	
B 1 Bustad	Lindås	8,1 daa	Hekkeområde for vipe skal kartleggast og naudsynte tiltak må sikre vipa (sjå dokument: Notat_Vipe på Lindås_070519). Det skal etter RPB Barn og unge finnast erstatningsareal for nedbygging av areal som nyttast av barn og unge. Det må sikrast tilstrekkeleg avstand til vassdrag gjennom området som sikring av flaumveg. Mest mogleg av kollen skal bevarast som viktig landskapselement. Trasé for den Trondhjemske postveg (automatisk freda kulturminne), som går på utsida av planområdet, skal takast omsyn til. Det skal utarbeidast ein støyanalyse.
B 11 Bustad	Eikekletten	10	Før plankravet trer i kraft er det tillate å etablere inntil to bueiningar på kvar av dei eksisterande eigedomane. Dersom det skal etablerast fleire bueiningar innanfor området, skal det utarbeidast reguleringsplan. Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen eller ikkje, og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Skog- og lyngbrann må utgreiast i ROS-analyse.
VS 11 og VS 12	Kløve	18,8 daa	Områda skal inngå i felles detaljplan for småbåthamn. Ålmenta sin tilgang til sjø skal sikrast i detaljplan.
VS 13, VFR 7 og VFR 8	Myking	23,4 daa	Område sett av til småbåthamn og friluftsområde i sjø (badeplass) skal inngå i felles detaljplan.
VS 21, SHA 5 og BN 9	Feste	8,9 daa	Områda skal inngå i felles detaljplan.

2.2.4. ANDRE KRAV TIL UTGREIING

Der kor det i konsekvensutgreiinga av arealdelen er avdekka konflikhtar med viktige omsyn, skal desse bli følgd opp ved tiltak/detaljregulering for å sikre at ein i naudsynt grad tek omsyn til angitte verdiar.

2.3. INNHALD I UTBYGGINGSAVTALAR (PBL. § 11-9 NR. 2)

Kommunen legg følgjande prinsipp til grunn for inngåing av utbyggingsavtalar for utbyggingsområde i heile kommunen, jf. pbl. § 17-2:

Det kan inngåast utbyggingsavtale før det blir gjeve løyve til tiltak, når godkjent arealplan (kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner, inneber utbygging av offentlege anlegg, til dømes offentlege trafikkområde eller grønstruktur/friområde, kommunalteknisk infrastruktur/kablar o.l.

Utfyllande eller utdypande krav til innhaldet i utbyggingsavtalen kan innarbeidast i kommunedelplan eller reguleringsplan.

2.4. KRAV TIL NÆRARE ANGITTE LØYSINGAR FOR VASSFORSYNING, AVLØP, VEG OG ANNA TRANSPORT (PBL. § 11-9 NR. 3)

2.4.1. GENERELT

For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn, sløkkevatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur. Den til ein kvar tid gjeldande VA-norm for Lindås kommune skal leggjast til grunn for all utbygging av hovudvatn og avløpsanlegg. Område der det allereie er etablert infrastruktur skal prioriterast utbygd, og nye tiltak skal så langt som råd knytast til eksisterande vegnett og avkøyrsløp. Veg-, vatn- og avløpsanlegg som skal overtakast av kommunen skal dimensjonast og byggjast i samsvar med gjeldande norm og skal ha førehandsgodkjenning frå kommunen.

2.4.2. VEG OG TRANSPORT

Tilkomstveg til bygning skal vere planlagt og utført med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift. Veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8 og ikkje mindre enn 3 meter breidde på køyrebana. Snuhammar skal vere utforma slik at utrykkingskøyrerøy og renovasjonsbil skal kunne snu. Tilkomstveg til renovasjonsplass skal ha breidde på minimum tre meter og vere dimensjonert for renovasjonsbil. Renovasjonsbil skal kunne vere operativ og snu utan hinder av anna ferdsel.

Parkeringsplass og garasje skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn.

Avkøyrsløp til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrsløp til offentlege vegar.

2.5. REKKEFØLGJEKRAV (PBL. § 11-9, NR. 4)

2.5.1. GENERELT

Løyve til igangsetting vert ikkje gjeve før teknisk plan for veg, vatn og avløp og utomhusplan er godkjent av kommunen/aktuell vegmynde. Gjeld i regulerte område eller der det er krav om det ved handsaming av søknad.

Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest må kommunaltekniske anlegg, vassforsyning, sløkkevassløyving og avløp, el-forsyning og trafikkikker tilkomst for køyrande, syklande og gåande vere etablert.

Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest skal areal for leik og uteopphaldsareal, fellesareal og gangveggar med fortau vere opparbeidd i samsvar med godkjent teknisk plan / utomhusplan.

2.5.2. REKKEFØLGJEKRAV FOR OMRÅDE

Før utbygging av nye bueiningar og bruksendringar som vil føre til auke i trafikkmengda for eigedommar som ligg langs fv. 5476 frå Kvamme til Skaret, ved grense mellom gardsnummer 148 og 149, skal fylkesvegen vera utbetra og fortau etablert i samsvar med reguleringsplan *Fv. 404 parsell Kvamme-til kryss ved veg til Fossevatnet*, planID 1263-201112. For dei eigedomane som ligg innanfor området for reguleringsplanen, er det tilstrekkeleg at utbetring av veg og etablering av fortau er gjennomført fram til eigedomen.

Området er illustrert i vedlegg C.

2.6. BYGGJEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (PBL. § 11-9 NR. 5)

2.6.1. BYGGJEGRENSER LANGS SJØ OG VASSDRAG

Strandsone til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrænse for byggjeområde og område for spreidd utbygging i kartet som erstattar den generelle forbodssone på 100 meter.

Dele- og byggjegrænse mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring er:

- 20 meter der nedslagsfeltet er mindre enn 20 km²
- 100 meter der nedslagsfeltet er over 20 km² (Romarheimselvi, Eikefetelvi og Eikangervassdraget)

Ved detaljplan/ søknad om tiltak der plassering er nærare enn det som går fram over, må vurdering av flaum- og erosjonsfare vere dokumentert.

Dele- og byggjegrænse mot sjø og vassdrag gjeld for eit kvart tiltak etter pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendring, frådeling av festetomt og arealoverføring av inntil 200 m² i samsvar med arealføremålet.

Der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag utførast så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavlege.

2.6.2. BYGGJEGRENSER MOT ANNA INFRASTRUKTUR

Byggjegrense for eksisterande og nye nettstasjonar til tiltak med brennbare overflater er 5 meter.

Det må ikkje iverksettast tiltak under eller nært luftleidningar eller anlegg som er i strid med Forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Ved gjennomføring av bygging, graving, utfylling, sprenging eller andre tiltak må det ligga føre samtykke frå anleggseigar.

2.6.3. OMSYN TIL HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO

Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand i sjø og vassdrag.

Bygning som ikkje er sikra mot flo skal som hovudregel plasserast 2,5 meter over 0-vasstand. Bygning som ikkje er sikra mot flaum skal som hovudregel plasserast minimum 2 meter over høgaste kjente vasstand for nærliggjande vassdrag. For vassdrag som tidlegare har vore råka av flaum skal flaumnivået leggjast til grunn som høgaste kjente vasstand.

Ved lågare plassering skal det dokumenterast gjennom springflo- og flaumanalysar at plasseringa er forsvarleg i samsvar med gjeldande prognosar for framtidig havnivåstigning.¹ Analysen skal også vurdere risiko for skred/masseforflytning/utgraving av grunn som følgje av springflo eller flaum.

¹ Gjeldande prognosar per 1.5.2019 for Lindås kommune er å finne i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin rettleiar frå 2016 om «Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging».

2.6.4. KRAV TIL UTEOPPHALDSAREAL (MUA) OG LEIKEPlass

a) Kvalitets- og funksjonskrav til leike- og uteopphaldsareal

Lokalisering - Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokalisertast før bustader og vegar vert plassert. Der tilhøva ligg særleg til rette kan kommunen i reguleringsplan akseptere at deler av arealet for MUA vert kompensert av nærliggjande grøntareal. Ved bymessig utbygging med gatestruktur, eller ved etablering av blokker over 3 etasjar, kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.

Helling – Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vere eigna til akebakke.

Helse, miljø og sikkerheit – Areal skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (< 55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.

Form og struktur – Areal skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med. Minimum 50% skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse.

Lokalklima – Areal skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og lokalklima. Areal skal skjermast mot framherskande vindretning.

b) Minste areal for uteopphald (MUA) og leik i byggjeområde:

Tabell 2 Minste areal for uteopphald (MUA) og leik i byggjeområde

Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovudbueiningar	200 m ² MUA per hovudbueining for privat leik og opphald 50 m ² per sekundærleiligheit
Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn 4 hovudbueiningar	200 m ² MUA samla for privat leik og opphald per hovudbueining 25 m ² per hovudbueining for felles leik
Område for konsentrert busetnad	50 m ² MUA per buening for privat opphald 50 m ² per buening for felles leik Områdeleikeplass på 250 m ² per 10 buening*

* Områdeleikeplassen skal vere minst 250 m², ikkje ligge lengre unna bustadane enn 200 meter og vera opparbeida med ballbane e.l.

c) Minsteareal i område for LNF spreidd bustad

For bustader i LNF-spreidd bustad skal MUA vere 200 m² per hovudbueining.

2.6.5. PARKERING

Ved utarbeiding av reguleringsplan, kan føresegnene om parkering fråvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse/mobilitetsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyising.

Tabell 3 Parkeringsnorm

Parkeringsnorm					
		Sykkel (minstekrav)		Bil	
		Region- /nærsepter ²	Andre områder	Regions- /nærsepter	Andre områder
Formål	Per				
Einebustad	Eining	Lagt til grunn at sykkelparkering vert dekkja på eiga grunn.		2	2
Tomannsbustad	Eining			Min 3 / max 4	4
Tremannsbustad	Eining			min 5 / max 6	min 5 / max 6
Konsentrert bustadføre mål over 50 m ² BRA*	Eining	2	1	min 1 / max 2	min 1,5 / max 2
Konsentrert bustadføre m.< 50 m ² BRA inkl. hybler/hybelhus*	Eining/hybel	1	0,5	min 0,5 / max 1	min 0,5 / max 1
Forretning*	100m ² BRA	1	0,5	min 1,5 / max 2	min 2 / max 2,5
Daglegvare*	100m ² BRA	1	0,5	min 2 / max 3	min 2 / max 3
Kontor *	100m ² BRA	2	1	min 1 / max 1,5	min 1,5 / max 2
Industri, verkstad, inkl handel store varegrupper *	100m ² BRA	0,5	0	min 0,5 / max 1	min 1 / max 1,5
Lager	100m ² BRA	0	0	min 0,4 / max 0,8	min 0,4 / max 0,8
Fritidsbustad	Eining	0	0	min 1 / max 2	min 1 / max 2
Naust med eige gnr/bnr/snr	Per naust	0	0	1	1
Naustområde*	Per naust	0,2	0,1	min 0,3 / max 1	min 0,3 / max 1

² Kommunen har definert nærsepter som Lindås og Ostereidet, og regionssepter som Knarvik, men krava for nær- og regionssepter inkluderer og Alversund.

Småbåtanlegg*	Per båtplass	0,2	0,1	min 0,3 / max 1	min 0,3 / max 1
Idretts- og symjehall*	Hall	60	60	min 60 / max 80	min 60 / max 80
Fotballbane*	Bane	25	25	25	25
Treningssenter*	100m ² BRA	3	1	min 0,5 / max 1,5	min 1 / max 2
Forsamling/servering*	100m ² BRA	2	0	min 3 / max 5	min 3 / max 5
Hotell/overnatting*	Gjesterom	0,5	0,5	min 0,6 / max 1	min 0,6 / max 1
Skule og barnehage*	Tilsett	0,3	0,2	min 0,5 / max 1	min 0,5 / max 1
	Born under 8 år	0	0	min 0,2 / max 0,5	min 0,2 / max 0,5
	Born over 8 år	0,7	0,6	0	0
Sjukeheim*	Tilsett	0,3	0	1	1
	Sengeplass	0	0	0,3	0,3
Omsorgsbustad*	Bueining	0,3	0	1	1
Vidaregåande skule*	Årsverk	0,2		min 0,5 / max 1	min 0,5 / max 1
	10 elevar	5	5	0,5	0,5
Parkeringsplass reknast med i BRA og BYA med 18 m ² per plass.					
10% av alle parkeringsplassar i region- og nærsenter skal vere lagt til rette for el-bilar.					
*5% av alle parkeringsplasser skal vere utforma og reservert rørslehemma.					
For fritidsbustad og naust med eige gards- og bruksnummer skal det etablerast parkering i samsvar med tabellen i gangavstand til eigedomen.					

