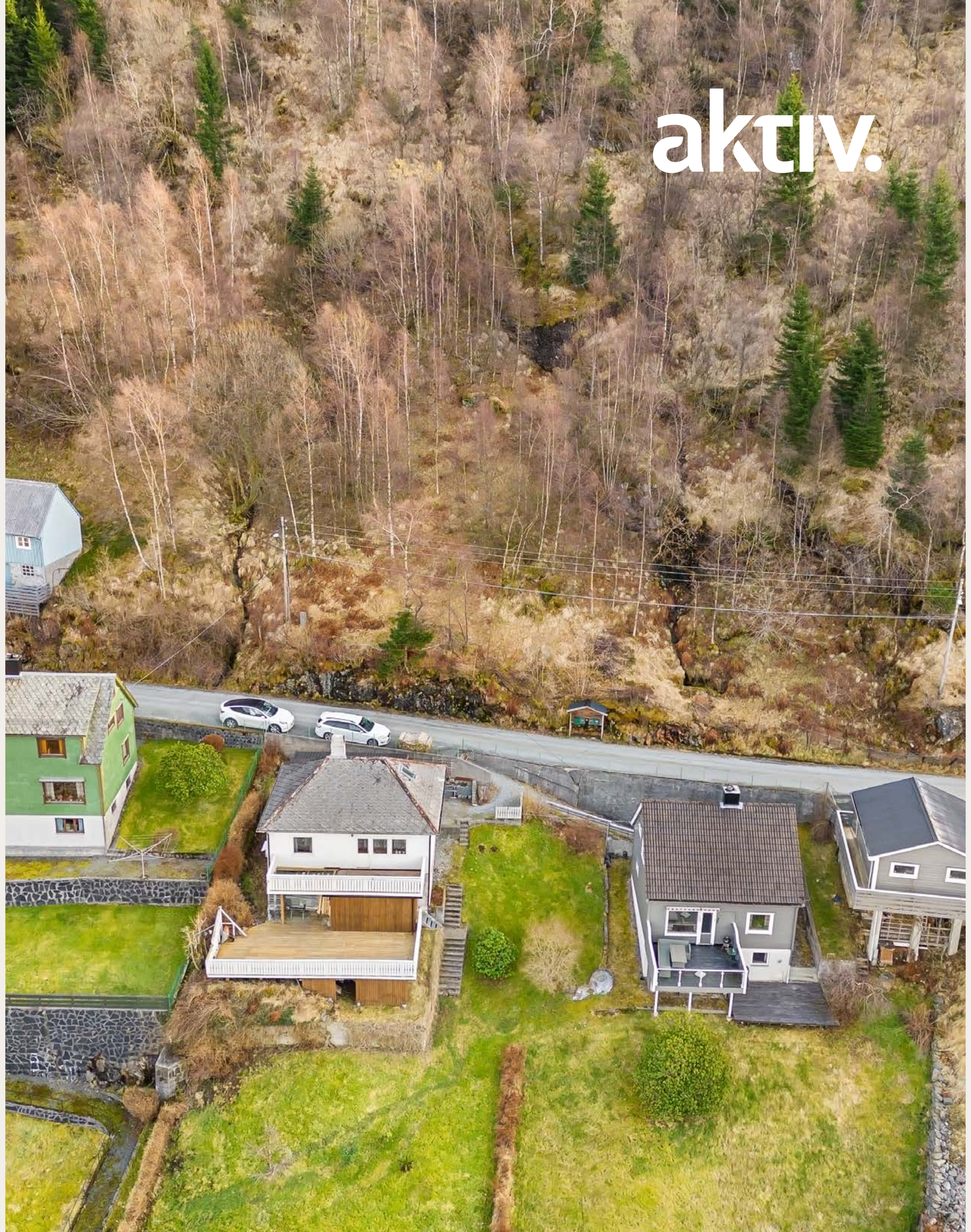
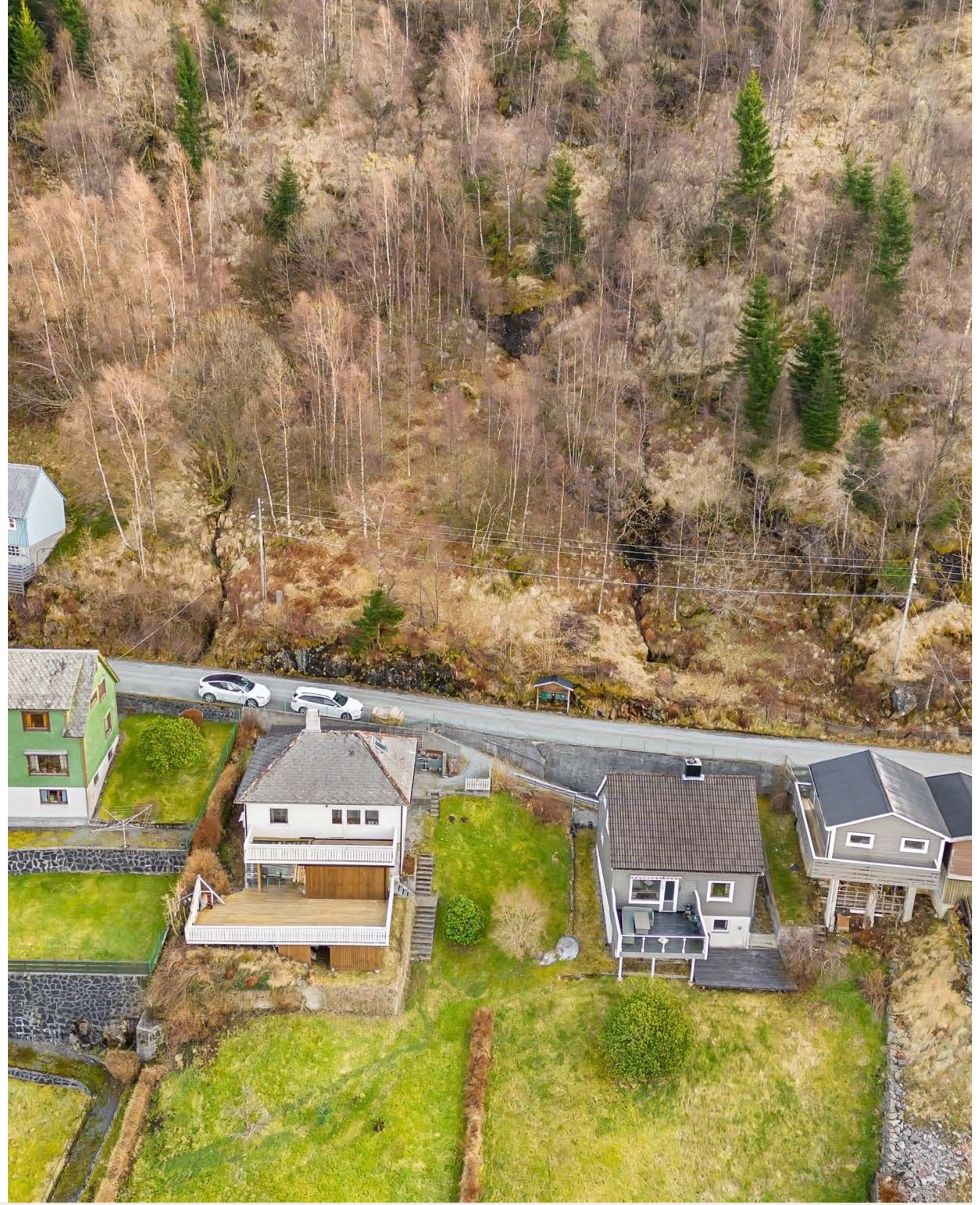
aktiv.
Tar deg videre

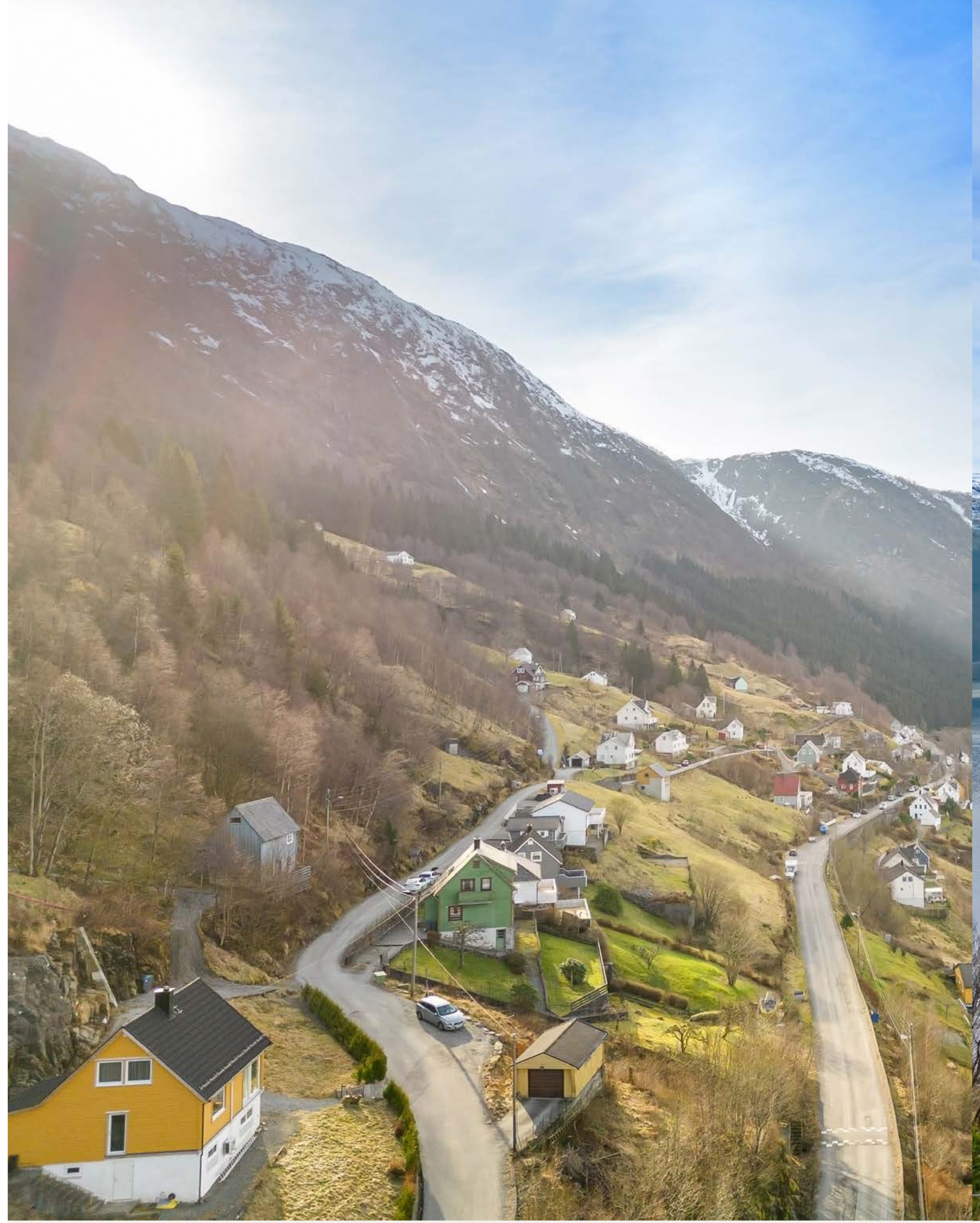


Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465
E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 149 000,-
Omkostn.:	Kr 4 960,-
Total ink omk.:	Kr 153 960,-
Selger:	Rune Karlsen
Salgsobjekt:	Tomt
Eierform:	Eiet
Tomt:	590.3 kvm
Tomtstr.:	590.3 m²
Soverom:	0
Gnr./bnr.	Gnr. 13, bnr. 73
Oppdragsnr.:	1501240011

Uregulert naturtomt med fantastisk utsikt og landlige omgivelser.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere tomt i Øvre Bogavegen. Dette er en skrående naturtomt på 590.3 kvm. Eiendommen er uregulert, men er avsatt til LNFR (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift) etter kommuneplanen.

