

An aerial photograph of a coastal property. In the foreground, there's a grassy hillside with some low-lying vegetation. A dirt road or path leads down towards a body of water. On the left side of the water, there's a dark-colored house with a gabled roof. To its right, there's a smaller white house with a red roof. A white caravan is parked near the dark house. The background shows a calm lake or fjord, surrounded by forested hills under a clear blue sky.

aktiv.

Elsåkerneset, 5694 ONARHEIM

Onarheim I
Flottnaturtomt med tilhørende
nausttomt og molo. Fantastiske
sol- og utsiktsforhold!



Eiendomsmeglerfullmektig

Elise Linningsvoll

Mobil 959 38 227

E-post elise.linningsvoll@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland

Hamnegata 2, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Kåre Emil Haugland

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 3444 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 153, bnr. 31
Gnr. 153, bnr. 33

Oppdragsnr.: 1504250004

Velkommen til vakre Elsåkerneset!

Dette er en idyllisk og vakker naturtomt som ligger høyt og fritt, med kun 2 min gange ned til sjøkanten og nausttomt. Her ligger alt til rette for å skape et hjem i naturskjønne omgivelser, med nærhet til sjø og flott natur. Boligtomten består av fjell, lyngheier og jord, og har fantastiske sol- og utsiktsforhold.

Nausttomten har også stort potensiale, både for personlig bruk og som investering.

Tomtene er regulert til bolig, fritidsbolig, naustplass, servicebygg, lekeplass, grøntareal.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	30
Budskjema	72

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3444 m²

Tomtebeskrivelse

Gnr./bnr 153/31 | 902 m²

Tomten betsår av fjell, lyngheier og jord. Grønt areal. Tomten har tilhørende båtfeste. Alle elektriske kabler er gravd ned i grunnen. Det er også nedlagt fiber i tomten.

Gnr./bnr 153/33 | 2542 m²

Tomten er delvis opparbeidet og planert med vei, parkeringsplasser og molo. Molo er planert med grove steinmasser. Ref. reguleringsplan er det godkjent servicebygg og naust. Det er ingen kraftlinjer på eiendommen, alt er gravd ned i grunnen. Det er også nedlagt fiber i tomten. Deler av tomt er LNF-område.

Sjå vedlagt reguleringskart.

Beliggenhet

Tomten ligger flott til i naturskjønne omgivelser på Elsåkerneset i Onarheim. Tomten ligger på en høyde, med fantastisk utsikt mot Kvinnheradsfjella, Onarheimsfjorden og ytre del av Hardangerfjorden. Her kan du nyte fred og ro i idylliske omgivelser. Nausttomt og molo ligger 2 min gange unna, i Dragvika.

Eiendommen ligger ca. 5 min kjøring fra Onarheim sentrum med barnehage, og barneskolen fra 1. til 7. klassetrinn. På Onarheim finner man også senteret Onartun, Joker-butikk, treningssenter, squashbane, spinningsal og kafé.

Om en skal pendle nordover til Bergen eller sørover mot Stord/Stavanger, er eiendommen sentralt plassert. Veistrekket til Bergen tar 25 minutt til ferje som går mellom Våge-Halbjem, og så videre til Bergen. Turen til Stord/Leirvik tar 35 minutt. Avstand fra eiendommen til Hodnanes ferjekai er 10 minutt, samme tid som overfarten

tek. Det er også mulig å kjøre til Bergen via Tysse/Samnanger, som tar cirka 2 timer. Det går snøggbåt (Hardangerfjordekspressen) fra Malkenes kai, 20 minutter fra eiendommen.

Området byr på nærhet til sjøliv og fiske, samtidig som det er flotte turmuligheter i skog- og fjellterreng. Det er kort vei til turløyper, til Tysnessåta, skisenter i Solheimsdalen, rundtur i Onarheimsmarka og til den populære Blåbærhaugen. Det finnes to hamner for fritidsbåtar i nærleiken - Austsio Båtlag mot nord, og Onarhamn gjestehamn mot sør, begge 2 kilometer fra eiendommen.

Det er et aktivt bygdesamfunn med mange gode tilbud. Onarheim har også en lokal kultur og historie, med flere muligheter til å oppleve norsk bygdekultur.

Sjå www.Onarheimsguiden.no for mer informasjon om nærområdet og tilbud.

Adkomst

Se kartskisse. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Etablert boligområde med noe spredt bebyggelse, bestående av eneboliger og fritidsboliger.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av faglært. Lagt opp vannløp og kloakkrør, arbeid utført av Engevik & Tislavold.

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?

- Ja, har lagt ut ca. 250000 kr på reguleringsplan, regulert til bolig, fritidsbolig, naustplass, servicebygg, lekeplass, grøntareal.

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)?

- Ja. Rasfare nede ved molo/nausttomt, der henger fjellet over. Tinglyst veiretter, samt felles ansvar for å opparbeide og vedlikehold av lekeplass

Innhold

Tomt fritidsbebyggelse:

Tomten er regulert og godkjent for bolig og fritidsbolig. Dette er en idyllisk og vakker naturtomt som ligger høyt og fritt, med kun 2 min gange ned til sjøkanten og

nausttomt. Her ligger alt til rette for å skape et hjem i naturskjønne omgivelser, med nærhet til sjø og flott natur. Boligtomten består av fjell, lyngheier og jord, og har fantastiske sol- og utsiktsforhold. Her står man fritt til å kunne realisere bolig- eller hyttedrømmen!

Nausttomt og molo:

Molo er planert med grove steinmasser. Det er godkjent for servicebygg og naust, stor parkeringsplass med plass til flere biler, samt opplagsplass for flere båter. Mulighetene er mange!

Det er f.eks plass til naust og eller sløyeboder inntil fjellet, i småbåtanlegget i indre havn, er det plass til ca. 4 stk båter inntil 6m/18fot. Det er muligheter for å utvide moloen for å gjøre plass til flere båter. I tillegg kan man anlegge båtoppdrag, og båtparkering.

Det er også nedlagt vann, kloakk, og fiber i tomten (separat fra bnr.31), samt stor parkeringsplass.

Nausttomta:

§3-7 i reguleringsplanen:

Det er regulert til naust, og servicebygg.

Utforming av nausta skal være i samsvar med føresegnene i arealdelen til kommuneplanen.

Nausta skal ikke omdisponeres eller nyttes som fritidsbolig eller bolig.

Under §6-1 Område for småbåtanlegg:

Området kan nyttest til småbåtanlegg, med faste og flytende installasjoner.

Detaljplaner for faste og flytende tiltak skal godkjennes av Tysnes kommune.

Tiltak i sjø som kommer inn under havne- og farvannslova, skal i tillegg godkjennes av hamnemyndighetene.

Parkering

På bnr. 31 vil det være gode parkeringsmuligheter.

På bnr. 33 er det parkeringplasser for flere biler, samt opplagsplass for båter.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

69891160

Diverse

Det er tinglyst veiretter, samt opparbeidelse og vedlikehold av lekeplass. Felles ansvar for vedlikehold av veier.

Energi**Energikarakter**

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 435

Info kommunale avgifter

NB!

Kommunale utgifter på bnr. 31 er per i dag 435 kr, og omfatter eiendomsskatt for 2025.

Det er pr i dag ikke utregnet kommunale utgifter (eiendomsskatt) på bnr. 33. Vil anta at det kommer en tilsvarende beløp på bnr. 33.

Stipulerte utgifter på bnr.: 31 og 33 = kr 870 for 2025.

Eiendomsskatt

Kr 435

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Formuesverdi primær

Kr 320 000

Formuesverdi primær år 2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for bnr 31 er oppgitt å være kr. 320 000 pr. inntekståret 2023.

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på bnr 33. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig". Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

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 153, bruksnummer 31 i Tysnes kommune. Gårdsnummer 153, bruksnummer 33 i Tysnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4616/153/31:

04.04.1923 - Dokumentnr: 900471 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1924 - Dokumentnr: 900325 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1958 - Dokumentnr: 990622 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver:Tysnes Kraftlag.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1969 - Dokumentnr: 5711 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:13
Bestemmelse om septiktank m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1970 - Dokumentnr: 2867 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:14
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1970 - Dokumentnr: 5020 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:15
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1970 - Dokumentnr: 5021 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1974 - Dokumentnr: 7144 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:17
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1979 - Dokumentnr: 10080 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:20
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1991 - Dokumentnr: 4480 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1991 - Dokumentnr: 6154 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:25
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1992 - Dokumentnr: 1882 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1992 - Dokumentnr: 1882 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1999 - Dokumentnr: 9717 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:17
Bestemmelse om vannrett
Føresegn om garasje/parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2000 - Dokumentnr: 2698 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2001 - Dokumentnr: 1021 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2009 - Dokumentnr: 77933 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:28
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2009 - Dokumentnr: 77933 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2009 - Dokumentnr: 77933 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2016 - Dokumentnr: 519684 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:30
Bestemmelse om vedlikehold, brøyting og eventuell asfaltering
Bestemmelse om parkering
Rett til 2 parkeringsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2016 - Dokumentnr: 519684 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:30
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2016 - Dokumentnr: 519684 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:30
Bestemmelse om gjerde
Rett til å benytte felles lekeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2018 - Dokumentnr: 1426350 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:13
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2018 - Dokumentnr: 1426350 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:13
Bestemmelse om rett til å benytte felles lekeplass
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2018 - Dokumentnr: 1426350 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:13
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2024 - Dokumentnr: 1541400 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:33
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2024 - Dokumentnr: 1541400 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:33
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2024 - Dokumentnr: 1541400 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:33
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2024 - Dokumentnr: 1541545 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:34
Bestemmelse om vedlikehold

10.06.2024 - Dokumentnr: 1541545 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:34
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

10.06.2024 - Dokumentnr: 1541545 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:34
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

17.11.1919 - Dokumentnr: 900292 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4616 Gnr:153 Bnr:1

14.10.1969 - Dokumentnr: 5711 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:153 Bnr:13

25.05.1970 - Dokumentnr: 2867 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:153 Bnr:14

08.09.1970 - Dokumentnr: 5020 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:153 Bnr:15

20.09.1974 - Dokumentnr: 7414 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:153 Bnr:17