2.7. MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR (PBL. § 11-9 NR. 6)

2.7.1. LANDSKAP

Det skal leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggjast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan- og byggeområde.

2.7.2. ESTETIKK

Byggetiltak og reguleringsplanar skal gjevast ei heilskapleg og bevisst utforming med høg arkitektonisk kvalitet. Funksjonane skal ivareta omkringliggande landskap og omgjevnadene sin karakter og form, og tilføre staden gode kvalitetar.

Det skal leggjast vekt på god terrengtilpassing. Dette inneber minimale terrenginngrep med liten bruk av skjeringar, fyllingar og murar.

Ved mindre tiltak på eksisterande bygg bør det takast omsyn til eksisterande hovudform og proporsjonar.

2.7.3. GRØNSTRUKTUR

Areal som er satt av til grønstruktur skal takast vare på og nyttast til grønne korridorar, naturområde, landskap og/eller område for lek, friluftaktivitet og rekreasjon på lang sikt.

Areal som er regulert som friområde skal tene ålmenta i vid forstand og være offentlege. Heimel: § 11-10 nr 3.

Tiltak som kan gjennomførast med sikte på å verne om areala og/eller legge til rette areala for den bruk, som tilkomst til, ferdsl langs eller opphald i strandsona ved sjø og vassdrag er tillat. Heimel: § 11-10 nr 1.

2.7.4. MELLOMBELSE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONAR (JF. PBL. § 30-5)

Mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg, herunder hytte-/husbåtar, lekterar, campingvogner og andre transportable innretningar må ikkje plasserast slik at dei:

- Kan skapa forureiningsproblem der dei står, eller i sjø og vassdrag.
- Er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsle eller friluftsliv, eller på anna måte fører til vesentleg ulempe for omgjevnadane.
- Er til hinder for fiske
- Kjem nærare bygg eller innretningar som campingvogner, telt, salgsbodar e.l.
- Ikkje tilfredsstiller reglar om avstand til nabogrense, regulerte byggegrenser, krav til estetikk, grunnforhold, rasfare, miljøforhold, tilknytning til offentleg veg og leidningsnett mv.
- Er i byggeforbodssoner

Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan berre skje i område med arealføremål bygg og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynssone, i strandsona eller i område der eksisterande vegetasjon etter planen skal takast vare på.

Mellombels deponering av masser må ikkje hindra allmenn ferdsel eller bruk av eit område.

2.7.5. OVERVASSHANDTERING

I arealplanar skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast.

Vatn og overvatn skal søkast utnytta som positivt element i bymiljøet. Grøne overvassløysingar, i kombinasjon med tradisjonelle overvassløysingar, bør vurderast i alle utbyggingar.

Eksisterande bekkar bør takast vare på så nært opptil si naturlege form som mogeleg. Bekkelukking vert normalt ikkje tillèt. Allereie lukka vassvegar kan reetablerast i den grad det er praktisk gjennomførbart etter kommunen si vurdering.

Overvatn bør førast tilbake til grunnen og til vegetasjonen nærmast mogeleg kjelda i den grad det er mogeleg, etter kommunen sin vurdering.

2.7.6. STØY

Miljøverndepartementet si til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelda for planlegging og ved sakshandsaming av tiltak etter plan- og bygningslova. Ved regulering eller byggesaker der støyforholda går ut over den tilrådde grensa i retningslinja, skal det liggja føre dokumentasjon av støyforholda og plan for avbøtande tiltak.

2.7.7. AVFALLSHANDTERING

Ved planlegging og etablering av tiltak skal avfallshandtering skje i samsvar med løysingar som er godkjent av renovatør.

2.8. OMSYN TIL BEVARING OG KULTURMILJØ (PBL. §11-9 NR. 7)

Kulturminne og kulturmiljø skal vere ein integrert del av planlegging og søknad av tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ta vare på dette gjennom planframlegg og plantiltak.

Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje kan skade eller utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne. I byggeområde på land og i sjø, samt LNF-område der spreidd utbygging er tillate, skal undersøkingsplikta og avklaring av kulturminneinteressene i medhald av §§ 3, 8, 9 og 11 i kulturminnelova utførast på reguleringsplannivå eller ved søknad om tiltak.

Alle tiltak på ubygd areal innanfor LNF-område, med høve for spreidd utbygging og spreidd næring, skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser, jf. kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.

Verneverdige bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne (til dømes krigsminne, teknisk-industrielle kulturminne og kulturlandskapstrekk) skal i størst mogleg grad takast vare på som opplevings- og bruksressursar og bli sett i stand.

Tiltak som vedkjem kulturminne eller omgjevnadane til kulturminne, må i størst mogleg grad få ei estetisk utforming som tar omsyn til kulturminnet. Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv, i høve til funksjon og i høve til dei bygde- og naturlege omgjevnadane og plassering.

Det skal leggjast vekt på tilrettelegging for bruk av historisk verdifulle bygg og anlegg. Der kor dette kjem i konflikt med andre føresegn, kan kommunen etter ei samla vurdering prioritere dette omsynet ved handsaming av søknad om tiltak.

2.9. FORHOLD SOM SKAL AVKLARAST OG SYNLEGGJERAST I VIDARE REGULERINGSARBEID

(PBL. § 11-9, NR. 8)

2.9.1. INNHALDET I REGULERINGSPLANAR

Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder/kotehøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl. § 11-9 nr 1.

Planen skal vurdere og fastsetja løysing for vatn, sløkkevatn og avløp for område. Det skal vurderast og settast av areal til renovasjon innanfor planområdet.

Før reguleringsplan kan bli vedtatt, må det ligge føre godkjent VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal vere i samsvar med den til ein kvar tid gjeldande VA-norm for Lindås kommune. For alle reguleringsplanar skal det utarbeidast teknisk plan for veg, vatn og avløp som skal godkjennast av kommunen/aktuell vegmynde før utbygging av området.

For alle reguleringsplanar skal det utarbeidast utomhusplan (sjå retningsline).

Barn og unge sin bruk av område til leik og ferdsel skal kartleggast og leggst til grunn for reguleringsplan.

Ved utforming av reguleringsplanar skal det takast omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind og kaldras.

Tiltak som ligg under marin grense skal vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet.

Før utbygging av område skal det utarbeidast plan for handsaming av massar. Planen skal vise disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmasse, gjenbruk av matjord og behov for tilkøyrde massar. Det skal vere eit mål å oppnå massebalanse i området. Plan for handsaming av massar skal ligga som vedlegg til reguleringsplan.

Det skal settast rekkefølgjekrav i tråd med føresegna i 2.5.1.

Det skal i naudsynt omfang fastsetjast rekkjefølgje for utbygging.

Utomhusplanar bør vise og i naudsynt grad skildra:

- *Tiltaka og eventuell eksisterande bygningar og anlegg på eigedomen*
- *Eksisterande og planlagd terreng, samt terrengtilpassing mot naboeigedomar*
- *Gangareal, ledeliner, stigningsforhold, uteopphaldsareal, leikeareal, og anna disponering av ubyggt areal*
- *Parkeringsareal og snuplass for bil på eigen grunn*
- *Sykkelparkering*
- *Eksisterande trær som skal takast vare på / fjernast, samt val og plassering av ny vegetasjon*
- *Gjerde, støttemurar, benkar, belysning, leveggjar/støyskjermer, postkassar, utvendige bodar og andre konstruksjonar*
- *Materialbruk på gangareal*
- *Avfallsbodar/løysingar og tilgang til desse med renovasjonskøytøy*
- *Handtering av overvatn*

2.9.2. SAMFUNNSSIKKERHEIT, RISIKO OG SÅRBARHEIT (ROS), JF. PBL. § 4-3

Den til ein kvar tid gjeldande samla analyse for risiko- og sårbarheit for Lindås kommune skal leggjast til grunn for arbeid/tiltak i kommunen. Tema frå risiko- og sårbarheitsanalysa skal vurderast og takast med i ROS-analyse for tiltak. Vurdering av planlagde tiltak og beredskap skal sjåast i samanheng.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal tilhøyrande ROS-analyse ta utgangspunkt i gjeldande KOMROS.

3. FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFØREMÅL (PBL. §§ 11-10 OG 11-7 NR. 1-4)

3.1. BYGG OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR.1)

3.1.1. BUSTADFØREMÅL (B)

Føremålet er byggeområde for bustader med tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal.

Minste tomteareal for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueining).

Bygd areal skal ikkje overstige 30 % BYA. Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 400 m².

3.1.2. FRITIDSBUSTAD (BFR)

Føremålet er byggeområde for fritidsbustad med uthus, infrastruktur og uteareal. Med mindre anna går fram av reguleringsplan kan det ikkje førast opp anneks eller naust på fritidseigedom.

Bygd areal skal ikkje overstige 25% BYA. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad skal ha ein maksimal storleik på 150 m². Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngå i BYA. Eksisterande naust på same eigedom inngår ikkje i berekninga av bruksareal og bygd areal.

3.1.3. SENTRUMSFØREMÅL (BS)

Føremålet gjeld forretningar, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnatting og bevertning med tilhøyrande grøntareal. Innan for føremålet er det ikkje lov med industri og lager, jf. pbl. § 11-9 nr.5. Det er heller ikkje lov med sal av bilar, båtar, trelast og andre større byggjeverar.

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan, eller ved søknad om løyve, overstig 3.000 m² er det krav om samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det er krav om handelsanalyse for å vurdere samtykke.

3.1.4. RÅSTOFFUTVINNING (BRU)

Reguleringsplan skal innehalde krav om driftsplan. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Område med lausmassar skal i størst mogeleg grad førast tilbake til opphavleg bruk.

3.1.5. NÆRINGSOMRÅDE (BN)

Føremålet er byggjeområde for industri-, handverks- og lagerverksemd. Det omfattar ikkje forretning/handel og tenesteyting. Det omfattar og kontor i den grad det kan reknast som administrasjon av anna hovudaktivitet i tråd med føremålet.

- a) Nye verksemdar skal plasserast slik at dei ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande bygningar eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet, jf. pbl. § 11-9 nr 6. Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermende effekt mot tilgrensande bygningar. Verksemdar skal lokalisert slik at dei tek i vare grenseverdiane for støy i gjeldande *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak, jf. pbl. § 11-9 nr 6 og 8.
- b) I næringsområda skal det setjast av areal til vegetasjonsskjerm (buffer) mot tilgrensande område eller område med innsyn til næringsområdet. Grønstruktur og skjerming mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 8.

- c) Særskilte område utan plankrav

Tabell 4 Særskilte næringsområde utan plankrav

Plankart ID	Område	Areal i daa (ca.)	Særskilte krav til området
BN1	Grønnevik	6,7	Ved søknad om tiltak skal det vere utarbeidd ein VA-plan som på førehand er godkjent av kommunen. Tiltak/aktivitetar som kan forureine drikkevasskjelda er ikkje tillatt.
BN4	Eknes	2,4	Det kan etablerast parkeringsplass i tilknytning til eksisterande bilverksemd. Ved søknad om opparbeiding av parkeringsplass må det dokumenterast tiltak som hindrar avrenning til vassdrag. Søknad om tiltak skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser, jf. kulturminnelova §§ 3, 8 og 9. Tiltak/aktivitetar som kan forureine drikkevasskjelda er ikkje tillatt.
BN6	Nedre Eikanger	0,48	Innanfor området kan det etablerast kultursenter med kunstgalleri og kursverksemd. Det må dokumenterast at bygg med rom for varig opphald har elektromagnetisk stråling under grenseverdiane. Det må dokumenterast at tiltak er innanfor grenseverdiane for støy.

3.1.6. TENESTEYTING (BOP)

Føremålet gjeld byggeområde for offentlig eller privat tenesteyting som til dømes barnehage, skule, institusjon, kyrkje/anna trusutøving eller administrasjon.

Område merka BOP1 skal vere til offentlege føremål, jf. pbl. § 11-10 nr.3.

3.1.7. KOMBINERTE FØREMÅL (BKB)

Føremålet gjeld byggeområde sett av til kombinert føremål bustad/forretning, jf. pbl. § 11-7. nr. 1

3.1.8. IDRETTSANLEGG (BIA)

Føremålet er byggeområde for eksisterande idrettsanlegg med bygningar og tilhøyrande infrastruktur.