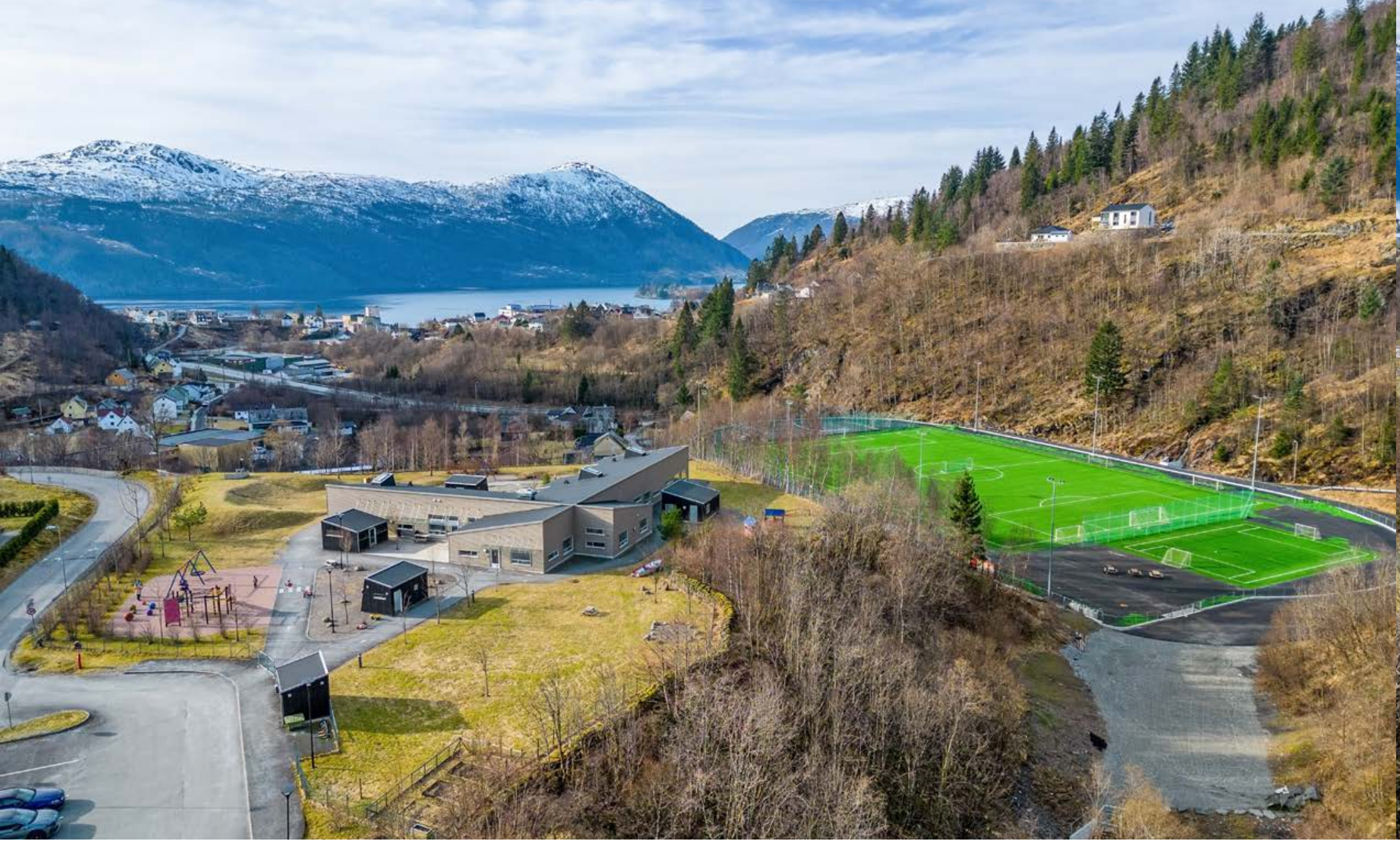
For bebyggelse av uregulerte tomter må en søke dispensasjon. Kommunen opplyser at det i den forbindelse må gjennomføres en rasfarevurdering av denne tomten eller gjøre tiltak for å redusere rasfaren. Mulig med offentlig tilknytning vann.

Øvre Bogavegen har en flott og landlig beliggenhet ved Vaksdal med fantastisk utsikt mot Osterøy. Tomten ligger rolig til nær sjø samtidig som det er kort avstand til dagligvarebutikker, barnehage, skole, togstasjon og idrettsanlegg på Vaksdal.

Velkommen til Boge på Vaksdal.

Innhold

Velkommen 4
Om eiendommen 20
Forbrukerinformasjon 61
Budskjema 62



Vaksdal

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

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
590.3 m²

Tomtebeskrivelse
Skrående naturtomt med storslagen utsikt. Tomten har fine solforhold sommerstid og offentlig adkomst.

Beliggenhet
Øvre Bogavegen har en flott og landlig beliggenhet ved Vaksdal med fantastisk utsikt. Tomten ligger rolig til nær sjø samtidig som det er kort avstand til dagligvarebutikker, barnehager, skoler og idrettsanlegg på Vaksdal. Er det behov for offentlig transport, er det kort avstand til jernbarestasjonen på Vaksdal som tar deg videre til Bergen sentrum, eller i motsatt retning mot Voss.

Er det behov for ytterlige tjenester er det bare en kjøretur på 20 min, hvor du finner Øyrane Torg som har både, el-bil lading, Vinmonopol og kafeer m.m. Det er også kort kjøreavstand til Dale med det meste av servicetilbud.
For den turglade er det mye å by på i nærområde, Hananipa, Gullbottn og Trengereidhotten er virkelig til å anbefale.

Skoler og barnehager i nærområde:
-Vaksdal skole
-Vaksdal barnehage
-Stanghelle barnehage
-Trengereid barnehage
-Arna vidergående skole

Velkommen til Vaksdal!

Adkomst
Lett adkomst frem til tomten. En tar av fra Vaksdalsvegen inn Botnavegen og passerer Vaksdal senter, ta så opp til venstre inn trollkjelsvegen og på toppen av bakken ved skolen tar en til høyre inn Bogavegen. Etter ca 700 m tar en til venstre inn på Øvre Bogavegen og tomten er på venstre side.

Velkommen!

Bebyggelsen
Området består av spredt bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Kort vei til både skole og barnehage på Vaksdal. Barnehagen ligger på Tveitane.

Offentlig kommunikasjon
Togstasjon på Vaksdal og jevnlige bussavganger både retning Bergen og Voss.

Diverse
Megler har innhentet opplysninger fra offentlige myndigheter og tinglyste dokumenter. Informasjon utover dette og opp mot hva en ønsker å bygge må kjøper selv gjøre de nødvendige undersøkelsene opp mot offentlige myndigheter og andre instanser.

Tomten er overbeheftet og det er begjært tvangssalg. Eier har valgt å sette i gang frivilig salg på det åpne markedet. Aksept av bud gjøres med forbehold om samtykke fra kreditorene. Kontakt megler for spørsmål.

Det arbeides med K5 - Prosjektet vil gi raskare og tryggare veg- og jernbane mellom Arna og Stanghelle. Prosjektet er forspeilet å ta ca 11 år fra start av prosjektet. Dette er Norges største tunnelprosjekt og er felles med Statens vegvesen og Bane Nor. Kontakt megler for ytterligere info. Også

mye informasjon på nett om prosjektet.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 149 000

Info kommunale avgifter
Ved bebyggelse vil det tilkomme kommunale avgifter. De kommunale avgiftene vil da kunne omfatte vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av bolig.

Formuesverdi primær
Kr 176 000

Formuesverdi primær år
2022

Andre utgifter
Ved tilknytning av kommunalt vann kommer det tilknytningsavgift til kommunen. Per 2024 er den opplyst til kr. 16 000.

Velforening
Det er ikke opplyst om pliktig velforening for området.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 13, bruksnummer 73 i Vaksdal kommune.

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

4628/13/73:
08.08.1985 - Dokumentnr: 5729 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4628 Gnr:13 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 348308 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1251 Gnr:13 Bnr:73

Vei, vann og avløp
Eiendommen har tilkomst fra kommunal vei.

Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt vann/avløp, men det er mulig å koble seg til kommunalt vann i område (i vei). Avløp må løsest privat.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er uregulert, men er avsatt til LNFR (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift) etter kommuneplanen.

Hensynssone i kommuneplanen:
Faresone: Ras og skredfare.

Informasjon fra kommunen:
"Faresonekart tilseier at det ikkje kan byggjast hus her, kun S1-tiltak. Eventuelt må ein få ei farevurdering av denne tomta spesielt, eller gjere tiltak for å redusere rasfaren før ein kan få byggjeløyve."

Kommunen arbeider med områdeplan for Vaksdal, inkl. Boge (planlagt ferdig i 2024). Det er ingen endring i forslag til områdeplan. Man må derfor ha dispensasjon fra plan.

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

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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
Salgsoppdrag
149 000 (Prisantydning)

Omkostninger
3 720 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
----
4 960 (Omkostninger totalt)
20 060 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
22 860 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
----
153 960 (Totalpris. inkl. omkostninger)

169 060 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
171 860 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 4 960

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 tomten.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 3 900,-, innhenting saldo kr 6 000,-, og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig
Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Ansvarlig megler
Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato
23.10.2024

KOMMUNEPLANENS AREALDEL **2019-2031**

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

September 2019

vaksdal kommune
BYNÆRT BYGDELIV

Innhald

INNHALD 2

DEL I - INNLEIING 3

VERKNADER AV PLANEN 3
ORDFORKLARINGAR 3
ANNA LOVVERK 5

DEL II - FØRESEGNER OG RETNINGSLINER 7

1. Generelle føresegner 7
2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1) 11
3. Samferdsle og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2) 16
4. Grønstruktur (Pbl. 11-7 nr 3) 17
5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5) 18
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-7 nr. 6) 22
7. Omsynssoner (pbl § 11-8) 23
8. Område med særskilte føresegner (føresegnsområde) 25

DEL I - INNLEIING

VERKNADER AV PLANEN

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova § 11-5.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jamfør plan og bygningslova § 11-6.

Den formelle delen av planen er:

- Plankart datert 15.10.2018
- Føresegner og retningsliner, datert 15.10.2018

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksformål og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksformålet. Føresegnene er rettsleg bindande og dei er vist med tekstramme.

Retningslinene til kvart formål følgjer fortløpande etter føresegnene. Dei gjev ikkje direkte heimel for vedtak, men er likevel viktige ved at dei presiserer kommunestyret sin politikk og ynskjemål for utviklinga i planperioden. Retningslinene skal også leggast til grunn for arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Ny plan går ved eventuell motstrid framfor eldre plan for same areal, med mindre anna er fastsett i den nye planen, jamfør plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd. Dette vil sei at arealdelen av kommuneplanen ved motstrid gjeld framfor tidlegare vedtekne planar, så lenge det ikkje går eksplisitt fram av desse føresegnene at den eldre planen framleis skal gjelde.

ORDFORKLARINGAR

Arealdelen av kommuneplanen skal fastsetje hovudtrekka for korleis areala skal brukast og vernast, og kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutviklinga.

Ein arealdel omfattar arealkart, føresegner og ein planomtale med konsekvensutgreiing, jamfør plan- og bygningslova § 4–2 andre ledd. Jamfør § 1–5, som viser til at ein vedtatt plan skal leggast til grunn for vidare planlegging og forvaltning mv og § 11–6 som fastslår at arealdelen av kommuneplanen er bindande for framtidig arealbruk.

Konsekvensutgreiing skal gje ei særskild vurdering og skildring av verknadene planen har for miljø og samfunn.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastlegg bruk, fleirbruk og vern i bestemte område, og som gjev grunnlag for avklaring av kva byggje- og anleggstiltak som kan gjennomførast i planområdet. Større byggje- og anleggstiltak utløyser alltid krav om reguleringsplan, jf. pbl § 12-1. Krav om reguleringsplan går elles fram av føresegnene. Det er krav om planskildring og risiko og sårbaranalyse (ROS-analyse) for alle reguleringsplanar, jf. plan- og bygningslova §§ 4-2 og 4-3.

Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering.

Områderegulering er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging.

Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering.

Aktive fasadar er Bygningsfasade som speglar verksemda innanfor, til dømes med direkte innsyn til lokala gjennom vindauge. Det er også krav om inngang direkte frå gata.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av eit område, som har grunnlag i kommunal planmynde etter plan- og bygningslova og kommunal arealplan.

Den funksjonelle strandsona er landområde som står i direkte samspel med sjøen når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdifulle strandsona og grenselina er nytta som avgrensing for framtidige byggeområde og spreidd utbygging i LNF-område. Grensa er vist som «byggegrense sjø» i plankartet.

Einebustad, tomannsbustad og andre bustadtypar følgjer definisjonane i rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet (H-2300).

Fritidsbustader er bygningar nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem inn under arealbruksformålet *fritids- og turistformål*.

Naust er eit uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust skal ikkje vere innreia eller brukt til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

Plasskrevjande varer: Handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular

Universell utforming vil seie at produkt, byggverk og uteområde skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

MUA er minste uteopphaldsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bustadeining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bustadeiningar. MUA kjem i tillegg til leike- og friområde. Det vert vist rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal og moderniserings departementet (H-2300).

BYA er det same som bygd areal, og er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal reknast overbygd areal, utkraga bygningsdelar samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 1 m ut forbi veggliv også med. BYA som definert i rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal og moderniserings departementet. (H-2300) vert lagt til grunn.

BRA er det same som bruksareal, og gir oversikt over det samla arealet for alle plan i ein bygning. Bruksareal for ein tomt inkluderer også ope, overbygd areal og parkering. Det vert vist rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal- og moderniserings-departementet (H2300).

Leikeareal er areal som er sett av til leik og skal opparbeidast til leik for dei minste borna, til dømes med fallunderlag og leikeapparat.

Naudsynte tiltak i landbruket vert definert som i rettleiar Garden som ressurs, bygge og anleggstiltak i og i tilknyting til landbruk - forholdet til plan etter plan- og bygningsloven (KMD)

Vassdrag er vatn, elvar og bekkar som har årsikker vassføring. Årsikker vassføring vil sei at vassdraget ved middeltemperatur over frysepunktet ikkje tørkar ut av naturlege årsaker oftare enn kvart tiande år i gjennomsnitt.

Dyrka jord er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite (jf. rundskriv M-412003 frå LMD). Ved vurdering av om eit areal er dyrka eller dyrkbart, bør ein legge definisjonane som vert brukt i samband med økonomisk kartverk til grunn:

Fulldyrka jord: Areal som er dyrka til vanleg pløyedjupn, og som kan nyttast til årsvekstar eller til eng som kan fornyast ved pløying.

Overflatedyrka jord: Areal som er rydda og jamna i overflata, slik at maskinell hausting er mogleg.

Innmarksbeite: Areal som årleg vert gjødsla og brukt som beite, men som ikkje kan haustast maskinelt.

Dyrkbar jord: Jord som kan fulldyrkast til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord. For at areal skal kunna klassifiserast som dyrkbar jord må det kunna gje rimeleg og sikker grasavling.

ANNA LOVVERK

KULTURMINNELOVA

Undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllast i alle byggeområde, også i sjøen. Ved søknad om småbåthamner skal saka sendast til kulturminnemynde for vurdering. Dette gjeld både marine kulturminne og sjøbruksmiljø.

HAMNE- OG FARVASSLOVA

Tiltak som bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverke tryggleiken eller framkomsttilhøva i sjøområda krev løyve frå kommunen, jf. Hamnelova § 27, første ledd.

JORDLOVA

Frådeling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12, også i LNF-område der spreidde bustader, næringsbygningar, fritidsbustader og naust er tillate. Dersom bygningar, under dette bygningar knytt til landbruket, er foreslått plassert på dyrka mark, skal plasseringa handsamast som søknad om omdisponering etter jordlova § 9.

MINERALLOVA

Massetak i næringsområde fell inn under reglane i minerallova dersom massane skal seljast på den opne marknaden. Samla uttak på meir enn 10 000 m^3 masse, og all uttak av naturstein, krev konsesjon før drift kan starte, jamfør Minerallova § 43. Steinbrot, gruver og massetak med tilhøyrande knuseverk og sorteringsanlegg er unnateke frå byggjesakshandsaming (jf. Byggjesaksforskrifta). Dette gjeld uttak som er i samsvar med gjeldande reguleringsplan og som er gjeve driftskonsesjon etter reglane i minerallova. Registrerte mineralførekomstar i nye planområde skal omtalast og det skal takast stilling til om dei skal nyttast, før dei bli bygd ned. Eventuelle masseoverskot skal nyttast til egna formål eller mellomlagrast til egna formål framfor å til dømes deponere i sjø.

VASSRESSURSLOVA

Våtmarksareal langs vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp anna enn der det skjer i samband med tilrettelegging for friluftsliv eller i landbruksnæring. Det same gjeld for utfylling og uttak av masser i vatn og vassdrag, jf. vassressurslova sine reglar. Dette utløyser gjerne plankrav. Turstiar må ikkje bli bygd ned.

Tiltak som kan stride mot vassressurslova skal høyrast av NVE, før vedtak fattast. For §11 er Fylkesmannen høyringsinstans

Del II - Føresegner og retningsliner

1. Generelle føresegner

1.1. Verknader av planen (heimel: pbl § 1-5)

1.1.1. Tilhøvet til andre planar:

a) Denne planen gjeld ved eventuell motstrid føre eldre plan eller planføresegn for same areal med mindre anna er fastsett i denne planen.

b) Der det er samsvar mellom føremålet i kommuneplanen og reguleringsplanen gjeld føresegnene for vedteken reguleringsplan for dei tilhøva som ikkje er regulert gjennom føresegner i denne planen, og som ikkje er i strid med Plan og bygningslova.

Retningsline

Arealformåla i kommuneplanen teiknar i hovudsak hovudføremålet til underliggande reguleringsplanar. I sakshandsaminga av byggjesøknadar innanfor vedtekne reguleringsplanar skal ein nytte føresegner i reguleringsplanen for detaljar som ikkje er vurdert i kommuneplanen sin arealdel. Det gjeld typisk plassering av bygg, krav til areal for utandørs opphald og liknande. Føresegn 1.1.1. sikrar at overordna grep i kommuneplanen sin arealdel som krav til skredfarevurderingar, byggjegrense mot sjø og vassdrag og andre nyare krav vert sikra gjennom føresegnene til kommuneplanen.

1.2. Krav om reguleringsplan (heimel: pbl § 11-9 nr 1)

1.2.1. Areal sett av til bygg og anlegg (pbl § 11- 7 nr 1) og framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2), skal inngå i ein reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 er tillate, med mindre anna er fastsett i særskilde føresegner knytt til einskilde arealformål. Tiltak etter § 20-1 bokstav b, c, e-j og m er unntatt frå plankravet.

1.3. Krav til infrastruktur (heimel: pbl §§ 11-9 nr. 3 og 30-6)

1.3.1. Det er ikkje eit generelt krav om vegtilkomst til fritidsbustader i kommunen. Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for fritidsbustader.

1.3.2. Avkøyrsler til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrsler til offentlege vegar.

1.3.3. For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for kommunaltekniske anlegg, veg, vatn, overvatn og avlaup, renovasjon, varelevering, straumforsyning og trafikksikker tilkomst sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar.

1.4. Rekkefølgjekrav (heimel: pbl § 11-9 nr. 4, jf. § 1-8,3. ledd)

1.4.1. Leike – og uteopphaldsareal, jf. § 1.4.5, skal være opparbeida, eller sikra gjennomføring, før midlertidig bruksløyve vert gjeve.

1.5. Byggegrensar og krav til volum og funksjon (heimel: pbl § 11-9 nr. 5)

1.5.1. Byggjegrense mot sjø:

c) Innanfor byggjegrensa mot sjø, som vist i plankartet, gjeld pbl § 1-8 «Forbod mot tiltak mv langs sjø og vassdrag»

d) Der det er fastsett byggjegrense mot sjø over tidlegare regulerte område, gjeld denne framfor reguleringsplanen.

e) Der denne grensa ikkje er sett av i plankartet gjeld byggeforbodet 100m frå strandlina.

f) Reguleringsplanar kan fastsette andre byggegrensar.

1. Generelle føresegner

1.5.2. Unntak frå byggeforbodet i strandsona:

a) Tiltak i LNF-område som av omsyn til funksjonell landbruksdrift eller fiskeri må plasserast i strandsona.

b) Tiltak i tilknyting til ålmenta si bruk av strandsona som frilufts-/ friområde

c) Etablering av naust innanfor arealformål *andre typar bygg og anlegg* der særskilte føresegner opnar for naustbygging.

d) Område sett av til arealformål *samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur*, med tilhøyrande underformål, og område sett av til arealformål *småbåthamn*.

1.5.3. Byggjegrense mot vassdrag:

a) Det er forbode å setje i gang byggje- eller anleggstiltak etter §§ 20-1 *og 20-2*, nærare vassdrag enn 20 m frå strandlina målt i horisontalplanet ved middelvasstand.

b) Det kan etter søknad gjerast unntak for stadbunden næring når det gjeld næringsretta tiltak.

c) Anna avstand kan fastsetjast i reguleringsplan.

d) «Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag» skal leggjast til grunn for all plan- og byggesaksbehandling

1.5.4. Lokalisering av handel

a) Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillate innanfor arealformåla *sentrumsformål* og *kombinert byggeformål* med unntak av BKB-1 Boge og BKB-2 Dalegarden. Der det ikkje er fastsett ei sentrumsutstrekning, gjeld følgjande retningsgivande utstrekning:
   - Kommunesenter: inntil 600m
   - Lokalsenter og nærsenter: tilbod bør i høg grad konsentrerast

b) Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m2 krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke. Det gjeld unntak for:
   - a. Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m2 samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.
   - b. Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar , båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

1.5.5. Byggegrense kring nettstasjonar:

a) Kring nettstasjonar er det generelt 5 meter byggegrense.

1.5.6. Krav til flaumfareanalyse:

a) Det skal utarbeidast flaumfareanalyse for alle tiltak som ligg innanfor 50m frå vassdrag før reguleringsplan eller byggesøknad kan godkjennast. Analysen skal dokumentere at risiko for flaum er akseptabel jamfør gjeldande teknisk forskrift.[1]

b) Ved alle tiltak nærare enn 20 m frå toppen av elveskråninga, skal det gjerast ei vurdering av erosjonsfare.

c) Langs Daleelva gjeld kravet tiltak innanfor faresone for flaum (H320).

d) Generelt skal klimaframskrivne flaumstorleikar leggast til grunn ved all planlegging/utbygging i kommunen, jamfør Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

1.5.7. Måla om universell utforming skal leggast til grunn for reguleringsplanar slik det går fram av retningslinene i gjeldande regional plan for universell utforming. Fellesareal og offentleg areal, under dette gangveg/fortau, skal så langt som mogleg ha universell utforming.

[1] Per 15.10.2018 gjeld TEK17

1. Generelle føresegner

1.5.8. Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personbilparkering:

Tiltak	Min. krav
Hus, inntil 4 bueiningar	2 per eining
Hus, 5 eller fleire bueiningar	1,5 per eining**
Hybel/hybelhus*	0,5 per hybel
Hytte m/vegtilkomst	1 per hytte
Naust	1 per 3 naust
Forretning/kontor/service	1 per 30m² BRA**
Industri/verkstad	1 per 100m² BRA**
Lager	1 per 300 m² BRA**
Forsamling/servering	1 per 30m² BRA**
Overnatting	0,5 per soverom**
Barnehage	1 per 5 barn**
Barne/ungdomsskule	1 per årsverk**
Omsorgsbustader	1 per bueining**
Sjukeheim	1 per årsverk og 0,3 per sengeplass**

* Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad og når den er del av eige hybelhus.

** Av antall berekna plassar skal minimum 5 % (avrunda oppover til næraste plass) være utforma og reservert for rørslehemma.

Andre krav til personbilparkering kan fastsettast i reguleringsplan.

1.5.9. For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, der det skal regulerast til bustadar, skal eigna areal for born og unge prioriterast føre bygg og vegar med omsyn på plassering/ lokalisering.

1.5.10. Mengde uteopphaldsareal
Krav til privat uteopphaldsareal er minimum MUA=200m² per hovudbueining for einebustad, tomannsbustad, rekkjehus. Når det samla vert bygd meir enn 4 hovudbueiningar skal i tillegg minst 25m² per hovudbueining setjast av til felles leikeområde. For bustadblokk er kravet 7 m2 privat uteopphaldsareal pr. bueining (kan løysast som balkong). Når det samla vert bygd meir enn 4 bueiningar skal i tillegg minst 25 m² per bueining setjast av til felles leikeområde.

1.5.11. Kvalitetskrav til uteopphaldsareal: Privat og felles uteopphaldsareal som skal reknast med som nødvendige minimumsareal, jf. 1.4.8, skal ha følgande kvalitetar:

- Areala skal ha ei mest mogeleg solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy , sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areala skal ha eit utandørs støynivå i tråd med 1.6.5
- Utbygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde og areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med.

1.6. Estetikk, miljø og mellombels anlegg (heimel: Pbl. § 11-9 nr.6)

1.6.1. Det er ikkje tillate å ankra opp flytande konstruksjonar som husbåtar og lekterar utan løyve frå kommunen.

1.6.2. Større tiltak som kan påverke levekår eller funksjonsområde til villfisk har krav til godkjend reguleringsplan før søknad om byggeløyve kan godkjennast.

1.5.2 Ved nye byggetiltak skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogeleg grad unngår store skjeringar, fyllingar og murar.

1.6.3. Det skal vere ein mest mogleg samanhengande grønstruktur.

1. Generelle føresegner

1.6.4. Nye tiltak skal som hovudregel innordne seg og tilpassast eksisterande bygg i området.
Unntak frå hovudregelen kan gjerast dersom:
a) Tiltaket legg opp til særs god arkitektur som aukar kvaliteten til sine omgjevnader.
b) Tiltaket inneber særleg gunstige og innovative løysingar for energiforbruk.
c) Tiltaket kan dokumentere særleg nyskapande bruk av materialar og/eller byggjeteknikkar.

1.6.5. Støy
Gjeldande retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging med rettleiar[2], skal leggast til grunn for all utbygging, inkludert utbygging etter gjeldande reguleringsplanar.

1.7. Omsyn til eksisterande bygnad og kulturmiljø (heimel: Pbl. § 11-9 nr.7)

1.7.1. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om nye tiltak eller riving, skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast, og det skal synast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse.

1.7.2. Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal takast vare på som bruksressursar og setjast i stand.

1.8. Tilhøve som skal avklarast i vidare reguleringsarbeid (heimel: Pbl. § 11-9 nr.8)

1.8.1. Det skal utarbeidast VA rammeplan som del av alle reguleringsplanar. Rammeplanen skal vise prinsippløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem og skal dimensjonera og vise vassforsyning, avlaupsføring overvasshandtering, flaumvegar og brannslokking. VA-rammeplan skal godkjennast av Vaksdal kommune og vil vera styrande for seinare detaljprosjektering.

1.8.2. Skredfare
a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal risikoen for skred vurderast. Naudsynte risiko-reduserande tiltak for å få risikoen ned på eit akseptabelt nivå skal planleggjast og sikrast gjennom rekkefølgjekrav.
b) I område under marin grense må søknad om tiltak på lausmassar alltid vurdere fare for kvikkleireskred, før løyve kan innvilgast.

1.8.3. Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand i sjøen. Tilhøvet skal dokumenterast ved å vise til gjeldande prognosar for framtidig havnivåstigning[3].

1.8.4. Tiltak i sjø
a) For tiltak i sjø skal det vurderast trong for ny kartlegging av naturmangfald og kulturminne samt vurdering av planen sin verknad på desse emna før reguleringsplan kan godkjennast.
b) Tiltak med utfylling i sjø skal sendast fylkeskonservatoren for uttale

[2] Per 15.10.2018: *T-1442/2016, Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.* Miljødirektoratet (2014)
[3] Gjeldande prognosar per 1.1.2017 for Vaksdal kommune å finne i: Simpson et.al: *Sea Level Change for Norway NCCS report no. 1/2015* (Kartverket mfl.)

2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)

2.1. Bygg og anlegg generelt

2.1.1. Formålet gjeld område for bygg og anlegg på Stamneshella der gjeldande reguleringsplan skal gjelde føre kommuneplanen sin arealdel. Ref. omsynssone H910_1.
Pbl. § 11-7. nr. 1.

2.2. Bustad

2.2.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal.
Pbl. § 11-7. nr. 1.

2.2.2. I eksisterande arealformål avsett til bustad kan fortetting på bygde einskildtomter skje utan krav til regulering, jf. pbl. § 11-10 nr 1 på føljande vilkår:
a) Søknad kan gjelde for inntil 3 bueiningar
b) Det er utarbeidd utomhusplan som viser at mellom anna krav til parkering og uteopphaldsareal, jf §§ 1.4.6 og 1.4.8 er teke i vare både for eksisterande og nye bueiningar.
c) Tilhøve til transportnettet, mellom anna trygg skuleveg er dokumentert
d) Tilhøve til anna lovverk etter kommunen si vurdering er dokumentert.
Pbl 11-7 nr.1

2.2.3. <u>Særskilt for område B-1 Dalegarden</u>
a) Som grunnlag for utarbeiding av reguleringsplan for B-1 skal det utarbeidast ein analyse som tek sikte på utvikle området som eit bustadkonsept med fokus på landbruks- og kulturverdiar.
Pbl. §11-9 nr 8.
b) Bustadane i området skal etablerast med fokus på energisparing.
Pbl. §11-9 nr 8.
c) Området skal utviklast med varierte bustadtypar der minimum 30% av einingane skal vere særleg tilpassa barnefamiliar.
Pbl. §11-9 nr 5.
d) I samband med reguleringsplanarbeidet skal det utarbeidast støyanalyse for området i tråd med gjeldande rettleiarar.
Pbl. §11-9 nr 8.
e) Omsynet til grunnvassførekomsten som nyttast som drikkevasskjelde i området skal dokumenterast før reguleringsplan kan vedtakast.
Pbl. §11-9 nr 8.

2.3. Fritidsbustad

2.3.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal.
Pbl § 11-7 nr. 1.

2.3.2. <u>Utforming av fritidsbustad:</u>
a) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m² (eventuell parkering inne på tomta er inkludert i dette). Tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar.
b) Maksimal gesimshøgd er 6,0 m. Maksimal mønehøgd er 9,0 m. Høgdene vert målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng.
c) Det er ikkje tillate med terrasse på over 30 m². Terrassar kan vera maksimalt 1 meter over gjennomsnittleg terreng som nemnt over. Oppsetjing av gjerde er ikkje tillate.
Pbl. § 11-9 nr. 5.

2.3.3. <u>Særskilt for område BF-1 Lid</u>
a) Nye hytter kan etablerast innanfor rammene av reguleringsplan *2009001- Heiane hyttefelt, Lid i Bergsdalen.*
b) Nye hytter på uregulert areal innanfor BF-1 kan ikkje etablerast før reguleringsplan er godkjend.
Pbl. § 11-9 nr.1

2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)

2.3.4. <u>Særskilt for område BF-2 Berge</u>
a) Ved regulering av BF-2 skal særskilt omsyn til landskapsbilete dokumenterast, for å skåne eksponerte landskapselement frå utbygging.
b) Ved regulering av BF-2 skal reguleringsplanen unngå nedbygging av etablerte korridorar for friluftsliv.
Pbl. § 11-9 nr.1

2.3.5. <u>Særskilt for områda BF-3 og BF-4 Øvre Bergsdalen</u>
a) Det må utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan for kvart einskild område før nye fritidsbustadar kan etablerast ref. omsynssone *H810_9*og *H810_10*.
b) Einskilde fritidsbustadar kan likevel etablerast i tråd med gjeldande reguleringsplanar, før områdereguleringsplan er vedteke.
Pbl. § 11-9 nr.1

c) Innanfor områda kan bygg med fleire fritidsbustadeiningar etablerast
d) Reguleringsplanen skal i særleg grad dokumentere og minimere planen sine negative verknader for:
- Trafikktryggleik langs fv.314
- Landskapsbilete
- Energiforbruk
- Naturmangfald
- Friluftsliv

Av landskapsomsyn skal det søkjast løysingar med felles parkeringsplassar og sti (framfor veg) fram til kvar einskild fritidsbustad.
Pbl. § 11-9 nr.8

e) Reguleringsplanen skal bidra til at opplevingskvalitetar innanfor planområdet vert oppretthalde eller forbetra.
Pbl. § 11-9 nr.7

f) Reguleringsplanen må sikre tilgjenge for ålmenta gjennom områda tilpassa eksisterande sti og løypenett utanfor planområdet
Pbl. § 11-9 nr.8

Retningsline

Reguleringsplanar for BF-3 og BF-4 bør utarbeidast i samråd med grannekommunane og ta initiativ til å undersøke høve for felles planlegging på tvers av kommunegrenser.

2.4. Sentrumsområde

2.4.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til sentrumsformål som inkluderer forretning/kontor, tenesteyting og bustadar med naudsynt (ute-)areal til bygnaden, med tilhøyrande infra-struktur.
Pbl. § 11-7 nr.1

2.4.2. Områda skal ha høg tettleik og kvalitetar basert på områda sine stadeigne særpreg.
Pbl § 11-9 nr.6

2.4.3. Områda skal utformast med god, universelt utforma tilgjenge til kollektivtilbod, offentlege plassar og tenestetilbod.
Pbl § 11-9 nr.6

2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)

2.4.4. Det kan leggast til rette for bustad, næring, handel, kultur og tenesteyting. Industri, herunder mindre produksjonsverksemder, kan berre tillatast i ein form og eit omfang som kan dokumenterast å ikkje vere til ulempe for sentrumsområda sine brukarar og bebuarar. Handel av plasskrevjande varer, det vil sei der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular, er ikkje tillate i sentrumsområda.
Pbl § 11-9 nr.5

2.4.5. Mot sentrale gater og byrom skal det som hovudregel vere publikumsretta verksemder og aktive fasadar utan tildekking på gateplan. Slike verksemder skal ha direkte tilkomst frå gata som skal vere universelt utforma.
Pbl § 11-9 nr.5

2.4.6. Ferdslevegar skal opparbeidast som gatar og utformast med hovudvekt på tilgjenge for gåande.
Pbl § 11-9 nr.5

2.4.7. Bustader skal som hovudregel ha inngang frå gata.
Pbl. § 11-9 nr.5

2.4.8. For områda BS-3 og BS-4 og skal det etablerast offentleg tilgjengeleg gangtilkomst til sjø. For BS-1 og BS-2 skal det etablerast offentleg tilgjengeleg gangtilkomst til elv.
Pbl. § 11-9 nr.5

Retningsline

Parkering skal skje i fellesanlegg som skal leggast i utkanten av sentrumsområdet i best mogleg tilknyting til overordna køyrevegnett.

2.5. Tenesteyting

2.5.1. Formålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg.
Pbl § 11-7 nr.1

2.5.2. Ved regulering og programmering av nye tiltak for offentleg tenesteyting skal det som hovudregel leggast til rette for aktivitetar også utanom institusjonen sin normale opningstid.
Pbl. § 11-9 nr.5

Retningsline

Føresegn 2.5.2 skal sikre at skular, barnehagar, omsorgsinstitusjonar skal kunne nyttast som møteplassar for nærmiljøet utanom ordinær drift. Her skal det særleg vere fokus på aktivitetar som bidreg til integrering og samhald på tvers av etnisitet, alder og bakgrunn.

2.6. Fritids- og turistformål

2.6.1. Føremålet gjeld byggjeområde sett av til fritids- og turistføremål med tilhøyrande bygningar, vegar og teknisk anlegg.
Pbl § 11-7 nr. 1.

2.6.2. Særskilt for område BFT-1 Berge
Føremålet gjeld oppstilling av campingvagnar med tilhøyrande enkle servicefunksjonar
Pbl § 11-7 nr. 1.

2.6.3. Særskilt for område BFT-2 Eksingedalen
a) Føremålet gjeld etablering av bygg til enkel overnatting for utleige utan krav til reguleringsplan.
Pbl § 11-7 nr. 1.
b) Området skal utviklast med minst mogleg grad av privatisering.
c) Allmenta si tilgjenge til elva skal ikkje hindrast.
Pbl § 11-9 nr.5

2.7. Råstoffutvinning

2.7.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg.
Pbl § 11-7 nr.1

2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)

2.7.2. For område BRU-1 skal ny eller utbetra fv.569 vere etablert før tiltak etter formålet kan etablerast.
Pbl. 11-9 nr.4

2.7.3. Reguleringsplanar for råstoffutvinning skal ta omsyn til landskapsbilete, beskrive nær og fjernverknad av inngrep og gjere greie for etterbruk og istandsetting.
Pbl. 11-9 nr.8

2.8. Næring

2.8.1. Formålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Formålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd, bensinstasjon/ vegserviceanlegg og kontor. Næringsformål omfattar ikkje forretning og tenesteyting.
Pbl § 11-7 nr.1

2.8.2. Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermande effekt mot tilgrensande busetnad. Verksemder skal lokalisert slik at dei respekterer grenseverdiane for støy i retningsliner T-1442. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak.
Pbl § 11-9 nr.6

2.8.3. Verksemder som handterer potensielt skadelege stoff for menneske og natur eller på annan måte kan representere ein risiko for omgjevnadane, skal ikkje samlokaliserast med etablerte eller planlagde bustadområde eller anna følsam bruk, inklusive viktige grunnvass-førekomstar.
Pbl § 11-9 nr.6 og 8

2.9. Idrettsanlegg

2.9.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg.
Pbl § 11-7 nr.1

2.10. Andre typar bygg- og anlegg - Naust

2.10.1. Formålet gjeld byggeområde for private og felles naust, småbåtanlegg på land og opptrekk/utslepp for båt.
Pbl. § 11-7 nr.1

2.10.2. For kvart einskilt areal merkt BAB i plankartet kan planen tillate inntil to nye naust utan reguleringsplan.
Pbl. §11-9 nr.5

2.10.3. Naust skal i hovudregel vere på inntil 40 m^2 BRA, med ein etasje og ei mønehøgd maksimalt 5,5 meter frå lågaste terreng under naustet.
Pbl. § 11-9 nr.5

2.10.4. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritids- bustad eller bustad.
Pbl. § 11-9 nr.5

2.10.5. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast i naustområda, enten framfor, bakom eller mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsel. Tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Reguleringsplan eller byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona.
Pbl. § 11-9 nr.6

2.10.6. Det er berre tillate med maksimalt tre naust i samanhengande rekkje. Nye naust skal byggast i tråd med eksisterande byggeskikk.
Pbl. § 11-9 nr.6

2.10.7. Søknad om bygging av naust skal dokumentere tilgang til parkering. Parkering skal enten skje på felles parkeringsplass eller tilkomstveg. Tilkomstveg kan ikkje vere riks- eller fylkesveg.
Pbl. § 11-9 nr.6

2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)
2.11. Grav og urnelund
2.11.1. Formålet gjeld offentlege gravplassar som går inn under lov om kyrkjegardar. Pbl. §11-7 nr.1
2.12. Kombinert byggeformål
2.12.1. Formålet gjeld byggeområde der kombinasjonen av funksjonar skal definerast nærare i reguleringsplan. Formåla kan vere ulike kombinasjonar av sentrums-, bustad-, forretning, næring-, tenesteyting og grønstruktur. Pbl §11-7 nr.1
2.12.2. Område for kombinert byggeformål må utviklast i naturleg samanheng med tilgrensande sentrumsføremål utan å verte ein konkurrent til desse. Dette gjeld ikkje for BKB-1 (Boge Mølle), BKB-3 (Lavik),BKB-4 (Eidsland)og BKB-5 (Bergsdalen) . Pbl. §11-9 nr.5
2.12.3. Områda skal ha kvalitetar basert på områda sine stadeigne særpreg. Pbl § 11-9 nr.6
2.12.4. Særskilt for BKB-1, Boge Mølle a) Formålet gjeld grønstruktur, fritids og turistformål, og/eller småbåtanlegg på land. Pbl §11-7 nr.1 b) Utviklinga av området skal sikre ålmenta si tilgjenge til strandsona med vekt på universell utforming. Pbl §11-9 nr.5 c) Området skal utviklast i tråd med kulturminnefaglege omsyn med mål om å formidle staden sine kulturhistoriske verdiar. Pbl §11-9 nr.6
2.12.5. Særskilt for BKB-2, Dalegarden Formålet gjeld industri-, handverks- og lagerverksemd, bensinstasjon, samt handel av plasskrevjande varer, det vil sei handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Pbl. §11.9 nr.5
2.12.6. Særskilt for BKB-3, Eksingedalen (butikk) Formålet gjeld forretning, bustad og/eller fritids- og turistformål. Pbl. §11.9 nr.5
2.12.7. Særskilt for BKB-5, Bergsdalen Formålet gjeld bustad, fritidsbustad, forretning, tenesteyting og/eller fritids- og turistformål. Pbl. §11.9 nr.5

3. Samferdsle og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2)
3.1. Veg
3.1.1. Framtidige hovudveg- eller gang-/sykkelvegtraséar som vist med linesymbol i plankartet kan ikkje etablerast før reguleringsplan er godkjend. Pbl. §11-9 nr.1
3.1.2. Trasé for ny turveg mellom Brekke og Voss grense er synt i plankartet som *ny turveg/turdrag.* Traséen er ikkje endeleg fastsett. a) Ved søknad om etablering av delar av turvegen skal kommunen vurdere reguleringsplikta etter pbl. §12-1, og eventuelt krav om konsekvensutgreiing. b) Turvegen skal etablerast skånsamt med sikte på minimale konsekvensar for landskapsbilete, naturmangfald og jordbruk. Vegen skal ikkje leggast på dyrka mark. Pbl. §11-9 nr.5
Retningsline
Nye vegliner mellom E16 ved Dalseid og BRU-1 indikerer at det skal settast i gang eit planarbeid for lokalisering av ny vegtrasé for fv.569. Linene indikerer at ein slik prosess må sjå på løysing med lang tunnel opp mot kortare tunnelar og dagsoner. Linene representerer ikkje realitetsvurderte alternativ i tråd med vegnormal etc.
3.2. Parkering
3.2.1. Formålet gjeld parkeringsanlegg i tilknyting til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Pbl. §11-7 nr.2
Retningsline
Ved etablering av fleire en 8 parkeringsplassar bør det utarbeidast reguleringsplan.
3.2.2. Ved etablering av fleire en 8 parkeringsplassar skal det utarbeidast reguleringsplan. Pbl. §11-9 nr.5.
3.3. Trasé for teknisk infrastruktur
3.3.1. Formålet gjeld transformatorstasjonar og anna areal nytta til høgspentanlegg Pbl. §11-7 nr.2

4. Grønstruktur (Pbl. 11-7 nr 3)

4.1. Grønstruktur generelt

4.1.1. Formålet gjeld område sett av til generell grønstruktur.
Pbl §11-7 nr.3

4.1.2. Areal sett av til generell grønstruktur kan opparbeidast for allmenn tilgjenge til park, friområde eller turdrag. Detaljar kring utforming og funksjon vert fastsett i reguleringsplan.
Pbl. §11-9 nr.8

4.2. Naturområde

4.2.1. Formålet gjeld naturområde nært tettbygd område der ålmenta skal ha tilgang, men naturleg vegetasjon skal dominere.
Pbl. §11-9 nr.3

4.2.2. Det er tillate å etablere mindre turstiar med breidde under 2m og utan fast dekke i området, utan reguleringsplan som ikkje utgjer ei vesentleg endring av areala sine naturlege preg.
Pbl. §11-10 nr. 1

4.3. Park

4.3.1. Formålet gjeld område som kan opparbeidast til park i tilknyting til tettbygde område.
Pbl. §11-7 nr. 3

4.3.2. Områda skal opparbeidast som allment tilgjengelege møteplassar med stor grad av universell utforming. Detaljar kring utforming vert fastsett i områdereguleringsplan, unnateke område GP-1, Kuvika ved Bolstadstraumen.
Pbl §11-9 nr. 8

4.3.3. Særskilt for område GP-1 Kuvika:
a) Formålet gjeld ålment tilgjengeleg friluftsområde med tilgang til sjø.
b) Eventuelle tiltak skal legge særskilt til rette for universell utforming.
Pbl. §11-7 nr. 3

Retningsline

Parkar i kommunen, anten dei ligg i arealformål park eller generell grønstruktur, skal utformast slik at dei bygger opp kring identiteten til stadane dei ligg i. I reguleringsplanar som legg til rette for parkar bør det utarbeidast eit designprogram for kvar einskild park som sikrar ulike uttrykk og attraktivitet for innbyggjarar og tilreisande.

5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)

5.1. LNF-område

5.1.1. Formålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.
Pbl § 11-7 nr.5 bokstav a

5.1.2. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet og tilpassast eksisterande bygnadsmiljø. Tiltaka skal ikkje etablerast på dyrka mark eller forringe strandsoneverdiar.
Pbl. § 11-11 nr.1

5.1.3. Oppføring av bustad i LNF-område:
a) Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bueining på eigedomen. Nye bustader skal plasserast i tilknyting til gardstunet.
b) På landbrukseigedomar der det står tomme bustadhus skal desse takast i bruk dersom det er praktisk og økonomisk mogleg, før løyve til nye bustadar kan godkjennast.
Pbl. § 11-11 nr.1

Retningsline

Hensikten med føresegn 4.1.3 er at søkjar skal vurdere restaurering av eventuelle eksisterande bustadhus framfor å bygge nytt. Dette for å take vare på hus med tradisjonell byggeskikk og materialbruk.

5.1.4. Oppføring av nettstasjonar i samband med forsyning av straum til stadbunden næring i LNFR-område og på areal regulert til utbyggingsføremål er tillate.
Pbl. § 11-11 nr.1

5.1.5. Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv.
Pbl. § 11-9 nr.6

5.1.6. Byggje- eller anleggstiltak etter §§ 20-1 *og 20-2* for naudsynte tiltak for aktiv drift av landbruk er ikkje tillate nærare vassdrag enn 20m.
Pbl. §11-11 nr.5

5.1.7. Naudsynte tiltak for fiske og farleier til sjøs er tillate i strandsona langs sjø og vassdrag.
Pbl. § 11-11 nr.4

5.2. LNF-spreidd bustadbygging

5.2.1. Formålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering.
Pbl.§ 11-7 nr.5

5.2.2. LNF-område for spreidd bustad kan i planperioden byggjast ut med det tal bustader som kjem fram av tabellen:

Område	Maks tal bustadar	Område	Maks tal bustadar
LSB-1: Skreia	2	LSB-8: Kallestad	2
LSB-2: Dæmring	3	LSB-9: Eidsland	4
LSB-3: Lunde	3	LSB-10: Høvik	3
LSB-4: Sanden	5	LSB-11: Trefall	1
LSB-5: Leiren	3	LSB-12: Lavik	4
LSB-6: Stamnes	5	LSB-13: Berge	3
LSB-7: Hagen	2	**Totalt**	**40**

Pbl. § 11-11 nr.2

5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)

5.2.3. Kriterium for lokalisering og utforming:
a) Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite i drift.
b) Nye tiltak kan ikkje lokaliserast i konflikt med viktige kulturminne.
c) Det skal ikkje byggjast på areal som ligg særleg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller tiltaket krev store terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg m v.
d) Nye tiltak skal ikkje lokaliserast slik at verdiar knytt til strandsona vert vesentleg forringa.
e) Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark.
Pbl. § 11–11 nr.2

5.2.4. Nye bustader skal vere einebustader med ei bueining. Ei utleigeeining med maksimalt 65 m² bruksareal (BRA) kan tillatast. Seksjonering er ikkje tillate. Samla bruksareal (BRA) for bustadtomta skal ikkje overstige 200 m²
Pbl. § 11-11 nr.2

5.2.5. Tiltak på eksisterande bustadar:
a) På eksisterande bustadeigedomar i LNF-spreidd, kan det gjevast løyve til tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c og tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6 samt vass- og kloakkanlegg
b) Det vert ikkje opna for nye bueiningar eller næringsbygg på bustadeigedomen.
c) Det kan gjevast løyve til tilleggsareal etter pbl § 20-1 bokstav m.
d) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 200 m² inkludert opphavleg areal
Pbl. § 11-11 nr.2

5.3. LNF- spreidd fritidsbustad

5.3.1. Formålet gjeld spreidd fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering.
Pbl. § 11-7 nr. 5 punkt b.

5.3.2. LNF-område for spreidd fritidsbustad kan i planperioden byggjast ut med det tal fritidsbustader som kjem fram av tabellen:

Område	Maks tal fritidsbustadar	Område	Maks tal fritidsbustadar
LSF-1: Herfindal	4	LSF-11: Flatekvål	3
LSF-3: Øye/Brekke	6	LSF-12: Haugen	5
LSF-4: Brekke	4	LSF-13: Horndalen	4
LSF-5: Brekkemyrane	5	LSF-14: Botnen	3
LSF-6: Kallestad	5	LSF-15: Trefall	3
LSF-7: Småbrekke - Rødland	5	LSF-16: Grøssvik	3
LSF-8: Brørvik	2	LSF-17: Berge	5
LSF-9: Høvik	5	**Totalt**	**68**
LSF-10: Vetlejord	4		

Pbl. § 11-11 nr.2

5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)

5.3.3. Utforming av fritidsbustad:
a) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m², og tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar.
b) Maksimal gesimshøgd er 6,0 m. Maksimal mønehøgd er 9,0 m. Høgdene vert målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng.
c) Det er ikkje tillate med terrasse på over 30 m². Terrassar kan vera maksimalt 1 meter over gjennomsnittleg terreng som nemnt over. Oppsetjing av gjerde er ikkje tillate.
Pbl. § 11-9 nr.5

5.3.4. Kriterium for lokalisering:
a) Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite i drift.
b) Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark.
Pbl. § 11–11 nr.2

5.3.5. Veg og parkering:
a) Som hovudregel skal det ikkje førast ny veg heilt fram til nye fritidsbustader. Ny vegbygging skal minimerast til det som er absolutt naudsynt. Parkering skal enten skje på felles parkeringsplass eller langs felles tilkomstveg. Felles tilkomstveg kan ikkje vere riks- eller fylkesveg.
b) Innanfor kvart einskild område kan det etablerast ein eller fleire felles parkeringsplassar. Maksimal storleik på den/ dei felles parkeringsplassane skal totalt sett vere tal på fritidsbustadar, eksisterande pluss kvote i føresegn 5.3.2
c) Felles parkeringsplass skal lokaliserast etter same kriterium som i føresegn 5.3.4
Pbl. § 11-9 nr.5

Retningsline

Felles parkeringsplass skal dimensjonerast etter tal eksisterande hytter i tillegg til det tal nye hytter som planen legg opp til. Om det er etablert 3 hytter innanfor eitt område og denne planen legg opp til 5 nye hytter, kan felles parkeringsplassar samla maksimalt ha plass til 8 bilar. Dette kan etablerast i ein stor parkeringsplass med 8 plassar eller splittast opp i fleire, for eksempel to parkerings- plassar med 4 i kvar.

5.3.6. Tiltak på eksisterande fritidsbustadar i LNF-spreidd:
a) På eksisterande fritidsbustadeigedomar kan det gjevast løyve til tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c og tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6 samt vass- og kloakkanlegg.
b) Det vert ikkje opna for nye fritidsbueiningar eller næringsbygg på eigedomen.
c) Det kan gjevast løyve til tilleggsareal etter pbl § 20-1 bokstav m.
d) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m² inkludert opphavleg areal.
Pbl § 11-11 nr.2

5.3.7. Nye tiltak kan ikkje lokaliserast i konflikt med freda kulturminne. Alle søknader som gjeld spreidd fritidsbustadbygging skal difor sendast til kulturmynde for vurdering av eksisterande kulturminne og potensiale for funn av nye, før det kan gjevast løyve.
Pbl. § 11-11 nr.2

5.3.8. Særskilt for område LSF-9 Brørvik
Det er ikkje tillate å etablere parkeringsplass eller køyreveg i dette området.
Pbl. § 11-9 nr.5

5.4. LNF- spreidd bustad/fritidsbustad

5.4.1. Formålet gjeld spreidd busetnad/fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering.
Pbl. § 11-7 nr. 5 punkt b.

5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)

5.4.2. LNF-område for spreidd bustad/fritidsbustad kan i planperioden byggjast ut med det tal bustadar/ fritidsbustader som kjem fram av tabellen:

Område	Maks tal Bustadar og/eller fritidsbustadar	Område	Maks tal bustadar og/eller fritidsbustada
LS-1: Langhelle	2	LS-4: Høvik	2
LS-2: Nese	2	LS-5: Lid	4
LS-3:Nesheim	3	**Totalt**	**13**

Pbl. § 11-11 nr.2

5.4.3. Føresegnene under punkt 5.2 for lokalisering og utforming av bustadar samt tiltak på eksisterande bustadar gjeld i LNF spreidd område for bustad/fritidsbustad
Pbl. §11-11 og 11-9

5.4.4. Føresegnene under punkt 5.3 for lokalisering og utforming samt tiltak på eksisterande fritidsbustadar gjeld i LNF spreidd område for bustad/fritidsbustad
Pbl. §11-11 og 11-9

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-7 nr. 6)

6.1. Fleirbruksområde i sjø og vassdrag

6.1.1. Formålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle, farlei og fiske
Pbl. § 11-7 nr.6

6.1.2. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette akvakulturanlegg, flytebrygger og kaianlegg.
Pbl. § 11-11 nr.3

6.1.3. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk er ikkje tillate.
Pbl. § 11-11 nr.3

6.2. Hamneområde i sjø

6.2.1. Formålet er hamneområde i sjø, der tiltak som kan hindre nyttetrafikk og anna hamnerelatert verksemd ikkje er tillate.
Pbl § 11-7 nr.6

6.2.2. Bruk av vannscooter er ikkje tillate
PBL. 11-11 nr 6.

6.3. Småbåthamn

6.3.1. Formålet er småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg.
Pbl § 11-7 nr.6

6.3.2. Løyve til oppføring av nye anlegg, med plass til fleire enn fire båtar, eller til vesentlege utviding av eksisterande anlegg må ha heimel i godkjent reguleringsplan.
Pbl. 11-9 nr.1

6.3.3. Ved søknad og regulering av utlegging av flytebrygger og småbåthamn skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og vidare dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadane.
Pbl. 11-9 nr.6

6.3.4. Særskilt for områda VS-1 og VS-2:
Det skal utarbeidast reguleringsplan for desse områda før tiltak etter føresegn 5.2.1. kan godkjennast
Pbl. 11-9 nr.1

6.4. Fiskeområde

6.4.1. Formålet er fiskeområde med reketrål, eller låssetting.
Pbl. § 11-7 nr.6

6.5. Friluftsområde

6.5.1. Føremålet er generelt friluftsområde i sjø og/eller i strandsona.
Pbl § 11-7 nr.6

6.5.2. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med friluftsinteressene er ikkje tillate.
Pbl § 11-11 nr.3

6.5.3. Bruk av vannscooter er ikkje tillate
PBL. 11-11 nr 6.

6.6. Kombinerte formål i sjø

6.6.1. Formålet er farlei og fiske
Pbl. § 11-7 nr.6

6.6.2. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk er ikkje tillate.
Pbl. § 11-11 nr.3

7. Omsynssoner (pbl § 11-8)

7.1. Sikringssoner (H100)

7.1.1. Sikringssoner gjeld følgjande område

a) Sikringssone drikkevatn (H110) gjeld nedslagsfelt for drikkevatn, eller område for uttak av grunnvatn til fleire bustadar. Tiltak i dette området kan ikkje godkjennast før konsekvensane for drikkevassforsyninga er vurdert.

b) Sikringssone for grunnvassforsyning (H120):

- For områda H120_1,H120_2 og H120_3 gjeld kommunale vedtekter knytt til Dale vassverk.
- Tiltak innanfor H120_4, H120_5 og ved Stamnes og Eidslandet skal ikkje godkjennast før konsekvensane for drikkevassforsyninga er vurdert.
- For H120_6 Sædalen gjeld føresegnene i reguleringsplan for Sædalen Vassverk PlanID 2015001.

Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

7.2. Faresoner (H300)

7.2.1. Faresone gjeld følgjande område

a) Aktsemdområde skred (H_310_1) er basert på aktsemdområde frå NVE/NGI og markerer område som kan vere utsett for snøskred, steinsprang eller jordskred. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatta både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde og det nyttast geologisk kompetanse. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak jamfør gjeldande teknisk forskrift[4].

b) Faresone skred (H310_2): Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

c) Faresone skred (H310_3): Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (Jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

d) Faresoneskred (H310_4): Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik skal dokumenterast av fagkyndige.

e) Faresone flaum (H320) markerer område som er definert med risiko for flaum. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for flaum. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot flaum dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak jamfør gjeldande teknisk forskrift[4].

Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

[4] Per 01.01.2018 gjeld TEK17

7. Omsynssoner (pbl § 11-8)

7.3. Bandleggingssoner (H700)

7.3.1. Sona viser som bandlagte område:

a) Område verna etter lov om naturmangfald (H720)

b) Automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova (H730)

- Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som er egna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på nokon måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kml. § 3. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8
- «Eksingedalen kyrkjestad (id 84083) og Stamnes kyrkjestad (id 85543) er automatisk freda. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan virke inn på den automatisk freda kyrkjestaden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.
- Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje bli flytta eller fjerna utan at kulturminnemyndigheitene er gitt høve til å komme med fråsegn.
- Ein eventuell søknad om løyve til inngrep eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal bli sendt rette kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang.
- Kostnadar knytt til nødvendige undersøkingar skal belastast tiltakshavar, jamfør kulturminnelova § 10.

c) Område bandlagt etter Energilova (H740)

- Det gjeld eit generelt byggjeforbod innanfor bandleggingssona, og alle tiltak og anleggsarbeid innanfor bandleggingssona skal avklarast med leidningseigar.

Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav d)

7.4. Gjennomføringssoner (H800)

7.4.1. Sona markerer område der det skal etablerast områdereguleringsplan før tiltak som ikkje er i tråd med gjeldande reguleringsplanar, kan realiserast:

a) H810_1, H810_2 og H810_3 indikerer område der det skal utarbeidast område-reguleringsplan for Dale, Stanghelle og Vaksdal.

b) Unntak gjeld for Reguleringsplan for fellesprosjektet Vossebanen og E16 Arna – Stanghelle.

Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav e)

7.5. Detaljeringssoner (H900)

7.5.1. I denne sona skal reguleringsplanar gjelde framfor denne planen.

Pbl. §§ 1-5 andre ledd og 11-8 tredje ledd bokstav f)

Soner med særskilt omsyn (H500) (retningsliner). Jf. Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c)

7. Omsynssoner (pbl § 11-8)

Vaksdal kommune vil med desse retningslinene ta særskilt omsyn til følgjande tilhøve:

a) I område avsett til nasjonal laksefjord merkt H560_1 skal det ikkje etablerast tiltak eller aktivitetar som kan skade villaksen. I området skal det ikkje etablerast ytterlegare matfiskoppdrett for laksefisk, og eksisterande anlegg er lagt under strengare krav til sikring mot rømming og kontroll av lakselus og annan sjukdom.

b) Område H560_2 markerer lokalitet for korallrev på havbotnen. Installasjonar på havbotnen skal ikkje lokaliserast her utan å ha vore gjennom ei vurdering av konsekvensar for korall-førekomsten. Det bør heller ikkje fiskast med aktive fiskereiskap i området.

c) Områda merkt med H560_3 er område registrert som viktige naturtypar i naturbasen til miljødirektoratet. Konsekvensar for naturmangfald må vurderast før tiltak kan godkjennast i desse områda.

d) Områda merkt med H560_4 er område definert som leveområde for Villrein i *Interkommunal kommunedelplan for Fjellheimen villreinområde*. Innanfor dette området gjeld retningslinene punkt 9.1 s 10.

e) Område merkt med H570 er område med særskilt verdi som kulturminne eller kulturmiljø. I desse områda skal kulturminna, kulturmiljøet og kulturlandskapet sikrast og takast vare på. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminneverdiane. Det skal ikkje etablerast tiltak som kan øydelegge eller redusere kulturminneverdiane, eller som kan redusere kunnskaps-opplevings- og formidlingsverdien knytt til kulturminnet, kulturmiljøet eller kulturlandskapet og miljøet omkring. Søknadar om tiltak skal dokumentere at omsynet til kulturminneverdiane er teken i vare. Saker som gjeld tiltak knytt til omsynssona skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering av kulturminneinteresser. Detaljar kring den einskilde sone finnast i kulturminneplan for Vaksdal 2015 – 2018, referanse til kvart einskild område finst i planomtalen

8. Område med særskilte føresegner (føresegnsområde)

8.1. Høve til å bygge flytebryggjer (#FB)

8.1.1. I område merkt #FB i plankartet er det tillate å bygge inntil to flytebrygger i planperioden utan krav til reguleringsplan.
Pbl §11-11 nr. 4

8.1.2. Flytebryggene som etablerast skal maksimalt ha plass til fire fritidsbåtar under 50 fot. Bryggene skal ikkje ha uteliggjarar.
Pbl §11-9 nr.5

8.1.3. I søknad om utlegging av flytebryggjer skal det dokumenterast at tiltaket ikkje bidreg til auka privatisering av strandsona.
Pbl §11-9 nr.6

Retningsliner

- Hensikten med føresegnene under punkt 8 er å opne for mindre flytebrygger i strandsoner som i stor grad er privatisert.
- Føresegnene gjeld berre i område der det er vurdert at slike tiltak ikkje har vesentleg negative konsekvensar for landskap, naturmangfald, kultur- eller nærmiljø.
- Hensikten med § 8.1.2 er å oppmode til fellesskapsløysingar der fleire grunneigarar kan gå saman om flytebryggjer i strandsona det gjeld, slik at ein ikkje får ei strandsone med flytebryggjer ved alle naust-, eller strandeigedomar.

VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Planstatus

Eigedom:	Gnr.: 13 Bnr.: 73 Fnr.: Snr.:
Adresse:	5725 Vaksdal

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

1. **Kommuneplan**

   I følgje dei overordna planane er **arealbruken for eigedomen fastsett til**:

   LNFR (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift).

2. Finst det **reguleringsplan**(ar) som femner om eigedomen eller del av denne?
   Nei [x] Ja [ ]

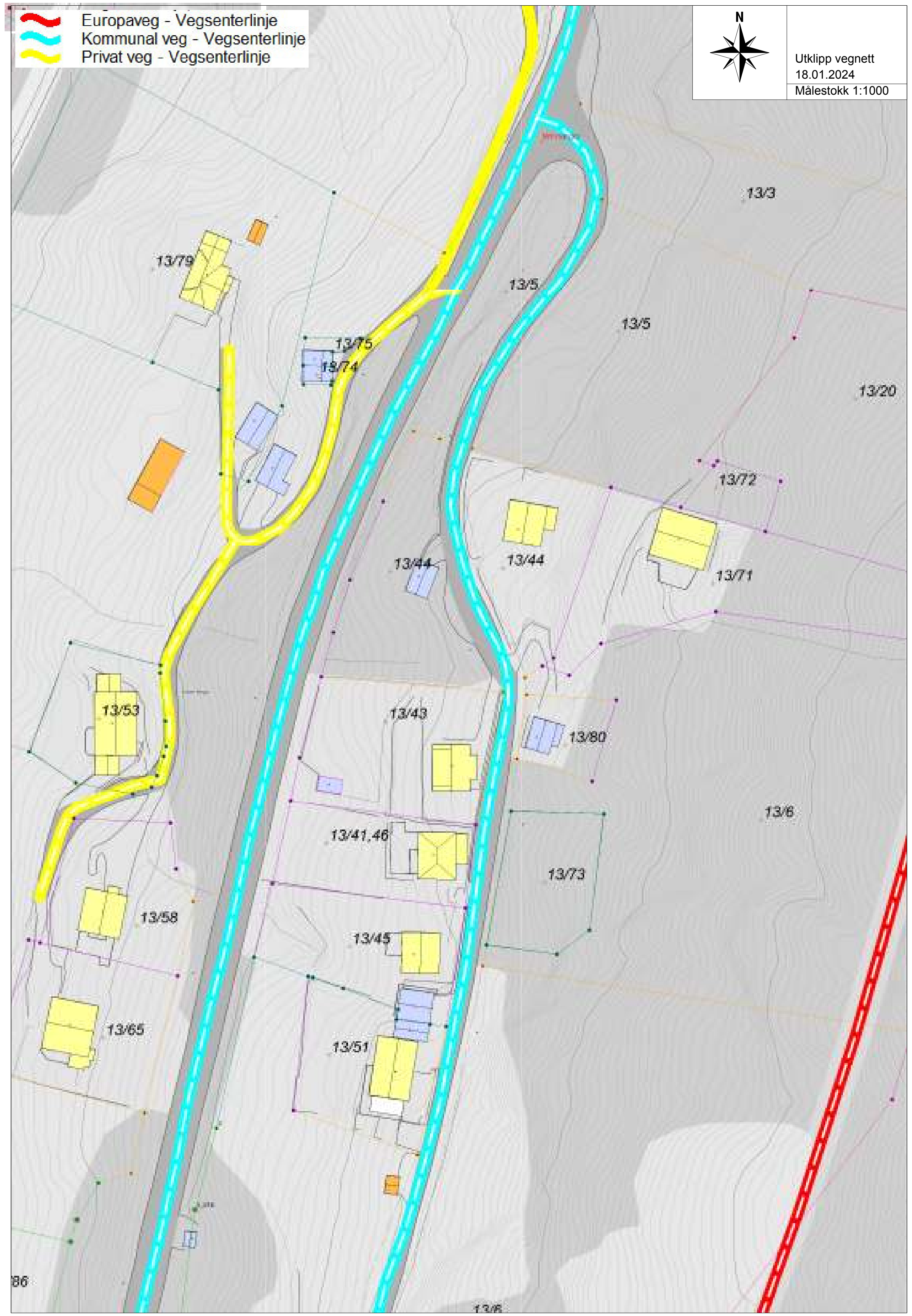
3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?
   Nei [x] Ja [ ] Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon som:

   Opplysningar om aktuelle planar:

4. Er det starta planarbeid, som kommunen kjenner til, for området? Nei [ ] Ja [x]

Kommentar:

Kommunen arbeider med områdeplan for Vaksdal, inkl. Boge (planlagt ferdig i 2024).



4628-13/73/0/0

Nabolaget Vaksdal - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Boge Linje NW162, 920, 950	17 min 1.3 km
Vaksdal stasjon Linje R40	25 min 2 km
Bergen Flesland	50 min

Skoler

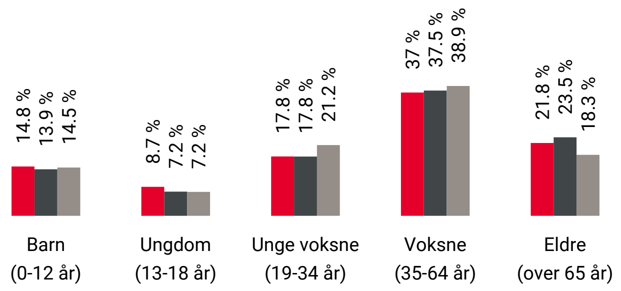
Vaksdal skule (1-7 kl.) 104 elever, 7 klasser	15 min 1.1 km
Dale skule (1-10 kl.) 232 elever, 18 klasser	19 min 17.1 km
Arna videregående skole 200 elever	27 min 24 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	30 min 30.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vaksdal	1 164	535
Vaksdal kommune	3 867	1 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vaksdal barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 2.2 km
Stanghelle barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 10.6 km
Trengereid barnehage (0-5 år) 15 barn	13 min 11.2 km

Dagligvare

Coop Prix Vaksdal Post i butikk, PostNord	20 min 1.5 km
Coop Marked Stanghelle Post i butikk, PostNord	13 min 10.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Vaksdal skule-ballbinge Ballspill	17 min 1.3 km
Vaksdal idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	5 min 2.2 km
NEXT Dale	19 min
Optimum	24 min

Boligmasse

- 90% enebolig
- 4% rekkehus
- 6% annet

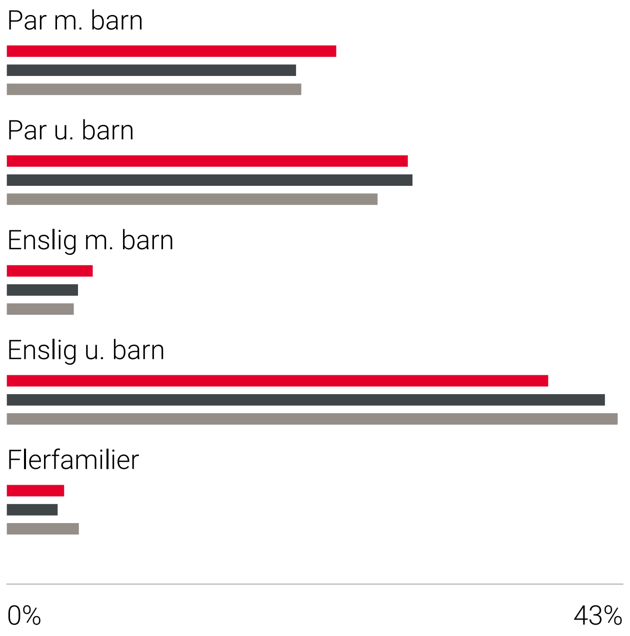
Varer/Tjenester

Øyrane Torg	22 min
Dale apotek	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 28% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

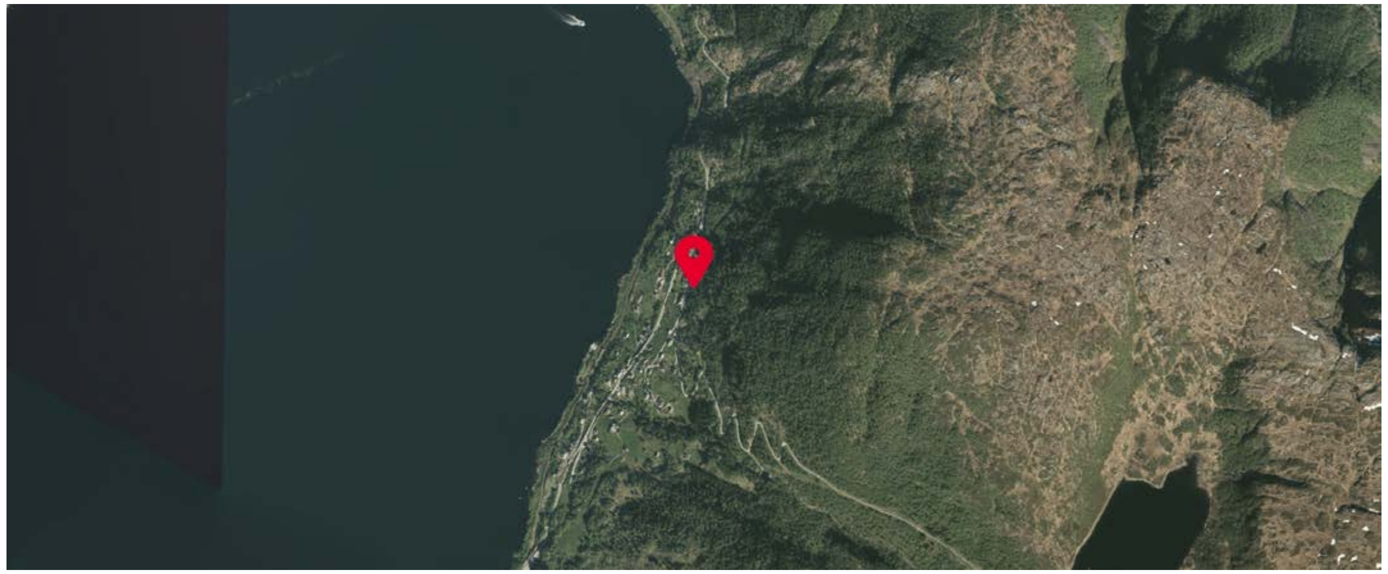


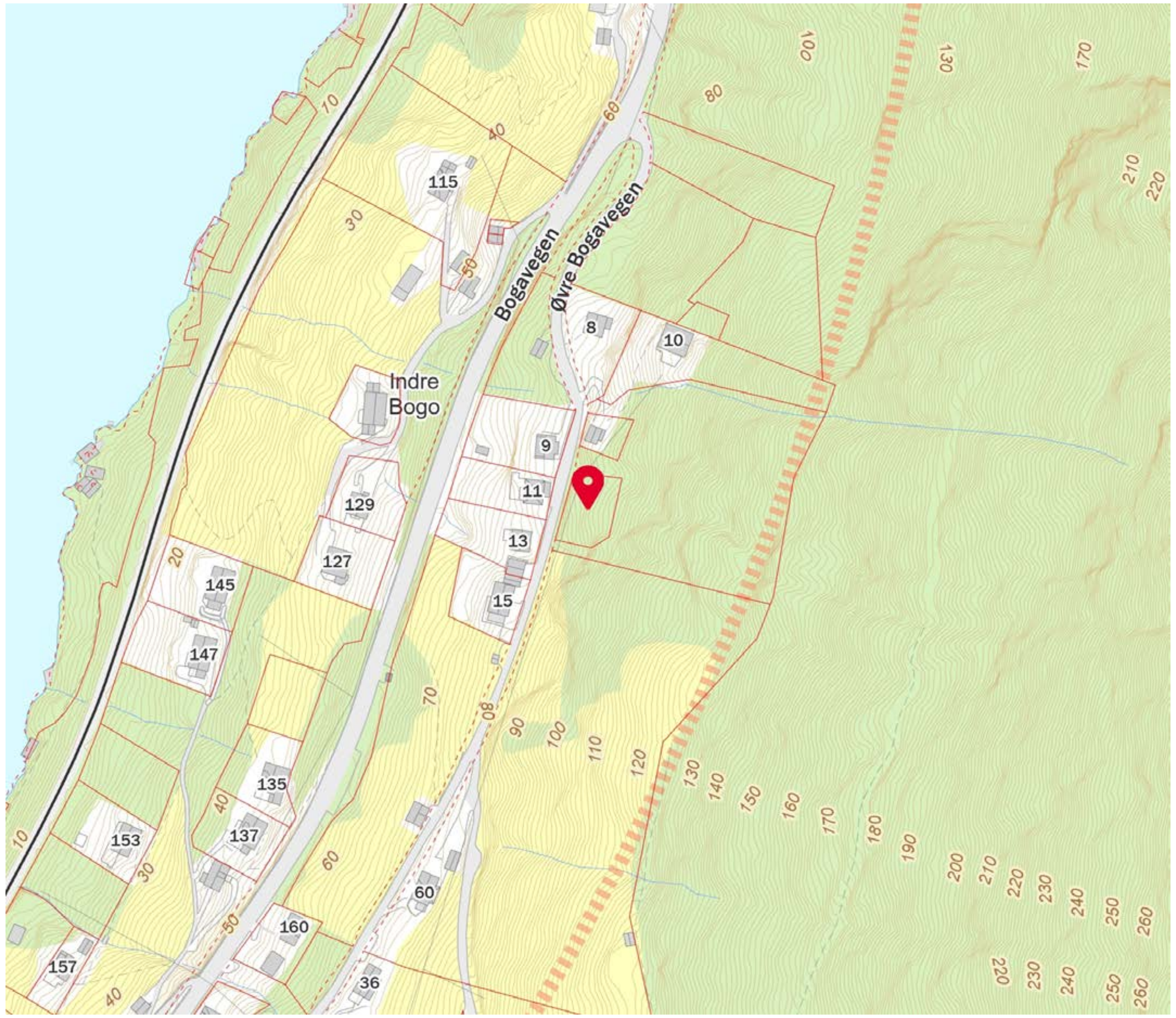
- Vaksdal
- Vaksdal kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

- 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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 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. akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere

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 forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Bogavegen
5725 VAKSDAL

Oppdragsnummer: 1501240011

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

Telefon: 992 51 465
E-post: jorn.hereide@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. ______

Beløp med bokstaver: Kr. ______

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 23.10.2024

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