12.11.1979 - Dokumentnr: 10080 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:153 Bnr:20

29.07.1991 - Dokumentnr: 6001 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:153 Bnr:25

16.11.1994 - Dokumentnr: 10400 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:153 Bnr:27

10.06.2016 - Dokumentnr: 519659 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:153 Bnr:30

04.07.2017 - Dokumentnr: 721389 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:153 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 1674819 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1223 Gnr:153 Bnr:5

01.09.2022 - Dokumentnr: 965105 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:31
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

01.09.2022 - Dokumentnr: 965121 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:30
Vederlag: NOK 110 000
Omsetningstype: Fritt salg

10.06.2024 - Dokumentnr: 1541381 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:153 Bnr:33

10.06.2024 - Dokumentnr: 1541466 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:153 Bnr:34

14.10.1969 - Dokumentnr: 5711 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:13

30.01.1995 - Dokumentnr: 852 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:20
Bestemmelse om bebyggelse

22.11.1999 - Dokumentnr: 9717 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:17

18.10.2018 - Dokumentnr: 1426350 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:13

04.04.1923 - Dokumentnr: 900471 - Utskifting
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1924 - Dokumentnr: 900325 - Utsifting
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1958 - Dokumentnr: 990622 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Tysnes Kraftlag.
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1969 - Dokumentnr: 5711 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:13
Bestemmelse om septiktank m.m.
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1970 - Dokumentnr: 2867 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:14
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1970 - Dokumentnr: 5020 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:15
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1970 - Dokumentnr: 5021 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:15
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1974 - Dokumentnr: 7144 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:17
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1979 - Dokumentnr: 10080 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:20
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1991 - Dokumentnr: 4480 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1991 - Dokumentnr: 6154 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:25
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1992 - Dokumentnr: 1882 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:25
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1992 - Dokumentnr: 1882 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:25
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1999 - Dokumentnr: 9717 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:17
Bestemmelse om vannrett
Føresegn om garasje/parkeringsplass
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2000 - Dokumentnr: 2698 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2001 - Dokumentnr: 1021 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2009 - Dokumentnr: 77933 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:28
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2009 - Dokumentnr: 77933 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:14
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2009 - Dokumentnr: 77933 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:28
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2016 - Dokumentnr: 519684 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:30
Bestemmelse om vedlikehold, brøyting og eventuell asfaltering
Bestemmelse om parkering
Rett til 2 parkeringsplasser
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2016 - Dokumentnr: 519684 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:30
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2016 - Dokumentnr: 519684 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:30
Bestemmelse om gjerde
Rett til å benytte felles lekeplass
Overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2017 - Dokumentnr: 721389 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1062126 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1223 Gnr:153 Bnr:31

01.09.2022 - Dokumentnr: 965105 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4616 Gnr:153 Bnr:5
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

Vei, vann og avløp

Det er opplagt separat vei, vann og kloakk til begge bruksnr. Det er separate slamavskillere på begge tomter.

Vei: Adkomst over privat felles vei fra offentlig vei

Vann: Eiendommen er tilknyttet Onarheim vannforsyning via private stikkledninger

Avløp: Felles renseanlegg/slamavskiller med nødvendige innretninger for kommunale tjenester for slamtømming via private stikkledninger. Separat anlegg for bnr. 31 og bnr. 33.

- 4 kubikks septiktanker.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan for Tysnes 2011-2022, med formål:

Bygninger og anlegg |

Bosteder - frittliggende

Fritidsbosteder - frittliggende

Lager

Uthus/naust
Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur |
Vei
Kai/molo
Parkeringsplasser
Parkeringshus/garasje

Grøntstruktur |
Naturområde - grøntstruktur

Landbruk, natur- og friluftsmål |
Friluftsmål
Naturvern

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
Småbåtanlegg

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 100 (Omkostninger totalt)

67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 059 800 (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 51 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 52 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990, oppgjørshonorar kr 7 990, og visninger er avtalt 2 inkludert, deretter kr 2 900 pr stk.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 34 900. Utleggene omfatter utlegg av kommunale opplysninger, utlegg utskrift heftelser og servitutter, samt utlegg markedspakke.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 0 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Elise Linningsvoll
Eiendomsmeglerfullmektig
elise.linningsvoll@aktiv.no
Tlf: 959 38 227