3.1.9. ANDRE BYGG OG ANLEGG (BAB)

Naust

Føremålet er byggeområde for naust med tilhøyrande opptrekk og kai/bryggje. Naust er uthus for oppbevaring av båt med utstyr, utan innreiing for opphald og overnatting.

- Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust bør ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftssinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstveggar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Reguleringsplan og byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel: pbl.. § 11-9 nr 6 og 8.
- Unntak frå krav om reguleringsplan:
Utan krav til regulering kan det etablerast båtopptrekk til eksisterande naust dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering av området. Eksisterande lovleg etablerte naust kan erstattast med nytt så lenge nytt naust er i samsvar med denne føresegna. Med heimel i pbl § 11-10 nr. 1.
- For område BAB4 i Nordre Totlandsvika og BAB 11 Eikangervåg er det ikkje tillat med oppføring av nye naust. Innanfor områda kan det tillatast riving av eksisterande naust og oppføring av nytt naust i samsvar med reglane over.

Småbåtanlegg

Føremålet omfattar småbåtanlegg med tilhøyrande anlegg³.

I tilknytning til område for småbåtanlegg kan det byggjast tilhøyrande anlegg for båtopptrekk, lagringsplass, parkering o.l. på land. Ved planlegging eller etablering av tiltak skal det gjerast naudsynte tiltak som sikrar at småbåtanlegga ikkje tek skade av sterk vind. Område for småbåtanlegg kan byggjast ut med mindre anlegg, slik det går fram av tabellen under, utan krav til reguleringsplan:

³ «Småbåtanlegg vil være et anlegg i mindre skala enn en småbåthavn, og vanligvis uten eget driftsselskap, jf. kode 6230. Det vil typisk være fellesbrygger med båtplasser for nærmere angitte brukere (eksempelvis bolig- eller fritidseiendommer samt ev. nødvendige gjesteplasser).» -Hentet fra Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister

Tabell 5 Område for småbåtanlegg utan krav til reguleringsplan

Plankart ID	Område	Føresegner (maksimal storleik med utliggarar)
BAB14	Romarheim	15x3 meter
BAB24	Øvrås	10x3 meter
BAB25	Eidsnes	30x10 meter
BAB28	Hindenes	15x10 meter

3.1.10. GRAV- OG URNELUND (BGU)

Føremålet er område for grav- og urnelund med tilhøyrande bygningar og teknisk anlegg.

3.1.11. FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL (BFT)

Føremålet gjeld byggeområde sett av til fritids- og turistføremål med tilhøyrande bygningar, vegar og tekniske anlegg.

3.2. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (PBL. §§ 11-7 NR. 2 OG 11-10 NR. 1 OG 2)

Føremålet gjeld hovudinfrastruktur som vegar, sykkelvegar, hamn og trasear for teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 2

- Nye tilkomstvegar i Dyrkolbotn skal opparbeidast som landbruksveg og er unnateke krav om reguleringsplan.
- Nye turstiar i Dyrkolbotn og mellom Hølleland og Sjørneset på Stranda kan opparbeidast som gruslagt sti inntil 1,5 m breidd utan krav om reguleringsplan.
- Der det går kraftleidningar med 22 kV eller lågare spenningsnivå gjennom byggeområde skal jordkabel vurderast i samband med regulering og utbygging. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 6.
- Særskilte områder, utan plankrav

Tabell 6 Særskilte områder utan plankrav

Plankart ID	Område	Areal i daa (ca.)	Arealføremål
BN4	Eknes	2,4 daa	Parkeringsplass.
SPA5	Hodnesdal		Parkeringsplass
SPA6	Skodvin skule		Parkeringsplass
BAB18	Dyrkolbotn		Avløpsanlegg

3.3. GRØNTSTRUKTUR (PBL. §§ 11-10 OG 11-7 NR. 3)

3.3.1. GRØNSTRUKTUR (G)

Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur med underføremål friområde, park og turdrag.

3.3.2. FRIOMRÅDE (GF)

Føremålet er område sett av til rekreasjon, uteopphald og friluftsliv for ålmenta.

Utan krav til reguleringsplan kan det etablerast enkle tilretteleggingstiltak for ålmenta si bruk av området, sti og universelt utforma gangveg i samråd med kommunen. Døme på enkle tilretteleggingstiltak kan vere universelt utforma badeplass, gapahuk, grillplass, leikeapparat, bord og benkar og enkle toalettbygg. Det er ikkje tillate med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane eller hindre ferdsel for ålmenta.

3.4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL. §§ 11-7 NR. 5-6, 11-11 OG 11-7 NR. 5)

3.4.1. LNF-OMRÅDER (L)

Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 nr. 5, a). For tiltak i LNFR-område sjå elles rettleiarane «Garden som ressurs» (2017) og «Jordmassar – Frå problem til ressurs» (2016).

- a) Nye landbruksbygg og våningshus skal plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun. Det skal takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden, vegetasjon og landskapsbilete, jf. pbl. § 11-11 nr. 1.
- b) I 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag er det tillate med bygningar, landbruksgjerde, leskur, landbruksveg, opplag for landbruk, fiske, havbruk/akvakultur og ferdsle til sjøs eller andre tiltak som er nødvendige for aktiv drift. Unntaket gjeld der plasseringa er nødvendig av driftsomsyn og tiltaka ikkje kan plasserast utanfor 100 meters beltet jf. pbl. § 11-11 nr.4.
- c) Mottak av matjord for jordforbetring og ivaretaking av kvalitetane for fulldyrka og overflatedyrka jord skal handsamast etter forureiningsforskrifta kap. 4. Dette gjeld også for opplag av jord som er lagra med tanke på seinare og gradvis forbetring av jordbruksareala på den einskilde eigedom.
- d) Vesentlege terrenginngrep er søknadspliktige etter plan- og bygningslova). I vurderinga av om terrenginngrepet er vesentleg, må det gjerast vurdering ut i frå:
 - Omfang av arealet inngrepet vert gjort på. Tiltak over 5000 m2 er vesentlege.
 - Omsyn til kva fordeler tiltaket vil gje for arrondering og framtidig landbruksdrift
 - Omsyn til om inngrepet vil kunne påføre eigedomen eller omgjevnadene skader / ulemper
 - Andre interesser for det aktuelle området som , avrenning, transport, strandsone, naturmangfald m.m.

3.4.2. LNF SPREIDD (LS) (PBL. §§ 11-7 NR. 5 OG 11-11)

Føremålet gjeld spreidd byggjeområde for bustad, fritidsbustad, naust og næring med tilhøyrande tekniske infrastruktur/anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering m.m., jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b.

I planperioden kan områda blir bygd ut med det tal einingar som går fram av tabellane under det einskilde føremålet.

Tal eining vert utløyst ved frådeling av ei ny bustadtomt eller ved oppføring av ny bueining.

Ved utbygging, i tråd med føresegnene under, må eigedommen:

- Ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner, primært som felles løysingar for området.
- Ha tilkomstveg og avkøyrsløse som er godkjent av kommunen/aktuell vegmynde. Hovudregelen er at eksisterande avkøyrsløse og tilkomstveg blir nytta.

Det kan ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet, jf. pbl. § 11-11 nr. 2. Det skal ikkje byggjast på areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller det krevst store terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg m v. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 6.

3.4.3. LNF SPREIDD BUSTAD (LSB)

(LSB) Spreidd bustad - Område for spreidd bustadbygging kan byggjast ut med dei tal einingar som går fram av tabellen under, utan krav til reguleringsplan:

Tabell 7 LNF-spreidd bustad med tal einingar

STAD	OMRÅDENAMN	TAL EININGAR I PLANPERIODEN (2019-2031)
LNF-SPREIDD BUSTAD I KPA 2019-2031		
LINDÅS SKULEKRINS		
Hundvin	LSB 1	3
Fjellsbø	LSB 17	4
SEIM SKULEKRINS		
Gardvik-Li	LSB 7	2
Eikeland	LSB 11	2
LEKNES SKULEKRINS		
Sandvik	LSB 8	2
EIKANGER SKULEKRINS		
Høyland (LSB 3)	LSB 5	3
Eikanger	LSB 16	6
Eidsnes	LSB 12	2
OSTEREIDET SKULEKRINS		
Hindenes	LSB 2	2
Gangstø-Åsgard	LSB 3	2
Åsgard øst	LSB 15	2
Bjørge	LSB 6	1
Eknes	LSB 13	6
Eidatrædet	LSB 14	1
Romarheim *	LSB 18	3
SUM EININGAR OG AREAL		41

* Det skal gjennomførast ein sårbarheitsanalyse for området før byggeløyve vert gitt. Sjå omtale av B 18 (endra til LSB 18) i ROS-analyse.

- Nye bustader skal vere einebustader med ei bueining. Seksjonering er ikkje tillate, jf. pbl. § 11-11 nr 2.
- På eigedomar, med eksisterande bygningar, kan det gjevast løyve til tiltak i samsvar med føresegn 2.2.1 når tiltaket ikkje fører til etablering av nye bueiningar eller bruksendring til anna føremål enn bustad .
- Utbygging, som vist over, kan skje innanfor desse rammene: Bygd areal skal ikkje overstiga 30 % BYA. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m².

3.4.4. LNF SPREIDD FRITIDSBUSTAD (LSF)

Føremålet er byggeområde for fritidsbustad med uthus, infrastruktur og uteareal. Med mindre anna går fram av reguleringsplan kan det ikkje førast opp anneks eller naust på fritidseigedom.

- Området for spreidd fritidsbustad på Nappane kan byggjast ut med 2 fritidsbustadar i planperioden, jf. pbl. § 11-11 nr 2.
- På eigedomar, med eksisterande bygningar, kan det gjevast løyve til tiltak i samsvar med føresegn 2.2.1 når tiltaket ikkje fører til etablering av nye bueiningar eller bruksendring til anna føremål enn fritidsbustad.
- Utbygging som vist over kan skje innanfor desse rammene: Bygd areal skal ikkje overstiga 25 % BYA. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad skal ikkje overstiga 150 m². Naust skal ikkje vere med i berekninga av BYA eller BRA.

3.4.5. LNF SPREIDD NAUST

Føremålet gjeld område for spreidd naustbygging (merka med # i plankartet), jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b. Naust er uthus for oppbevaring av båt med utstyr, utan innreiing for opphald og overnatting.

Område for spreidd naustbygging kan i planperioden byggjast ut innanfor avgrensinga i plankartet og med tal naust som går fram av tabellen under, utan krav om reguleringsplan. Eksisterande lovleg etablerte naust kan erstattast med nye så lenge nytt naust er i samsvar med denne føresegna.

Tabell 8 Område for spreidd naustbygging med tal einingar

#	Namn	Tal einingar	#	Namn	Tal einingar
1	Sauvågen	1	12	Dyrdal N	3
4	Seim Ø	0	13	Eknes	2
5	Fammestadvågen	1	14	Totland	2
6	Ostereidet	0	15	Skår	2
7	Fyllingsnes	0	16	Hjelmås	0
8	Fanebust S	3	17	Mundal V	0
9	Elsås	0	18	Mundal Ø	2
10	Romarheim	3	19	Dyrkolbotn	1
11	Dyrdal S	3	20	Hodneland	1

- Ved utbygging av naustområde skal det takast omsyn til friluftsiinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstveggar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Nausta skal plasserast slik at det vert sikra passasje for ålmenta. Reguleringsplan og byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6 og 8.
- Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust bør ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

3.4.6. LNF SPREIDD NÆRING (LSN)

Føremålet gjeld spreidd næringsbygg og aktivitet med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar og parkering.

Type næringsaktivitet/etablering går fram av tabell 10 og kan etablerast utan reguleringsplan i tråd med føresegnene under. Særskilte krav til området er henta frå risiko- og sårbarheitsanalysa. Krava under er ikkje uttømmende og risiko- og sårbarheitsanalysa må leggjast til grunn ved gjennomføring av tiltak. Området for LNF-spreidd næring, med plankrav, er lista opp i føresegn 2.2.3 Område med krav om detaljregulering.

Tabell 9 LNF-spreidd næring

Plankart id	Område	Areal i daa (ca.)	Særskilte krav til området
LSN 2	Skotsund	7,7	Areal for overskotsmasser til jordforbetringstiltak innan landbruket. Jordmassar som vert tilført skal vere reine. Arealføremålet går tilbake til LNF etter at mottaket av jordmassar er avslutta. Det må etablerast mellombels vegtilkomst fram til området.
LSN 3	Spurkeland	9,2	Næringsbygg knytt til veterinærtenester, oppstalling av dyr og kennel med luftegard. Ved etablering av tiltak skal det takast omsyn til overflatedyrka jord. Tiltak som ligg under marin grense skal vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet. Det må dokumenterast at bygg med rom for varig opphald har elektromagnetisk stråling under grenseverdiane. Delar av området ligg innanfor 100-metersbeltet til sjø, jf. pbl. § 1-8, og må ta omsyn til dette.
LSN 5	Sellevoll	4	Det er tillate å føre opp utescene og amfi i kombinasjon med beite- og slåtteområde. Beiteområde skal ikkje byggast ned. Plassering av nye tiltak skal tilpassast slik at det ikkje råkar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Det skal ikkje etablerast permanente, store konstruksjonar nærare sjø enn eksisterande driftsbygning. Tiltak som ligg under marin grense skal vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet. Godkjenning av nye tiltak i tilknytning til næringsverksemd føreset at det ligg føre godkjent løysing for vatn og avløp.

			Ved større arrangement skal parkering løysast ved mellombels parkering på fastmark og anna tilgjengeleg areal i nærområdet.
LSN 8	Høyland	23,7	Areal for overskotsmasser til jordforbetringstiltak innan landbruket. Jordmassar som vert tilført skal vere reine. Etter at mottaket av jordmassar er avslutta, går arealføremålet tilbake til LNF. Ved søknad om nye tiltak skal den reelle flaumfaren vere undersøkt og eventuelle flaumtiltak skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve.
LSN 9	Storneset	24,8	Areal for overskotsmasser til jordforbetringstiltak innan landbruket. Etter at mottaket av jordmassar er avslutta, går arealføremålet tilbake til LNF. Tiltak som ligg under marin grense skal vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet.
LSN 10	Bjørgo	1,1	Forsamlingslokale med servering og tilhøyrande parkeringsplassar. Det må dokumenterast at bygg med rom for varig opphald har elektromagnetisk stråling under grenseverdiane.
LSN 11	Eidevågen	1,5	Det kan etablerast ein opptrekksplass for båt, lagring av båtar utandørs, ein kai og eitt naust. Byggverk må dimensjonerast og plasserast slik at dei tilfredsstiller TEK 17 § 7-2 sine krav om sikkerheit mot flom og stormflo. Tilkomstveg til området skal vere dimensjonert for utrykningskøyretøy.
LSN 18	Dyrkolbotn		Bygningar og anlegg for leirstad, undervisning/konferanse, dyrehald, overnatting og servering samt personalbustad. Det kan førast opp inntil 2 nye bygningar samt utviding av eksisterande bygning. Samla nytt BYA må ikkje overstige 2000 m². Ved plassering av bygningar og anlegg skal det leggjast særleg vekt på omsynet til landskap, natur og friluftsliv.

3.4.7. EIGEDOM MED STATUS SOM LNF-SPREIDD (PBL. §§ 11-7 NR. 5 OG 11-11)

I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet, har dei eksisterande bygde eigedommane med bustad og fritidsbustad som lista opp i vedlegg A og vedlegg B status som LNF-spreidd bustad og fritidsbustad.

I desse områda kan følgjande tiltak tillatast, etter søknad, i samsvar med eksisterande lovleg bruk som ikkje førar til nye bueiningar:

- Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j
- Tilbygg og påbygg med samla bruksareal (BRA) inntil 50 m²
- Tiltak som inngår i pbl §§ 20-4 a, b, c, e og 20-5

Utbygging kan skje innanfor rammene i føresegn 3.4.3 bokstav c og 3.4.4. bokstav c.

Det kan gjevast løyve til tiltak som ikkje har negativ verknad for dyrka mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av super bonitet. Tiltaket må ikkje føre til vesentleg auke for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for bygde og naturgitte omgjevnader, allmenn ferdsel, freda kulturminne eller kulturminne av nasjonal interesse, verdifull vegetasjon eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.

Opplista eigedommar som ligg innanfor 100 meters beltet langs sjø er omfatta av byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8. Oppføring av tiltak vil krevje dispensasjon frå byggeforbodet.

Søknad om tiltak skal sendast til kulturminnemynde for uttale for vurdering av kulturminneinteresser jf. kulturminnelova §§ 3, 8 og 9

Ved handsaming av søknad kan det til dømes bli sett vilkår om at eigedomen skal ha tilkomst, parkering, uteopphaldsareal, vatn og avlaup i samsvar med gjeldande krav.

3.5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL. §§ 11-7 NR. 6 OG 11-11)

3.5.1. GENERELT

Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg.

Areal avsett til hovudføremålet kan utnyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unntak av akvakultur, småbåthamn og småbåtanlegg, jf. pbl. §§ 11-7, 3. ledd, 11-9 og 11-11.

Hovudføremål og underføremål er ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum og telenett, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.

3.5.2. FISKE (VFI)

I fiskeområde går fiske framfor annan bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for fiske innanfor området.

Ved søknad om regulering av sjøområde og tiltak i sjø og strandsone skal Fiskeridirektoratet region Vest høyrast.

3.5.3. HAVBRUK/AKVAKULTUR (VA)

Område for Akvakultur (AK) (einbruk)

Føremålet er akvakulturområde. Tiltak som kan hindra eller forstyrre akvakulturverksemd, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl. § 11-7 nr. 6.

For eksisterande lokalitetar er det lagt på ei omsynssone som prioriterer føremålet akvakultur når det gjeld naudsynt arealutviding.

I områda sett av til akvakultur ved Bjørsvik, ved Likulten nord for Myking og ved Ådnøy, er det berre tillate med lukka anlegg og FOU-anlegg. Heimel: Pbl. § 11-11 nr.3.

I område der det ikkje allereie er gjeve løyve til verksemd i samsvar med arealføremålet kan det ikkje starta opp detaljplan, eller gjevast løyve til tiltak, før det er utarbeida ein interkommunal plan for akvakultur som viser den samla belastninga av fjordsystemet.

3.5.4. NATUROMRÅDE (VN)

I naturområde går naturomsyn framfor annan bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for naturomsyn innanfor området.

3.5.5. FRILUFTSOMRÅDE (VFV)

Føremålet er friluftsområde i sjø. Ålmenn bruk og friluftsliv har prioritet i området.

I friluftsområdet i sjø kan det ikkje etablerast tiltak, jf. pbl. § 11-11 nr. 3. Unntaket gjeld for universelt utforma badeplass/badebryggje og tilsvarande ålmennyttige tiltak som ikkje kjem i konflikt med friluftsføremålet eller strandsonevernet.

3.5.6. KOMBINERTE FØREMÅL I SJØ OG VASSDRAG (VKA)

Føremålet er testing av seismikk. Testing skal likevel ikkje omfatta bruk av luftkanon. Tiltak som kan hindra testing, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av området. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av området, skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl. § 11-7 nr.6

- a) Inngrep eller tiltak skal vurderast som enkeltsaker. Dei kombinerte føremåla gjeld likestilt der anna ikkje er nemnd.
- b) KFSV _1 –Tiltak eller inngrep kan ikkje tillatast på stader som kjem i konflikt med fiske-, ferdsel-, friluftsliv- eller akvakulturinteresser.
- c) KFSV _2 –Tiltak eller inngrep kan ikkje tillatast på stader som kjem i konflikt med fiske-, ferdsel-, friluftsliv- eller akvakulturinteresser. Skjell- og skaldyranlegg kan tillatast dersom dei ikkje er til hinder for allmenne interesser.

3.5.7. FARLEI (VF)

Føremålet er hovud- og bi farleier i sjø. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk i hovud- og bi leiene er ikkje tillate. Heimel: Pbl. § 11-11 nr 3.

Lina som viser farleiene er ein indikasjon på farvatnet si tyding som ferdslåre, og inga definert avgrensing av farleia. Det er vist i plankartet som linjesymbol – Farlei – i samsvar med Kystverket sine registreringar og Farledsforskriften. Streken må ikkje tolkast som ei definert avgrensing av farleia. Sjøtrafikken si utstrekning varierer ut frå trafikkbilete, sjøen si form, vermessige høve, natt- og dagseilas og navigasjonsinstallasjonar knytt til farleia. Annan arealbruk i sjø må ha sikker avstand til sjøtrafikken.

3.5.8. BADEOMRÅDE (FB)

Føremålet er friluftsområde – badeområde (merka FB) med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg, jf. pbl. § 11-7 nr. 6.

I område FB8 kan det tillatast bygging av molo utan krav til reguleringsplan for å skjerma stranda, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.

3.5.9. SMÅBÅTHAMN (VS)⁴

Føremålet omfattar småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. I tilknytning til område for småbåthamn kan det byggjast tilhøyrande anlegg for båtopptrekk, lagringsplass, parkering o.l. på land.

- a) I område sett av til småbåthamn skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak er tillate, med mindre anna går fram av desse føresegnene. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 1
- b) Ved planlegging eller etablering av tiltak for områda skal det gjerast ei særskilt vurdering av vindtilhøva. Det skal planleggjast slik at bygg og anlegg ikkje tek unødige skade av sterk vind. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- c) Før utbygging av VS10 i Hillesvåg skal KV 10 utbetrast. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 4.

3.5.10. GYTEOMRÅDE (VO)

Føremålet er gyteområde. Tiltak som kan hindra gytesuksess, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av felta. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av felta, skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet for uttale før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl. § 11-7 nr.

3.5.11. TRÅLEFELT FOR REKE (TFR)

Føremålet er trålefelt for reker. Tiltak som kan hindra trålinga, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av felta. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av felta, skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl. § 11-7 nr.6.

3.5.12. LÅSSETTINGSPLASS (VKL)

Føremålet er kaste- og låssettingsplass. Tiltak som kan hindra fiske, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl. § 11-7 nr.6

⁴ «Småbåthavn benyttes typisk der det skal etableres anlegg for småbåter av mer allmenn karakter, og bruken ikke er begrenset til nærmere fastsatte eiendommer, jf. kode 1587 og 1588. Småbåthavner vil som regel ha et eget driftsselskap, mens småbåtanlegg ikke har det. En småbåthavn må forventes å generere mer båttrafikk og trafikk på land enn småbåtanlegg.» -Hentet fra Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister

3.5.13. DRIKKVASSKJELDE (VD)

Føremålet er område for drikkevasskjelde og reservedrikkevasskjelde.

Det er ikkje tillat med tiltak som er i strid med drikkevannsforskrifta.

4. SONE MED AREALOMSYN (PBL. § 11-8)

4.1. SIKRINGS-, STØY-, OG FARESONE (PBL. 11-8, 3. LEDD A) (H100, 200, 300)

4.1.1. SIKRINGSSONE (H100)

Nedslagsfelt for drikkevatn (H110), drikkevannsforskriften § 4, jf. § 26.

Drikkevasskjelder med tilhøyrande nedslagsfelt (H110) med vedtekne klausular for bruk, er bandlagt og skjerma.

Det er forbod mot å forureine drikkevatn.

Forbodet omfattar alle aktivitetar, frå vanntilsigsområdet til tappepunkta, som medfører fare for at drikkevatnet blir forureina. Med aktivitetar er det også meint friluftsliv og anna utøving av allemannsretten. Der det er fastsett beskyttelsestiltak etter drikkevassforskrifta § 12 eller restriksjonar etter § 26, gjeld forbodet brot på desse. I vanntilsigsområda kan landbruksaktivitet foregå dersom det ikkje forureinar drikkevatnet eller medfører brot på beskyttelsestiltak etter drikkevassforskrifta § 12 eller restriksjonar etter § 26. Innanfor nedslagsfelt for drikkevatn kan det ikkje førast opp ny bustad eller fritidsbustad, eller godkjennast nye tiltak knytt til eksisterande bygd eigedom som legg til rette for auka eller endra bruk. Det vert ikkje opna for nye eller auka utslepp i området.

Abonnentane skal ha eigna sikring mot tilbakestrømming i samsvar med krava i plan- og bygningslova og byggtেকnisk forskrift for å hindre at drikkevatnet i distribusjonssystemet blir forureina.

Tiltak må og forhalde seg til klausuleringar som gjeld for drikkevatn.

4.1.2. STØYSONE (H200)

Gjeld område som er utsett for støy frå vegtrafikk.

I raud sone (H210) er det ikkje tillate å føre opp nye bygg som skal nyttas til føremål som er vare for støy. Tiltak på eksisterande bygningar kan ikkje medføre nye bueiningar eller nytt bruksareal for varig opphald.

I gul sone (H220) er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. gjeldande *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* som skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innanfor sona.

4.1.3. FARESONE (H300)

Ras-og skredfare (H310)

Denne markerer faresona både for potensielt utløysingsområde og utlaupsområde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-4 bokstav b og c, skal det gjerast ei geologisk vurdering av risiko for ras for utløysingsområde og utlaupsområde. Dersom det vert avdekket risiko/fare, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras vera gjennomført eller dokumentert før det kan gjevast løyve til tiltak.

Sona dekkjer ikkje alle områda som kan vere utsatt for ras- og skredfare. NVE si retningslinje nr 2-2011: Flaum og skredfare i arealplanar, eller etterfølgjande revisjonar, skal leggjast til grunn for dokumentasjon av sikkerheit for ras/skred.

Brann-/eksplosjonsfare (H350)

Faresone brann-/eksplosjonsfare markerer faresona rundt verksemdar omfatta av storulukkeforskrifta. Ved utarbeiding av reguleringsplan eller søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, b, d, g, j eller m innanfor sona, skal det gjerast ei risikovurdering. Nye slike tiltak er berre tillate dersom det kan dokumenterast tilfredsstillande risikotilhøve. Heimel: Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

4.2. SÆRLEG OMSYN TIL LANDBRUK, FRILUFTSLIV, NATUR - OG KULTURMILJØ M.M. JF. PBL. § 11-8, 3 LEDD, C) (H500)

Sona gjeld for område med særskilte omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø med særleg interesse.

4.2.1. OMSYN LANDBRUK (H510)

Områda representerer dei mest verdifulle landbruksareala i Lindås, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor områda.

Tabell 10 Omsynssone landbruk

STAD	INFORMASJON	OMSYNSSONE
KOLÅS	660 dekar jordbruksareal. Halvt om halvt myrjord og fastmark. Stort driftsomfang.	oL1
FANEUST	1080 daa jordbruksareal. Halvt om halvt myrjord og fastmark. Stort driftsomfang på 2 store bruk.	oL2
FJELLANGER	1000 daa jordbruksareal (+ 300 daa i kommunedelplan Lindåsosane). Kulturlandskap.	oL3
FJELLESENDE	500 daa. Halvt om halvt myrjord og fastmark.	oL4
NATÅS	810 daa. Vesentleg kulturlandskap.	oL5
SKAUGE	1100 daa. Mykje myrjord. Aktiv drift og stort driftsomfang på 3 store bruk.	oL6
MYKING	1570 daa. Halvt om halvt myrjord og fastmark. Mykje kulturlandskap. Mest sauehald.	oL7
DALSGREND	835 daa. Halvt om halvt myrjord og fastmark. For tida ikkje særleg intensiv drift.	oL8
FAMMESTAD - TVEITEGREND	2700 daa gode jordbruksareal. Kulturlandskap, spesielt Tveito. 1 bruk med storfedrift og stort driftsomfang. Elles mindre einingar med sauehald.	oL9
SKODVIN	1070 daa gode jordbruksareal.. Kulturlandskap. Halvt om halvt myrjord og fastmark. Storfe og sau.	oL10
HUNDVIN	780 daa (i denne planen). Vesentleg fastmark.	oL11
GRIMSTAD - VIK	1200 daa. Fastmark. Kulturlandskap, spesielt Grimstad. Vesentleg sauehald og litt storfehald.	oL12
LEIVESTAD	780 daa Myrjord.	oL13
TORSHEIM	570 daa. Vesentleg fastmark. Forholdsvis aktiv drift.	oL14
KÅLÅS	425 daa. Halvt om halvt myrjord og fastmark.	oL15
HEGGERTVEIT -	630 daa. Mykje myrjord	oL16

HEGGERNES		
EIKANGER - HØYLAND	2400 daa. God drift på store delar av området. Viktig som jordbruks- og kulturlandskap.	oL17
HJELMÅS - FYLLINGEN	640 daa. Stort sett kulturlandskap.	oL18
EIDSNES	760 daa. Stort sett berre fastmark. Forholdsvis aktiv drift. Hovudsakleg sauehald.	oL19
EIDSHEIM	630 daa. Kulturlandskap. Halvt om halvt myrjord og fastmark.	oL20
BJØRGE	350 daa. Stort sett fastmark. Kulturlandskap.	oL21
TOTLAND – OSTEREIDET	1770 daa. Fastmark. Aktiv drift. Flott kulturlandskap.	oL22
EIDATRÆET	311 daa.	oL23
STORSETH	240 daa. Kulturlandskap.	oL24
VELAND	340 daa. Kulturlandskap.	oL25
DYRDAL	250 daa. Kulturlandskap. Kjend for lokalmat.	oL26
ROMARHEIM	540 daa. Fastmark. Aktiv drift.	oL27
HODNESDAL	990 daa. Fastmark.	oL28
HOPSDAL - MUNDAL	820 daa. Fastmark og spesielt kulturlandskap.	oL29
ÅSE – SEIM - NESSE	9900 daa meir eller mindre samanhengande jordbruksareal. Det største i Lindås. Vesentleg fastmark. Mange aktive bruk. Utsett for utbyggingspress.	oL30
FOSSE - SELLEVOLL	670 daa. Fastmark og kulturlandskap. Eit par relativt aktive bruk.	oL32
ELSÅS	930 daa kulturlandskap.	oL33
LITLESKARE - MYKSVOLL	4900 daa. Fastmark. Kulturlandskap. For tida moderat drift av gardane.	oL34
FESTE- BERGFJORD	1520 daa. Kulturlandskap. Vesentleg fastmark.	oL35
SYSLAK - KÅRDAL	760 daa. Mykje myrjord. Kulturlandskap	oL36
SKOTSUND	360 daa. Aktiv drift.	oL37
LANGENES	220 daa. Aktiv og omfattande drift.	oL38
MOLVIK	230 daa. Kulturlandskap. Produksjon av frukt og bær i tillegg til sauehald.	oL39
GAMLESETRA	75 daa. Kulturlandskap langs E39.	oL40
STUSSDAL	60 daa. Kulturlandskap.	oL41

4.2.2. OMSYN FRILUFTSLIV (H530)

Sona omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv. I desse områda skal landskaps- og friluftsinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved planlegging, handsaming av søknadar og gjennomføring av tiltak i områda. Innanfor sonene vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis.

Tabell 11 Omsynssone friluftsliv (H530)

STAD	OMSYNSSONENAMN
Dyrkolbotn	H530_oF01
Stusdalen-Kalvedalshytta	H530_oF02
Austlendingen-Husafjellet-Hemingsfjellet	H530_oF03
Hindenesfjorden nord	H530_oF04
Hindenesfjorden sør	H530_oF05
Hjelmåsvågen-Eikangervågen-Eknes	H530_oF06
Gyadihaug	H530_oF07
Isdal-Gjervik	H530_oF08
Fossavatna-Tveitavarden	H530_oF09
Tveitavatnet-Vikavatnet-Storavatnet	H530_oF10
Kolåsfjellet	H530_oF11
Erstadvfjellet	H530_oF12
Totlandsåsen	H530_oF13
Skausnøyeni-Fjellsbø-Selifjellet	H530_oF14
Baståsen	H530_oF15
Festevvatnet-Berfjordfjellet	H530_oF16
Hjelmåsvatnet-Litlavatnet	H530_oF17

4.2.3. OMSYN NATURMILJØ (H560)

Sona omfattar område med særleg verdifulle naturtypar eller viltverdiar og er vist som omsynssone i plankartet. Det skal takast særskilt omsyn til naturmangfaldet ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor sona. Nye tiltak kan ikkje tillatast når dei kan kome i konflikt med naturmangfald av regional eller nasjonal verdi.

Omsynssona er basert på naturtypar i Direktoratet for naturforvaltning(DN) sine tilgjengelege registreringar på vilt og biologisk mangfald. Nokon av desse registrerte områda vil komme til å ligge nær nye utbyggingsområde. Det er viktig at nye planar for utbygging, nye veganlegg o.s.v. tek omsyn til områda og tek opp i seg ei bærekraftig forvaltning av desse naturområda i planane for utvikling av områda.

Tabell 13 viser omsynssonene for bevaring av naturmiljø (H560). Nye omsynssoner manglar informasjon i om kva omsyn sona gjeld for. All informasjon er tilgjengeleg på Miljødirektoratet sine nettsider⁵. For å redusere tal rader i tabellen er omsynssoner med same informasjon slått saman til ein rad.

Tabell 12 Omsynssone naturmiljø

INFORMASJON	OMSYNSSONE
	H560_oN01
A Naturbeitemark	H560_oN02
B 23	H560_oN03
Yngleplass oter	H560_oN04
	H560_oN05
	H560_oN06
B 47	H560_oN07
	H560_oN08
A 10	H560_oN09
B Naturbeitemark	H560_oN10
Trekkevei hjort	Frå H560_oN100 til H560_oN110
	H560_oN11
Vinterområde andefugler	H560_oN111
Yngle- og rasteområde ande- /spurvefugler	Frå H560_oN112 til H560_oN114
Yngleområde Div	H560_oN115
Yngleområde enkeltbekkasin	H560_oN116
Yngleområde Fiskemåke	H560_oN117
	H560_oN118
Yngleområde måse/terne	H560_oN119
A 33	H560_oN12
	H560_oN120
Yngleområde måsefugler	H560_oN121

⁵ <https://www.miljodirektoratet.no/verktoy/naturbase/>.

Yngleområde sjøfugl	Frå H560_oN122 til H560_oN127
Yngleområde smålom	H560_oN128
Yngleområde spettefugler	H560_oN129
	H560_oN13
Yngleområde storlom	H560_oN130 H560_oN131
Yngleområde storspove	H560_oN132 H560_oN133
Yngleområde Svartbak	H560_oN134
Yngleområde terne	H560_oN135
Yngleområde vipe	H560_oN136 H560_oN137
	Frå H560_oN138 til H560_oN199
	H560_oN139
	H560_oN14
A 32	H560_oN15
A 40	H560_oN16
A 43	H560_oN17
	H560_oN18
	H560_oN19
B Naturbeitemark	H560_oN20
	Frå H560_oN200 til H560_oN215
	H560_oN21
A 27	H560_oN216
B Naturbeitemark	Frå H560_oN22 til H560_oN24
	Frå H560_oN25 til H560_oN29
B 46	H560_oN30
	H560_oN31
B 50	H560_oN32
B 51	H560_oN33
B 52	H560_oN34
B 53	H560_oN35
	H560_oN36
B 54	H560_oN37
B 54	H560_oN38
B 55	H560_oN39
B 62	H560_oN40
B 62	H560_oN41
B 69	H560_oN42
B 81	H560_oN43

B 81	H560_oN44
B 94	H560_oN45
B 95	H560_oN46
B 96	H560_oN47
Beite-/yngleområde div	H560_oN48
Hekke-/rasteområde andefugler	H560_oN49
Hekkeområde andefugler	H560_oN50
Hekkeområde måsefugler	H560_oN51
Rasteområde andefugler	H560_oN52
Rasteområde andefugler	H560_oN53
Rasteområde vannrikse	H560_oN54
Rasteområde vannrikse	H560_oN55
Storfugl	Frå H560_oN56 til H560_oN77
Trekkvei hjort	Frå H560_oN78 til H560_oN99

4.2.4. OMSYN KULTURMILJØ OG KULTURMINNER (H570)

Det er teke omsyn til kjente kulturminne og kulturmiljø ved lokalisering av nye arealformål. Det er lagt inn nokre kulturmiljø som omsynssone. Sona omfattar område med kulturminne og kulturmiljø av særskilt verdi, og som skal ivaretakast for framtida. Nye tiltak vil normalt ikkje kunne godkjennast innanfor sona utan særskilt handsaming.

Ved etablering av tiltak på eigedommar som ligg i omsynssona skal søknad sendast til fylkeskommunen for vurdering av kulturminneinteresser.

Eksisterande verneverdige kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på og ikkje rivast. Ved utarbeiding av reguleringsplan eller søknad om løyve etter pbl. §§20-1 til 20-8 skal tiltaket skje på vernet sine premisser og innanfor kulturminne/miljøet si tolegrense for endring. Det gjeld særleg tilpassing til bygningane si plassering i tun eller terreng, utforming, hovudkonstruksjonar, takform, fasadar, materialbruk og fargebruk. Ved søknad om løyve til tiltak kan kommunen vurdere å gje mellombels forbod om tiltak. Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein arkitektonisk, kulturhistorisk og estetisk omtale som viser korleis tiltaket tek omsyn til verneføremålet.

a) Den Trondhjemske postvei

Heile det historiske veganlegget *Den Trondhjemske postvei* innanfor område H570 skal bevarast, dvs. vegbane og vegbreidde. Tiltak som kan gjere skade på postvegen, endra vegen sin karakter eller som utilbørleg skjemma kulturminnet er ikkje tillat med mindre det ligg føre løyve frå Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen.

b) Den indre farleia

Kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet. Det skal særskild takast omsyn til følgjande element:

- Kultivert lyngheilandskap
- Skogfattig landskap og store myrer
- Små og store landskapsrom som pregar det langstrakte landskapet med landtunger og øyer
- Kyrkjestadene, særleg i den grad dei er synlege frå leia
- Kulturminne som visar tidlegare vestlandsk byggeskikk: Lemstover, samanbygde hus, bygningar/anlegg med bruk av stein som byggemateriale
- Bøskog frå vikingtida
- Kulturminne knytt til den viktige, heilårsopne ferdselsåra (mellom anna dampskipskaiene, Lindås sluser og post-, gjestgjevar- og handelsstader)

Alle reguleringsplanar og større tiltak innanfor omsynssona, som kan verke inn på eit kulturminne eller forholdet mellom kulturminnet og den indre farleia, skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjonen til tiltaket og omgjevnadane. Det skal takast omsyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvensar. Ved regulering/søknad skal desse innehalde illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.

I vurderinga av tiltak og planar som råkar omsynssona, kan det leggjast vekt på verdien tiltaket har for vår tids næringsgrunnlag knytt til sjø, og til vår tids bruk av sjøen i fritids- og rekreasjonssamanheng.

4.3. SONE FOR BANDLEGGING ETTER ANNA LOV (PBL. § 11-8, 3. LEDD, D) (H700)

4.3.1. SONE FOR BANDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PBL, JF. PBL. § 11-8 D (H710)

Området innanfor bandleggingssona er bandlagt til framtidig trasé for E 39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen, med tilhøyrande tilførselsveggar, lokalveggar, vegkryss, tunnel og tunnelpåhugg, gang- og sykkelveggar, rasteplassar og kontrollplassar.

Innanfor bandleggingssona kan det opnast for tiltak i samsvar med gjeldande planar.

Saker som gjeld følgjande forhold skal sendast på uttale til Statens vegvesen:

- Alle tiltak innanfor reguleringsplanar eldre enn 10 år.
- Tiltak på terrengnivå over tunnel som ligg nærmare tunnelportane enn 50 m.
- Tiltak som går lengre ned i grunnen enn 2 meter under overflata innanfor tunnelsona.
- Søknad om dispensasjon frå gjeldande plan som ikkje gjeld mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5, vatn- og avløpsanlegg, arealoverføringar til uendra bruk.

Bandleggingssona gjeld fram til vedtak av kommunedelplan for E 39 Flatøy-Eikefettunnelen eller inntil 4 år, med mogleg forlenging. Areal som vert del av vedtatt trasé vert bandlagt som del av påfølgjande reguleringsplan.

Arealendringar innanfor omsynssona trer ikkje i kraft før bandlegginga er oppheva. Areal som vert del av vedtatt trasé vert bandlagt som del av påfølgjande reguleringsplan.

4.3.2. SONE FOR BANDLEGGING ETTER ANNA LOVVERK (H740) , JF. PBL. § 11-8 D (H710)

Tabell 14 viser dei tre tema som er bandlagt etter anna lovverk.

Tabell 13 Bandlegging etter anna lovverk

STAD	INFORMASJON	OMSYNSSONE
Høgspenningsanlegg	Høgspenningsanlegg markerer bandlagd sone langs høgspenteleidningar og andre anlegg i transmisjonsnettet. Det må ikkje setjast i verk tiltak under eller nært høgspenningsleidningar eller anlegg som er i strid med Forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Ved gjennomføring av bygging, graving, utfylling, sprenging eller andre tiltak må det ligga føre samtykke frå anleggseigar.	H740_3
Eikefettvassdraget	Nedbørsfelt Eikefettvassdraget – verna vassdrag, verneplan	H740_bV1
Godbotsvatnet	Bandlagt jamfør vassdragsreguleringslova	H740_2

4.3.3. BANDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN (H720) OG KULTURMINNE (H730), JF. PBL §11-8 D

Automatisk freda kulturminne vist som omsynssone d) (SOSI-kode H730) er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna eller framkalle fare for at dette kan skje. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

Dei mellomalderske kyrkjegardane Lindås, Myking og Seim er automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegardane er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

4.4. SONE FOR VIDAREFØRING AV REGULERINGSPLANAR, JF. PBL. § 11-8 F (H910)

Sone H910 er sone der reguleringsplanar vedteke før kommuneplanen sin arealdel fortsatt skal gjelde uendra. Reguleringsplanane er lista opp i tabell 15.

Tabell 14 Sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan (H910)

PLANNAMN	NAMN PÅ OMSYNSZONE
Apalbakken. Del av gr.108 b.nr.2	H910_01101985
Apalbakken endring Utvida planområde	H910-13061996
Apalen sør	H910-200809
Bergåsstranda Naustområde, Myksvoll	H910-201408
Bjørnestø Småbåthamn	H910-201401
Bjørsvik, landbasert akvakulturanlegg Lerøy Vest AS	H910-200704
Dalane, Lindås	H910-201509
E39 Mundalsberget bomstasjon gnr 193/1-5, 194/1-5 og 194/44	H910-201801
Eikanger næringsområde	H910-201114
Eikefet - Romarheim - E39	H910-201203
Eikhovden	H910-201511
Fløsvika bustadfelt	H910-201009
Fonnebost småbåthamn gnr. 106 bnr. 12 m.fl.	H910-201205
Fonnebostvegen	H910-201516
FV.395 Bjørndal-Hindenenes, Parsell Vatshelle	H910-200102
Hellesneset næringsområde	H910-201410
Hillesvåg bustadområde	H910-201409
Hosøyvegen småbåthamn	H910-201513
Jydalen, Fammestad	H910-201510
Langøy-Ospeneset akvakulturområde	H910-201606
Nilshøyen	H910-201101
Reguleringsplan FV 404	H910-201112
Sjursneset	H910-201501
Sjøvold	H910-201514
Vabø bustadfelt, gnr.102 bnr.8,50 og 66	H910-26102006
Vegparsell Romarheim - Mo	H910-24061993
Åsgard småbåthamn, gnr. 22, bnr. 6, 16, 17 m.fl.	H910-201502

4.5. FØRESEGNSSOMRÅDE – TILHØVE MELLOM KOMMUNEPLANEN OG ELDRE

REGULERINGSPLANAR

Områder der eldre reguleringsplanar gjeld med suppleringar/endingar av kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.

Tabell 15 Føresegnssområder

NAMN PÅ FØRESEGNSSOMRÅDE	PLANNAMN
#1	LNF-spreidd naust
#2-22071974-08101976	Kolås II og Kolås III
#3-22032001	Lindås prestegard. Del av gnr. 108 bnr. 1
#4	LNF-spreidd naust
#5	LNF-spreidd naust
#6	LNF-spreidd naust
#7	LNF-spreidd naust
#8	LNF-spreidd naust
#9	LNF-spreidd naust
#10	LNF-spreidd naust
#11	LNF-spreidd naust
#12	LNF-spreidd naust
#13	LNF-spreidd naust
#14	LNF-spreidd naust
#15	LNF-spreidd naust
#16	LNF-spreidd naust
#17	LNF-spreidd naust
#18	LNF-spreidd naust
#19	LNF-spreidd naust
#20	LNF-spreidd naust
#21-199001	Riksveg 568 gjennom Lindås tettstad
#22-14122000	Fanebust trialbane. Del av gnr. 106 bnr. 105 m.fl.
#23-07011971-201108	Vabø Disp. plan Del av gnr.102 bnr. 6 og Tangane
#24-15101979	Hodne Myking Aust
#25-200601	Rv 57 Konglevoll
#26-201308	Bruvoll camping
#27-01031985	Langenes
#28-22062000	Bergfjord Campingplass
#29-07021985	Buskeneset
#30-200605	Nordre Feste
#31-200907	Bergfjord utbyggingssplan
#32-20061969	Toftingneset Disp.plan. Del av gnr 62 bnr 3
#33-201508	Nesfossen nærings- og industriområde
#34-201306	Kjevikdalen fyllplass, utviding
#36-30112006	Skarsvåg
#37-200103	Solbakken utbyggingsplan
#38-200705	Sigvard Hopland Gnr.172 bnr.4

#38-200501	Lars Hopland del av gnr 172 bnr 6
#40-200104	Seim kyrkjegard og Håkonshaugen Amfi
#41-200812	Barnehage Seim gnr. 172 bnr. 4
#42-05111979	Risåsen
#43-201007	Seim Skule med utbetring av FV 402
#44-200401	RV 57 Espeland-Herland
#47-21031975-200801	Kløve bustadfelt del av 24/1 og Kløve utviding (Sveene)
#48-200201	Sauvågen naustmiljø Gnr. 203 bnr. 1 og 2
#49-19032007	Helleåsen Bustadområde
#50-200702	Myrstad
#51-19022007	Hellesneset G.nr.202 B.nr.26
#52-200906-15122005	Midtgård/Leknes Gnr.196 Bnr.4
#53-13022002-200814	Storneset Aust/Leknes - del av gnr. 195 og Leknes del av 195/4
#54-201008	Leiknes skule
#55-201211	Leiknes Barnehage
#56-200204	Mundal nedre. Del av gnr. 194 bnr. 5
#57-20052002	Leiknes vest - bustadfelt
#58-200814	Larsholmen gnr. 203 bnr. 9 - Fyllingen
#59-199601	Rv. 1 Vikane-Eikangervåg
#60-17022006-200807	Fyllingsnes, gnr.214 bnr.4,5,7 m.fl. og Stemmemyra gnr. 214, del av bnr.1-8 og 17
#61-20101976	Storneset strandplan del av Fyllingsnes
#62-197901	Øynæ naustområde naust
#62-197901	Øyne bustadområde
#64-24062004	Vahaugen (gnr. 212 bnr. 7 og 102 Eikanger øvre)
#65-201115	Eidsnes næringsområde
#66-200001	Eidsnes Indre utbyggingsplan gnr 244 bnr 6
#67-02051996	Eknes Industri og kaiområde
#68-15041999	Eknes Ytre del av G.nr.239 B.nr.2 m.fl
#69-200101	Ostereidet Senter-Kisthaugane utviding
#70-07011985	Ostereidet B4
#71-13061991	Hosøy G.nr.11 B.nr.21 og 80
#72-201107	Eikefet og Urdal, råstoffutvinning og industriområde
#73-16101978	Vike. Del av gnr.219 bnr.1
#74-200910	Skinstø
#75-11062003	E-39 Gamleseter - Nipetjønn
#76-01071981	Eiterdalen Del av G.nr.284 B.nr.1
#77-13081997	Hellebrekka Myking
#78-15021979	Eknes Del av g.nr 239
#79-23091999	Dyrhovden.
#80-19871308	Grønfjellet. Del av g.nr. 108 B.nr.22 og 64
#81-197601	Fanebust Terrasse Krossleitet
#82-08061972	Kolås I
#83-200909	Sundsbakken
#84-01072007	Kløve Nord

4.5.1. BYGGEGRENSE MOT SJØ OG VASSDRAG

Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrænse som er vist i kommuneplankartet. Denne erstattar den generelle forbodssona på 100 meter i pbl. § 1-8. Føresegna her gjeld med mindre anna byggjegrænse er vist i reguleringsplan eller følgjer av vedtak etter vassressurslova.

For reguleringsplanar lista opp i tabellen under skal følgjande byggjegrænse mot sjø leggst til grunn:

Tabell 16 Byggjegrænse mot sjø og vassdrag

# FØRESEGNINGS-OMRÅDE	PLANNAMN OG PLANID	OMRÅDE
27	Langenes, 1263-01031985	For naustrekke 1-4 og hyttetomt 1-3 i føremålsgrensa i reguleringsplanen
29	Buskeneset, 1263-07021985	I føremålsgrensa for hytter og naust
33	Nesfossen, 1263-201508	I føremålsgrensa for område VAS1 og VAS2
34	Kjevikdalen fyllplass, 1263-201306	I føremålsgrensa for område BRE
54	Leiknes skule, 1263-201008	Føremålsgrensa for bustadområde
65	Eidsnes næringsområde, 1263-201115	I føremålsgrensa for hamn
72	Eikefet/Urdal, 1263-201107	I føremålsgrensa for hamn anna byggeføremål

Føresegningsområde for reguleringsplanar er vist med omriss av føremålsgrensa for reguleringsplanen i plankartet.

5. DEFINISJONAR

Omgrep	Forklaring
Ulike planar	
Kommuneplan/ kommunedeplan	Kommuneplanen sin arealdel fastlegg hovudtrekka i korleis areala skal brukast og vernast. I dette ligg kva viktige omsyn som skal liggje til grunn ved disponering av areala og korleis areala skal disponerast samla sett for å oppnå måla for samfunnsutviklinga. Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og ei planskildding med konsekvensutgreiing med risiko- og sårbarheitsanalyse, jf. pbl. §§ 4-2, 2. ledd og 4-3, 1. ledd. Ein vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5, samt at kommuneplanens arealdel er bindande for framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6.
Områderegulering	Områderegulering er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging. Områdereguleringsplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlate til andre mynde eller private å utarbeide forslag til områderegulering.
Reguleringsplan	Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegn som fastlegg bruk, vern og utforming av areal og fysisk omgjevnad. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering, jf. pbl. §§ 12-2 og 12-3.
Detaljregulering	Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering.
Sentrale omgrep i planar	
Bruksareal (BRA)	BRA er summen av bruksarealet for kvar målbar etasje innanfor omsluttande vegger, pluss nærare opplista tilleggsareal i gjeldande byggteknisk forskrift (TEK).
Bueining	Bueining har alle nødvendige hovudfunksjonar som opphaldsrom, kjøkken, bad og toalett, og har eigen inngang eller inngang via felles inngang via rom for kommunikasjon (inkludert trapp), jf. plan- og bygningslova § 20-1 jf., byggesaksforskrifta § 2-2.
Bygd areal (BYA)	BYA er bygd areal og er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal reknast også med overbygd areal, utkraga bygningsdelar samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 m ut over veggiv. Parkeringsarealet inngår i utrekningssgrunnlaget jf. gjeldande byggteknisk forskrift (TEK)
Einestad	Einestad er ei bueining (primær) + eventuell sekundærhusvære på inntil 70 m ² . Tilhøvet mellom primær- og sekundæreining kan vere inntil 3:1.
Fritidsbustader	Fritidsbustader er nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk.
Gangavstand	Gangavstand er i denne planen sett til 500 meter. I einskilde søknader må det likevel nyttast skjønn for å vurdere kva som kjem inn under gangavstand.
Konsekvensutgreiing	Vurdere viktige miljø- og samfunnsverdiar, verkaden ei eventuell utbygging vil ha for desse verdiane, og kva som kan gjerast av avbøtande tiltak for redusere dei negative verknadene.
Leikeareal	Leikeareal er areal som er sett av til leik, medan leikeplass er areal som er opparbeidd til leik, til dømes med fallunderlag og leikeapparat. Leikeplass kan inngå i leikeareal.
Marin grense	Marin grense angir det høgaste nivået som havet nådde etter siste istid.
Naust	Naust er uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.
Risiko- og sårbarheitsanalyse	ROS er ei analyse av risiko og sårbarheit. Analysen skal gje grunnlag for å førebyggje risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgitt og menneskeskapt risiko og sårbarheit.
Teknisk infrastruktur	Teknisk infrastruktur er veg-, vatn-, og avlaups-anlegg, sløkkjevatt, miljøstasjon, vegljøs, andre samordna tekniske installasjonar m.m. (straum, breiband, TV, telefon).
Tilgjengeleg bueining	Tilgjengeleg bueining er bueining som er tilgjengeleg for personar med funksjonsnedsetting.
Universell utforming	Universell utforming vil seie at produkt, byggverk og uteområde som er i ålmenn bruk, skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.
Utbyggingsavtale	Utbyggingsavtale er ein frivillig avtale mellom utbyggjar og kommunen, som skal sikre gjennomføringen av nødvendig teknisk infrastruktur i samband med utbygging av ein reguleringsplan.
Uteopphaldsareal (MUA)	MUA er minste areal for opphald ute. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av privat område tilknytt den einskilde bueining (hage,

	balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike- og friområde.
Vassdrag	Vassdrag er i følgje vassressurslova § 3 definert som alt stilleståande eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og bredder inntil høgste vanlege flaumvasstand. Sjølv om eit vassdrag på einskilde strekningar renn under jorda, reknast det i si heilskap som vassdrag. Som vassdrag reknast og vasslaup utan årsikker vassføring dersom det skil seg tydeleg frå omgjevnaden.

Viktige lover og reglar for arealbruken i kommunen (ikkje uttømande):

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK)	Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK) Forskrifta skal sikre at tiltak vert planlagt, prosjektert og utført ut frå omsyn til gode visuelle kvalitetar, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til tryggleik, miljø, helse og energi.
Jordlova	Har som føremål å leggje tilhøva slik til rette at arealressursane kan verte brukt på den måten som er mest til gagn for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket, jf. § 1. Deling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12. Dette gjeld og i område der spreidd bustadbygging er tillate.
Kulturminnelova	Har som mål å verne kulturminne og kulturmiljø med deira eigenart og variasjon som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i ein heilskapleg miljø- og ressursforvaltning. I alle byggeområde skal § 9 om undersøkingsplikt ivaretakast. Dette gjeld både land- og sjøområde. Dersom det er sett i gang tiltak som kan virke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og sendast til kulturmynde for handsaming, jf. § 8.
Matrikkellova	Matrikkellova set krav til registrering av eigedomsopplysningar og klargjering av grenser.
Naturmangfaldslova	Har som føremål at naturen med sin biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfald og økologiske prosessar blir tatt vare på ved berekraftig bruk og vern, slik at den gjev grunnlag for menneske si verksemd, kultur, helse og trivsel, no og i framtida, og som grunnlag for samisk kultur.
Plan- og bygningslova	Plan- og bygningslova gjev rammer for arealplanlegging, og på kva tiltak grunneigar kan sette i gang med på sin eigedom.
Rammeplan for avkøyrslar	Rammeplan for avkøyrslar og byggjegrænse på riks- og fylkesveggar i Region vest er retningsgjevande for vegstyresmaktene si handsaming av plan- og enkeltsaker.
Ureiningslova	Ureiningslova har som formål å verne det ytre miljøet mot ureining og sikre miljøkvalitet, helse og trivsel for menneske og naturen.
Veglova	Veglova set vilkår for vegstandard og forvaltning av offentleg og privat vegnett.

6. VEDLEGG

Vedlegg A Eigedom med med status som LNF-spreidd bustad, ref. kap. 3.4.7.

Vedlegg B Eigedom med status som LNF-spreidd fritidsbustad, ref. kap. 3.4.7.

Vedlegg C Føresegn 2.5.2 Rekkefølgjekrav for område.

6.1. VEDLEGG A

Eigedom med status som LNF-spreidd bustad, ref. kap. 3.4.7.

GNR	BNR	11	78	17	15	24	74
6	5	11	98	17	18	24	76
7	8	11	103	18	11	24	85
7	9	11	108	18	22	24	90
7	10	11	116	18	23	24	139
7	15	11	129	18	31	24	145
8	5	11	137	20	1	24	152
8	8	12	44	20	8	25	12
8	12	12	45	20	13	25	15
10	19	12	50	20	14	25	16
10	27	14	4	20	18	25	17
10	29	14	15	21	26	25	18
10	34	15	7	22	22	25	22
10	41	15	8	22	26	25	23
10	53	15	18	24	14	25	25
10	65	16	15	24	19	26	4
10	68	16	17	24	39	26	5
11	70	16	34	24	49	26	6
11	73	16	35	24	59	26	11
11	76	16	40	24	71	27	12

27	13
27	15
27	17
27	18
27	23
27	24
27	26
29	13
29	22
30	9
30	10
30	11
30	12
30	13
30	14
31	8
31	9
32	6
32	7
33	15
33	17
33	31
33	33
34	5
34	6

35	18
35	19
35	20
35	21
35	22
35	25
35	26
35	28
35	29
37	10
37	18
37	32
37	47
37	57
38	1
38	93
38	118
38	136
39	7
39	9
39	11
40	12
40	41
40	43
40	57

40	76
40	107
41	14
42	13
42	16
42	17
42	20
43	7
43	13
43	15
43	17
43	19
43	20
43	21
43	23
43	25
43	26
43	28
43	32
44	12
44	13
44	16
44	18
44	19
44	20

44	23
44	26
44	31
44	32
44	33
44	34
44	35
44	39
45	6
45	7
45	8
45	9
45	10
46	7
46	8
46	18
46	19
46	21
46	25
47	4
47	5
47	7
52	1
52	4
52	10

52	26
52	27
52	31
52	32
53	21
53	39
55	9
55	16
55	19
55	22
55	27
55	38
55	39
56	13
56	28
56	33
56	52
56	59
56	87
56	92
56	108
59	6
60	13
60	30
60	37

62	38
62	39
62	43
63	7
63	19
64	12
64	18
64	19
64	20
64	21
65	8
65	11
65	14
65	15
65	17
65	20
69	8
69	14
69	15
70	8
70	16
70	35
93	9
94	6
96	7

96	21
97	8
97	10
97	12
97	13
99	26
99	28
100	14
100	15
100	22
100	27
100	29
100	35
101	4
102	11
102	24
102	82
102	83
102	85
102	103
102	104
102	105
102	108
102	110
102	139

102	140
102	142
103	26
103	31
103	45
104	25
104	27
104	39
104	41
104	58
105	7
105	8
105	9
105	10
105	11
105	13
105	16
106	16
106	20
106	25
106	30
106	31
106	35
106	37
106	38

106	59
106	74
106	79
106	95
106	115
106	130
106	141
106	143
106	145
106	150
106	151
106	155
106	158
107	14
107	20
107	28
107	35
107	41
108	64
109	9
109	10
109	30
114	9
115	12
115	13

116	14
116	21
116	22
116	23
116	30
116	31
116	32
116	33
116	35
116	40
116	42
116	44
116	45
116	57
116	61
116	63
117	8
117	10
117	12
117	14
117	15
117	22
117	37
117	39
117	48

117	49
117	51
117	53
117	54
117	56
118	8
118	9
118	10
118	11
118	12
118	15
119	14
119	15
119	23
120	10
128	6
129	20
129	40
129	61
129	68
129	86
146	23
146	33
146	36
146	40

146	41
146	42
146	43
146	46
146	47
147	11
147	14
147	24
147	28
147	34
147	38
147	39
147	47
147	50
147	52
147	58
147	87
147	95
147	96
147	97
147	99
147	100
147	110
147	114
147	118

147	123
148	9
148	15
148	20
148	33
148	35
148	40
149	10
149	12
149	14
151	13
151	14
151	15
151	16
151	18
151	19
153	4
153	7
153	12
153	17
153	20
153	31
154	7
154	9
155	15

155	16
155	20
155	32
155	35
155	37
155	39
155	43
155	45
155	46
155	47
155	48
155	50
155	51
155	52
155	57
155	58
155	61
155	63
156	7
156	23
157	14
157	19
161	5
161	13
162	6

162	8
162	9
162	11
163	9
163	14
163	15
163	16
163	17
164	3
165	6
165	8
165	11
167	7
168	7
169	11
169	12
169	15
170	8
170	9
170	11
170	12
170	13
170	14
170	16
170	20

170	21
171	13
171	20
171	24
171	40
171	42
171	43
171	44
171	52
171	60
171	67
171	70
171	76
172	19
172	34
172	43
172	44
172	148
172	160
172	187
173	7
173	23
173	30
173	31
173	40

173	41
173	42
173	52
173	83
173	86
173	94
173	95
174	12
174	14
174	29
174	35
174	36
174	37
175	5
175	17
176	14
176	15
176	17
176	18
176	19
176	20
176	22
176	27
176	31
176	33

177	10
177	13
177	16
177	20
177	21
177	25
177	28
177	29
177	30
177	31
177	32
177	33
177	34
177	37
177	39
177	40
179	9
179	13
180	18
181	6
181	7
181	10
181	11
181	12
181	13

181	16
182	8
182	16
182	24
183	3
183	8
183	14
186	7
187	8
193	7
193	19
193	20
193	22
194	22
194	23
194	30
194	38
194	43
194	47
195	21
195	35
195	108
195	109
195	134
195	135

196	96
196	100
196	106
196	130
197	2
197	15
197	19
197	20
197	21
197	23
197	28
198	5
198	10
199	5
199	6
201	12
201	24
202	37
202	149
202	161
203	14
203	17
203	20
203	24
203	29

203	30
203	40
203	43
203	47
203	53
203	64
205	11
205	23
206	7
207	5
207	6
208	12
209	11
209	17
209	22
209	23
209	25
209	27
209	29
209	32
209	34
209	36
209	41
210	4
212	84

213	54
213	58
214	11
214	23
214	29
214	64
214	79
214	86
214	195
214	203
214	219
214	228
215	18
215	19
215	23
215	57
215	67
215	73
215	81
215	84
217	78
220	11
222	5
222	10
226	5

227	11
227	12
227	13
227	14
227	20
227	33
227	44
231	41
233	14
233	25
233	27
233	37
233	40
233	93
233	94
233	105
233	134
233	136
234	16
234	52
234	55
234	87
235	7
236	24
237	4

237	5
237	7
237	16
237	21
237	23
238	7
238	54
238	55
238	77
239	24
240	13
240	14
240	16
240	19
240	20
240	22
240	23
241	6
241	7
242	11
242	14
242	21
242	22
244	8
244	10

244	20
244	21
244	25
244	40

244	42
244	46
244	53
245	27

245	38
245	40
246	14
246	16

247	18
-----	----

6.2. VEDLEGG B

Eigedomar med status som LNF-spreidd fritidsbustad, ref. kap. 3.4.7.

GNR	BNR	11	97	17	12	24	142
4	2	11	104	17	13	25	13
7	6	11	106	17	14	25	20
7	7	11	114	17	16	26	8
7	11	11	132	17	17	27	19
9	10	12	46	18	8	27	20
9	11	12	56	18	10	27	21
9	12	13	17	18	13	27	28
9	13	14	5	18	15	33	8
9	16	14	6	18	16	33	9
10	17	14	11	18	21	33	11
10	24	14	13	20	7	33	14
10	25	15	9	21	12	33	29
10	30	15	11	21	21	34	4
10	33	15	16	21	23	35	27
10	38	16	12	21	25	36	4
10	43	16	13	22	20	36	6
10	50	16	16	22	23	36	7
10	54	16	22	23	4	36	8
10	55	16	24	23	8	36	12
11	24	16	37	24	26	36	14
11	72	16	38	24	46	37	11
11	88	17	10	24	47	37	19
11	90	17	11	24	125	37	25

37	48
38	12
38	19
38	25
38	92
40	10
40	19
40	23
40	54
40	101
40	113
41	3
41	4
42	6
42	7
43	11
43	12
43	35
46	6
46	9
46	11
46	12
46	20
46	26
48	6

50	7
50	8
50	9
50	10
50	11
50	12
50	13
50	14
50	15
50	16
51	3
52	5
52	6
52	7
52	8
52	11
52	13
52	19
52	23
53	15
53	16
53	17
53	19
53	23
53	25

53	30
54	8
54	9
54	13
54	14
55	6
56	21
56	23
56	40
56	41
56	43
56	44
56	46
56	53
56	54
56	58
56	73
56	81
56	82
56	84
56	86
56	93
56	95
56	104
56	107

56	135
58	29
58	31
58	34
58	37
58	38
58	39
58	44
58	45
58	48
58	60
58	66
58	68
58	69
58	76
59	5
59	8
59	14
59	15
59	16
59	17
59	23
59	29
60	7
60	14

60	19
60	20
60	21
60	23
60	29
60	31
60	40
60	41
61	7
61	10
61	12
61	15
61	23
62	5
62	15
62	21
62	40
63	9
64	6
64	14
65	7
65	9
65	12
65	13
65	18

66	6
67	3
67	4
67	6
67	7
68	14
68	15
69	18
70	12
70	20
70	30
70	48
93	5
94	5
96	12
97	6
97	11
99	19
100	13
100	16
100	17
100	18
100	19
101	2
102	16

102	36
102	53
102	72
102	79
102	87
102	109
103	9
103	21
103	22
104	19
106	28
106	29
106	32
106	43
106	50
106	51
106	55
106	67
106	69
106	100
106	131
107	13
108	48
109	13
109	16

109	35
116	16
116	25
116	26
116	27
116	29
116	34
116	37
116	39
116	41
116	53
116	56
117	9
117	16
117	17
117	19
117	21
117	24
117	25
117	26
117	29
117	31
117	32
117	34
117	40

117	41
117	42
117	44
117	45
117	46
117	50
118	5
118	6
118	7
119	6
119	11
119	17
119	18
120	11
120	12
128	3
128	4
129	22
129	27
129	32
129	33
129	34
129	38
129	43
129	46

129	47
129	70
146	12
146	27
146	28
146	31
146	32
146	38
147	12
147	13
147	17
147	18
147	27
147	30
147	56
147	57
147	60
147	71
147	82
147	88
147	92
147	94
148	10
148	17
148	21

148	26
148	34
149	4
149	6
150	6
150	11
151	8
151	9
151	12
153	5
153	9
153	26
154	5
155	5
155	9
155	11
155	17
155	19
155	21
155	25
155	30
155	33
155	34
155	36
155	38

155	40
155	44
155	49
156	8
156	19
156	24
157	17
161	6
161	8
161	9
162	5
162	7
163	5
166	2
167	3
168	4
170	7
171	15
171	16
171	17
171	28
171	37
172	42
172	67
172	88

172	92
172	98
173	21
173	44
173	45
174	10
174	13
174	20
174	23
174	27
174	28
174	30
174	34
175	8
175	9
175	10
175	14
175	15
175	23
175	29
176	6
176	7
176	10
176	13
177	9

177	11
177	19
177	22
177	24
177	26
177	28
178	5
179	7
179	8
179	10
179	11
179	12
179	16
180	8
180	9
180	10
180	11
180	13
180	14
181	7
181	14
181	15
182	10
182	11
182	13

182	14
182	15
182	17
182	18
182	20
182	21
182	23
183	4
183	5
183	7
183	10
186	8
193	6
193	7
193	8
193	9
193	13
193	15
193	24
193	26
194	17
195	158
195	176
197	8
197	9

197	10
197	11
197	12
197	13
197	14
199	3
199	4
199	10
201	7
201	8
201	11
201	25
202	4/fnr. 6
202	60
202	153
203	16
203	19
203	27
203	28
203	33
203	41
204	10
205	7
205	16
206	6

206	8
206	11
209	12
209	14
209	15
209	28
212	50
212	51
213	20
213	23
213	35
213	50
214	28
214	39
214	85
214	91
214	92
214	93
214	100
214	102
214	103
214	113
214	117
214	132
215	16

215	17
215	21
215	22
215	25
215	27
215	28
215	32
215	34
215	35
215	37
215	46
215	47
215	56
215	59
215	62
215	65
215	75
216	6
216	7
216	9
216	11
217	17
217	30
217	59
219	35

221	4
221	9
222	9
223	3/fnr. 1
223	4
224	10
224	12
224	14
225	3
225	7
225	8
225	10
226	9
227	8
227	10
227	22
227	23
227	25
227	32
227	33
227	34
227	43
230	5
230	6
230	7

230	8
230	9
231	32
231	75
232	4
233	22
233	34
233	36
233	46
233	59
233	60
234	23
234	30
234	32
234	41
234	98
235	2
235	4
235	5
236	3
236	4
236	5
236	15
237	8
237	13

238	27
238	35
238	41
238	49
238	57
239	31
239	87
240	9
240	10
240	21
242	7
242	8
242	9

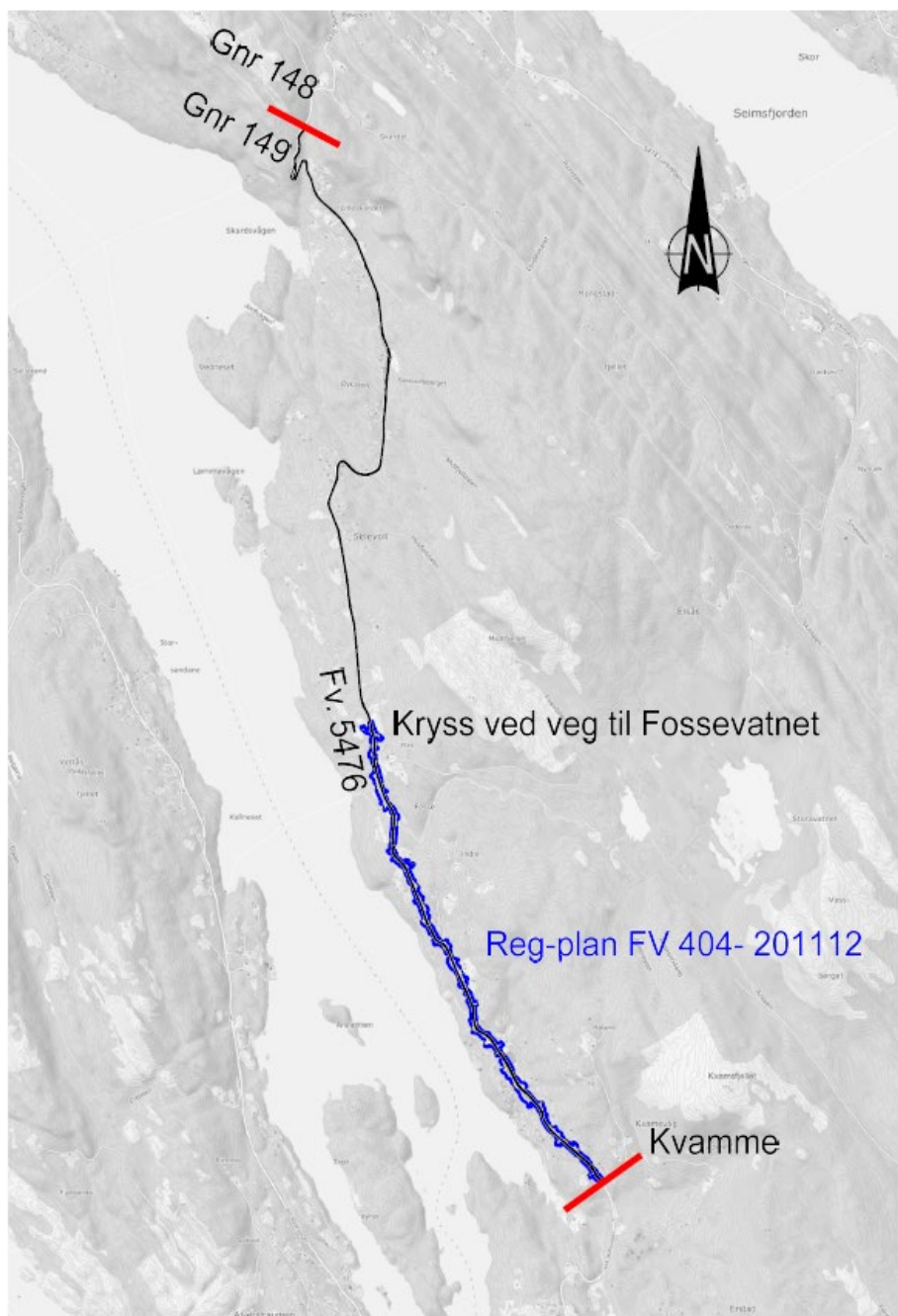
243	7
243	10
243	11
243	12
243	13
244	9
244	11
244	14
244	15
244	16
244	17
244	22
244	24

244	26
244	29
244	32
244	33
244	37
245	9
245	12
245	15
245	16
245	18
245	19
245	21
245	30

246	3
246	4
246	5
246	7
246	9
246	10
246	12
246	13
247	6
247	7
247	8
247	9

6.3. VEDLEGG C

Vedlegg C Illustrasjon knytt til føresegn 2.5.2 Rekkefølgekrav for område.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Veråsvegen 669
5955 LINDÅS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anna Hjelle

Telefon: 466 97 633
E-post: anna.hjelle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre