



aktiv.

Tomt ved Haraldseidvågen, 5574 SKJOLD

**Flott tomt ved Haraldseidvågen  
avsatt til boligformål - Tomt langs  
sjø**





Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

## Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Mobil** 978 75 360

**E-post** kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 13 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 513 890,-  
**Selger:** Svein Modolf Nilsen

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 1016.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 162, bnr. 95  
Gnr. 162, bnr. 129  
**Oppdragsnr.:** 1509250213

# Flott tomt ved Haraldseidvågen avsatt til boligformål - Tomt langs sjø

Velkommen til denne flotte tomten i Vindafjord - presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/Aktiv eiendomsmegling!

Eiendommen består av 2 parseller:

Gnr 162 bnr 85 som er hovedparsellen og den største, samt gnr 162 bnr 129. Bnr 85 er på romslige 1 016 m<sup>2</sup> og avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Det bemerkes at bnr 129 avhendes det en ideell andel av tomten, 1/4.

Eiendommen kan befares på eget initiativ.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Egenerklæring .....     | 28 |
| Nabolagsprofil .....    | 44 |
| Budskjema .....         | 70 |

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1016.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiendom bestående av to parseller. Hovedparsellen er 1 016 m<sup>2</sup>. I tillegg medfølger det en parsell med sjølinje på 27 m<sup>2</sup> som de avhendes en ideell andel på 1/4 av.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Vindafjord kommune.

### Beliggenhet

Tomten har en idyllisk beliggenhet i Haraldseidvågen i Vindafjord. Her er du omringet av naturskjønne omgivelser og tomten ligger skjermet samtidig som det er kort avstand til fasiliteter.

Det er ca 5 minutters kjøring til nærmeste dagligvare og forøvrig en kort kjøretur til idrettsanlegg og Knapphus senter.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Tomten er ubebygd.

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger og fritidsboliger.

### Diverse

Sammendrag av selgers egenerklæring:

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

- Nei.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?



-Ja. Det er kun en tomt.

Tilleggs kommentar:

-Tomten er arv. Husker ikke årstallet den ble overdratt. Har skrevet ca 30 år

---

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggemelde samt å framskaffe bygningssmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggeanmeldelse, eventuelle tilknytningsgebyrer, grunnundersøkelser, geotekniske rapporter m.m. påhviler kjøperen.

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.

Om ønskelig kan husvogn selges sammen med eiendommen. Det bemerkes at det ikke gis noen garantier for husvognens stand og at interessenter må la det klart fremkomme fra budet at husvognen skal følge med i handelen. Videre er ikke oppføring av husvognen godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg evt. risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

## Energi

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 500 000

**Formuesverdi primær**

Kr 9 075

**Formuesverdi primær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdi for tomten er oppgitt å være kr. 9 075 pr 2023.

**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 162, bruksnummer 95 i Vindafjord kommune. Gårdsnummer 162, bruksnummer 129 i Vindafjord kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Før eiendommen skjøtes over på ny eier vil det bli tinglyst følgende servitutt på eiendommen:

Samtlige nåværende og fremtidige eiere av gnr 162 bnr 129 fraskriver seg forkjøpsretten til sameiet, slik at de ideelle andeler fritt kan avhendes uten at de andre i sameiet kan utøve forkjøpsrett.

1160/162/95:

05.04.1993 - Dokumentnr: 2266 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:162 Bnr:23

Forlik i sak nr. 34/85 A ved Karmsund herredsrett om naust, grenser m.v.

Overført fra: Knr:1160 Gnr:162 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2019 - Dokumentnr: 991018 - Jordskifte

Sak: 18-171591RFA-JSTO Haraldseid

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Eier av tomtene har gangveg langs gnr 162 bnr 37 sin nordre grense fra fylkesveg ned til sjøtomten.

28.09.2018 - Dokumentnr: 1335477 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:162 Bnr:13

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:162 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2018 - Dokumentnr: 1335477 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:162 Bnr:13

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:162 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2005 - Dokumentnr: 164 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:162 Bnr:111

Med flere bestemmelser



Meglernes kommentar: Naustet på bnr 111 eies i fellesskap med gnr 162 bnr 92 med en 1/2-part hver. Området mellom naustet og sjøen disponeres i fellesskap mellom bnr 111 og 92. Bnr 93, 94 og 95 skal ha rett til å dra båt på land på bnr 111 i området som ligger mellom eiendommen grense i sør, og nordover til 12 meter sør til naustets sørøstre hjørne.

06.01.2005 - Dokumentnr: 167 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:162 Bnr:94

Meglernes kommentar: eiendommen har veirett over bnr 94 frem til sin eiendom.

25.09.2015 - Dokumentnr: 882171 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:162 Bnr:94

27.08.2019 - Dokumentnr: 991018 - Jordskifte

Sak: 18-171591RFA-JSTO Haraldseid

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst fra offentlig vei, samt over privat vei med tinglyst veirett.

Ved oppføring av boligbygg på tomten må man koble seg på det offentlige vann- og avløpsnett. Tilkoblingsavgift vil tilkomme, og det vil bli beregnet årlige, kommunale eiendomsavgifter. Grunnlaget for fakturering av kommunale avgifter er de enkelte satser som kommunestyret vedtar hvert år. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med Vindafjord kommune for nærmere informasjon rundt tilkoblingsavgift.

Informasjon fra kommunen vedr. vann- og avløpsledninger:

"På denne tomte ligger den kommunale vassleidninga, som medfører bygge restriksjonar minimum 4 m på kvar side av leidninga. Her må det avklarast med byggesak i Vindafjord Kommune. Når det gjeld avløp er det ikkje kommunal avløpsleidning, det må derfor søkjast om utsleppsløyve."

### **Regulerings- og arealplaner**

Tomten er omfattet av følgende planer:

Gnr 162 bnr 95:

Kommuneplaner:

Kommuneplan arealdel 2017-2029-2030 Id 1160-2016-2026

Delareal: 1017 m<sup>2</sup> Boligbebyggelse, Nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplan - arealdel - Id 1160202306

Gnr 162 bnr 129:

Kommuneplaner:

Kommuneplan arealdel 2017-2029-2030 Id 1160-2016-2026

Delareal: 27 m2 Andre typer bebyggelse, Naust.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i planer/kart og de gjeldende bestemmelsene for området.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger utenfor regulert område, samt innenfor 100-metersbeltet. En søknad om bolig vil kreve dispensasjon fra plankrav, samt tiltak i 100-metersbelte, med høring til regionale myndigheter. Det gis ingen garanti for slik dispensasjon, og kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette. Andre forhold en må ta høyde for er avstand til fylkesveg (dispensasjon), samt utvidet bruk av avkjørsel (forutsetter at det foreligger vegrett).

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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 med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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. 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](http://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.



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**

500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

12 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

13 890 (Omkostninger totalt)

30 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

33 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

513 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

530 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

533 590 (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 13 890

### **Betalingsbetingelser**

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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende Kr. 40 000,- gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 260,- Grunnboks/tinglyste bestemmelser

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 93 005,-

Alle beløp er inkl. mva. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

[kristoffer.h.ekrene@aktiv.no](mailto:kristoffer.h.ekrene@aktiv.no)

Tlf: 978 75 360

### **Ansvarlig megler bistås av**

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler  
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no  
Tlf: 978 75 360

**Oppdragstaker**

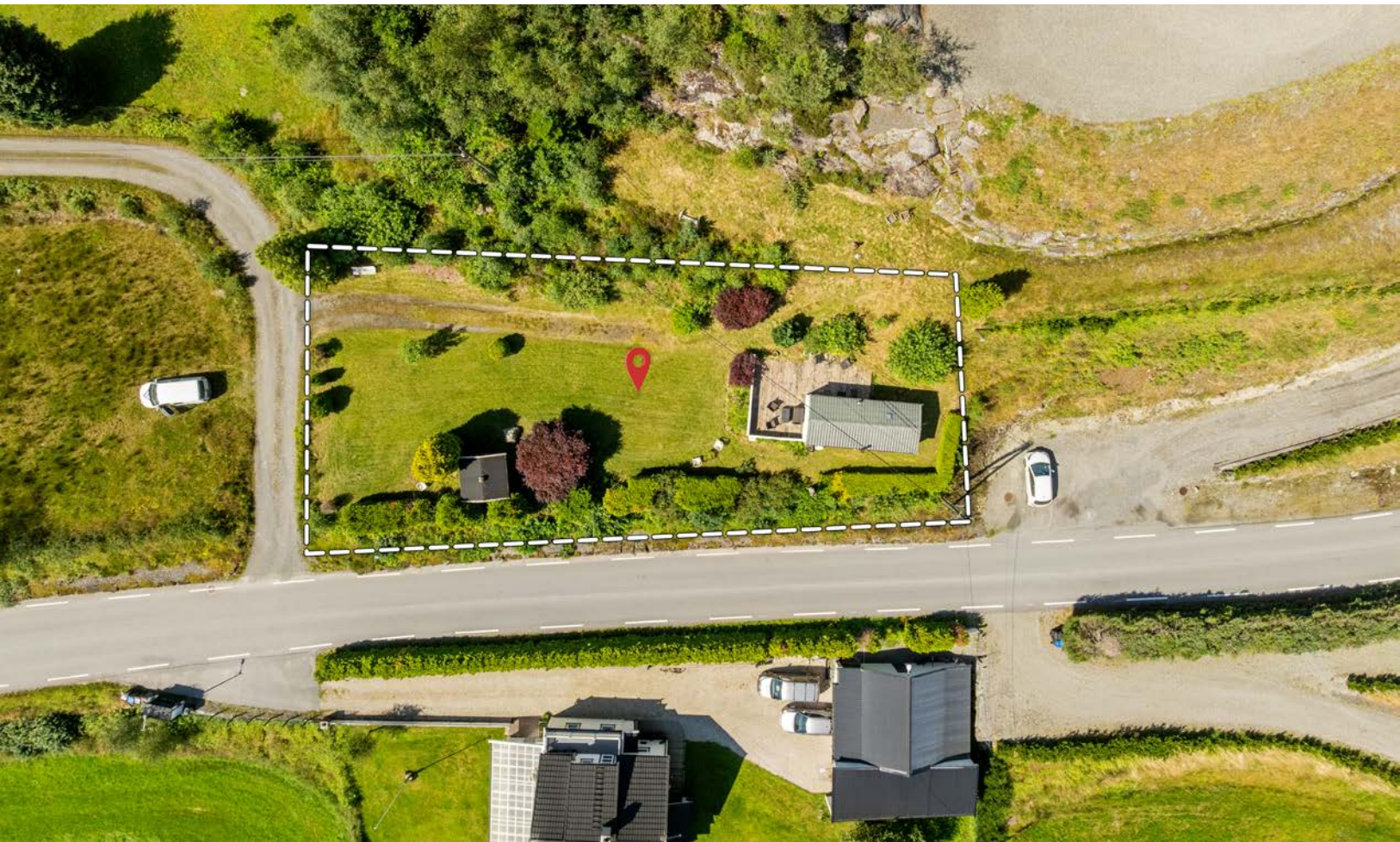
Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402  
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

**Salgsoppgavedato**

06.01.2026















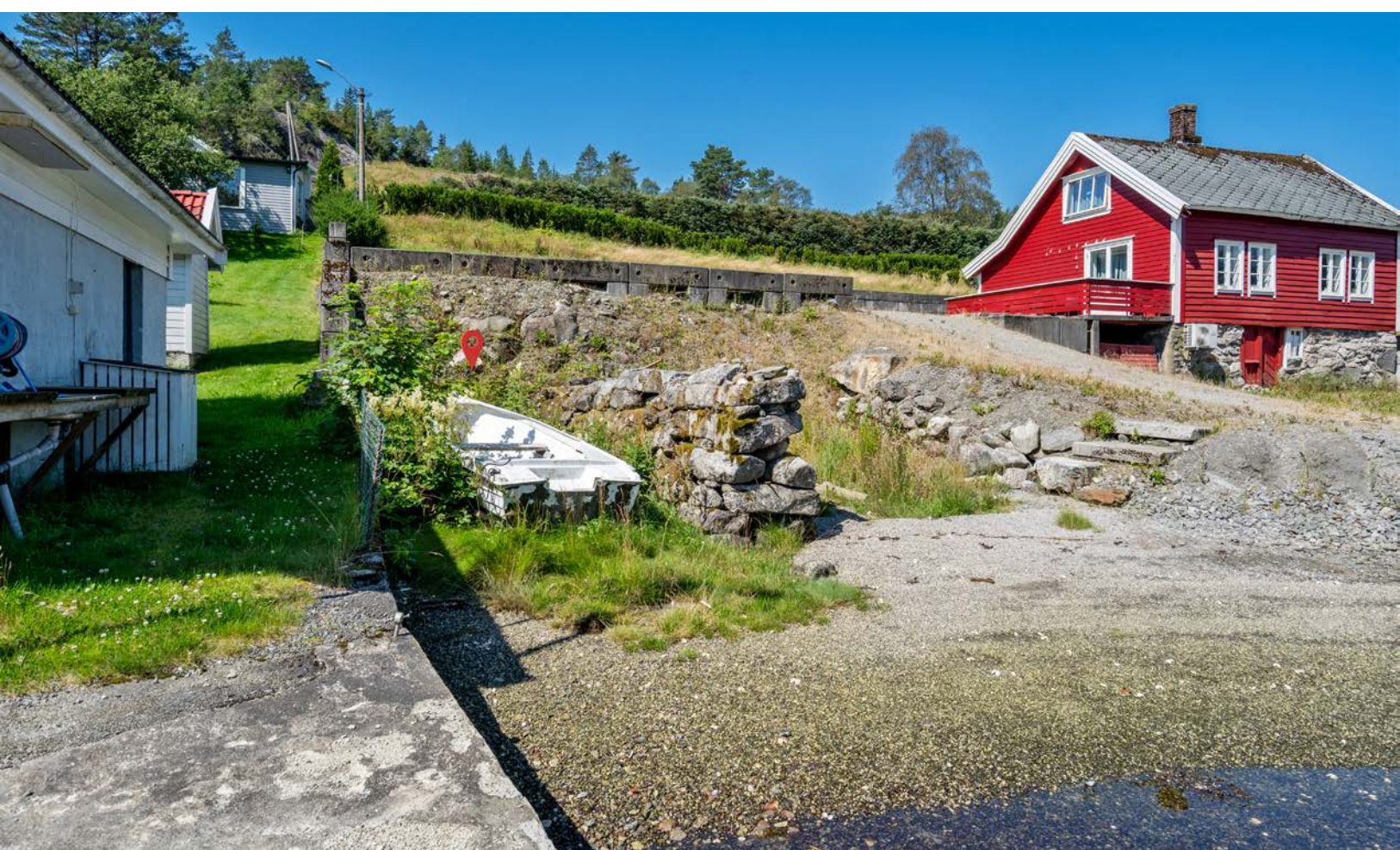










































# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                         |        |
| Aktiv EM Haugesund                                                  |        |
| Oppdragsnr.                                                         |        |
| 1509250213                                                          |        |
| Selger 1 navn                                                       |        |
| Svein Modolf Nilsen                                                 |        |
| Gateadresse                                                         |        |
| 1160-162/95/0/0                                                     |        |
| Poststed                                                            | Postnr |
| SKJOLD                                                              | 5574   |
| Er det dødsbo?                                                      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn                                                        |        |
|                                                                     |        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |        |
|                                                                     |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |        |
| År                                                                  | 1995   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år                                                           | 30     |
| Antall måneder                                                      | 0      |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap                                                  |        |
| Polise/avtalnr.                                                     |        |

Document reference: 1509250213

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

- 2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: SMN

1



- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

Det er kun en tomt
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 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)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250213



## Tilleggskommentar

Tomten er arv. Husker ikke årstallet den ble overdratt. Har skrevet ca 30 år

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250213



| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                    | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|---------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Svein Modolf Nilsen | 091bb272908832664c8d<br>704761c2ed53f04aeeedf | 27.06.2025<br>11:20:17 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1509250213

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



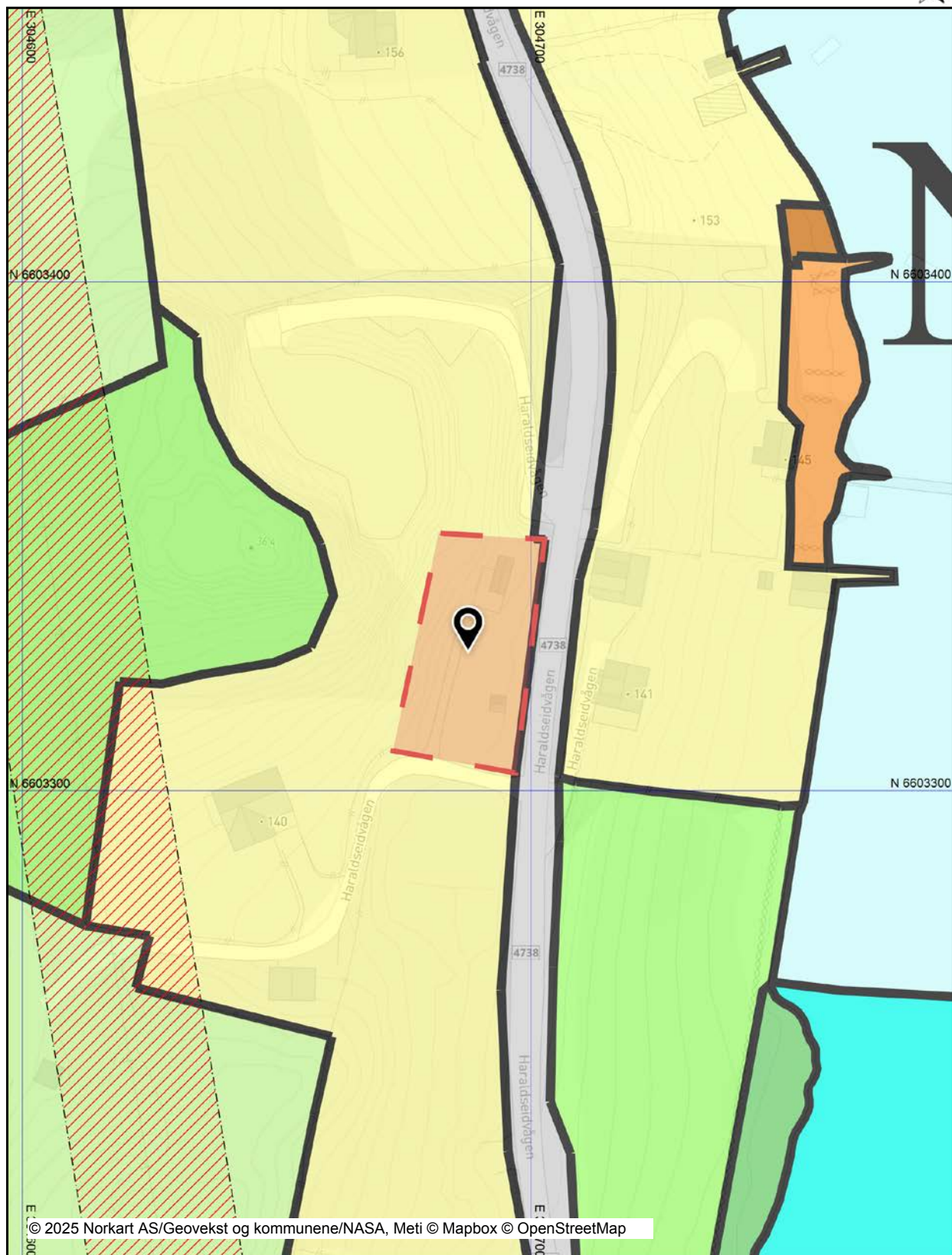


## Kommuneplan under arbeid

Dato: 01.07.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-</i>                              |                                                          |
|  | Bustader - noverande                                     |
|  | Andre typar bygningar og anlegg - noverande              |
|  | Andre typar bygningar og anlegg - framtidig              |
|  | Kombinert byggje- og anleggsformål - framtidig           |
| <i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>                            |                                                          |
|  | Køyreveg - noverande                                     |
| <i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3,</i>                             |                                                          |
|  | Naturområde - framtidig                                  |
| <i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål (</i>                            |                                                          |
|  | LNFR-areal - noverande                                   |
|  | LNFR-areal - framtidig                                   |
| <i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (P</i>                             |                                                          |
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strand   |
|  | Naturområde - framtidig                                  |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>                                    |                                                          |
|  | Planområde                                               |
|  | Grense for arealmål                                      |
|  | Påskrift områdenamn                                      |
| <i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)</i>                                   |                                                          |
|  | Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspenningskabelar) |
| <i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>                                |                                                          |
|  | Faresonegrense                                           |
|  | Bandleggingsgrense                                       |







## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)*

-  Bustader - noverande
-  Bustader - noverande
-  Fritidsbuseiend - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - framtidig

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Hamn - noverande

### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv*

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmålsmålsområde

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
-  Småbåthamn - noverande

### *Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)*

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*

-  Faresonegrense
-  Faresonegrense
-  Støysonegrense
-  Støysonegrense
-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsgrense

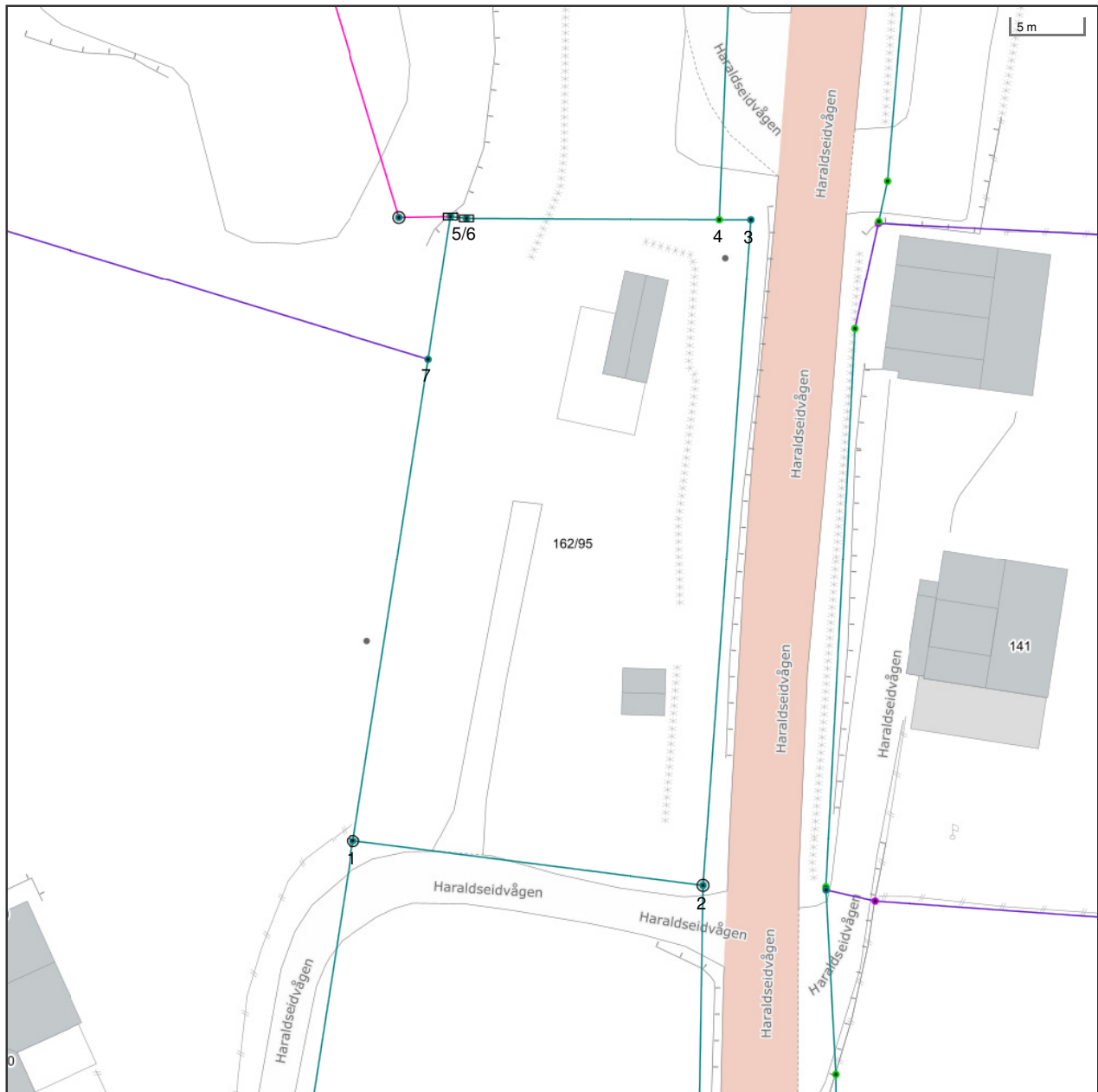
### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenamn





# Eiendomskart for eiendom 1160 - 162/95//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

|                              |                                            |                                |                                     |
|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet   | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ○ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



## Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                         |            |                       |                                |      |            |                  |           |
|----------------------|------------|-------------------------|------------|-----------------------|--------------------------------|------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            | 1 016,80 m <sup>2</sup> |            | Arealmerknad          |                                |      |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem         |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                                | Nord | 6603327,17 | Øst              | 304689,09 |
| Grensepunkter        |            |                         |            |                       |                                |      |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst                     | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                |      |            | Lengde           | Radius    |
| 1                    | 6603307,85 | 304672,81               | 14 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) |      |            | 33,79            |           |
| 2                    | 6603303,51 | 304696,91               | 14 cm      | Fjell (FJ)            | Off. godkjent grensemerke (51) |      |            | 24,49            |           |
| 3                    | 6603349,44 | 304702,62               | 14 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   |      |            | 46,28            |           |
| 4                    | 6603349,56 | 304700,43               | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   |      |            | 2,19             |           |
| 5                    | 6603350,56 | 304682,91               | 14 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Stein eller røys (55)          |      |            | 17,55            |           |
| 6                    | 6603350,75 | 304681,81               | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Stein eller røys (55)          |      |            | 1,12             |           |
| 7                    | 6603340,92 | 304679,75               | 14 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                    |      |            | 10,04            |           |



Kommune: 1160 Vindafjord

Eiendom: 1160/162/95/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

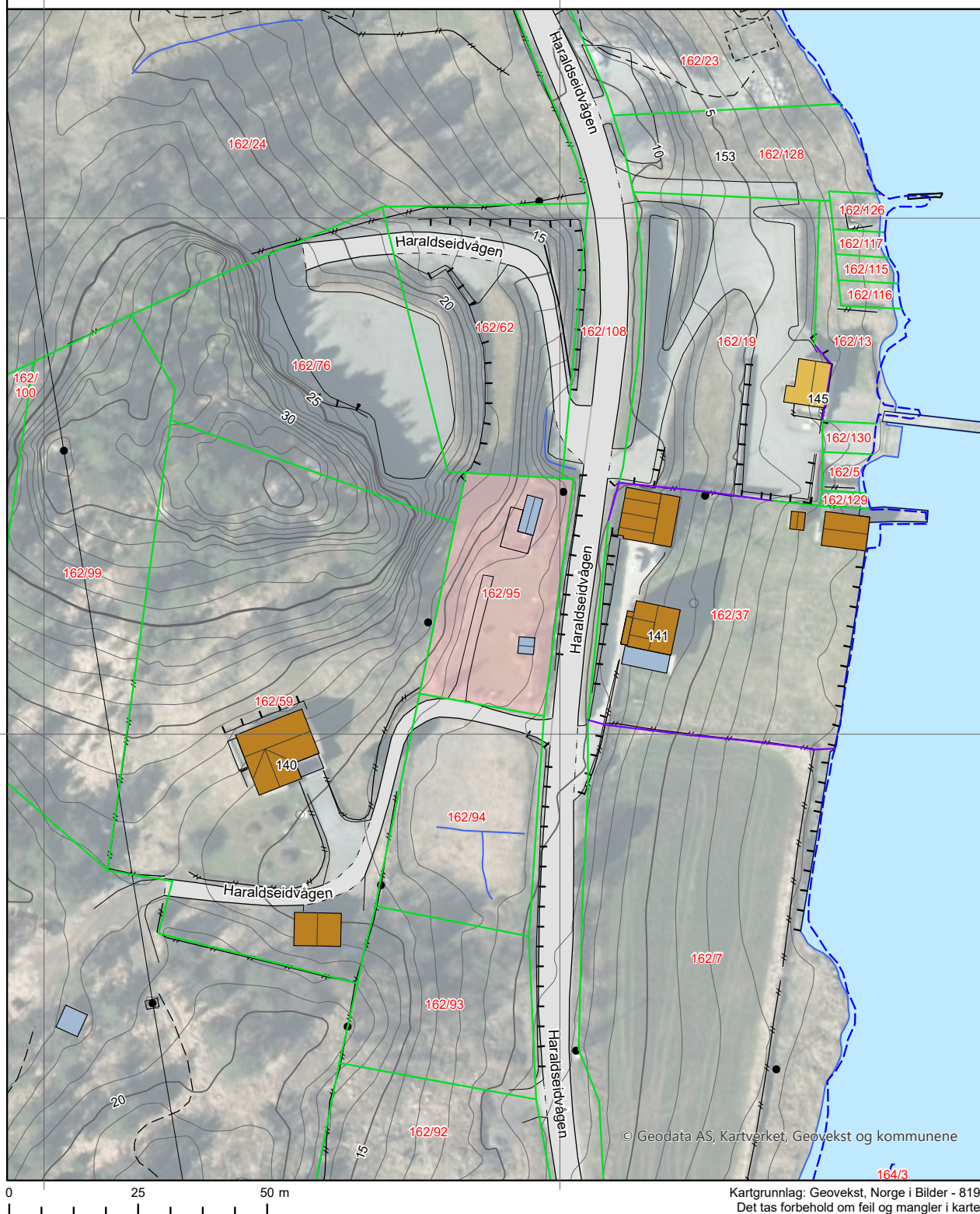
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 26.6.2025



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

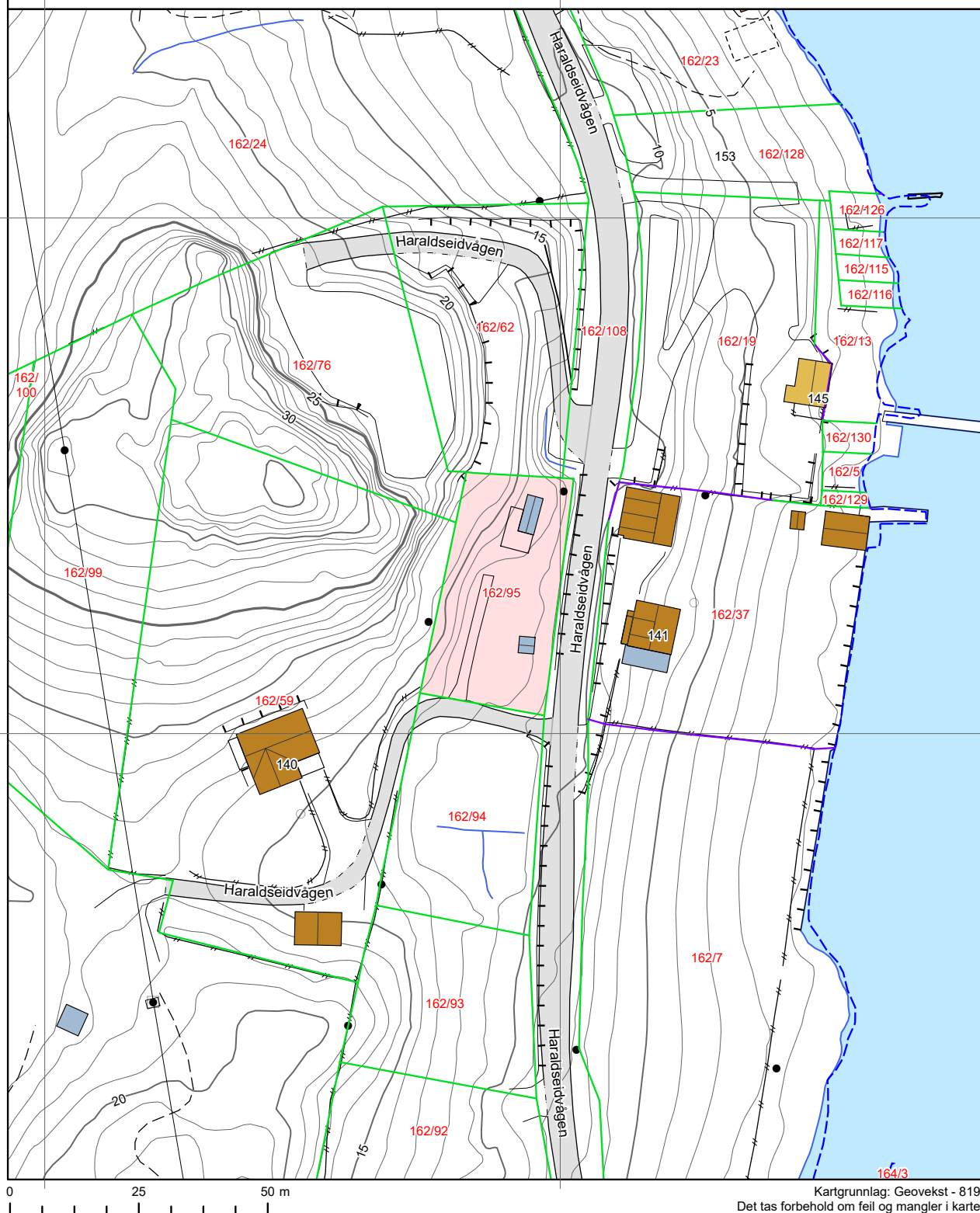
Kommune: 1160 Vindafjord  
Eiendom: 1160/162/95/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000  
Dato: 26.6.2025



0 25 50 m

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



## Tegnforklaring

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

### Eiendomsgrenser

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

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|    | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

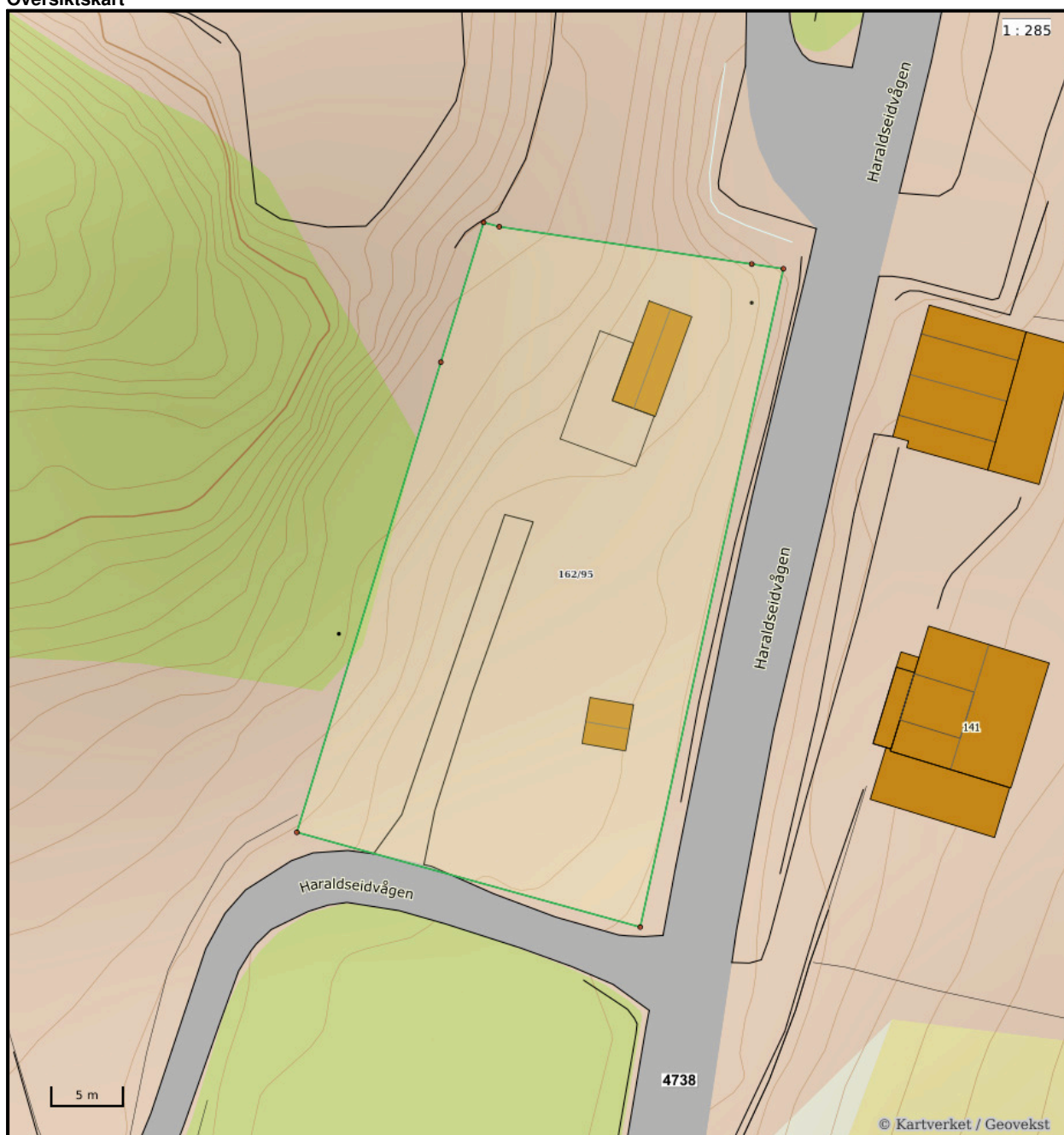
|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom                     |
|  | Bolig, uthus, landbruk            |
|  | Fritids-/sesongbosted             |
|  | Bygning, annen kjent type         |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon |
|  | Parkeringsområde                  |
|  | VegGåendeOgSyklende               |
|  | Trafikkø                          |
|  | VegKjørende                       |

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |

# Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Vindafjord KNR 1160 GNR 162 BNR 95 FNR 0 SNR 0



## Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

## Hjelpelinjer

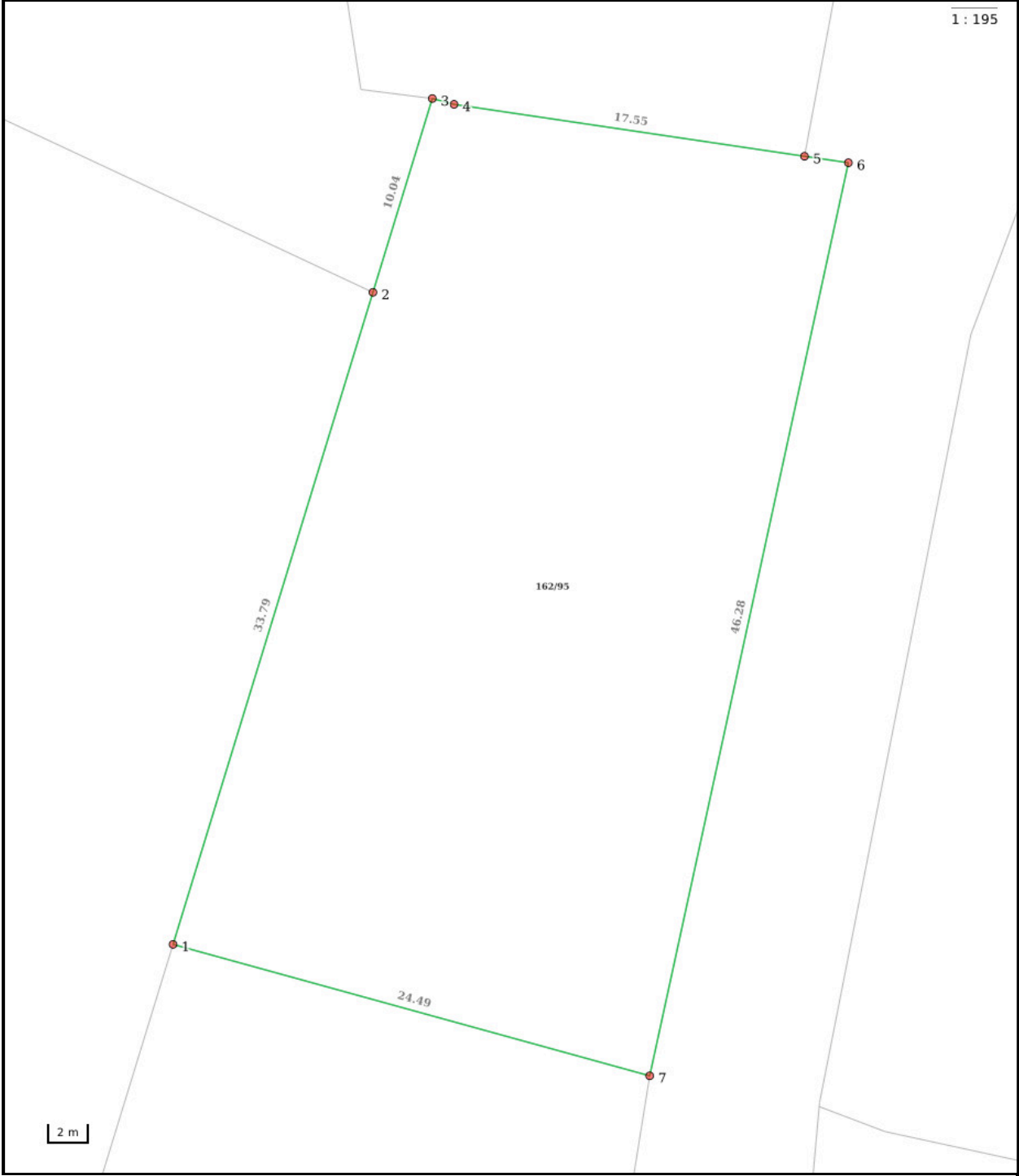
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

## Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](https://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring



Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
  - 11 - 30 cm.
  - 31 - 200 cm
  - 201 - 500 cm
  - Over 500 cm
  - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
  - Veikant
  - Fiktiv / Teigdeler
  - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](https://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 016,80m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 6 603 307,85 | 304 672,81 | 33,79m              | Terrengmålt | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2     | 6 603 340,92 | 304 679,75 | 10,04m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                         |
| 3     | 6 603 350,75 | 304 681,81 | 1,12m               | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Stein eller røys               |
| 4     | 6 603 350,56 | 304 682,91 | 17,55m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Stein eller røys               |
| 5     | 6 603 349,56 | 304 700,43 | 2,19m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 6     | 6 603 349,44 | 304 702,62 | 46,28m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 7     | 6 603 303,51 | 304 696,91 | 24,49m              | Terrengmålt | 14          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



# Nabolagsprofil

1160-162/95/0/0

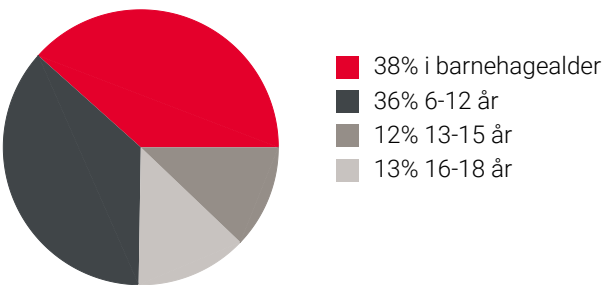
## Offentlig transport

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Skogsgjerde<br>Linje 252 | 17 min<br>1.5 km |
| Haugesund Karmøy         | 45 min           |
| Bergen Flesland          | 87 km            |

## Skoler

|                                                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| Skjold skule (1-10 kl.)<br>314 elever, 21 klasser | 8 min<br>6.6 km   |
| Lundeneset VGS                                    | 22 min            |
| Ølen vidaregåande skule<br>310 elever             | 24 min<br>24.1 km |

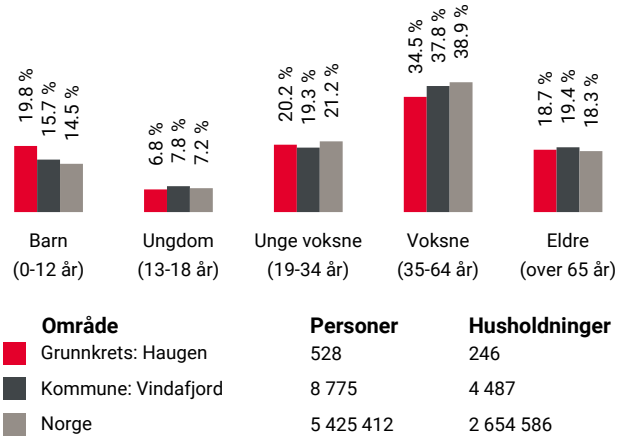
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

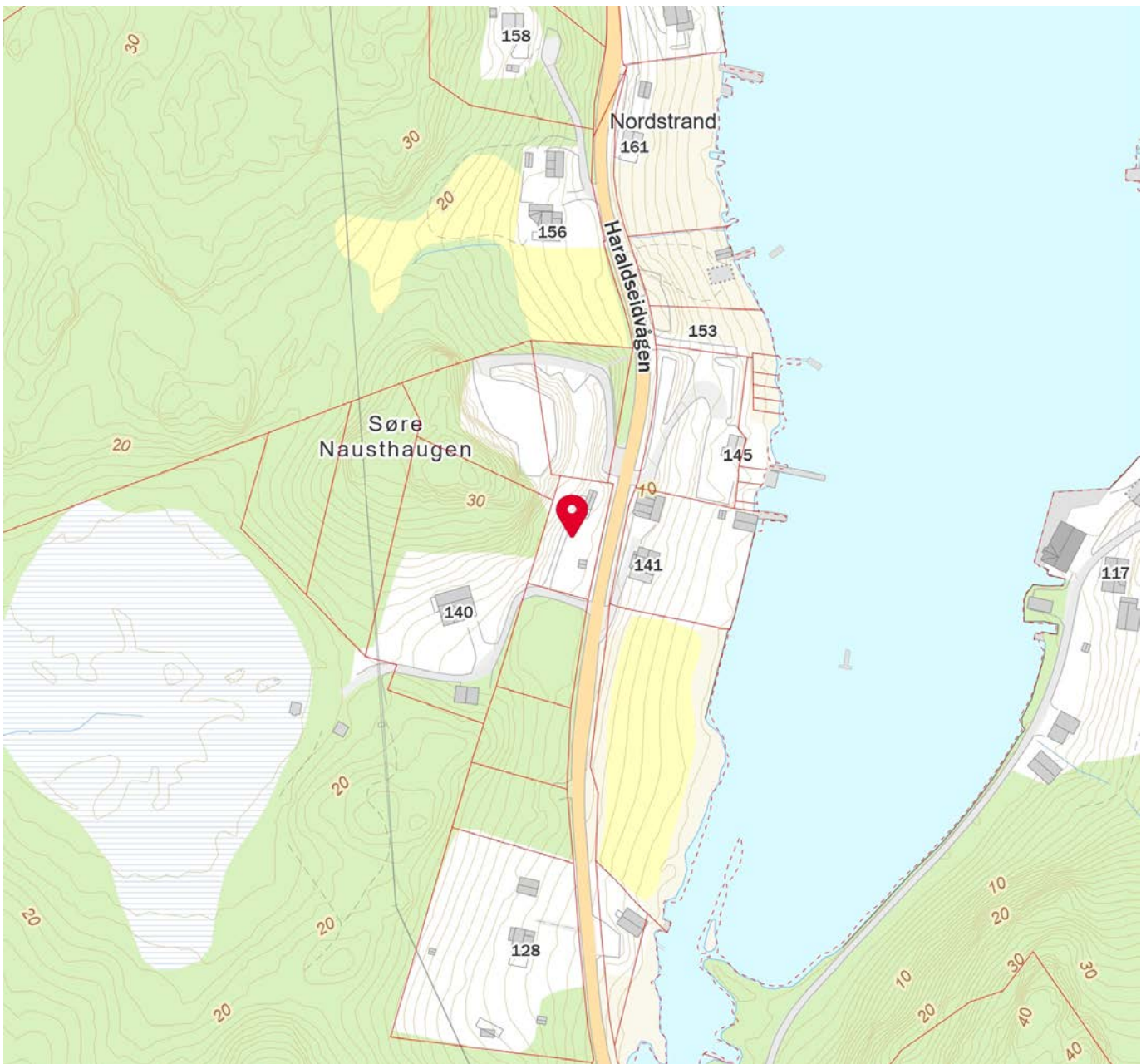
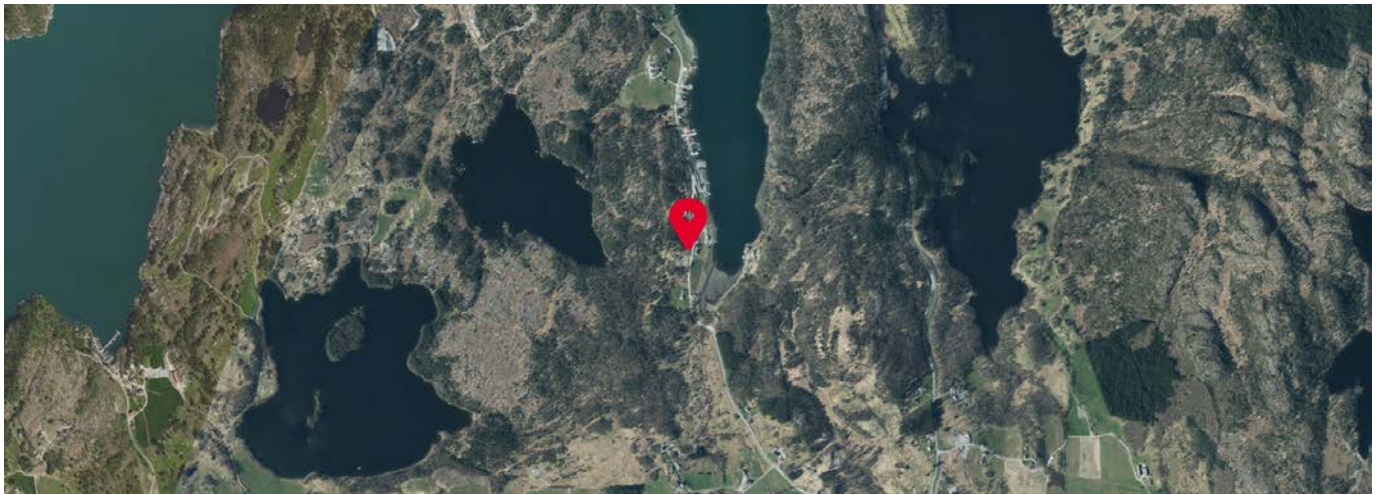
|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Skjold barnehage (1-5 år)<br>114 barn  | 6 min<br>4.7 km   |
| Vikebygd barnehage (1-5 år)<br>22 barn | 11 min<br>10.3 km |
| Vats barnehage (1-5 år)<br>29 barn     | 14 min<br>14.1 km |

## Dagligvare

|                |        |
|----------------|--------|
| Kiwi Isvik     | 4 min  |
| Joker Vikebygd | 10 min |

## Sport

|                                                                     |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Isvikfeltet balløkke<br>Ballspill                                   | 4 min<br>3.2 km |
| Skjold idrettsanlegg<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 6 min<br>4.7 km |
| Trimmeriet Skjold                                                   | 5 min           |
| Heron Treningssenter                                                | 21 min          |





## AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN FOR VINDAFJORD KOMMUNE 2017–2029. FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

### Med heimel i plan- og bygningslova §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 gjeld følgjande føresegner og retningslinjer:

Dersom det ikkje er gitt nærare føringar i reguleringsplanar for området skal føresegnene og retningslinjene nedanfor leggjast til grunn.

Føresegner er markerte med skuggelegging.  
Retningslinjene har ikkje skuggelegging.

### **BYGGJEOMRÅDE (§ 11-7 NR. 1)**

#### **§ 1. Byggjeområde generelt, jf. PBL § 11-9**

- a. I byggjeområda kan det først opp bygg i samsvar med dei føremåla som er viste på plankartet.
- b. Arbeid og tiltak som er nemnde i PBL §§ 20-3 og 20-4, og frådeling til slike føremål, kan ikkje finna stad før området går inn i reguleringsplan etter kapittel 12 i PBL.  
Unnatak:
  1. Dei områda som i kommuneplanen er markerte som husklyngjer (sjå eiga føresegn).
  2. Fortetting i uregulerte område som i kommuneplanen er sett av som «eksisterande område for fritidsbustad» og «eksisterande område for bustadar».
    - For bustadane gjeld: Det kan først opp bustadhus på inntil 250 m<sup>2</sup> BYA med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.
    - For fritidsbustadane: Fritidsbustadar kan først opp i ein etasje med inntil 135 m<sup>2</sup> BYA utanfor 100-metersbeltet og 90 m<sup>2</sup> innafor 100- metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon. Maks gesimshøgde kan vera 4 m og maks mønehøgde 5,5 m, målt frå topp grunnmur.
    - Krava til utnyttingsgrad for bustadar i §1.2.2, bokstav e og fritidsbustadar i § 1.9, bokstav c skal gjelda.
    - Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.
- c. Før bygging kan skje i dei einskilde byggjeområda, må tekniske anlegg som veg, vatn og avløp kunne godkjennast av kommunen.
- d. Alle nye byggjeområde, inkludert nye område for fritidsbusetnad, må ha tilkomst for brann- og redningstenester, samt opplegg for sløkkjevatn.
- e. Ved utbygging i område som ligg i sikrings-, støy- og faresonene som er markerte på plankartet, skal krav sett i føresegnene for den aktuelle sona vera oppfylte, før det vert gjeve dele- eller byggjeløyve.
- f. Bygg skal først opp med lågaste golv på minimum kote 2,5 meter. Det kan gjerast unntak frå denne minstehøgda når det er forsvarleg ut frå type bygg, men elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal ikkje nyttast lågare enn kote 2,5 meter. I utsette område må det takast omsyn til bølgepåverknad.

I Vikedal sentrum skal rapporten frå NVE "Vasslineutrekning for Vikedalselva ved utløpet. 10.01.2011." leggjast til grunn.

- g. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar. Reguleringsplanar skal identifisera og sikra areal for overvasshandtering og skildra korleis løysingane kan gi nye bruksmessige og visuelle kvalitetar til det offentlege rommet. VA-rammeplan skal vera del av reguleringsplanar ved behov.
- h. Ved utbygging og tiltak som medfører at bekkar eller elveløp blir lagde i røyr eller innsnevra på annan måte, skal tiltakshavar leggja fram ei utgreiing som viser at løpet er dimensjonert for å klara framtidig nedbør. Utgreiinga skal også visa reservevassvegen ved ekstremnedbør. I utgreiinga må ein ta omsyn til nedslagsfeltet som vil gje vatn til røyret eller innsnevringa.
- i. Alle vassverk skal registrerast hos Mattilsynet. Overstig planlagd produksjon 10 m<sup>3</sup>, skal planane for vassverket godkjennast av Mattilsynet, jf. drikkevassforskrifta § 18.
- j. Alle avløp skal vera knytt til kommunale avløpsordningar eller vera godkjende etter kommunalt vedtekne «Retningslinjer for behandling av utsleppssøknad for separate avløpsanlegg» (vedtak i DUK 22.08.16).
- k. For nedslagsfeltet til Skjoldafjorden, Vatsvatnet og Landavatnet: Bygningar med innlagt vatn må knyta seg til offentlig kloakk eller høgverdig reinseanlegg.

#### **Retningslinjer for byggjeområde generelt**

- a. Ved alle reguleringsplanar som gjeld større næringsområde, område for tenesteyting eller bustadområde som er planlagt for meir enn 20 hus, bør det setjast av areal til eit eventuelt framtidig bioanlegg, samt lager til dette. I tillegg bør det vurderast om det skal gjevast reguleringsføresegn om at det skal leggjast klar røyr for varmeoverføring.
- b. Tiltak som medfører at bekkar eller elvelaup blir lagt i røyr eller innsnevra skal i størst mogeleg grad unngåast.

#### **§ 1.1 Byggjeområde generelt i Ølen sentrum**

##### **I tillegg til pkt. 1 gjeld:**

- a. Ved planlegging og utbygging i strandsona skal det etablerast samanhengande strandpromenade, som skal innarbeidast i alle nye reguleringsplanar. Strandpromenaden skal opparbeidast som ein miljøskapande og samanhengande gang- og sykkelveg langs sjøen gjennom sentrum. Det kan ikkje etablerast tiltak som gjer vanskeleg gjennomføring av ein framtidig strandpromenade.
- b. Elvane i området skal takast vare på og oppgraderast. Desse er viste som grønstruktur i planen. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til grunn ei generell opprusting av elveløp og kantsoner. Langs kantsonene skal det leggjast til rette for ferdsle.
- c. Nye bygningar og anlegg, samt endring av eksisterande, skal utformast i samspel med omgjevnadane sin karakter og form. Nye bygningar skal fremma gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikla eksisterande sentrumsområde.
- d. I nye utbyggingsområde skal det vurderast / utgreiast om det kan nyttast alternative energikjelder og eventuelt bruk av fjernvarme-/sentralvarmeanlegg.



## **§ 1.2 Byggjeområde for bustad**

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

### **§ 1.2.1 Uteoppfallsareal**

#### **1. Areal- og lokalitetskrav til felles uteoppfallsareal bustadområde:**

a. Minste felles uteoppfallsareal per bueining for bustadar:

| Område                                                                                          | Minste felles uteoppfallsareal per bueining på terreng |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| I areal sett av til sentrumsområde i kommuneplanen og område med gangavstand til sentrumsområde | Minimum 30 m <sup>2</sup>                              |
| I andre område                                                                                  | Minimum 50 m <sup>2</sup>                              |

Arealet skal i utgangspunktet liggja på eiga tomt.

- b. I Ølen sitt sentrumsområde kan inntil 50% av felles uteoppfallsareal liggja utanfor eiga tomt, men ikkje lenger enn 200 meter frå tomta.
- c. Tilkomsten til felles uteoppfallsareal skal vera trafikksikker, og arealet skal vera av god kvalitet.
- d. Kommunen kan bestemma at heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteoppfallsareal. TEK 10 § 5-6.
- e. Naturgitte og mest eigna område skal setjast av til uteoppfallsareal, inkludert leike område for barn og unge.
- f. Det skal leggjast vekt på å sikra samanhengande grønstruktur mellom uteoppfallsareal i bustadområde og tilliggjande fri-/frilufts- /utmarksområde utanfor bustadområdet.

#### **2. Krav til funksjon og kvalitet for felles uteoppfallsareal**

I nærleiken av bustadfelt skal det vera tilgang på uteoppfallsareal som mogleggjer ulike typar lek til ulike årstider. Uteoppfallsarealet skal kunna nyttast av ulike aldersgrupper og fungera som møteplass for barn, unge og vaksne.

a. Krav til ulike typar areal ved regulering (sum av nye bueiningar og bueiningar i tilliggjande eksisterande bustadområde):

| Type areal                            | Dekkar tal bueiningar | Minimum storleik på areal |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Nærleikeplass (sandleikeplass)        | 4-25                  | 150m <sup>2</sup>         |
| Områdeleikeplass (kvartalsleikeplass) | 25-200                | 1.500m <sup>2</sup>       |

b. For bustadareal i kommuneplan (sum av nye bueiningar og bueiningar i tilliggjande eksisterande bustadområde) gjeld følgjande krav:

| Type areal                             | Dekkar tal bueiningar | Minimum størrelse på areal |
|----------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Aktivitetsflate (ballfelt)             | 150-600               | 2.500m <sup>2</sup>        |
| Rekreasjonsområde (sentralt leikefelt) | 600-1.200             | 6.000m <sup>2</sup>        |

c. Minimum 50% av felles uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn klokka 15:00.

d. Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ikkje plasserast under høgspenlinjer, i område som er utsette for elektromagnetisk stråling eller i område utsett for trafikk, forureining, støy eller andre helsefarar.

### 3. Krav om tilgjenge til felles uteopphaldsareal

- Uteopphaldsareal skal plasserast og utformast slik at dei er mest mogleg tilgjengelege for alle.
- Når arealet etter sin funksjon er eigna til det, skal det leggjast til rette for at felles uteopphaldsareal er universelt utforma.

### 4. Omdisponering av areal

Ved omdisponering av areal som i planar er sett av til felles uteopphaldsareal eller friområde som vert nytta eller er eigna for lek, skal det skaffast fullverdig erstatning, jf. *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging*.

### 5. Privat uteopphaldsareal

Alle bueiningar skal ha eigna privat areal for uteopphald som er skjerma for innsyn og har gode solforhold.

#### § 1.2.2 Reguleringsføresegner

I reguleringsføresegner for byggjeområde for bustadar, samt i husklyngjer med tomte-delingsplan, skal følgjande leggjast til grunn:

- I området kan det førast opp frittliggjande hus med maksimal gesimshøgde inntil 7 meter på den einskilde fasade. Det kan byggjast garasje til bustaden. I område som i reguleringsplan blir sett av til fleirbustader, kan det setjast ei høgare gesimshøgde.



- b. Bygg skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.
- c. På kvar tomt skal det vera oppstillingsplass til minimum 2 bilar pr. bueining for einebustadar og tomannsbustadar, eller tilsvarende tal på felles parkeringsplass.  
For einebustad med utleigeleilegheit skal det vera parkeringsplass for minimum 3 bilar eller tilsvarende tal på felles parkeringsplass.
- d. Ny busetnad skal plasserast på ein slik måte at mest mogleg av eksisterande terreng og vegetasjon kan takast vare på.
- e. Ved utarbeiding av reguleringsplanar i Ølen, Ølensvåg, Skjold, Vikedal og Sandeid, skal det setjast krav om utnyttingsgrad på 2 bustadar per daa byggjeområde.  
Ved bygging i/på Vikebygd, Bjoa, Kårhus, Knapphus og Ølmedal skal det stillast krav om utnyttingsgrad på 0,8 – 1 bustadar per daa byggjeområde.

### **§ 1.2.3**

Byggjeområde for bustader som ikkje vert regulerte innan 8 år vil bli vurderte tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

### **Retningslinjer for byggjeområde for bustad**

Det er ønskeleg med fortetting eller sentrumsnær utbygging i tilknytning til eksisterande bustadområde. Det er ein føresetnad at dette skjer med omsyn til jordvern, kulturminnevern, landskapskarakter, lokal byggjeskikk, bumiljø, trafikktryggleik og at leikeområde og friluftsområde ikkje blir forringa gjennom fortettinga.

### **§ 1.2.4 Byggjeområde bustad i Ølen sentrum i tillegg:**

#### **I tillegg til pkt. 1.1 gjeld:**

- a. Eksisterande bustadområde kan fortettast. Nye prosjekt skal tilpassast eksisterande utbygging, og reguleringsplan skal sikra at vesentlege eksisterande kvalitetar ikkje vert dårlegare. Fellesareal til uteopphald skal innpassast i planområda.
- b. Bustadar innanfor område B1 skal utformast som einebustadar med saltak.

### **§ 1.3 Rekkefølgjekrav til byggjeområde for bustadar**

Utbygging av Skjervheimfeltet i Vats kan ikkje starta før det er tilfredsstillande vegløyising for gåande og syklande opp til skuleområdet på Kårhus.

### **§ 1.4 Byggjeområde - husklyngjer**

I kvar av husklyngjene som er markerte med H på kartet kan det byggjast minimum 3 og maksimum 5 nye bustadhus utan reguleringsplan (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) under desse føresetnadene:

- a. Det er lagt fram ein tomtedelingsplan som viser tomtedeling, tilkomst (avkøyring), internveggar og grøntareal og leikeplassar før bygging av første hus.
- b. Det er dokumentert at utbygging
  - ikkje er i konflikt med landbruksdrift eller særlege naturtilhøve.
  - ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.
  - Utkast til tomtedelingsplan skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

- c. Det er dokumentert tilfredstillande ordning for vatn og kloakk, samt godkjent avkøyring til hovudveg.
- d. Det er dokumentert at tiltaket ikkje ligg innafor sikrings-, støy- eller faresone, eller at det er dokumentert at krava som er stilte i føresegnar til den aktuelle sona er oppfylte. I tillegg at det er lagt fram ein ROS-analyse i samsvar med kommunen sine akseptkriterium.
- e. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m<sup>2</sup> BYA med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.

### **§ 1.5 Senterstruktur**

- a. Regiondelsenter: Ølen  
Viktige publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar som berre vert gitt på ein stad innafor del av regionen, skal lokaliserast i regiondelsenter. Publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive fellesfunksjonar for indre deler av Haugalandet bør fortrinnsvis lokaliserast i Ølen sentrum.
- b. Områdesenter: Ølensvåg  
Her kan det lokaliserast publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar for senteret sitt næraste omland, men ikkje tilbod som vert vurdert å konkurrera med regionsenteret eller regiondelsentra.
- c. Tettstadsenter: Sandeid, Skjold, Vikebygd, Bjoa, Vikedal, Ølmedal, Knapphus og Kårhus.  
Her kan det etablerast funksjonar som tener eigen tettstea/ eige nærområde, men ikkje tilbod som vert vurdert å konkurrera med andre sentre.

### **§ 1.6 Byggjeområde - sentrums- og forretningsområde**

#### **I tillegg til pkt. 1 gjeld:**

- a. I sentrumsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til bustad, forretning og privat og offentleg tenesteyting. Nye bygg kan førast opp til same føremål.
- b. I forretningsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til handel. Nye bygg kan førast opp til same føremål. Det kan tillatast utviding av eksisterande etableringar med plasskrevjande varer på Knapphus.

#### **§ 1.6.1 Byggjeområde - sentrumsføremål i Ølen sentrum**

- a. Innanfor området kan det byggjast bygg for blanda føremål: forretning, bustad, kjøpesenter, fritids- og turistføremål, hotell, bygningar for offentleg eller privat tenesteyting, andre typar anlegg, parkeringsanlegg og uteopphaldsareal.
- b. Ved utbygging i strandsona kan det etablerast bustad, detaljhandel og kontor nær strandlina, men skild frå denne med strandpromenade og allment tilgjengeleg areal. Jf. §1.1, bokstav a.
- c. Gjennom området skal strandpromenade ha universell utforming.
- d. Det skal ikkje etablerast bustad eller andre føremål som gjev unødig privatisering på det etasjeplan som ligg på nivå mot strandsona eller anna gangveg/opphaldssone som skal vera ope for ålmenta. Bygg i strandsona skal ha høg utnyttingsgrad.



- e. Det skal gjennom plan og utbygging leggjast vekt på at det vert oppretthalde gode soner med kontakt mellom sjø og bakanforliggende område.
- f. Eiodalen
  - Det skal ved planlegging og utbygging leggjast vekt på å etablere bygg med høg estetisk kvalitet ut mot E134 og FV 514.
  - Ved planlegging og utbygging av området skal det leggjast stor vekt på trafikktryggleiken for mjuke trafikkantar.
  - Området skal ha høg utnyttingsgrad.

#### **Rekkjefølgjekrav for sentrumsområde i Eiodalen:**

Det skal vera opparbeidd sikker kryssing av E134 for gåande før sentrumsområdet i Eiodalen vert opna for handel.

### **§ 1.7 Byggjeområde – kombinerte føremål**

#### **I tillegg til pkt. 1 gjeld:**

Områda er i kartet nummererte K1-K7.

a. Tiltak innfor følgjande føremål er tillatne i områda:

- K1: Skjoldavik: næring / bustad
- K2: Utboja kai: bustad / næring.
- K3: Innboja kai: bustad / forretning / fritids- og turistføremål.
- K4: Innboja aust for skulen: næring / forretning / bustad
- K5 Ølen vest: bustad / næring/ tenesteyting.
- For dette området gjeld også § 1.1 bokstav a, c-d og §§ 1.6.1 bokstav c-e.
- K6: Vikedal seter, Mo: næring / tenesteyting
- K7: Kvaløy: forretning / næring.

b. Begge eller minst to av arealføremåla som er oppgitt i den enkelte kombinasjonen skal nyttast. Fordeling mellom dei ulike føremåla skal avklarast gjennom regulering.

### **§ 1.8 Byggjeområde - næringsområde**

#### **I tillegg til pkt. 1 gjeld:**

- a. I næringsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til industri-, handverks- og lagerverksemd og anna næringsverksemd. Nye bygg kan førast opp til same føremål. Forretning (detaljhandel) og tenesteyting kan ikkje plasserast i næringsområde. Unnatak kan gjerast for Ølen – Fatland, Nerheim og Liaheia for handel med arealkrevjande vareutval.
- b. Området Ølen – Fatland:
  - skal byggjast ut etappevis i rekkjefølgje: felt 1, 2 og 3 som går fram av plankartet.
  - det er krav om utnyttingsgrad på 80 % i felt 1 før utbygging av felt 2 kan starta og tilsvarande i felt 2 før utbygging i felt 3 kan starta.
  - det kan førast opp bygningar og nyttast areal til næring med høg utnyttingsgrad som kan styrkja Ølen som eit regionalt senter.
- c. Områda ved Fatland slakteri N1 og N2 kan ikkje nyttast til tradisjonell detaljhandel og forretning. Det kan etter særleg vurdering opnast for handel knytt til stadleg produksjon og særleg arealkrevjande varer.

### **§ 1.9 Byggeområde for fritidsbustad**

#### **I tillegg til pkt. 1 gjeld:**

- a. Det er ikkje lov å føra opp nye fritidsbygg utafor område som er sett av til dette føremålet, men kommunen kan gi løyve til utviding / ombygging av eksisterande fritidsbustader innafor rammene av føresegnene for fritidsbustad.
- b. Ved regulering av område for fritidsbustader må heile det samanhengande området som er sett av i kommuneplanen til føremålet, regulerast i ein plan. Innafor planområdet skal det setjast av samanhengande område til friluftsliv, leik og fritid. Områda skal vera godt eigna til føremålet.
- c. Utnyttingsgraden for hyttefelt skal vera minimum 1 hytte pr. dekar regulert byggeområde.
- d. I samband med utarbeiding av reguleringsplan blir det stilt fylgjande krav:
  - For område som ligger nærare sjø enn 1 km, skal utbyggjarar visa at det er avtalar om ny båt plass i småbåtanlegg/-hamn for hyttene. Unnatak kan gjerast dersom det kan påvisast at det i eksisterande småbåtanlegg/-hamner er fleire ledige plassar enn det tal hytter som er planlagt, eller det blir vurdert til at hytteområdet ligg slik at det ikkje blir aktuelt å nytta båt i sjø.
  - For hytteområde som skal nytta Håvikvegen, vegen til Skipavåg eller vegen til Sondenåneset, kan det bli krav om deltaking i opparbeiding og utbetring av møteplassar eller anna opprusting som er naudsynt for å ta i mot auka trafikkmengde. Dette må avklarast i samband med utarbeiding av reguleringsplan.
- e. Reguleringsføresegnene i område for fritidsbusetnad skal ha med fylgjande:
  - Fritidsbustadar kan førast opp i ein etasje med inntil 135 m<sup>2</sup> BYA utanfor 100-metersbeltet og 90 m<sup>2</sup> innafor 100- metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon.
  - Maks gesimshøgde kan vera 4 m og maks mønehøgde 5,5 m, målt frå topp grunnmur.
  - Det er ikkje tillate å føra opp frittståande uthus, garasjar eller anneks til fritidsbustadar. Uthusfunksjon og garasje kan byggjast som ein integrert del av hytta og inngå i BYA.
  - Fritidsbustader skal ikkje førast opp på bakketopp eller i synsrande.
  - Fritidsbustadar skal ikkje plasserast slik at dei fører til uønskt privatisering av strandlina.
  - Fritidsbustadene skal utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.
  - Kvar fritidsbustad skal ha oppstillingsplass til minimum 2 bilar, på eigen grunn eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass for feltet.
  - Byggjesøknad skal visa eksisterande og planlagt terreng på alle sider av bygget.
  - Grunnmur eller pelar skal vera så låge som mogleg og bør ikkje vera høgare enn 1 m. Planering og utgraving skal ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn. Tomta elles skal ha naturleg eksisterande terrengformasjon.
  - Materialval og fargeval skal tilpassast det naturpreg som er på staden. Nye fritidsbustader skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng kan bevarast.
  - Naudsynte vegar skal gjevast ei naturleg linjeføring. Skjeringar og fyllingar skal så langt som råd jamnast ut til ei naturleg utforming



- f. Byggjeområde for fritidsbustader som ikkje vert regulerte til dette føremålet innan 8 år vil bli vurdert tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

### **§ 1.10 Byggjeområde – naust**

#### **I tillegg til pkt. 1 gjeld:**

- a. Naust er uthus for oppbevaring av båt og utstyr.
- b. Naust kan ha ein maksimal storleik på 40 m<sup>2</sup> BYA. Naust skal byggjast i ein etasje og kan ha maksimal mønehøgde på 5,5 meter og maksimal gesimshøgde på 3,5 meter; begge høgder målt på frontveggen mot sjøen. Ved byggjesøknad skal dette dokumenterast ved snitteikningar i samsvar med definisjonar etter Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). Bruksarealet skal reknast utan tillegg for tenkte plan.
- c. Naust skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for ålmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Det skal leggjast til rette for ålmenn ferdsel i strandsona.
- d. Naust skal byggjast slik at det fell naturleg saman med tilliggjande naust i området.
- e. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.
- f. Naustområde er i kartet vist som N1-N67. Naust kan førast her opp i samsvar med tabellen nedanfor. For dei områda der talet på naust er oppgitt, kan desse førast opp utan reguleringsplan, for dei andre er det krav om reguleringsplan før bygging og deling.
- g. For alle områda i pkt. f gjeld følgjande vilkår:
- Nausta skal ikkje koma i konflikt med badeplassar, fiskeplassar eller andre område som kan nyttast til rekreasjon.
  - Det skal ikkje vera behov for større terrenginngrep som skjeringar, fyllingar eller inngrep i svaberg for å få plass til nausta. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er nødvendig for plassering av naustet.
  - Nausta skal ikkje plasserast på dyrka mark eller innmarksbeite, og det skal ikkje vera naudsynt å omdisponera dyrka mark eller innmarksbeite for å sikra tilkomst til naustet.
  - Nausta skal ikkje plasserast i område der forhold i sjøen gjer at ein ikkje kan koma inntil naustet med båt utan store fyllingar eller andre terrenginngrep.
  - Nausta i området bør ha ei ledig plassering, slik at ikkje alt ligg parallelt og på linje. Det er ønskjeleg med variasjon i breidde og mønehøgde på nausta.
  - Nausta skal tilpassast lokal byggjeskikk og oppførast som tradisjonelle naust.
  - Nausta skal ha byggjemateriale av tre eller stein.
  - Nausta skal ha mørke dempa fargar tilpassa eksisterande miljø.
  - Nausta skal ha sidehengsla tett naustdør på fasade mot sjøen.

- Nausta skal ikkje ha meir enn 2 stk. vindaug pr. naust, og samla glasareal skal ikkje overstiga 1,0 m<sup>2</sup> pr. naust.
- Nausta skal ikkje ha terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, trapp påbygd utvendig fasade eller liknande.
- Det må dokumenterast rett til godkjent tilkomst og bilparkering.
- Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.
- Ved utfylling i sjø eller vassdrag skal Stavanger maritime museum høyrast.

| Områdenr. | Områdenamn              | Tal nye naust                                         |
|-----------|-------------------------|-------------------------------------------------------|
| N1        | SK, Toranesvika         | 5                                                     |
| N2        | SK, Haraldseidv. vest 1 | 2                                                     |
| N3        | SK, Haraldseidv. vest 2 | 7                                                     |
| N4        | SK, Haraldseidv. vest 3 | 4                                                     |
| N5        | SK, Haraldseidv. vest 4 | 7                                                     |
| N6        | SK, Haraldseidv. aust   | Reguleringsplan                                       |
| N47-49    | SK, sjå nedanfor        | -                                                     |
| N7        | VB, v/ Trovågfeltet 1   | Reguleringsplan – krav til tilkomst i pkt. j nedanfor |
| N8        | VB, v/ Trovågfeltet 2   | 0                                                     |
| N9        | VB, Trovågen            | 5                                                     |
| N10       | VB, Svendsbøvågen       | 3                                                     |
| N11       | VB, Dommersneslandet    | 7                                                     |
| N12       | VB, Vikevik 1           | 0                                                     |
| N13       | VB, Vikevik 2           | 0                                                     |
| N14       | VB, Vikevik 3           | 1                                                     |
| N15       | VB, Gangstø             | 1                                                     |
| N16       | B, Gardavika            | 1                                                     |
| N17       | B, Smedsvik             | 3                                                     |
| N18       | B, Utbjoavågen 1        | 2 - i samsvar med pkt. h nedanfor                     |
| N19       | B, Utbjoavågen 2        | 3 - i samsvar med pkt. h nedanfor                     |
| N20       | B, Grønevik             | 5 - i samsvar med pkt. i nedanfor                     |
| N21       | B, Innbjoa 1            | 0                                                     |
| N22       | B, Innbjoa 2            | 0                                                     |
| N23       | B, Innbjoa 3            | 3                                                     |
| N24       | B, Apalvik 1            | 5                                                     |
| N25       | B, Apalvik 2            | 0                                                     |
| N26       | B, Apalvik 3            | 0                                                     |
| N27       | B, Apalvik 4            | 0                                                     |
| N28       | B, Grunnavåg            | 0                                                     |
| N29       | B, Hauge/Ekeberg        | 4                                                     |
| N30       | B, Hatlevik             | 4                                                     |
| N31       | Utgår                   |                                                       |
| N32       | ØV, Vaka 1              | 3                                                     |
| N33       | ØV, Vaka 2              | 3                                                     |
| N34       | ØV, Kåta                | 4                                                     |



|           |                    |                                                                                                              |
|-----------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N35       | ØV, Nautaskjer     | 4                                                                                                            |
| N36       | ØV, Ørland         | Reguleringsplan                                                                                              |
| N37       | ØV, Ura            | Reguleringsplan                                                                                              |
| N38       | ØV, Kvassanes      | Reguleringsplan                                                                                              |
| N39       | Ø, Roa 1           | 1                                                                                                            |
| N40       | Ø, Roa 2           | 0                                                                                                            |
| N41       | Ø, Roa 3           | Reguleringsplan                                                                                              |
| N42       | Ø, Roa 4           | Reguleringsplan                                                                                              |
| N43       | Ø, Roa 5           | Reguleringsplan                                                                                              |
| N44       | Ø, Stangeland      | 0                                                                                                            |
| N45       | Ø, Kåtabø          | 6                                                                                                            |
| N46       | Ø, Ytre Hamre      | 0                                                                                                            |
| N47       | SK, Kronå          | 3                                                                                                            |
| N48       | SK, Skjoldavik     | Reguleringsplan som inkluderer turvegen mellom Skjoldavik og Vikaneset som ein føresetnad for å byggja naust |
| N49       | SK, Kyrkjevik      | Reguleringsplan                                                                                              |
| N50       | VA, Steinaneset    | 4                                                                                                            |
| N51       | VA, Indraland      | 4                                                                                                            |
| N52       | VA, Eikanes 1      | 5                                                                                                            |
| N53       | VA, Eikanes 2      | 2                                                                                                            |
| N54       | VA, Åm             | Reguleringsplan                                                                                              |
| N55       | VA, Åmsosen aust 1 | Reguleringsplan                                                                                              |
| N56       | VA, Åmsosen aust 2 | Reguleringsplan                                                                                              |
| N57       | VA, Skjervheim 1   | Reguleringsplan                                                                                              |
| N58       | VA, Skjervheim 2   | Reguleringsplan                                                                                              |
| N59       | VA, Skjervheim 3   | Reguleringsplan                                                                                              |
| N60       | VA, Vaskevik       | Reguleringsplan                                                                                              |
| N61 og 62 | SA, Torsnes 1      | 3 inntil eksist.naust                                                                                        |
| N63       | SA, Viland 1       | 0                                                                                                            |
| N64       | SA, Viland 2       | 3                                                                                                            |
| N65       | SA, Årak           | Reguleringsplan                                                                                              |
| N66       | SA, Vestbø 1       | 1                                                                                                            |
| N67       | SA, Vestbø 2       | 2                                                                                                            |

- h. Naustområde Utbjoa, nord for kai: Fortetting kan skje utan sprenging av berg mot sjøen.
- i. Naustområde Grønevik, Bjoa: Naust skal plasserast i grupper. Ikkje sprenging av berg mot sjøen.
- j. Trovåg sør: tilkomst til naustområdet må ordnast gjennom etablert veg til naustområde i nord.
- k. Jordlova § 12 skal framleis gjelda i naustområda.

#### **§ 1.11 Byggjeområde – fritids- og turistformål**

##### **I tillegg til pkt. 1 gjeld:**

- a. I område sett til camping skal alle bygningsmessige endringar, fortetting eller utviding skje gjennom godkjent reguleringsplan.

- b. § 12 i jordlova (om deling) skal vera gjeldande i byggjeområde for eksisterande camping-område som er del av landbrukseigedommar.

### **§ 1.12 Byggjeområde - råstoffutvinning**

#### **I tillegg til pkt. 1 gjeld:**

- I nye område og ved utviding av eksisterande område for råstoffutvinning er det krav om godkjent reguleringsplan med konsekvensutgreiing før oppstart av uttak , jf. PBL § 4-2 andre ledd.
- For område Tindeland, Hiksdal og Torvsetehaugen skal det i reguleringsplan setjast krav om etappevis uttak og at området etter uttak skal tilbakeførast til LNF-område.
- For område Østbø skal det i reguleringsplan setjast krav om etappevis uttak og at områda etter uttak skal tilbakeførast til jordbruksareal og LNF-område.
- Rekkjefølgjekrav for område for råstoffutvinning Hiksdal og Torvsetehaugen: Krysset E134/Hiksdalsvegen skal vera planlagd i samsvar med plan- og bygningslova § 12-1 og opparbeidd i samsvar med gjeldande vegnormalar før massar frå desse områda kan køyrast ut via dette krysset.

#### **Retningslinjer for område for råstoffutvinning:**

Ved all råstoffutvinning skal det frå starten av setjast av midlar til tilbakeføring og tilsåing av utnytta område, som seinast skal skjje eit år etter at drifta er avslutta.

Masseuttak skal planleggjast slik at det blir minst mogleg innsyn i brotet.

## **2. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR. 2)**

### **Retningslinje for avkøyrslar frå riks- og fylkesvegane**

Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrslar skal leggjast til grunn ved vurdering av søknader om løyve til opparbeiding av nye avkøyrslar eller auka bruk av avkøyrslar frå riksvegen (E134) og fylkesvegane.

## **GRØNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)**

### **§ 3. Grønstruktur generelt**

- Det er ikkje tillate å føra opp bygg eller anlegg som er til hinder for områda sin bruk som rekreasjons- og friområde.
- Det kan opparbeidast gangveggar og turstiar i områda.
- Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

#### **Retningslinjer for område for grønstruktur:**

- Karaktertrekka i landskapet skal i størst mogleg grad takast vare på med omsyn til rekreasjonsverdi, fleirbruk og grønstruktur.



- b. Parkrom og torg skal takast vare på og vidareutviklast som samanhengande, attraktive og trygge rekreasjonsområde med god tilgjenge for alle. Universell utforming skal leggjast vekt på ved opparbeiding av areal.

## **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (§ 11-7 nr. 5)**

LNF- området er inndelt i to ulike soner. Føresegner knytt til planen gjer greie for kva regelverk som gjeld i dei ulike områda.

### **§ 4. 1 LNF-område generelt**

- a. I 100-meterbeltet langs sjøen er det tillate å føra opp nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100 m sona. (PBL § 11-11, nr 4). Gjødelskummar må liggja min. 50 meter frå sjø og vassdrag, jf. PBL § 1-8, fjerde ledd.
- b. Tilbygg/påbygg og garasje (tiltak etter PBL §§ 20-3 og 20-4) på inntil 70 m<sup>2</sup> til eksisterande bustadar utanfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag kan handsamast som enkeltsøknad utan dispensasjon på følgjande vilkår, jf. PBL §11-11 pkt. 2:
  - At tiltaket er tilpassa omkringliggjande bygg og omgjevnadar.
  - Maks BYA og møne-/gesims kan vera som i LNF-2 (§ 4.3, pkt. e).
- c. Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget skal sendast kulturminne-myndigheitene for uttale.
- d. Tiltak som medfører nye avkøyringar eller utvida bruk av avkøyringar krev løyve frå vegstyresmaktene (Statens vegvesen eller kommunen) etter veglova.

### **§ 4.2 LNF-sone 1 (§ 11-7, nr. 5 a)**

- a. Berre tiltak som er naudsynte for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag er i tråd med LNF-føremålet i denne sona. Det kan ikkje førast opp eller delast frå til bustad-, fritids- eller næringsbygg som ikkje er del av stadbunden næring.
- b. Ved tiltak som ligg innafor sikrings-, fare- eller støysonene skal desse omsyna vurderast spesielt, før det vert gjeve byggjeløyve.

### **§ 4.3 LNF-sone 2 - område der spreidd bustadbygging er tillate (§ 11-7 nr. 5 b)**

I kvar av desse sonene, med unntak av Kvaløy, er det i planperioden tillate å føra opp inntil 5 bustadhus som ikkje har tilknytning til stadbunden næring. I Kvaløy kan det førast opp inntil 4 bustadhus i planperioden.

Dette kan skje utan reguleringsplan under følgjande føresetnader:

- a. Det er dokumentert at utbygging:
  - ikkje er i konflikt med landbruksdrift eller særlege naturtilhøve.
  - ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.
  - Søknadar om tiltak skal sendast på høyring til kulturminnemyndigheitene.
- b. Det skal ikkje byggjast på dyrka og dyrkbar jord og bustadane skal liggja i tilknytning til eksisterande vegstruktur og bygningar.

- c. Det er dokumentert at det er tilfredstillande ordning for vatn og kloakk, samt godkjent avkøyring til hovudveg.
- d. Bustaden
  - ikkje ligg innafor sikrings-, fare- eller støysonene, eventuelt at det er dokumentert at dei krava som er stilte i føresegnene for den aktuelle omsynssona er oppfylte.
  - ligg lengre enn 100 meter frå driftssenter.
  - ikkje ligg innafor 100-meterbeltet langs sjøen.
- e. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m<sup>2</sup> BYA, med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 70 m<sup>2</sup> BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.
- f. Ved oppføring av bustad i LNF-sone 2 skal føresegn for byggjeområde (§ 1), med unntak av plankrav, leggjast til grunn.

#### **Retningslinjer for LNF-område**

Ved vurdering av søknadar om dispensasjon for oppføring av naust i LNF-områda skal det leggjast vekt på følgjande moment:

- a. Det er naust i området frå før og nytt naust vil koma i tilknytning til dette / desse.
- b. At det er eit naust for ein landbrukseigedom, som ein ressurs for denne.
- c. Nytt naust vil ikkje føra til deling av eigedom.
- d. Nytt naust vil ikkje koma i konflikt med landskapsomsyn, friluftslivs-, natur- eller kulturminne- / kulturmiljøinteresser.
- e. Nytt naust vil bli bygd i samsvar med føresegnene for naustområde.

### **BRUK OG VERN AV VASSDRAG OG SJØOMRÅDE MED TILHØYRANDE STRANDSONE (§ 11-7 NR. 6)**

#### **§ 5.1 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag - generelt**

- a. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (PBL § 1-8).
- b. ~~Byggje- og deleforbodet langs sjøen (§ 1-8, andre ledd) gjeld ikkje i område som i kommuneplanen er sett av som byggjeområde eller der det er vedteken reguleringsplan. Arealformålsgrrensa mot sjø for byggjeområda gjeld her som byggjegrænse jf. PBL § 1-8, tredje ledd. Utgår~~
- c. I 100-meterbeltet langs sjøen er det tillate å føra opp nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100 m sona. (PBL § 11-11, nr 4). Gjødelskummar må liggja min. 50 meter frå sjø og vassdrag. jf. PBL § 1-8, fjerde ledd.
- d. Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget skal sendast kulturminne-myndigheitene for uttale.
- e. Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminnemyndigheitene (Stavanger maritime museum) i samsvar med kulturminnelova §§ 9 og 14.
- f. Nye tiltak i sjø skal, i tillegg til plan- og bygningslova, godkjennast etter hamne- og farvasslova.



### **§ 5.2 Kombinert område ferdsel/fiske (FF) Svallandsneset / ytre Ålfjorden**

I dette området er det ikkje tillate med fortøyingar for akvakulturanlegg.

### **§ 5.3 Bryggjer**

- a. Bryggjer skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for ålmenn ferdsel mellom naustet og sjøen. Det skal leggjast til rette for ålmenn ferdsel i strandsona.
- b. Bryggjer skal ha ein maksimal storleik på 10 x 2 meter. Flytebryggjer som kjem på utsida av dette skal ikkje vera lenger enn at dei totalt kjem maksimalt 12 meter ut frå strandlinja ved flo sjø.
- c. Bryggjer som blir lagt ut som fellesanlegg for fleire båteigarar kan gå lenger ut i sjøen.
- d. Nye bryggjer skal av landskapsomsyn ikkje plasserast der det er langgrunt.
- e. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.

### **§ 5.4 Småbåthamn**

- a. Innanfor arealføremål småbåthamn kan det leggjast til rette for småbåtanlegg/-hamn. Det kan leggjast ut flytebryggjer i området. Fellesområda (landområdet) skal vera offentleg tilgjengelege. I anlegget/hamna bør det vera utkøyringsplass (rampe) for båtar. Denne skal vera tilgjengeleg for alle ev. mot betaling.
- b. For småbåthamna ved Utboja næringsområde skal det utarbeidast ein felles reguleringsplan som omfattar båthamna, naudsyn del av næringsområdet og eit nytt friområde for å ta vare på natur- og friluftslivsinteressene i strandsona, t.d. svaberget mellom båthamna og tømmerkaiaen.

### **§ 5.5 Riggområde**

#### **§ 5.5.1 Riggområde generelt**

I dei tre riggområda kan fartøy, riggar eller andre installasjonar ankra opp i samband med inn- og uttransport til / frå dei tilliggjande næringsområda. For eventuell industriell aktivitet i riggområda er det krav om reguleringsplan (med planprogram og KU). Planen skal beskriva kva type installasjon det gjeld og kva aktivitet som skal utførast. Det må gå fram av plandokumenta korleis all forureining kan bli kontrollert og utsleppa regulert.

#### **§ 5.5.2 Vats- og Yrkefjorden**

Her gjeld Detaljregulering for sjøområde i Vats- og Yrkefjorden, vedtak av 24.06.15 i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

## **OMSYNSSONER (PBL § 11-8)**

### **§ 6.1 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 a)**

#### **§ 6.1.1 Fare- og støysoner**

- a. Ved bygging innafor desse sonene skal det visast særleg aktsemd for faremomenta som sonene indikerer.
- b. Flaum: For plassering, dimensjonering eller sikring av bygningar gjeld TEK10 §7-2.

- c. Ved planlegging av området i Eiodalen og for "Ølen historiske sentrum" skal det utførast ein eigen ROS-analyse knytt til flaumfare i Eioelva.
- d. Skred: For plassering, dimensjonering eller sikring av bygningar og tilhøyrande uteareal gjeld TEK 10 § 7-3.
- e. Ved regulering av område som ligg innafor faresoner, skal det gjerast fagleg utgreiing og vurdering av risikoen. Om risikoen for skred blir vurdert å vera til stades, skal det gjerast ei eiga konsekvensutgreiing som og har med framlegg til tiltak.
- f. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggjesaker skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) leggjast til grunn.

#### **Retningslinjer for omsynssone – fare**

- For framgangsmåte for utgreiing vert det synt til NVE sine retningslinjer nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag med vedlegget - Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre sensitive/kvikke jordarter med sprøbruddsegenskaper".
- Ved arealplanlegging eller byggjesak innanfor omsynssona for leirras, skal grunn-tilhøve og områdestabilitet dokumenterast i samsvar med NVE sine retningslinjer 2/2011, «Flaum- og skredfare i arealplaner».

#### **§ 6.1.2 Sikringssone – drikkevatn med nedslagsfelt**

- a. Det er ikkje tillate med tiltak og aktivitet som kan ureina vassforsyningssystemet, jf. drikkevassforskrifta.
- b. For drikkevasskjeldene med nedslagsfelt skal det utarbeidast reguleringsplanar.

#### **§ 6.1.2 Storulykkeforskrifta**

For bedrifter som er omfatta av Storulykkeforskrifta gjeld denne.

#### **§ 6.2 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 c)**

##### **§ 6.2.1 Retningslinjer for omsynssone for landbruk (kjerneområde landbruk), fisk/fiske og akvakultur:**

- a. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til landbruk, fisk/fiske og akvakultur stå i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.
- b. Tiltak som forringar landbruksinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast. Særleg skal ein søkja å unngå tiltak som splittar opp landbruksjord eller forringar driftsgrunnlaget på det enkelte bruket.
- c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene.

##### **§ 6.2.2 Retningslinjer for omsynssone for friluftsliv:**

- a. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til friluftsliv stå særskilt i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.
- b. Tiltak som forringar friluftslivsinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast.
- c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene.



- d. Friluftsrådet skal, på same måte som naboar, alltid ha søknad om tiltak til uttale. Andre friluftsansettarar med interesser i området (merka turstiar, hytter eller anna tilrettelegging), skal på same måte få saka til uttale før avgjerd blir teken.

### **§ 6.2.3 Retningslinjer for omsynssone for bevaring av kulturmiljø:**

Her gjeld retningslinjer i Kommunedelplan for kulturminne og kulturmiljø.

#### **§ 6.2.3.1 Ølen sentrum**

- a. Eksisterande bygningar med bevaringsstatus skal ikkje rivast.
- b. Ved oppgradering til nye tekniske krav skal det takast vare på opphavleg karakter ved å vidareføra materialbruk og detaljering. Der det tidlegare er gjort tiltak som bryt med opphavleg karakter, skal dette tilbakeførast til opphavleg utsjånad. Det skal søkjast om byggjeløyve for alle tiltak i eksteriør. For innvendige tiltak står eigar friare til å gjera tiltak, innafor ramma av PBL.
- c. Ved tilbygg skal ein tilpassa seg karakteren i området ved form, dimensjonering og materialbruk. Om ein ynskjer tilbygg i kontrast med eksisterande, må søknaden sendast til kulturminnemyndighetene for uttale.
- d. Om det oppstår skade på bygning av så stort omfang at bygg må rivast (f. eks. brann), kan ein velja å føra opp ein kopi (eksteriør) eller å gje nybygg ei friare form.

#### **§ 6.2.3.2 "Ølen historiske sentrum"**

- a. Det bør leggjast opp til ein fleksibel bruk av bygningar i "Ølen historiske sentrum", med høve for ei blanding av bustad, kontor, forretning, overnatting m.m. innafor same område og bygning. Verksemd som generere stor trafikkbelastning, skal lokalisert utanfor "Ølen historiske sentrum".
- b. Det må takast omsyn til området sin karakter når det gjeld formspråk, dimensjonering, material- og fargebruk. Ved all fortetting/nybygging skal søknad også handsamast av kulturminnemyndighetene.
- c. Fortetting kan skje langs gate for å forsterka gatelaup, inne i "kvartala" og langs sjøfronten. Utbygging langs gatelaup skal byggjast som ei naturleg vidareføring av fasadeline i eksisterande gate. Ved utbygging langs sjøfront må ein ta vare på offentleg tilgjenge langs denne, og unngå privatisering. Det skal ikkje vera samanhengande utbygging, men opningar for kontakt mellom sjø og hovudgate. Sjøfront kan ha varierende bruk, med til dømes bustader, kontor, forretning, overnatting eller anna. Forretningsbygg skal venda seg også mot sjøsida.
- d. Ved bygging av større samanhengande volum, skal ein leggja vekt på oppbryting av volum med tanke på målestokk i "Ølen historiske sentrum". Ved søknad om riving skal det fortrinnsvis søkjast om byggjeløyve samstundes, dersom ikkje skal det leggjast ved ei utgreiing for mellombels bruk.
- e. Dei små hagane (forhagane) framfor husa må takast vare på, og skal nyttast vidare i planlegging ved fortetting og ny utbygging.

### **§ 6.2.4 Retningslinjer for omsynssone for bevaring av naturmiljø:**

- a. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til bevaring av naturmiljøet stå særskilt i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.

- b. Tiltak som øydelegg naturmiljøet eller som forringar dette, skal i utgangspunktet ikkje tillatast.
- c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempe. Saksbehandling også etter naturmangfaldslova §§ 8-12.
- d. Ansvarleg for å ivareta natur og biologisk mangfald i kommunen skal, på same måte som naboar, alltid ha til uttale saker/søknadar om tiltak der naturmiljøet kan verte rørt. Dersom det er trong for å innhenta uttale frå andre myndigheiter, kan kommunen forlenga uttalefristen med inntil 4 veker.

#### **Vikedalselva:**

- a. Vikedalselva skal forvaltast i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.
- b. VVV-rapport 2000-8, "Verdiar i Vikedalsvassdraget", skal leggjast til grunn ved vurdering av tiltak langs Vikedalsvassdraget.

#### **§ 6.2.5 Retningslinjer for omsynssone rundt oppdrettsanlegg:**

Innafor omsynssone rundt oppdrettsanlegg er det lov å ferdast og fiska når dette skjer i samsvar med gjeldande regelverk fastsett av fiskerimyndigheitene (avstand for fiske og ferdseil m.m.). Det skal takast omsyn til at det i dette området kan vera festeanordningar for oppdrettsanlegget.

### **§ 6.3 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 d)**

#### **Omsynssone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova eller anna lovverk, eller område som er bandlagde**

#### **§ 6.3.1 Bandlagde område**

Følgjande område er bandlagde etter anna lovverk:

##### **Kulturminnelova**

Automatisk freda kulturminne er viste i kartet som R (Rune-R). Desse har ei sikringssone på 5 m om ikkje anna sikringssone er fastsett. Dette gjeld og ei grindløe i Stokkadalen, gnr. 143, gnr. 1,2, som er erklært som automatisk freda fordi viktige konstruktive delar kan daterast til før 1649.

Alle område som er vist med R (Rune-R) skal reknast som omsynssone d), kode H730 – område som er bandlagde med heimel i kulturminnelova.

##### **Mellomalderkyrkjegardar**

Det er mellomalderkyrkjegardar i Vestbø (Sandeid), Smedsvik (Skjold), Sønnaå (Vikedal), Imsland, Vats, Vikebygd og Ølen. Desse er automatisk freda og er viste i kartet som omsynssone d), kode H730 og er bandlagde med heimel i kulturminnelova.

For desse gjeld følgjande føresegn:

- Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verka inn på det automatisk freda kulturminnet innafor omsynssona er ikkje tillate utan dispensasjon frå kulturminnelova. Unntak gjeld bruk av eksisterande graver som kontinuerleg har vore i bruk sidan mellomalderen.
- Gravstader som ikkje er i bruk pr. i dag og gravstadar der det ikkje har vore føretatt gravlegging etter 1945 skal ikkje takast opp att til bruk.
- Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje flyttast eller fjernast utan at kulturminne myndigheitene er gitt høve til å uttala seg.



- Ev. søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal sendast rette kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnadar knytt til nødvendige arkeologiske undersøkingar skal kostast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

#### Naturmangfaldlova

- Landavatnet naturreservat
- Romsa naturreservat
- Ilholmane naturreservat
- Opsalholmen naturreservat

For desse områda gjeld eigne verneføresegner vedtekne ved kongeleg resolusjon.

#### Plan- og bygningslova

For kulturmiljø og bygningar som er vedtekne bevart gjennom reguleringsplanar gjeld føresegnene i dei respektive reguleringsplanane.

### **§ 6.4 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 e)**

#### **Omsynssone med krav om felles planlegging for fleire eigedomar**

- hytteområde - Giskavika
- hytteområde – Skipavåg, Fatosten
- hytteområde - Haraldsøyna
- Ølen historiske sentrum

### **§ 6.5 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 f)**

#### **Omsynssone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda**

- I denne sona skal reguleringsplan med kart og føresegner vedteken i kommunestyret framleis gjelda.
- Omsynssone sikrings-, fare- og støysoner PBL § 11-8 a), naturmiljø for Vikedalselva, PBL § 11-8 c) og bandlagde område kulturminne gjeld i desse områda.

### **§ 7. Kommunedelplan for E134 Fikse - Solheim**

For kommunedelplanen for E134 Fikse – Solheim gjeld føresegner daterte 30.06.2015 (siste revisjon).

**Vedtatt i kommunestyret 20.06.2017**



## 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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:** Tomt ved Haraldseidvågen  
5574 SKJOLD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 978 75 360  
**E-post:** kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

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