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata 2
5411 Stord

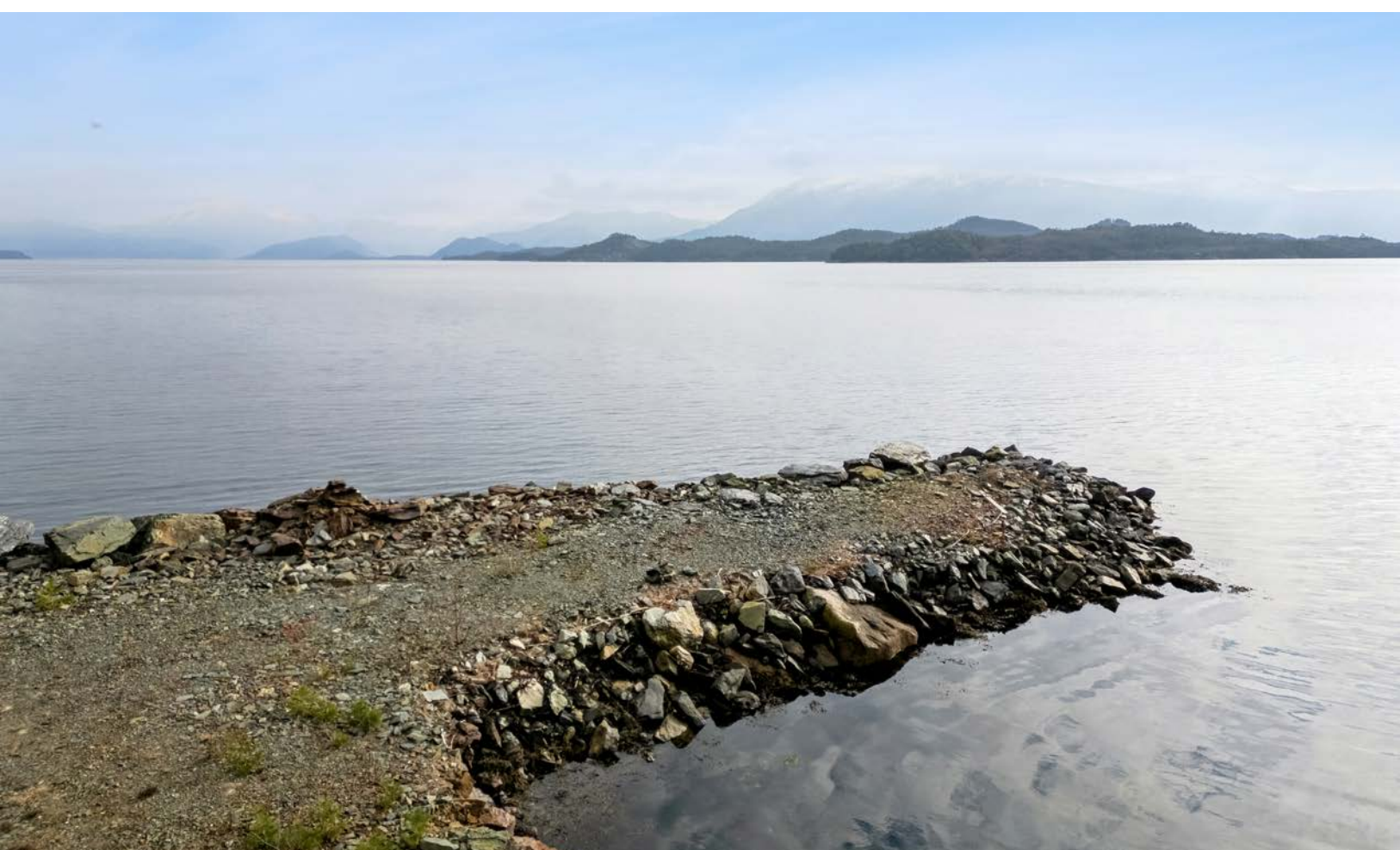
Salgsoppgavedato

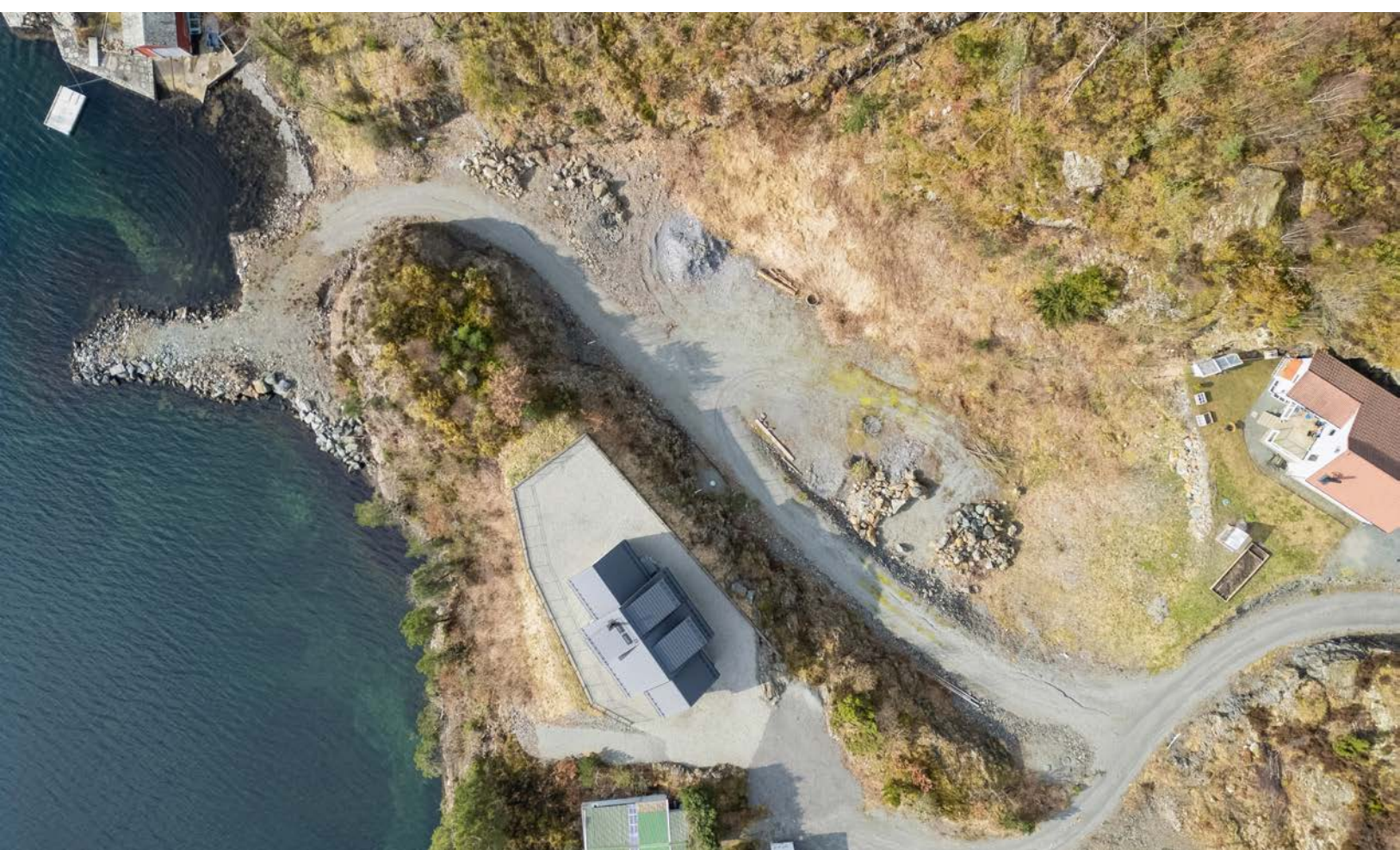
07.04.2025











Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sunnhordland	
Oppdragsnr.	
1504250004	
Selger 1 navn	
Kåre Emil Haugland	
Gateadresse	
Elsåkerneset	
Poststed	Postnr
ONARHEIM	5694
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1963
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	62
Antall måneder	0
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	69891160

Document reference: 1504250004

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp vannløp og kloakkrør
Arbeid utført av	Engevik & Tislavold

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

Beskrivelse

Har lagt ut ca. 250000 kr på reguleringsplan, regulert til bolig, fritidsbolig, naustplass, servicebygg, lekeplass, grøntareal

- 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
- 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

Beskrivelse

Rasfare nede ved molo/nausttomt, der henger fjellet over. Tinglyst veiretter, samt felles ansvar for å opparbeide og vedlikehold av lekeplass

Document reference: 1504250004

Tilleggskommentar

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: 1504250004

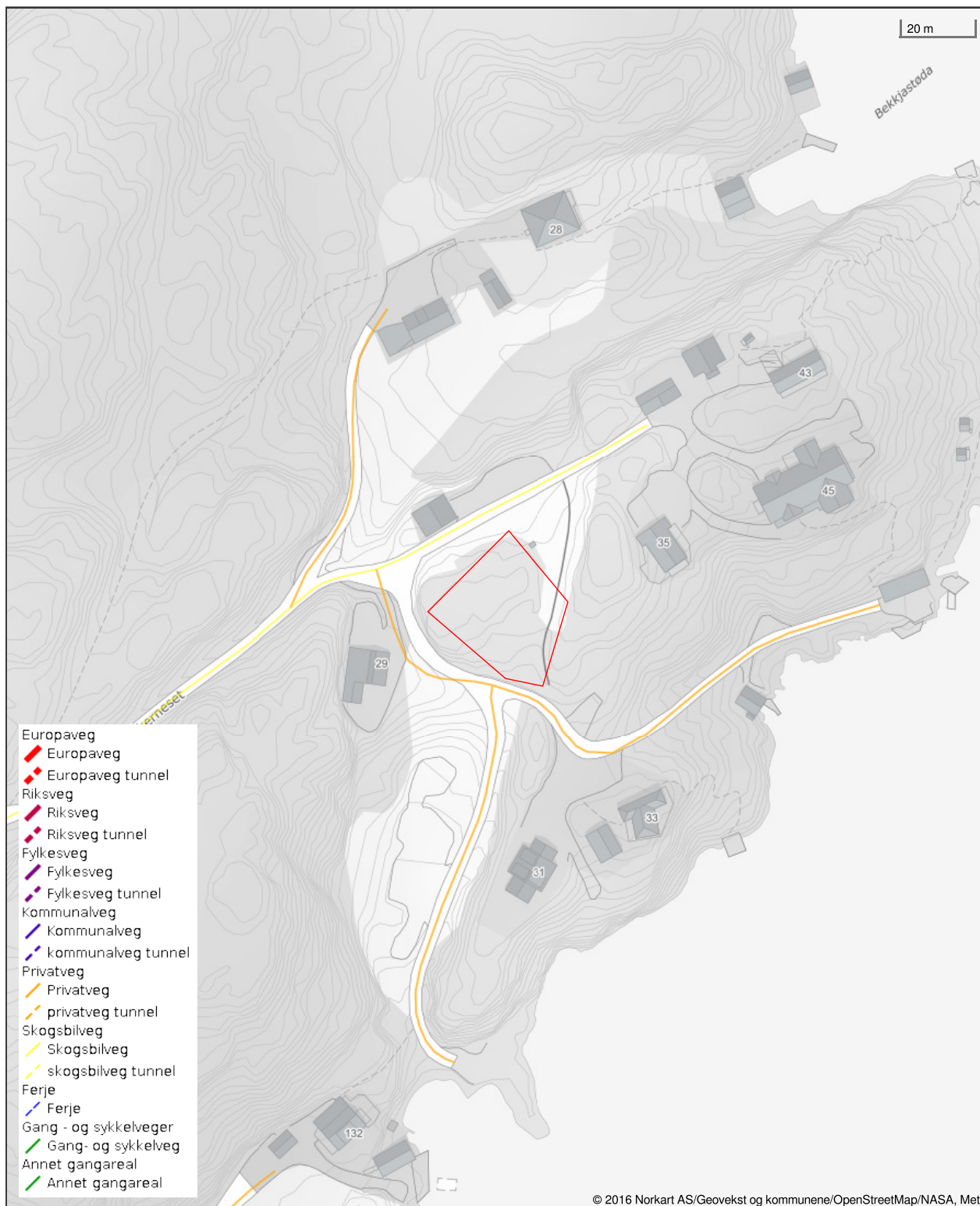
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kåre Emil Haugland	35104c65962fac279678bb6 fe5c5b73dbaaa59bf	25.03.2025 10:33:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1504250004

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Vegstatuskart for eiendom 4616 - 153/31//





Eiendomskart for eiendom 4616 - 153/31//



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.

----- Eiendomsgrense omtvistet	----- Eiendomsgrense lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Eiendomsgrense mindre nøyaktig >200<=500	----- Eiendomsgrense mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Eiendomsgrense middels nøyaktig >10<=30	----- Eiendomsgrense nøyaktig <= 10	● Grensepunkt middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Eiendomsgrense uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpegrense vegkant			● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
----- Hjelpegrense fiktiv			● Grensepunkt - uten klassifisering
----- Hjelpegrense punktfeste			
----- Hjelpegrense vannkant			

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		901,80 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6648836,34	Øst	312026,83
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6648839,307	312013,092	1 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			28,13	
2	6648860,343	312036,232	1 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			31,27	
3	6648839,987	312051,625	1 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			25,52	
4	6648817,337	312043,356	1 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			24,11	
5	6648819,866	312033,423	1 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)			10,25	



Tysnes kommune Kommuneplanen sin arealdel 2010-2022

Føresegner

**Framlegg til 1. gongs handsaming
27. september 2011**

**Føresegner er justert i forhold til Kommunestyret sitt
planvedtak 26. april 2012.
Revidert 30.mai 2012**



FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL (2010-2022) TYSNES KOMMUNE

Føresegnene er heimla i Plan og bygningslov (PBL 2008) § 11-5, og gjeld for område vist på plankart.

Dokumentet er delt inn i ein generell orienteringsdel, juridisk bindande føresegner (ramma inn) og retningslinjer.

1 ORIENTERING

1.1 Generelt for kommuneplanen:

- Kommuneplanen sin arealdel (heretter kalla Arealplan) er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 11-5.
- Føresegnene er saman med plankarta juridisk bindande for framtidig arealbruk, jfr. PBL § 11-6.
- Ved motstrid mellom plankart og føresegner går plankartet føre.
- Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men legg likevel viktige, retningsgivande føringar for arealplanlegging og byggesakshandsaming i kommunen då dei presiserer Kommunestyret sin politikk og ynskemål for utviklinga i planperioden. Gjennom vedtak av Arealplanen har dei også fått regional tilslutnad.
- Reguleringsplanar, vedtekne før Arealplanen trer i kraft, inngår i det omfang som går fram av plankart. Reguleringsplanar som gjeld føre kommuneplanen er synt som omsynssoner. Heimel: PBL § 11-8 f.
- Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekka automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket vil verke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.
- Det skal leggjast vekt på synleggjering og ivaretaking av naturmangfaldet ved planlegging og utbygging. I samsvar med Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa nedfelt i same lovs §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde.
- I samsvar med PBL § 11-8 er det lagt omsynssoner med særlege omsyn til m.a. fare- og sikringsområde, bevaring kulturmiljø/naturmiljø/friluftsliv, bandlagte område, samt sone for gjeldande reguleringsplan, jfr. kap. 3. Ved søknad om tiltak i område med omsynssone skal dokumentasjon om at tiltaket ikkje er i konflikt med omsynet, leggjast fram.
- Ved planlegging og utbygging skal risiko og sårbarheit frå menneske- og naturskapte farar dokumenterast (jfr. PBL § 4-3). Det skal ved utarbeiding av alle reguleringsplanar gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse som m.a. vurderer risiko for naturskade, forureining, ulukker m.m. med forslag til avbøtande tiltak for å unngå/redusera faren for skade.

- Alle tiltak i sjø, som t.d. bygging av kai, utfyllingar, utlegging av flytebrygger og leidningar i sjø, krev løyve etter Hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter Plan- og bygningslova.
- Ved all planlegging av områdedisponeringar (planar, utgreiingar og einskildtiltak) som omfattar sjøareal, skal desse så tidleg som mogleg verta lagt fram for Bergen Sjøfartsmuseum via Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum, for uttale.

1.2 Strandsone:

- Strandsona skal takast vare på som verdifullt natur- og friluftsområde, og sikrast god tilgjenge for ålmenta.
- Bygging i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag er i dag regulert i Plan- og bygningslova av 2008, paragraf 1-8, *Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*.

Forbodet gjeld så langt ikkje anna byggegrense er fastsett i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbodet gjeld ikkje der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillate oppføring av nausynte bygningar, mindre anlegg og opplag som skal tene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

- I Fylkesplan 2005-2008 er funksjonell strandsone definert som;
"Den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan vera smalare eller breiare enn 100-metersbeltet".

Den funksjonelle strandsona kan nyttast som bakgrunn for å fastsetja ny juridisk bindande byggegrense mot sjø. På denne måten kan ein differensiera strandsona ytterlegare i høve til bruk og vern av strandsona enn det bygge- og deleforbodet i plan- og bygningslova tillet, jfr Statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

- Den funksjonelle strandsona er kartlagt for Våge-området. Kartlegginga er gjennomført i samsvar med metode utvikla i forstudie for Differensiert strandsoneforvaltning i Sunnhordland (2010), i regi av Samarbeidsrådet for Sunnhordland.
- I eksisterande byggeområde der funksjonell strandsone er kartlagt, samt i regulerte bustad- og næringsområde som ligg innanfor 100-metersbeltet er det fastsett ny byggjegrænse. Reguleringsplanar med fastsett byggegrense mot sjø erstattar 100-metersbeltet som byggjegrænse. Det er ikkje fastsett byggegrense i framtidige byggeområde i påvente av reguleringsplan.

2 AREALFØREMÅL

2.1 Arealet innanfor plangrensa er avsett til følgjande føremål, PBL § 11-7, nr. 1-6:

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 1 BYGNINGAR OG ANLEGG

- Bustadområde
- Fritidsbustadområde
- Forretning
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsverksemd
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Andre typar anlegg (som t.d. deponi, småbåtanlegg og naust)
 - Småbåtanlegg
 - Naust
 - Fiskerihamn
 - Høgdebasseng
 - Kloakkreinseanlegg
 - Reinseanlegg vatn
 - Skytebane
- Kombinerte byggje- og anleggsområde
 - Bustad, fritidsbustad, naust
 - Bustad, offentlig tenesteyting
 - Bustad og fritidshus
 - Bustad, forretning
 - Bustad, næring
 - Bustad, brannstasjon, lagar

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 2 SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Hamn
- Parkeringsplassar

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 3 GRØNTSTRUKTUR

- Friområde

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

- LNF
- LNF-spreidd bustad
- LNF-spreidd naust

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

- Småbåthamn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevatn
- Friluftsområde
- Kombinerte føremål i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
 - Akvakultur, ferdslø, fiske, natur- og friluftsområde
 - Ferdslø, fiske, natur- og friluftsområde
 - Natur- og friluftsområde

3 GENERELLE FØRESEGNER

- 3.1 For areal avsett til bygg og anlegg etter PBL § 11-7 nr 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL § 11-7 nr. 2, kan arbeid og tiltak etter PBL kap 20 og 30, og frådeling til slike føremål, ikkje finna stad før områda inngår i reguleringsplan. Heimel: PBL § 11-9 nr. 1.
- 3.2 Reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanen sin arealdel, men vert erstatta av kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer med omsyn til utbyggingsvolum og funksjonskrav. Heimel: PBL § 1-5.
- 3.3 Utbygging skal ikkje setjast i gang før det er vurdert behov for og sikra etablert infrastrukturtiltak som kommunaltekniske anlegg, straumforsyning, tilstrekkelege grøntareal, trafikkikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande og offentlege tenester. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og 4.
- 3.4 Den til ei kva tid gjeldande Rammeplan for byggegrense til veg og avkøyring for Region Vest, skal leggjast til grunn for handsaming av avkøyring til riks- og fylkesvegar. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 3.
- 3.5 I samband med planlegging og gjennomføring av tiltak skal det leggjast til rette for universell utforming. Dette gjeld særskilt bustader, offentlege bygg med uterom, haldeplassar for kollektivtrafikk og publikumsretta verksemd. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.
- 3.6 Byggjeforbodet langs sjø og vassdrag som definert i PBL § 1-8 (byggjeforbod 100-metersbeltet) gjeld i Tysnes kommune langs sjø.
- Følgjande unnatak erstattar 100-metersbeltet som byggjeforbod:
- * Eksisterande byggeområde og område for LNF-spreidd der det er sett ny byggjeforbod mot sjø. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8, 3.ledd.
 - * I reguleringsplanar med fastsett byggegrense mot sjø. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr 12-7 nr.2
 - * Langs vassdraga Flatråker, Uggdal og Onarheimselva gjeld byggjeforbod på 50m på begge sider, langs alle andre vassdrag gjeld byggegrense på 20m på begge sider. Byggegrensa kan opphevast dersom tryggleiksnivået er vurdert og dokumentert til å stette aktuell tryggleiksklasse i teknisk forskrift TEK10. Heimel PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8 3.ledd.
- Det er ikkje fastsett byggegrense i framtidige byggeområde i påvente av reguleringsplan.
- 3.7 Naust er å rekna for uthus; ein bygning i strandsona for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskapar. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/ naustgrupper.

Det er ikkje tillate med gjerde/ levegg eller andre stengslar i naustområde. Naustbygg skal vere maks. 40 kvm BRA, ha saltak med takvinkel 35-45 grader, vera maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgde 5,0 m over lågaste terreng under bygget, ha knappe takutstikk, ikkje ha takvindauge, terrassar, balkongar, ark, karnapp eller større vindauge. Vindauge kan ikkje vere større enn at gjennomsnittleg dagslysfaktor i rommet er maksimum 2% eller at rommets dagslysflate utgjer maksimum 10% av rommets golvareal. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5. og 6 og § 11-11 nr. 5.

- 3.8 Det skal leggjast vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggeskikk ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Nybygg skal tilpassast eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur, og tilgrensande bygg ved plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval. Omsynet til landskap, jordvern, naturmangfald, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7
- 3.9 Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvalta slik at kvalitetane i landskapet vert styrka. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6
- 3.10 Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. Det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak. Heimel PBL § 11-9 nr. 7
- 3.11 Verneverdige einskildsbygningar og kulturmiljø, og andre kulturminne (til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar, og verta sett i stand. Heimel PBL § 11-9 nr. 7.
- 3.12 BYA: For alle einebustadtomter - både i utbyggingsområde og i LNF-spreidd bustadområde - gjeld BYA maks 35% for tomtestorleik opp til 1000 kvm. Ved større tomter skal 1 daa tomteareal leggjast til grunn for utrekninga av BYA. Denne føresegna gjeld ved motstrid framfor alle reguleringsplanar vedtekne 2006 eller tidlegare. Heimel: Pbl § 11-9 nr 5 og § 1-5.
- 3.13 Parkeringsdekning for bustadområde: Det skal leggjast til rette for min. 1,5 parkeringsplass pr bustadeining under 100 kvm BRA og min. 2 parkeringsplassar pr bustadeining over 100 kvm BRA. For einebustader skal det uansett storleik leggjast til rette for min. 2 parkeringsplassar, med tillegg av éin parkeringsplass pr utleieeining dersom etablering av kjellarhusvære el.l. Ved etablering av garasje/ carport må min. 1 parkeringsplass etablerast utanom. Ved etablering av carport/ garasje skal det vere min. 5 m fri innkjøringsone på eiga tomt. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 3.14 Leikeareal: For utbyggingsområde med 4 bustadeiningar eller meir skal det for kvar eining setjast av min. 50 m² areal til felles bruk for leik og opphald, 25 m² i konsentrerte

bustadområde. Alle bustader skal ha ein nærleikeplass på min. 150 m² lokalisert mindre enn 100 meter unna med trafiksikker tilkomst frå bustadene. Leikearealet skal ha ei god utforming og lokalisering med tanke på sol- og vindtilhøve, støy, og trafiksikring. I bustadområde med meir enn 25 bustadeiningar skal det i tillegg avsetjast areal til eit større leike- og opphaldsareal. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

4 BYGNINGAR OG ANLEGG PBL § 11-7 nr. 1

4.1 Generelt

- 4.1.1 I område avsett til byggeområde kan det tillatast inntil 3 einingar som fortetting og ny busetnad utan krav til plan. Heimel: PBL § 11-10 nr.1.
- 4.1.2 På eigedom som er bygd med bustad/fritidsbustad kan det gjevast løyve til mindre tiltak (jfr PBL § 20-2 bokstav a) utan reguleringsplan for tilbygg, frittstående uthus/garasje, mindre anlegg, som tilhøyrar bustaden/tunet. Grad av utnytting går fram av generelle føresegner pkt. 3.12, 3.13 og 3.14. Heimel: PBL § 11-10 nr.1.
- 4.1.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår større inngrep. Heimel: PBL § 11-9 nr.6.
- 4.1.4 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot skjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A), og areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 m skal ikkje reknast med. Felles leikeareal skal opparbeidast før bustadane kan takast i bruk. Heimel: PBL §§ 11-9 nr.4, 5 og nr 8.
- 4.1.5 Ved utarbeiding av reguleringsplan for framtidige byggeområde innanfor 100-metersbeltet skal ny byggjegrænse fastsetjast i plan. Heimel: PBL §§ 1-8 3.ledd og 11-9 nr. 5.
- 4.1.6 For nye tiltak i tilknytning til sjø skal desse dimensjonerast etter lokale tilhøve. Heimel: PBL §§ 4-3 og 11-10 nr. 2.
- 4.1.7 I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: PBL §§ 4-3 og 11-10 nr.2.

Retningslinjer for bygningar og anlegg:

- ✓ Ved planlegging av byggeområde skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstiller krav til terrengtilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar.
- ✓ I område for heilårs- og fritidsbustader bør større terrassar leggjast på bakkenivå. Store terrassar med rekkverk som skapar ei dominerande visuell verknad bør ikkje tillatast.
- ✓ Nybygg skal ha ei fleksibel energiløysning. I nye større byggefelt skal utbyggjar utgreia minimum eitt alternativ utover elektrisk kraft.
- ✓ I nye byggeprosjekt over 500 m² bruksareal skal det lagast eit energi- og effektbudsjett og greiast ut bruk av alternative energikjelder.
- ✓ Ved fortetting innan eksisterande bustadområde og i nye bustadområde bør alternativ til einestadar vurderast, for å utvikla ulike typar bygg som hyblar, rekkehus og bustadar med livsløpsstandard
- ✓ I samband med utbygging bør det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området, med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkjørslar.
- ✓ Nye bustad- og fritidsbustadtomter bør ha ei maksimal utstrekning på inntil 2 dekar.

4.2 Bustadområde

- 4.2.1 Føremålet er byggjeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.
- 4.2.2 I avsett bustadområde mellom 2 regulerte bustadfelt i Lundehagen, kan det tillatast fortetting med inntil 7 bustader, godkjent med tomtedelingsplan. Grad av utnytting går fram av generelle føresegner pkt. 3.12, 3.13 og 3.14. Heimel: PBL § 11-10 nr 1.
- 4.2.3 I avsett bustadområde Vee-Teigland, kan det tillatast fortetting med inntil 10 bustader, godkjent med tomtedelingsplan. Grad av utnytting går fram av generelle føresegner pkt. 3.12, 3.13 og 3.14. Heimel: PBL § 11-10 nr 1.
- 4.2.4 Leikeplassar og fellesareal skal vera ferdig opparbeidd før bustader vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.

4.3 Fritidsbustadområde

- 4.3.1 Føremålet er byggjeområde for fritidsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.
- 4.3.2 Fritidsbustader skal disponere minst to biloppstillingsplassar. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

4.4 Forretning

- 4.4.1 Føremålet er byggjeområde for forretning med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.5 Offentleg eller privat tenesteyting

- 4.5.1 Føremålet er byggjeområde for offentleg tenesteyting som skule, barnehage, eldreheim, kyrkje, bedehus, konsulentverksemder, m.m. med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.6 Fritids og turistføremål

- 4.6.1 Føremålet er byggjeområde for fritids- og turistføremål med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.7 Næringsverksemd

- 4.7.1 Føremålet er næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.
- 4.7.2 Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, ureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet. Det skal etablerast buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.
- 4.7.3 Det skal utarbeidast detaljplan for utviding av areal NV1, steinknuseverk på Teigland. I samband med dette arbeidet skal det vurderast alternativ plassering, og det skal utarbeidast faglege vurderingar i forhold til støy, støv, skred, landskap og tungtrafikk på fylkesvegen. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Retningslinjer for næringsverksemd:

- ✓ I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, som til dømes vassboren varme og biovarme.

4.8 Idrettsanlegg

- 4.8.1 Føremålet er idrettsanlegg med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.9 Grav og urnelund

- 4.9.1 Føremålet er grav og urnelund med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.10 Andre typar anlegg

- 4.10.1 Føremålet er byggeområde naust, småbåtanlegg, skytebane, fiskerihamn, høgdebasseng, renovasjonsanlegg med tilhøyrande teknisk anlegg, veg, parkering. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.
- 4.10.2 For småbåtanlegg (båtplassar) gjeld plankravet nedfelt i § 3.1 berre dersom det er plankrav for tilstøytande areal på land. For alle småbåtanlegg ved tilstøytande naustområde gjeld at det kan leggjast til rette for to båtplass pr naust. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrenginngrep, og anlegga skal grupperast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/ bryggjer/ uteliggjarar. Lengda på uteliggjarar er regulert av føremålsgrensene. Anlegg skal ikkje vere til hinder for ålmenta si ferdsle langs/i strandsona. Heimel Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 1. Dersom det må etablerast molo eller andre liknande større tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, vil plankravet nedfelt i Pbl § 12-1 slå inn.
- 4.10.3 Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona Heimel: PBL § 11-11 nr. 5. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, sefrak-registrerte naust. Heimel Pbl § 11-9 nr. 7. Reguleringsplan skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel Pbl § 11-11 nr. 5.

Retningslinjer for andre typar anlegg:

- ✓ I etablert byggeområde for naust, er fortetting med naust tillate når storleik og utforming er i samsvar med byggeskikken for naust i området. Fortetting er bygging av 1-3 naust, eller frådelling av 1-3 nausttomter. Ein kan ikkje fortette så mykje at det ikkje vert attverande gode rom for utøving av friluftsliv innanfor naustområdet.
- ✓ Lokalisering og utforming av naust bør ikkje utløysa store terrenginngrep og vera best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
- ✓ Bryggjer i tilknytning til naust skal ha utforming og storleik som gjer at dei ikkje dominerer i landskapsbiletet. Bryggje må ikkje vere til hinder for almen ferdsel langs stranda på land, eller småbåtfferdsel i sjø. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrenginngrep, og dei bør grupperast slik at ikkje heile strandsona i eit naustområde vert dominert av uteliggjarar.

4.11 Kombinert utbyggings- og anleggsføremål

- 4.11.1 Føremålet er byggeområde bustad/fritidsbustad/naust, bustad/offentleg tenesteyting, bustad/fritidsbustad, bustad/forretning, bustad/næring bustad/brannstasjon/lager med tilhøyrande teknisk anlegg, veg, parkering. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 2

5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1.1 Føremålet er byggjeområde veg og større parkeringsplassar. Heimel: PBL § 11-7 nr.2.

5.2 Hamn

5.2.1 Føremålet er byggjeområde hamn. Heimel: PBL § 11-7 nr.2.

5.3 Parkeringsplassar

5.3.1 Føremålet er byggjeområde parkeringsplassar. Heimel: PBL § 11-7 nr.2.

Retningslinjer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- ✓ Kraft- og teleleidningar bør leggjast i jordkabel der det er mogleg i samband med veg- og bustadutbygging.
- ✓ Nye vegar inn i urørte områder skal vera minst mogleg synleg og vera til minst mogleg ulempe for miljøet. Vegane bør plasserast i terrenget på ein måte som reduserer skjeringar/fyllingar til eit minimum.
- ✓ I samband med utbygging bør det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området, med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkøyrslar. Talet på avkøyrslar inn på offentleg veg bør haldast på eit minimum.

6 GRØNNSTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 3

6.1 Friområde

6.1.1 Føremålet gjeld friområde. Heimel: PBL § 11-7 nr.3.

Retningslinjer for friområde:

- ✓ Tiltak som fremjar friluftslivet er definert å vere i tråd med føremålet. Tiltaka må utførast av det offentlege eller av ideelle organisasjonar som friluftsråd, padleklubbar, speidarar, og liknande., og kan vere tiltak som bryggjer, gapahuker, eller andre mindre bygg som tener friluftslivet og med allmenn tilgang og bruksrett. Alle tiltak må vere reversible.

7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE PBL § 11-7 nr. 5

7.1 Landbruks-, natur - og friluftsområde (LNF)

- 7.1.1 Føremålet er landbruks-, natur-, og friluftsområde der tiltak i samband med stadbunden næring er tillate. Stadbunden næring vert definert som i rettleiar Landbruk +, T-1443:2005. Heimel: PBL § 11-7 nr.5 pkt a.
- 7.1.2 Naudsynte bygningar og anlegg knytt til landbruksverksemd kan førast opp i 100-metersbeltet mot sjø dersom bygning/anlegg blir lokalisert til eksisterande tunskipnad. Naudsynte tiltak i landbruket vert definert som i rettleiar Landbruk +, T-1443:2005. Område for stadbunden næring skal ikkje delast frå hovudbruket. Ved plassering av skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Heimel: PBL §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.
- 7.1.3 Eksisterande bustadeigedomar som på plankartet er vist som LNF-område, men som er bebygde med bustadhus og dermed har fått ei arealavklaring, skal ha status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar og oppføring av garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjonar. For eigedomane gjeld føresegner for LNF-spreidd.
- 7.1.4 Alle tiltak i ubebygde eigedomar innanfor spreidd LNF, med unntak av dei tiltaka som er skildra i punkt 7.2.4., skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve til kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.
- 7.1.5 For nye tiltak i tilknytning til sjø skal desse dimensjonierast etter lokale tilhøve. Heimel: PBL §§ 4-3.
- 7.1.6 I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: PBL §§ 4-3.

Retningsline LNF:

- ✓ Kommunen er positiv til etablering av småkraftverk som del av attåttnæring i landbruket.
- ✓ Det er innanfor LNF-føremålet høve til å etablere tiltak som fremjar friluftslivet. Til fjells gjeld dette mindre tiltak som etablering av enkle bruer for kryssing av elver/bekkar i samband med framføring av sti. Andre tiltak som enkle gapahukar, m.v. kan også etablerast så lenge dei ikkje medfører irreversible inngrep.

7.2 Spreidd bustad-, fritidsbustad - og næringsføremål mv.

- 7.2.1 Føremålet er landbruks-, natur-, og friluftsområde der spreidd utbygging er tillate. Heimel: PBL §§ 11-7 nr.5 pkt b.
- 7.2.2 Det skal utarbeidast detaljert utomhusplan før tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd kan setjast i verk. Planen skal syne tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysingar, materialbruk, høgder på terreng og bygg, vegetasjon/grøntareal og leidningstraséar. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnad. Heimel: PBL § 11-1 nr. 2.
- 7.2.3 Eksisterande utbygde bustadeigedomar skal ha status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar, og oppføring av garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjonar, dersom vilkår i paragraf 7.2.4 er oppfylt. Desse eigedomane er ikkje avmerkt i plankart.
- 7.2.4 På eigedom som er bebygd med bustadhus kan det i LNF-område for spreidd bustadbygging etter enkeltvis søknad gjevast løyve til mindre tiltak (jf. PBL 2008 §§ 20-2 bokstav a og 20-3) i tunet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.
- 7.2.5 Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- 7.2.6 Det skal ikkje utførast tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd som kjem i konflikt med område der det er registrert naturtypar eller truga/sårbare artar. Dette gjeld også for vegtilkomst. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.
- 7.2.7 Det skal ikkje utførast tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet. Dette gjeld også for vegtilkomst. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.
- 7.2.8 Frådelingar eller byggeløyve må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.
- 7.2.9 Det skal ikkje delast frå tomt nærare driftsbygning enn 100 m. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager. Frådelingar skal ikkje vera til ulempe for gardsdrifta eller skiplar kulturlandskapet. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.
- 7.2.10 Område avsett til LNF-spreidd kan i planperioden byggjast ut i samsvar med definert omfang som opplista nedanfor. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2:

REKSTEREN

LNFB 1 Gjøvåg	8
LNFB 2 Reksteren	5
LNFB 3 Skår og Bruntveit	5
LNFB 4 Øvre Haukafær	2

MERKNAD (ref. KU)

Godkjent arealplan 2004
R-09
Godkjent arealplan 2004
R-01

<u>UGGDAL</u>		
LNFB 5 Hålandsneset	10	U-02
LNFB 6 Hovdenes vest	4	U-06
LNFB 7 Beltestad	4	Godkjent arealplan 2004
LNFB 8 Jensvoll	5	U-01
LNFB 20 Flatråker	5	U-03
LNFB 21 Tveit, Flatråker	2	Godkjent arealplan 2004
LNFB 22 Drange	8	Godkjent arealplan 2004
LNFB 23 Kongsvik - Nese	5	U-05
<u>TYSNES</u>		
LNFB 9 Tysnes	2	Godkjent arealplan 2004
<u>LUNDE</u>		
LNFB 10 Humlevik	3+1	L-01
LNFB 11 Økland	3	Godkjent arealplan 2004
LNFB 12 Bakka	5	L-02
LNFB 13 Kattanes	3	L-04
LNFB 14 Malkenes, Solvika	8	L-03
<u>ONARHEIM</u>		
LNFB 15 Hovland	5	O-07
LNFB 16 Myklebust	3	O-06
LNFB 17 Sletteskog, Flakka	4	O-03
LNFB 18 Skorpetveit	3	O-04
LNFB 19 Storevågen	4	O-05

7.3 Område for spreidd naustutbygging

7.3.1 Føremålet er område for spreidd naustutbygging. Heimel: PBL § 11-7 nr. 5 pkt b.

7.3.1 Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar er å rekna for uthus og skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona Heimel: PBL § 11-11 nr. 5. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, sefrak-registrerte naust; Heimel Pbl § 11-9 nr. 7. Situasjonsplan skal dokumentere ålmenta si tilgang til og langs strandsona; Heimel: Pbl § 11-11 nr. 5.

7.3.2 Omfang og lokalisering av naust. Heimel PBL § 11-11 nr. 2. I naustområde (N) kan det i planperioden førast opp:

<u>REKSTEREN</u>		<u>MERKNAD</u> (ref. KU)
N1 Eidholmsvågen	3	R-07
N2 Skår, Bruntveit	3	R-05
N3 Haukafærvågen	3	R-04
 <u>UGGDAL</u>		
N4 Landrøyvågen	3	U-12
N5 Vollavika	3	U-18
N10 Drangsvågen	3	U-13
 <u>TYSNES</u>		
N6 Seeberg, Gjersvik	3	T-07
N7 Skipavik	3	T-08
 <u>LUNDE</u>		
N8 Solsvika	1	L-09
 <u>ONARHEIM</u>		
N9 Skato, Flakkavågen	3	O-15

Retningslinjer for spreidd naust:

- ✓ I etablert byggjeområde for naust, er fortetting med naust tillate når storleik og utforming er i samsvar med byggeskikken for naust i området. Fortetting er bygging av 1-3 naust, eller frådeling av 1-3 nausttomter. Ein kan ikkje fortette så mykje at det ikkje vert attverande gode rom for utøving av friluftsliv innanfor naustområdet.
- ✓ Lokalisering og utforming av naust bør ikkje utløysa store terrenginngrep og vera best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
- ✓ Bryggjer i tilknytning til naust skal ha utforming og storleik som gjer at dei ikkje dominerer i landskapsbiletet. Bryggje må ikkje vere til hinder for almen ferdsel langs stranda på land, eller småbåtferdsel i sjø. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrenginngrep, og dei bør grupperast slik at ikkje heile strandsona i eit naustområde vert dominert av uteliggjarar.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSØNE PBL § 11-7 nr. 6

8.1 Generelt

- 8.1.1 Tiltak i strandsøna på sjø og land skal sikre almen tilgang og utøving av friluftsliv fram til og langs sjøen. Biologisk mangfald, landskap og kulturminne skal takast vare på. Heimel: PBL § 11-11 nr. 5.

Retningslinjer for bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsøne:

- ✓ Inngrep i strandsøna bør ikkje vera større enn det som er naudsynt for bruken av tiltaket og utformast slik at dei verdiane områda langs sjøen representerer for allmenta vert styrka.
- ✓ Bruk og vern av strandsøna bør avgjerast i samband med handsaming av plansak eller byggesøknad. Interessene friluftsliv, landskap, kulturminne og biologisk mangfald skal vurderast.
- ✓ Kommunen skal ved handsaming av søknad om tiltak eller anna verksemd i sjø, undersøka om tiltaka kjem i konflikt med kulturminne, biologisk mangfald og friluftslivinteresser.

8.2 Småbåthamn

- 8.2.1 Føremålet er område for småbåthamn. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.
- 8.2.2 Det regulerte hamneområdet skal omfatta parkeringsplassar for eit tal bilar tilsvarande 50 % tal båtplassar i hamna. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

Retningslinjer for småbåthamn:

- ✓ Småbåthamn i sjø og på land omfattar lagringsplass for båt, parkering, slipp, servicebygg, kai, bryggje, molo, bølgevern m.v..
- ✓ Ved utbygging av båthamn må det takast omsyn til vêr- og klimatilhøve, transportløysningar på land og sjø, samt landbruks-, natur- og friluftslivinteresser.
- ✓ Søkjar skal leggja fram dokumentasjon på trygg hamn og evt. naudsynte tiltak som sikrar trygg hamn.
- ✓ Flest mogleg av fritidsbåtar skal ha tilhald i småbåthamner.

8.3 Fiske

- 8.3.1 Føremålet er område for fiske, gyteområde (GY), kaste- og låssetjing (KL), rekefiske (RF) og opplagsområde (OL). Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.4 Akvakultur

- 8.4.1 Føremålet er område for akvakultur i sjø og på land. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.
- 8.4.2 Nye akvakulturanlegg skal ikkje lokalisast nærare enn 200 m frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.
- 8.4.3 Akvakulturanlegg skal ikkje lokalisast nærare enn 50 m frå land. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.
- 8.4.4 Anlegg skal ikkje hindra eller sperra tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

Retningslinjer for akvakultur:

- ✓ Det må synast varsemd i nærleiken av akvakultur-område ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t.d. større kloakkutslepp eller tiltak som kan hindra tilkomst til området.

8.5 Drikkevatn

- 8.5.1 Føremålet er område for drikkevatn. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.6 Friluftsområde

- 8.6.1 Føremålet er friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone som fjellvatn, badeområde m.v med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.7 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

8.7.1 Akvakultur-Ferdsle-Fiske-Natur-Friluftsområde (AFFNF) er fleirbruksområde der dei nemnde bruksområda er likestilte.

8.7.2 Ferdsle- Fiske-Natur-Friluftsområde (FFNF) er fleirbruksområde der bruksområda er likestilte.

8.7.3 Natur- og friluftsområde (NF) er natur og friluftsområde i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.

8.7.4 Kaste- og låssetjing (KL), Gyteområde (GY), Opplagsområde (OL) er fleirbruksområde der bruksområda er likestilte.

8.7.5 Akvakulturanlegg skal ikkje lokalisast nærare enn 50 m frå land.
Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

Retningslinjer for kombinerte føremål i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone:

- ✓ Dei ulike interessene som inngår i kombinasjonsføremålet er i utgangspunktet likestilte.
- ✓ FFNF-områda skal i hovudsak vera fri for faste installasjonar og aktivitetar som kan hindra ålmenne interesser som ferdsel, fiske, friluftsliv eller naturtilstand eller anna ambulerande bruk av områda.
- ✓ Tradisjonelt fiske og ferdsel er tillate i desse områda.
- ✓ NF-områda skal i hovudsak vera fri for faste installasjonar og aktivitetar som kan hindra ålmenne interesser.

9 OMSYNSSONER, jfr. PBL § 11-8

9.1 Ledd a) Sikrings-, støy-, og faresoner

9.1.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevatn.

- H110_1 Vågstjørna og Anderslandtjørna
- H110_2 Vevatnevatnet
- H110_3 Store Lauga
- H110_4 Huldrastølsvatnet
- H110_5 Lauvåsvatnet
- H110_6 Skyldsetevatnet, Djupedalsvatnet

9.1.2 Skytebane

- H360_1 Skytebane Fureneset, Vevatnevatnet
- H360_2 Skytebane Jelnetetjødna, Flatråker

9.1.3 Høgspenningsanlegg

- H370_1-2

9.1.4 Faresone, ras og skred (eige plankart)

- H310_1-90
Byggeområde og område for LNF-spreidd som ligg innanfor aktsomhetsområde for stein- og snøskred (kjelde- og utløpsområde) er fastsett med omsynssone for fareområde. Ved utbygging innanfor desse områda må tryggleiksnivået vurderast og evt. avbøtande tiltak gjennomførast i tråd med teknisk forskrift TEK10. Heimel: PBL § 11-8 pkt. a.

9.2 Ledd c) Sone med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grøntstruktur, landskap eller vern av naturmiljø eller kulturmiljø, med gitt interesse.

9.2.1 Omsynssone friluftsliv. Det kan tillatast mindre tiltak som legg til rette for friluftslivet, som til dømes toalett, gapahukar, opparbeida møteplassar/benkar, opparbeida stiar/mindre bruer, bryggjer, etc etter enkeltvis søknad.

- H530_1, Gunnarsvika
- H530_2, Beltestadknappen
- H530_3, Klubbavika
- H530_4, Vågsneset
- H530_5, Bekkjarvika
- H530_6, Skiftesvika

9.2.2 Omsynssone bevaring naturmiljø

- H560_1 Naturtype bekke- og kvernvika, Rekstern
- H560_2 Naturtype slåttemark. Kattaneset
- H560_3 Naturtype slåttemark. Ånuglevika

9.2.3 Omsynssone bevaring kulturmiljø (eige plankart)

- H570_1-33. Kulturmiljøa er henta frå rapport "Verneverdig sjøbruksmiljø" 1989
- H570_34. Krigskulturminne
- H570_35. Kolerakyrkjegard
- H570_36. Gravrøys, Våge.

Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne i område. Saker som gjeld tiltak

i omsynssona skal sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering i forhold til kulturminnelova § 3.

- H570_37. Kulturmiljø, Myklestad
- H570_38. Kulturmiljø, Onarheim
Onarheim er eit kulturmiljø av høg verdi, beståande av element frå førhistorisk tid og heilt fram til nyare tid. Aktivitetsspor på Onarheim fortel mellom anna om maktstrukturar i samfunnet og overgang mellom heidendom og kristendom. Bevarte historieforteljande element i landskapet er viktige kvalitetar som bør ivaretakast på ein framtidsretta måte. Ved planlegging av tiltak i omsynssone c skal omsynet til kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap vektleggast særleg. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kan ha skjemmande verknad i høve til kyrkjestaden, eller som kan skiple heilskapen i omgjevnadene til kyrkja. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve til kulturmiljø og kulturminnelova § 3.
- H570_39. Reksteren kyrkje.
Reksteren kyrkje er ei listeført kyrkje. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrjelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Saker som angår Reksteren kyrkje skal til Riksantikvaren for rådgjevnad før det vert fatta vedtak av kyrkjeleg myndigheit etter kyrjelova.

9.3 Ledd d) Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lovar, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag.

9.3.1 Omsynssone bandlagt for regulering etter PBL.

- H710_1 Onarheim sentrum

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det takast særleg omsyn til kyrkjestaden og kulturmiljøet på Onarheim. Nye tiltak skal ivareta verdiane i kulturmiljøet som heilskap, mellom anna gjennom god terrengstilpassing, gjennomtenkt lokalisering, utforming, og byggehøgde på nye tiltak. Nye tiltak skal ikkje utformast eller plasserast på ein måte som medfører skjemmande verknad i høve til kyrkjestaden eller kulturmiljøet forøvrig. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrjelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Saker som angår Onarheim kyrkje skal til Riksantikvaren for rådgjevnad før det vert fatta vedtak av kyrkjeleg myndigheit etter kyrjelova.

9.3.2 Omsynssone bandlegging etter lov om naturvern.

- H720_1 Fluøyane med Fluøyskjeret
- H720_2 Lyngøy
- H720_3 Vesøyane, Terneskeret
- H720_4 Børevika- Edellauvskog
- H720_5 Anuglo- Barskog og edellauvskog
- H720_6 Kråka- Naturreservat sjøfugl
- H720_7 Heggland - verna eiketre

9.3.3 Omsynssone bandlegging Kulturminne.

- H730_1. Mellomalderkyrkjestad Ugddal
Askeladden-id nr 85710-2

Mellomalderkyrkegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillete i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske mynde, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar, vert belasta tiltakshavar.

- H730_2. Hellar Våge
Askeladden-id nr 25633

Det automatisk freda kulturminnet er bandlagt etter kulturminnelova. Tiltak eller inngrep som kan øydeleggja, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemma kulturminne mellombels eller permanent, er ikkje tillete, jf. kulturminnelova § 3.

- H730_3. Mellomalderkyrkjestad Tysnes
Askeladden-id nr 85698-4

Mellomalderkyrkegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillete i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske mynde, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar, vert belasta tiltakshavar.

- H730_4. Mellomalderkyrkjestad Onarheim
Askeladden-id nr 85219-4

Mellomalderkyrkegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillete i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske mynde, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar, vert belasta tiltakshavar.

- H730_5. Aktivitetsspor frå yngre jernalder
Askeladden-id nr 146367

I omsynssona er automatisk freda kulturminne, aktivitetsspor frå yngre jernalder. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Tiltak eller inngrep som kan øydeleggje, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemma kulturminnet mellombels eller permanent er ikkje tillete, jfr kulturminnelova §3.

- H730_6. Aktivitetsspor frå yngre bronsealder og eldre jernalder
Askeladden-id nr 148878

I omsynssona er automatisk freda kulturminne, aktivitetsspor frå yngre bronsealder og eldre jernalder. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Tiltak eller inngrep som kan ødeleggje, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemma kulturminnet mellombels eller permanent er ikkje tillete, jfr kulturminnelova §3.

9.4 Ledd f) Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda.

9.4.1 Gjeldande reguleringsplanar med omsynssone er lista i vedlegg1.

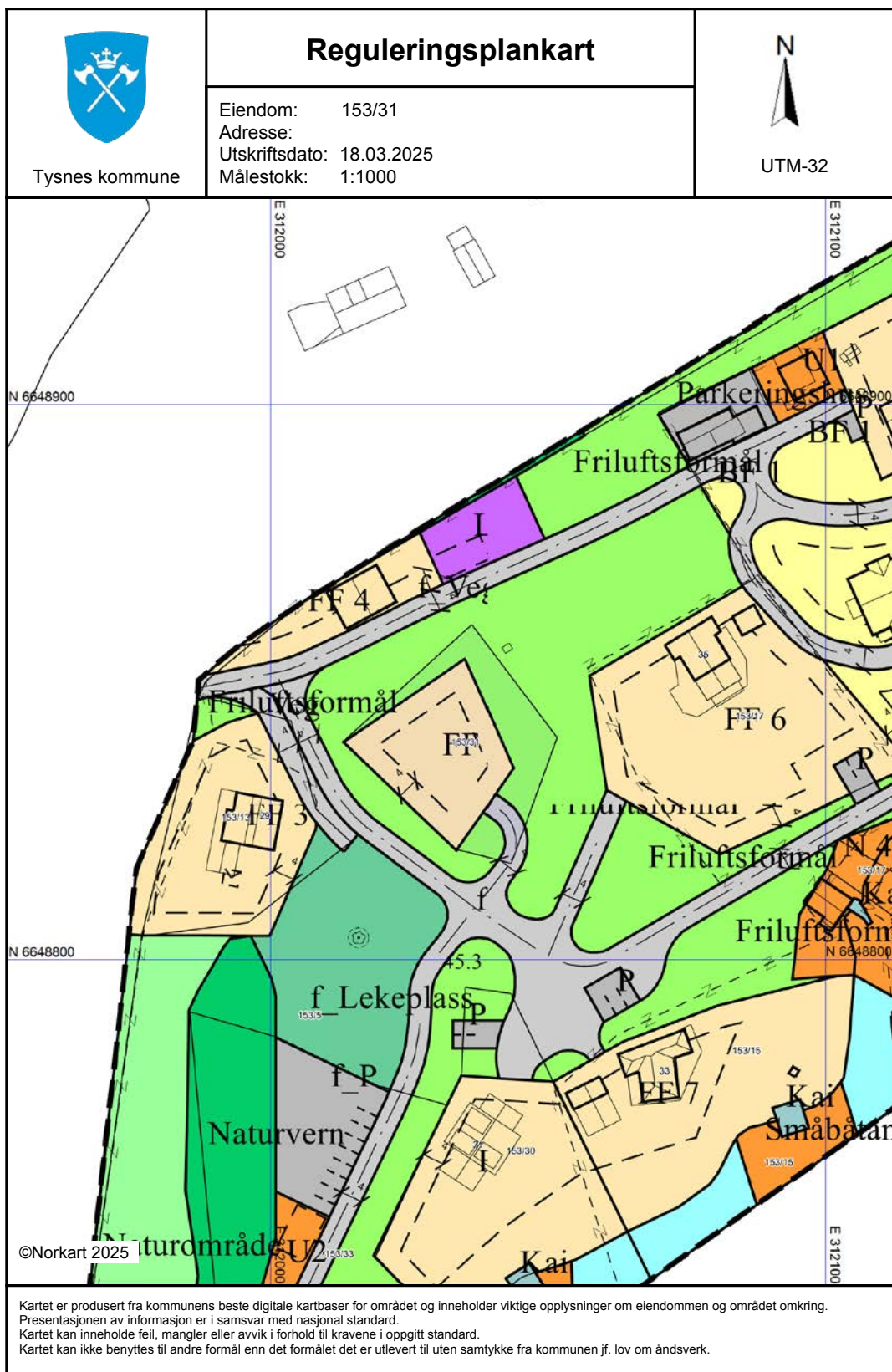
10 REKKJEFØLGJEKRAV

10.1 I nye bustadfelt skal leikeplassar og fellesareal skal vera ferdig opparbeidd før felta vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.

10.2 I nye større bustadfelt skal gang- og sykkelveg vera opparbeidd før felta vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.

Vedlegg 1 Gjeldande reguleringsplanar

PLANID	PLANNAMN	VEDTAKS-DATO
1972-01	Jensvoll bustad	11.04.1972
1973-01	Vågsmarka, gnr. 94	06.03.1973
1974-01	Kyrkjevatnet nord, del av gnr. 66 og 67	18.10.1974
1976-01	Langeland (Elsakervågen), gnr. 154	06.04.1976
1977-01	Sjukeheimstomt på Uggdal	25.11.1977
1979-01	Boligfelt Onarheim	13.12.1979
1982-01	Nedre Uggdalseidet, gnr. 66 (Hening)	13.05.1982
1983-01	Seeberg, gnr. 98 bnr. 9 (Gjersvikvågen)	24.11.1983
1977-02	Lundehagen I bustad	07.11.1985
1986-01	Lundehagen II bustad / industri	18.12.1986
1986-02	Uggdal sentrum, offentleg m.m.	18.12.1986
1989-01	Vågsmarka, gnr. 94 (1989)	14.12.1989
1990-02	Hillesvik hyttefelt, gnr. 29 bnr. 1	01.11.1990
1989-03	Færavåg hyttefelt, gnr. 36 bnr. 3	16.10.1989
1995-02	Sauabakkane, bustadfelt	23.03.1995
1996-01	FV 78, Skorpokrysset - Kvitevollsnes	15.02.1996
1996-02	Espevik, gnr. 167 bnr. 1 m.fl.	19.06.1996
1997-01	Beltestad, Reguleringsplan Mjelkevika, gnr. 32 bnr. 1 m.fl.	19.06.1997
1998-01	Alsaker Brygge	05.03.1998
2000-01	Gåseviksområdet, gnr. 99	20.12.2000
2001-02	Reguleringsplan Langeland (Øyjorda), gnr. 154	18.04.2001
2002-01	Reguleringsplan Eidaneset - Kjevika, gnr. 66 bnr. 6 m.fl.	12.11.2002
2003-01	Årbakkahagen, gnr. 133 bnr. 1	24.06.2003
2003-02	Næringsområde Nedrevåge, gnr. 137 bnr. 8	30.09.2003
2003-03	Alsaker Fjordbruk, gnr. 152 bnr. 99	06.05.2003
2005-01	Skogsveg Espevik - Flornes	19.04.2005
2005-02	RV 49 med gangveg, Uggdal Eidet - kryss ved Uggdal kyrkje	21.06.2005
2006-01	Nedre Gjelland, gnr. 85 bnr. 1,3	15.05.2006
2006-02	Nyborg hyttefelt, gnr. 166 bnr. 4	15.05.2006
2006-03	Hopsundet	20.06.2006
2006-04	Galanten, gnr. 106 bnr. 7	12.12.2006
2006-05	Lundavågen	12.12.2006
2008-01	Godøysund Fjordhotell, 2007	21.11.2008
2007-01	Laukhammar	06.11.2007
2008-02	Hyttefelt Årbakka, gnr. 133 bnr. 4	16.12.2008
2009-01	Bustadfelt Kattaland, gnr. 116 bnr. 1	10.03.2009
2009-02	Utbyggingsplan Vågsmarka 6, Våge	09.06.2009
2009-03	Tilkomstveg Vågsmarka, Våge	29.09.2009
2009-04	Peralio, del av gnr. 90, Vee	16.12.2009
2010-01	Lunde øvre, Kattaneset, gnr. 114 bnr. 1 m.fl.	23.02.2010
2010-02	Utbyggingsplan Naustområde Nese, del av gnr. 28 bnr. 1 og 2	04.05.2010



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Lager
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
-  Uthus/naust/badehus
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kai
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Parkeringshus/-anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Naturområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Friluftsområde
-  Naturvern

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Friluftsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde

Kommune: 4616 Tysnes

Eiendom: 4616/153/31/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

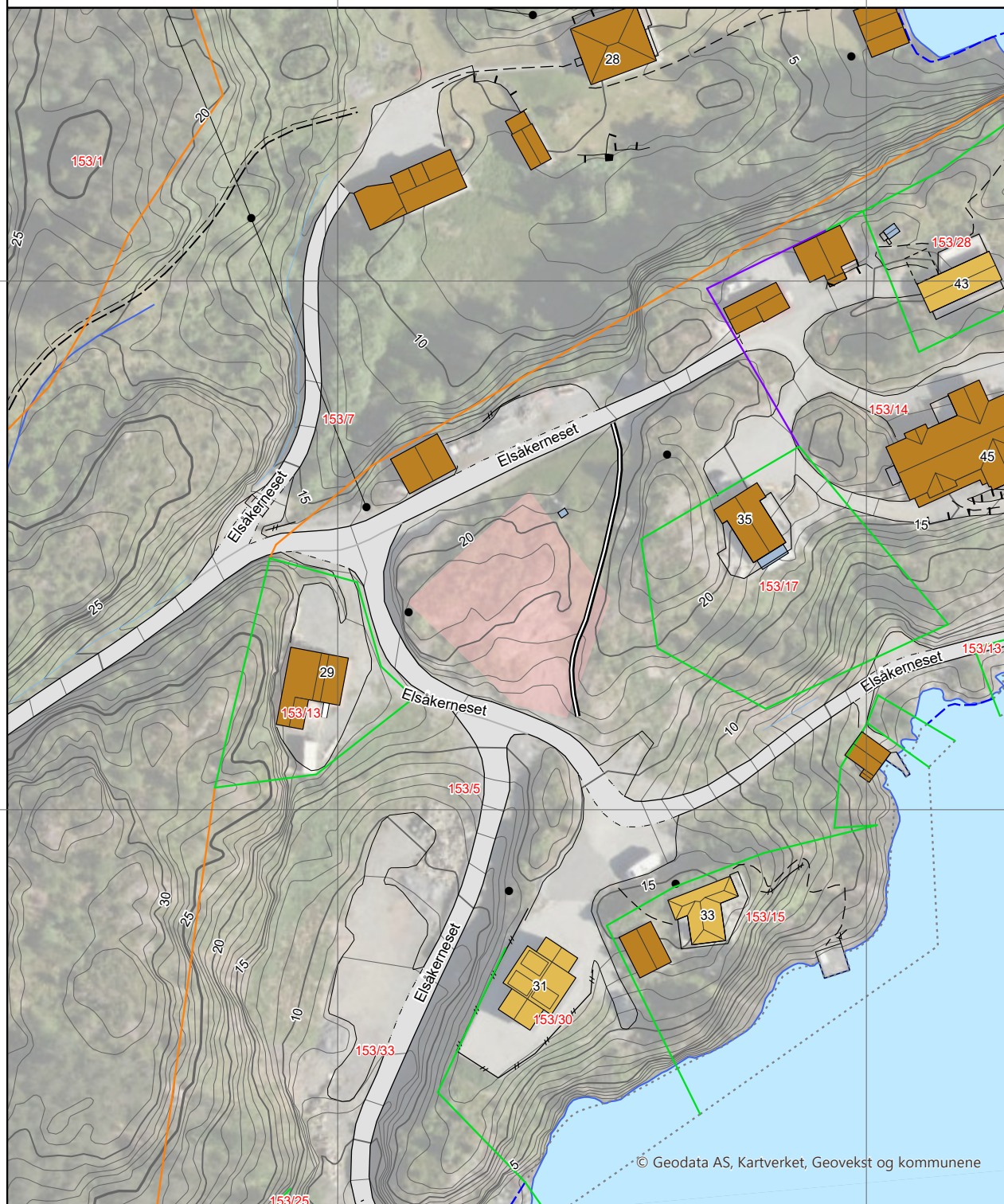
— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 18.3.2025



0 25 50 m

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

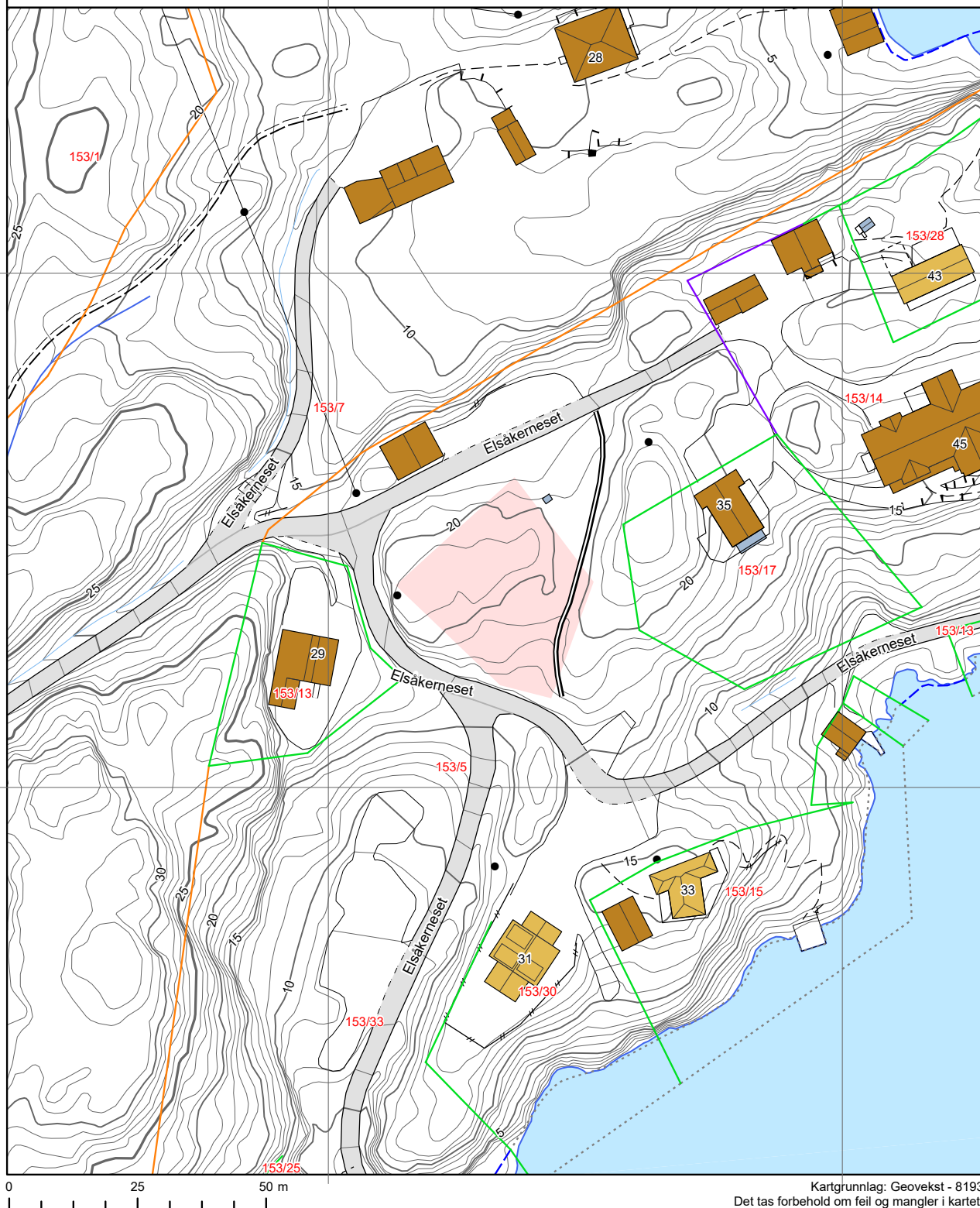
Kommune: 4616 Tysnes
Eiendom: 4616/153/31/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 18.3.2025



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/ spesifiseringer



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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Elsåkerneiset
5694 ONARHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elise Linningsvoll

Telefon: 959 38 227
E-post: elise.linningsvoll@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre