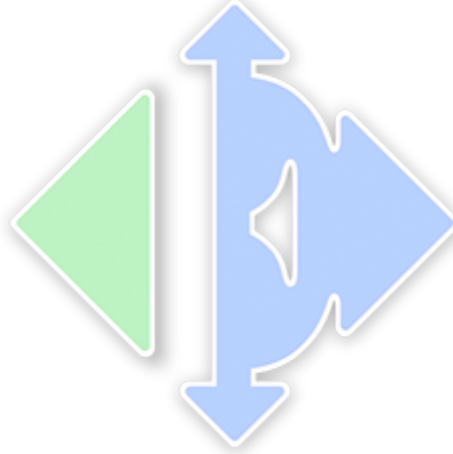


Leilighet
Bjørøyvegen 93
5177 Bjørøyhamn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 06/11/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:50, Bnr: 699
Hjemmelshaver:	Rett Hjem Eiendommer As
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2025
Tomt:	2 721 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Rett Hjem Eiendommer As
Befaringsdato:	05.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruslagte partier.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trepanel. Vinduer med isolerglass i pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besikket.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,7m².

Tilhørende leiligheten er det en eksternt bod på 5m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg, varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er nylig ferdigstilt.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. Etasje	67	0	0	12	67	0
Ekstern bod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	67	5	0	12	67	5
SUM BRA	72					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(8,4m²), bad/vaskerom(4,9m²), soverom(10,4m²), garderobe(3,2m²), stue og kjøkken(37,5m²).

BRA-e:

Ekstern bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ingen, nøkler utlevert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

06/11/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene har ikke vært i bruk og fremstod uten bruksslitasje.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist ujevnheter i overgangen mellom baderomsplatene og bunnlist/sokkellisten. Samme forhold gjelder mellom bunnlist/sokkellist og sokkelfliser. Forholdet må holdes under oppsyn, når badet tas i bruk er det viktig å påse at det ikke oppstår sprekker i fugen som er benyttet i området.

Det er påvist høydeforskjell på monteringen av baderomsplatene i bunnlist/sokkellist, forholdet medfører større glippe enkelte steder, dette medfører at området med fugemasse er større enkelte steder.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Det er påvist høydeforskjell i overgangene mellom enkelte av gulvflisene, overgangene er ufagmessige utført og ikke i henhold til gjeldende krav.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av at våtrommet nylig er ferdigstilt og ikke har vært i bruk. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Overflatene er nylig ferdigstilt og fremstod uten slitasje.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i pvckarmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,7m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i gangen og er av typen Nibe-anlegg.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Det er påvist høydeforskjell i overgangene mellom enkelte av gulvflisene, overgangene er ufagmessige utført og ikke i henhold til gjeldende krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Bjørøyvegen 93, 5177 BJØRØYHAMN

06 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bjørøyvegen 93

Postadresse

Bjørøyvegen 93

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Rønning, Joralf

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger



23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name

Rønning, Joralf

Date

2025-11-06

Identification



bankID Rønning, Joralf



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rønning, Joralf

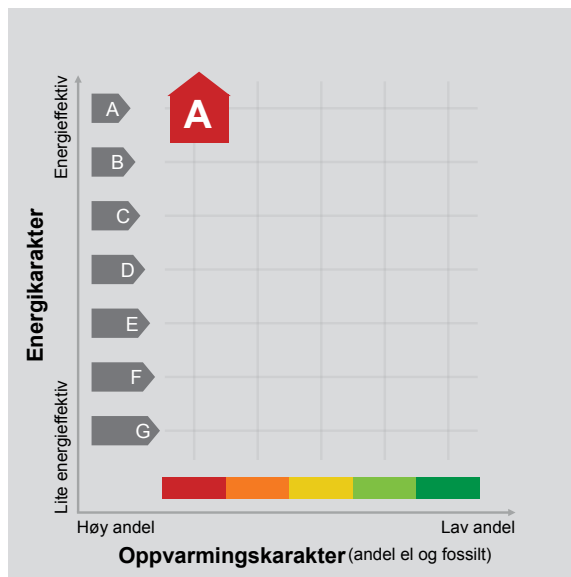
06/11-2025
15:38:59

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Bjørøyvegen 93
Postnummer	5177
Sted	BJØRØYHAMN
Kommunenavn	Øygarden
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	699
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300772937
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-123112
Dato	20.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2024
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 66
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bjørøyvegen 93

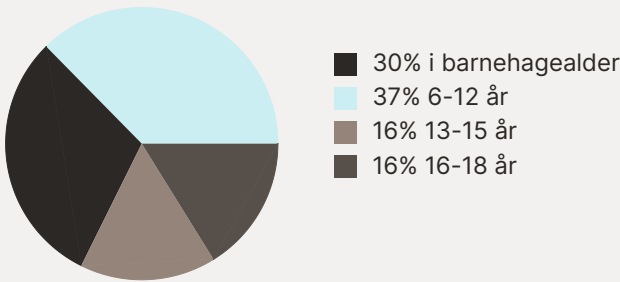
Offentlig transport

Bjørøy ved bommen	2 min
Linje 42, 43, 49	0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	21 min
Linje F4, L4, R40	17.3 km
Bergen Flesland	24 min

Skoler

Bjørøy skule (1-7 kl.)	14 min
117 elever, 7 klasser	1.1 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)	19 min
493 elever, 21 klasser	12.9 km
Olsvikåsen videregående skole	14 min
430 elever, 26 klasser	9.7 km
Laksevåg videregående skole	17 min
850 elever, 59 klasser	13.2 km

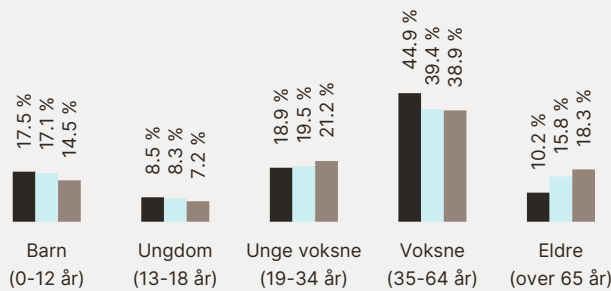
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bjørøy	1 170	439
Kommune: Øygarden	39 032	16 015
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

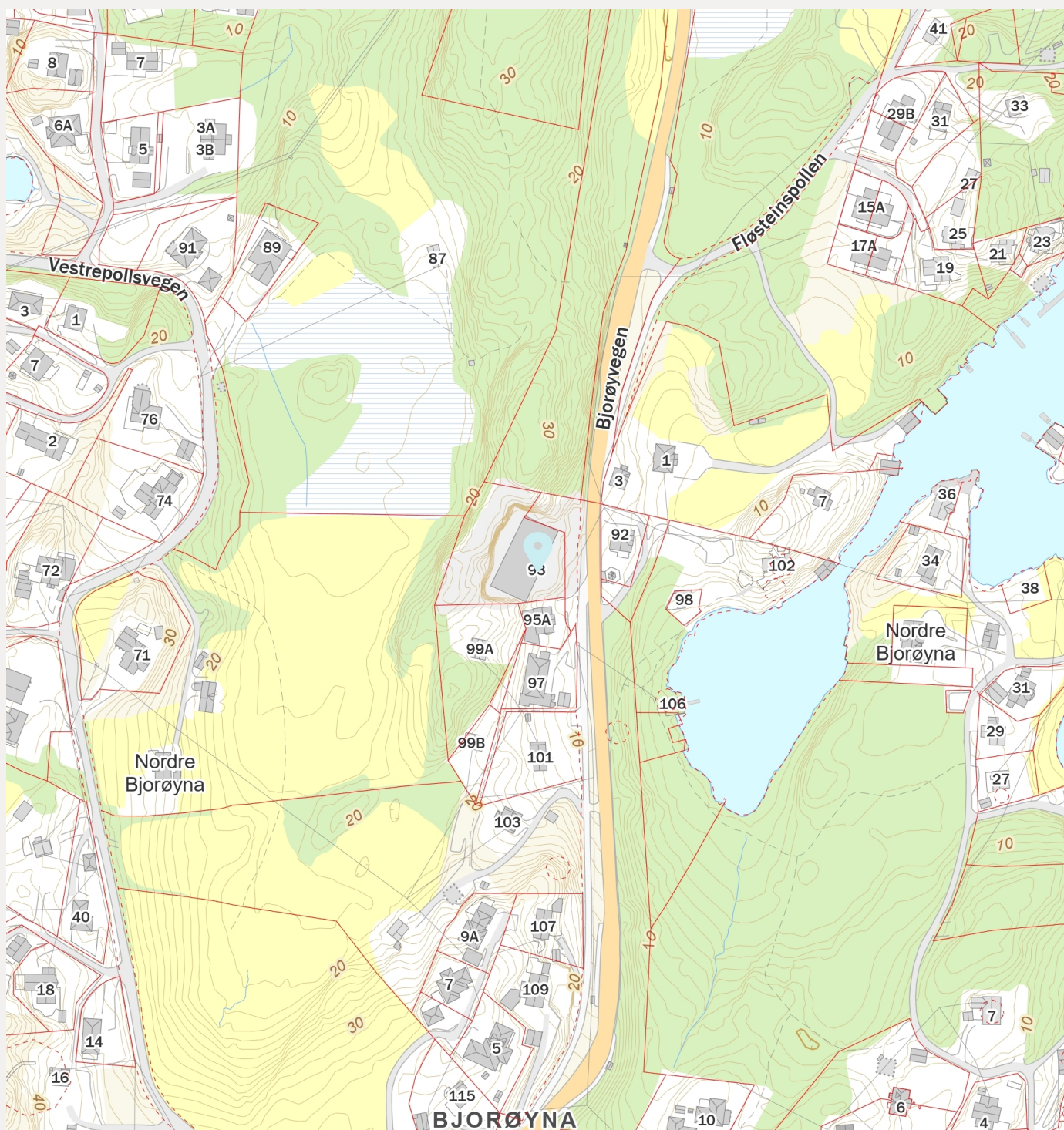
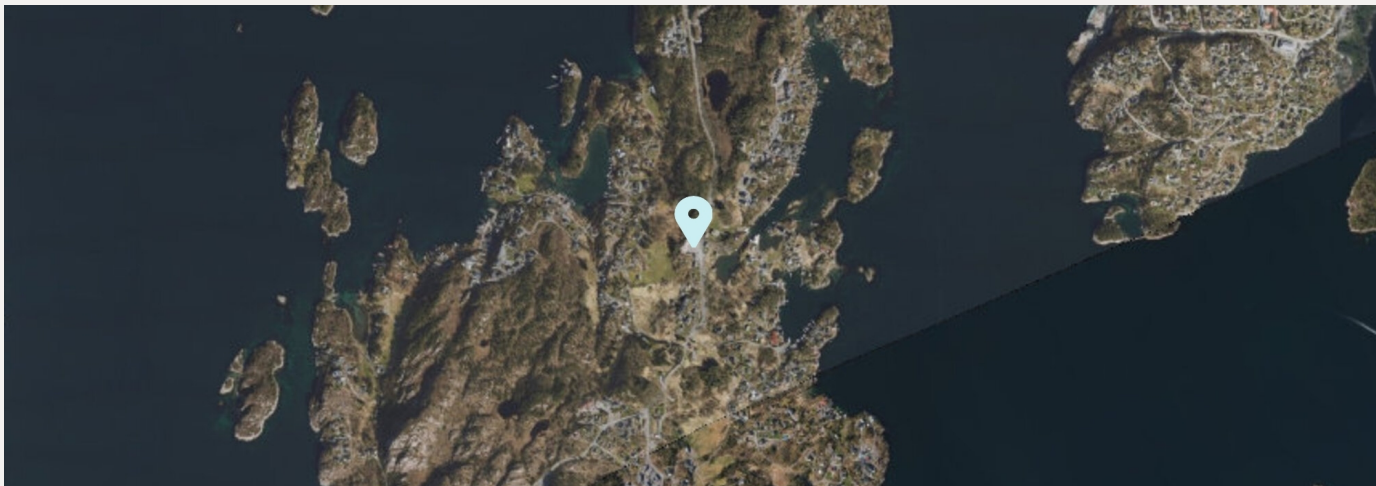
Bjørøy barnehage (1-5 år)	10 min
72 barn	0.8 km
Myren gårdsbarnehage (1-5 år)	3 min
80 barn	2.7 km
Håkonshella Fus barnehage (1-5 år)	5 min
70 barn	3.6 km

Dagligvare

Kiwi Hilleren	6 min
PostNord	4.6 km
Coop Extra Mathopen	8 min
Post i butikk	5.6 km

Sport

Bjørøy idrettsplass	14 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.2 km
Mathopen balløkke	6 min
Ballspill	4.8 km
MOVA Mathopen	8 min
EVO Godvik	9 min





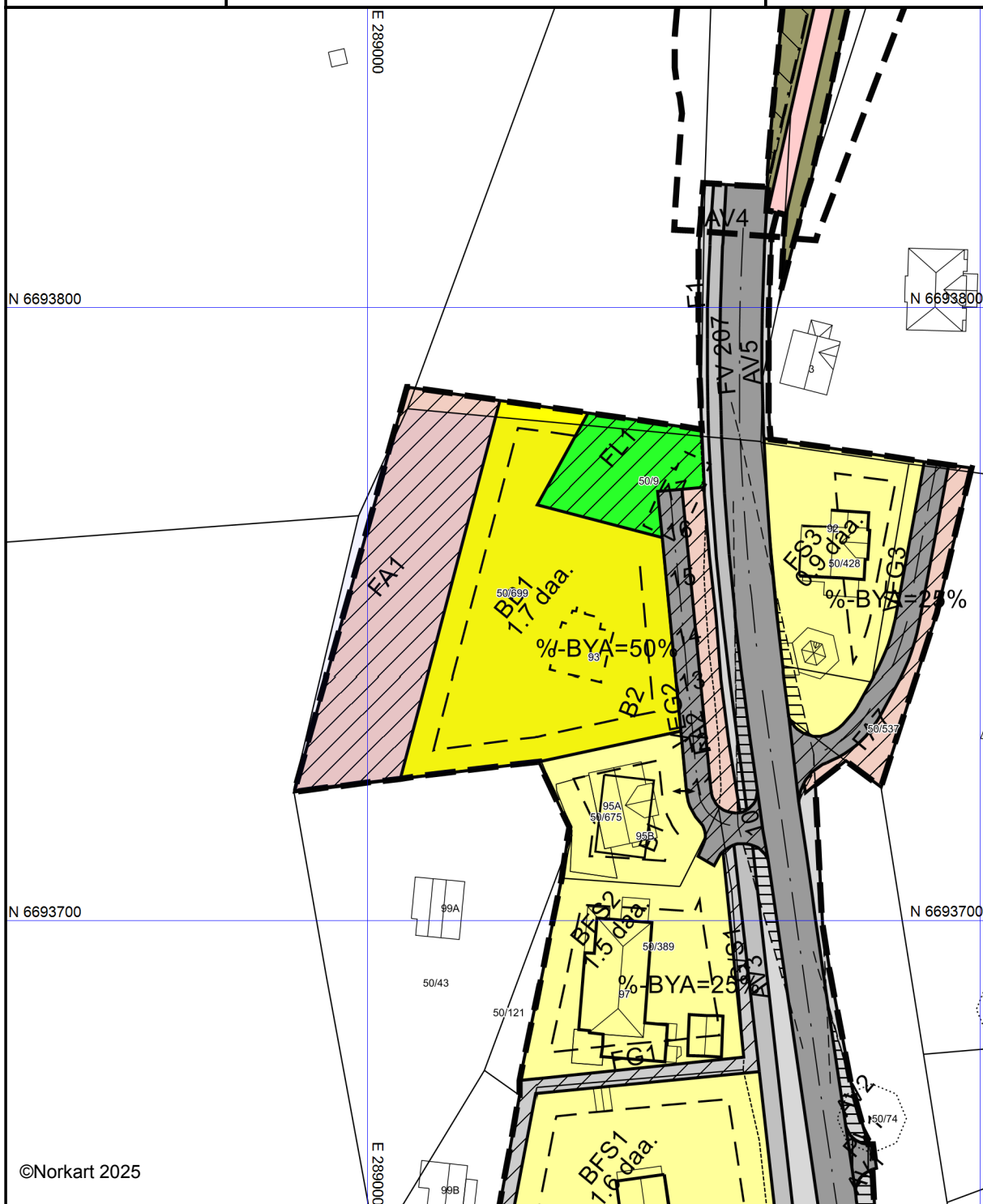
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/699/0/1
Adresse: Bjørøyvegen 93
Utskriftsdato: 20.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

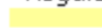
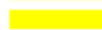


©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Frisiktsone ved veg

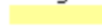
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

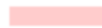
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



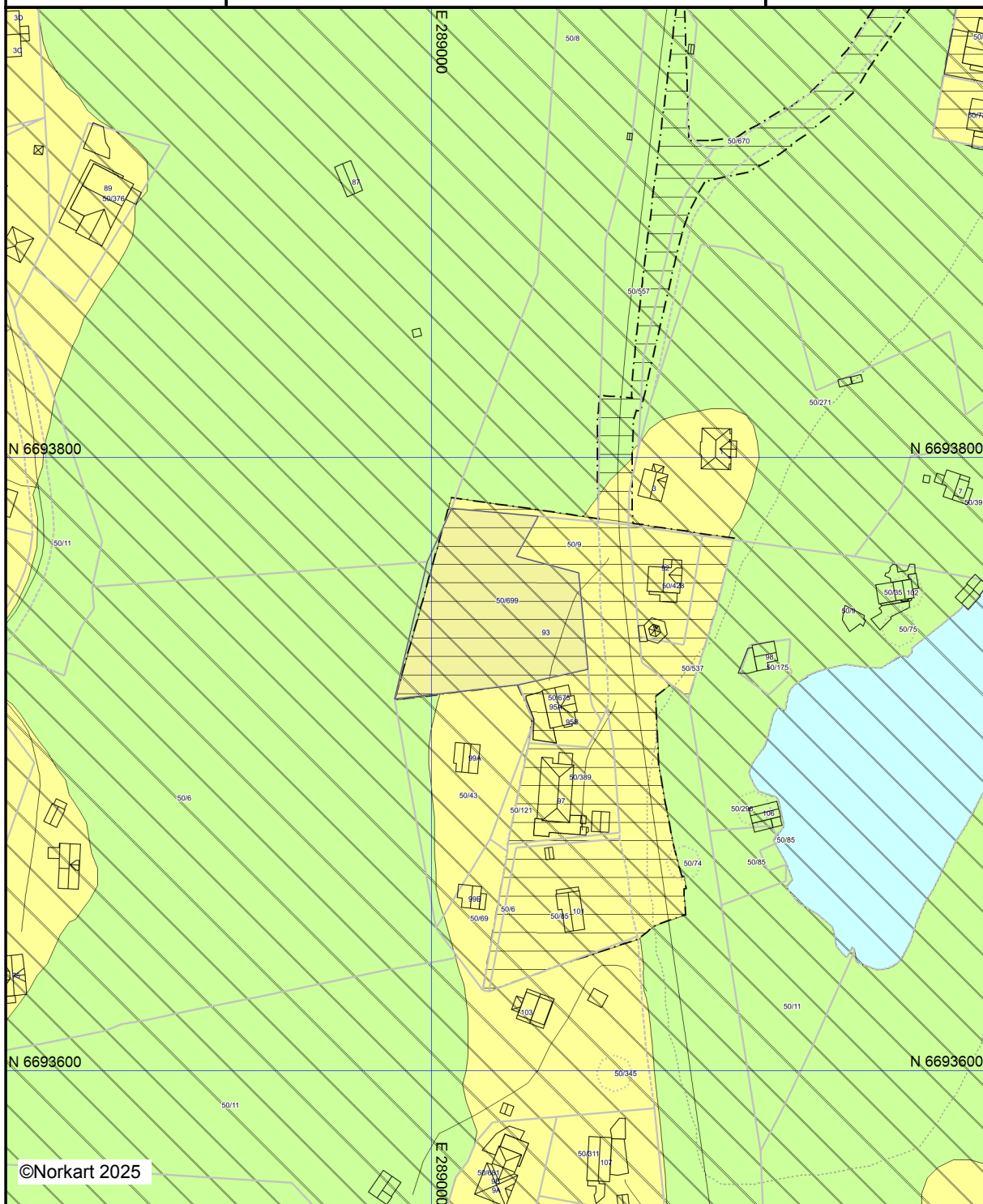
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/699/0/1
Adresse: Bjørøyvegen 93
Utskriftsdato: 20.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

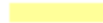


©Norkart 2025

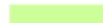
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler (PBL2008)

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008)

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynssoner (PBL2008 §11-1)

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Støysone - Gul sone iht. T-1442

 Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

 Sikringssonегrense

 Støysonегrense

 Detaljeringgrense

 Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

DEL 4

9. Føresegner



Klargjering av omgrep

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mjuka båttrafikanter er bukarar av kano, kajakk, padlebrett og liknande.

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

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

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

Rammeplan for vatn og avløp skal gjennom ei planteikning visa eksisterande og planlagt vass- og avløpsløyser. Rammeplanen skal seia noko om prinsipp-løyser for området, samanheng med overordna hovudsystem og dimensjonera og visa overvasshandtering og flomveggar.

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

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



Generelle føresegner, pbl. § 11-9

1. Plankrav

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

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

Heimel: pbl. § 11-9, nr 1.

- Kommunen kan krevja detaljregulering for tiltak som er i samsvar med arealformål og reguleringsplan dersom:
 - Tiltaket har eit tomteareal større enn 1500 m².
 - Tiltaket er til hinder for framtidig og heilskapleg regulering og utbygging.
 - Uteopphaldsareal er mindre eigna p.g.a. støy, skugge m.m.
 - Tiltak og utbygging ikkje er i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd. Kommunen kan ved behov krevja reguleringsplan ved frådeling eller oppføring av fleire tomter/einingar i LNF-spreidd.
 - Tiltaket fører til vesentleg endring av eksisterande terreng, landskap eller byggeskikk.

Heimel: pbl. §§ 11-9, nr.1 og 12-1, 3. ledd.

2. Rekkjefølgjekrav

- Byggeområde for bustad med gjennomføringssone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til skule. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4
- Byggeområde for bustad, næring, offentleg- og privat tenesteyting, idrettsanlegg og kombinerte formål med gjennomføringssone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før:
 - Det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til nærmaste kollektivhaldeplass.
 - Det er sikra interne snarveggar til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau.
 - Det er vurdert etablering av sykkelparkering, maksimalt 25 m frå nærmaste kollektivhalseplass.Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4.
- Detalj- og områderegulering skal sikra at bustader ikkje vert tekne i bruk før leikeplassar og fellesareal er ferdig opparbeidd, og ferdigstilt med leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 4.
- Tiltak skal ikkje setjast i gang før det er vurdert behov for infrastruktur som kommunaltekniske anlegg, straumforsyning, trafikksikker tilkomst for gåande, syklende og køyrande, tilstrekkelege grøntareal, gode snarveggar og tilkomst til nærturterreng. Kommunen kan krevje at tiltak ikkje vert tekne i bruk før slik infrastruktur er ferdigstilt. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 4.
- Sonene 810_5, 9, 16, 23 og 42 har særskilte krav knytt til tid for gjennomføring. Sjå tabell i føresegn nr. 54.

3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan

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



3. Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-5.

4. Vass- og kloakkanlegg.

Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 1 og 4

4. Krav til geologisk undersøking

- a. Skråningar brattare enn 30° med tilhøyrande utspringsområde er moglege fareområde for steinsprang. Før det kan vurderast oppføring av nye bygg med rom for varig opphald, (inkl. bruksendring) innanfor desse områda, må det gjennomførast ei geologisk undersøking.
Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4.

5. Dokumentasjon ved tiltak

- a. I område utan krav om regulering skal det ved søknad om oppføring av nye bustadeiningar dokumenterast at ROS (støy, flaum, steinsprang, brann o.l.), barn- og unges interesser, uteopphaldsareal, naturmangfald og kulturminne er ivareteke. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 3-7.
- b. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggst ved utomhusplan som viser korleis uteopphaldsareala følgjer kvalitetskrava ([jf. pkt. 24 c og d](#)) plassering av parkeringsareal eller garasje, nabobygg, murar, trapper og gjerde. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 5-6.
- c. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggst ved naudsynte snitt, profiler eller illustrasjonar som saman viser eksisterande terreng og endring av terreng, og korleis eksisterande terreng og landskap blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Snitt, profiler og illustrasjonar skal innehalda eksisterande bygg. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 3-7.
- d. Dersom tiltak med heimel i reguleringsplan etter pbl. § 12-11 ikkje er sett i gang 10 år etter at planen er vedteken, skal kommunen før vedtak om byggeløyve sjå til at planen er i samsvar med dagens krav. Tiltakshavar er ansvarleg for å skaffa opplysingar og dokumentasjon for kommunen si vurdering. Heimel: pbl. § 12-4, 5. ledd.

6. Utbyggingsavtaler

- a. Ved utarbeiding av utbyggingsavtaler skal til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for utbyggingsavtaler og supplerande prinsippvedtak leggst til grunn. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 2.

7. Krav til parkering

- a. Parkeringstabellar med minstekrav til parkeringsplassar for bil og sykkel. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- b. Ved utrekning av tal på parkeringsplassar skal det alltid rundast av oppover, til nærmaste heile parkeringsplass. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- c. Minste krav til storleik på parkeringsplassar for bilar er 18 m². Parkeringsplassar avsett til rørslehemma skal minimum vere 25 m². Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Minst 5% av parkeringsplassane (avrunda oppover til nærmaste heile parkeringsplass) skal utformast og vera reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ligga nærast mogleg heis/hovudinngang. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- e. Ved etablering av parkeringsareal og -anlegg for meir enn 10 bilar skal det setjast av eigne parkeringsplassar med ladestasjon for elbilar. Parkeringsplassar for elbilar er del av min. og maks. krav til parkering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- f. Plassering og fordeling mellom plassar for bilar og sykklar skal dokumenterast i reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- g. Det skal dokumenterast at naudsynt varelevering, serviceparkering og avsetting/henting kan gjennomførast utan å vera til hinder eller fare for mjuke trafikantar og andre biltrafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- h. Særskilte føresegner for sykkelparkering:
1. I bustadområde skal sykkelparkering leggst til fellesareal innandørs eller utandørs, og ikkje til den einskilde bustadeininga.

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

8. Mobilitetsplan

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

9. Veg og samferdsle

- a. Ved opparbeiding av vegar, gater og møteplassar skal:
 1. Eksisterande tilkomstvegar nyttast der det er mogleg.
 2. Dei tilpassast landskapet, med minst mogleg terreng-inngrep.
 3. Det sikrast trafiksikker og allmenn tilgang til nærmaste fellesareal, friluftsareal, friluftsområde, bustadområde, skule, barnehage og anna offentlig og privat service sikrast.
 4. Areal til grøfter, drenering, siktsoner og til lagring av snø skal høyrast til vegarealet, og ikkje leggjast i tomteareala.
 5. Det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkøyrslar. Talet på avkøyrslar til offentlig veg skal haldast på eit minimum.
- Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

Type bustad	Sone 1		Sone 2		Sone 3	
Minstekrav til parkering pr. bustadeining:	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil
Bustader/rekkjehus med 2 eller færre bustadeiningar	-	2	-	2	-	2
Bustadbygg/rekkjehus med 2 eller fleire bustadeiningar ^Y	1,5	1,5	1,5	1,5	1	2
Bustadeiningar under 65m2	1	0,8	1	0,8	1	1

Type næring og tenesteyting ^X og ^Y	P-plassar pr.:	Sone 1- 3	
Verksemdar:		Sykkel Min.	Bil Min. - maks.
Arbeidsplass- og besøksintensivnæring (handel, forretning og kontor)	40 m² (BRA)	0,5	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (t.d. industri/verkstad)	100 m² (BRA)	1	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (lager)	250 m² (BRA)	1	1 - 1
Serveringsstader, bensinstasjon og overnatting	50 m2	0,5	0,6 - 1
Tenesteyting:			
Helseinstitusjonar og skule/barnehage	Årsverk	0,5	0,5 - 1
Idrettsanlegg og forsamlingslokale	10 personar	2	3 - 6

Andre bygg og tiltak	P-plassar pr.:	Sone 1- 3	
		Sykkel Min.	Bil Min. - maks.
Fritidsbustad	Brukseining	-	1 - 1
Naust med eige bnr./seksjons nr. – gjeld berre for reguleringsplanar	Brukseining	-	1 - 1
Fellesnaust	Brukarar	0,2	0 - 0,5
Småbåthamn med 20 eller fleire båtplassar	10 båtplassar	2	4 - 7

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

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

10. Byggegrense mot veg

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

11. Gang-sykkelvegar og fortau

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

12. Teknisk infrastruktur

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

13. Vatn og avlaup

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

syning, og at avløpsanlegga tilfredsstiller FjellVAR/kommunen sine krav til bortleing og reinsing.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

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

14. Overvatn

- a. Ein plan for handtering av overvatn og flaum skal løysast i reguleringsplan. I område utan reguleringsplan, og der overvatn ikkje er løyst gjennom reguleringsplan, skal plan for overvatn og flaum løysast i byggesøknad. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- b. Plan for overvasshandtering og flaum skal ivareta krav og prioriteringar som kjem fram i kommunen si VA-norm og retningsliner for overvasshandtering. Plan for handtering av overvatn og flaum skal visa endringar i avrenningsmønster, flaumvegar, vurdering av ureiningsnivå i overvatn, krav til vasskvalitet, krav til løysingar for overvasshandtering på prosjektnivå og lokalisering av eventuelle fellesareal for overvassstiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Driftsansvar for overvassanlegg skal avklarast før utbygging for å sikra naudsynt vedlikehald. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- d. I byggesaker skal ansvarsrett for overvasshandtering (prosjektering og utføring) gå fram av ein slik plan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

15. Støy

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

16. Barn og unges interesser

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

17. Universell utforming

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

18. Estetikk og landskap

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

19. Kulturminne og kulturmiljø

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

20. Naturverdiar

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

21. Friluftsliv

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

22. Klima og energi

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

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

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

23. Byggegrense langs sjø og vassdrag

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

24. Bustad

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

Område	% BYA ved regulering ^x	% BYA i område utan RP ^y	MUA pr. bustadeining
Sone 1	50%	25	100 m ² ^z
Sone 2	40%	20	100 m ² ^z
Sone 3	25%	20	200 m ²

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

^y RP står for reguleringsplan

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

Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

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

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

- j. Dersom eit nærmiljø manglar fellesareal eller nærmiljøtiltak som grendehus eller andre typar møteplassar, skal reguleringsplanen setje av areal til eit slikt formål og sikra opparbeiding av tiltaket. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- k. Bustadsosial utbyggingspolitikk skal vera tema i alle reguleringsplaner. Varierte bustader med omsyn til storleik, standard og utforming skal vurderast. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- l. Særskilte føresegner for føresegnområde:
1. FO_14 – Morlandstø: Utbygging skal ikkje vera til hinder for bruk og utvikling av nærmiljøtiltak/grendehus. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

25. Fritidsbustader

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

26. Næring

- a. Formålet gjeld område for etablering av nærings- verksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve knytt til tiltaket, kva konsekvensar dette kan få for nærområdet, og korleis dei miljørelaterte tilhøva, t.d. støy og forureining skal følgjast opp ved permanent drift. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6
- c. Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast mot omgjevnadene. Ubygde delar av tomte skal ha ei til- talande form, anten som naturterreng eller tilplanting. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- d. Material- og fargebruk på fasadar som vender mot bustader og fellesareal, som t.d. leikeareal og gang- og sykkelvegar, skal ha kvalitetar som er tilpassa området og dempar påverknaden på omgjevnadane. Ved innheg- ning skal det gjerast greie for plassering av gjerde, høgde, byggemåte og materialbruk. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- e. Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege formål m.o.t. støy, ureining eller andre nega- tive konsekvensar for miljøet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- f. Det skal etablerast grønne buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- h. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
 1. FO_9 - Brattholmen kai: Aktuelt område for etablering av gjestehamn. Ei ev. gjestehamn skal ikkje nyttast som småbåthamn med faste plassar.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

27. Fritids- og turistformål

- a. Formålet gjeld bygg og anlegg knytt til fritids- og reise- livsverksemdar. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1.
- b. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
 1. FO_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg. Nye naust skal berre etablerast i form av fellestiltak. Parkeringa skal leggjast langs vegen, nord for formålet.
 2. FO_12 - Algrøy: Det skal ikkje byggast køyrevæg, men opnast for landbruksveg. Tiltak skal ikkje hindre ferdsl til friluftsområde.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

28. Offentleg eller privat tenesteyting

- a. Formålet gjeld område for privat eller offentleg teneste- yting med tilhøyrande vegar og anlegg. Heimel pbl. § 11-7 nr 1. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig ekspansjon og heilskapleg utbygging av tenestetilbod. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Ved lokalisering av parkeringsplassar må det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- d. Skular, barnehagar og institusjonar skal ikkje lokalisrast i tilknytning til verksemdar som kan generere tungtrafikk, støy, støv/forureining eller som på anna vis er ein uheldig faktor for barna/brukarane. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- e. Ved etablering av skular, barnehagar og institusjonar skal delar av naturterreng ivaretakast for opphald og leik. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- f. Særskilte føresegnar for føresegnområde:

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

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

29. Idrettsanlegg

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

30. Naust - Andre typar bygg og anlegg

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

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

- e. Fellesnaust skal ha tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- f. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- g. Reguleringsplan og byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- h. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass pr. naust, i gangavstand frå eigedommen. Rett til parkering skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
 1. Utforming, estetikk og landskap: Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører, vindaug og tak skal bidra til vidareutvikling av den tradisjonelle byggeskikken.
 2. Naust skal oppførast som separate einingar. For å unngå eit samanhengande fasadeuttrykk, skal det vurderast om nausta kan forskyvast eller saksast i frå kvarandre. Fasaden skal brytast opp med intern variasjon gjennom storleik, breidde eller høgde.
 3. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast i naustområda, enten framfor, bakom eller mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde/ levegg eller andre stengslar. Tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
 4. Lokalisering og utforming av tiltak skal ikkje utløyse store, irreversible terrenginngrep. Bygg skal vera best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
 5. Etablering av naust, kai, molo, flytebrygge eller andre tiltak i sjø og strandsone skal ikkje gje vesentlege

verknader for miljø og samfunn.

6. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, SEFRAK-registrerte naust.
7. Naust kan ha eit enkelt toalettrom med handvask og innlagt kaldt vatn. Det er ikkje tillate med innlegging av varmtvassbeholdar. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6.
- i. Naustområda Storesund og Landro representerer viktige kulturmiljø, sjå føresegnar [59 a. og b.](#) Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
- j. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
 1. FO_1 - Kallestad: Utbygginga skal ikkje stenga tilgjenge til sjø
 2. FO_4 - Sekkingstad: Tiltak skal ivareta eksisterande sjøbruksmiljø og fasadar med kulturhistorisk verdi. Kulturmiljø skal vurderast før det vert iverksett tiltak.
 3. FO_5 - Misje: Det kan oppførast maksimalt 3 naust i formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrenginngrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel.
 4. FO_8 - Kolltveit: Det er ikkje tillate med veg fram til formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrenginngrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel og fiske. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11 nr. 5.
 5. FO_16 - Algrøyna: Det vert ikkje opna for nye køyrevegar til nye naust i formålet.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6.

31. Kombinert formål for bygg og anlegg

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

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

- b. Kombinert formål på Gangstøgarden er knytt til gjennomføringszone H810_30. Formålet er ein kombinasjon av næring og bustad. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- c. Kombinerte formål på Misje er knytt til gjennomføringszone H810_35 og H810_36. Formålet er ein kombinasjon av næring, bustad, naust og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- d. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringszone H810_37 er ein kombinasjon av bustad, naust, næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- e. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringszone H810_38 er ein kombinasjon av næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- f. Kombinert formål på Syltøyna er knytt til Føresegnsområde 3. Formålet er ein kombinasjon av næring og offentleg og privat tenesteyting. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- g. Særskilte føresegnar for føresegnsområde:
 - 1. FO_3 – Syltøyna: Etablering av næringshage for lokalisering av små verksemder kan vurderast. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.

32. Veg

- a. Formålet gjeld eksisterande og framtidige offentlege vegar, gang- og sykkelveg og fortau. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 2.

33. Farlei

- a. Hovudleier og bi-leier er vist i plankartet som linesymbol – farlei, i samsvar med Kystverket sine registreringar og farleiforskrifta. Linja er ikkje ei definert avgrensing av omfanget på farleia. Kva arealbehov sjøtrafikken har varierer ut frå trafikkbilete, utforming av farvatnet, natt- og dagseilas, og vêrforhold. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.

34. Hamn

- a. Formålet gjeld private og offentlege hamner. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 2.
- b. For å sikra tilgang til beredskapsbåtar skal ein del av hamna ha ei høgd som gjer det mogleg for mindre båtar å leggja til. Heimel: pbl. §§ 11-1 nr. 2 og 11-9 nr. 5.
- c. Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområdet. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 5.
- d. Særskilte føresegnar for føresegnsområde:
 - 1. FO_15 – Ågotnes: Det er tillate med opplag av petroleumsinstallasjonar og liknande.

Heimel: pbl. § 11-7 nr. 2.

35. Parkering

- a. Formålet gjeld parkeringsanlegg i tilknytning til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 2.
- b. Før etablering av parkeringsplassar skal det vurderast om området er hensiktsmessig plassert ut i frå terreng, landskap og tilkomst til utfartsområde, friluftsområde,

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

- c. Ved etablering av fleire enn 8 parkeringsplassar skal det utarbeidast reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.
- d. Det skal etablerast sykkelparkering i tilknytning til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

36. Friområde

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

37. Turdrag

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

38. Felles føresegner

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

39. Landbruks-, natur og friluftsområde

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

- e. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 1.
- f. Minste uteopphaldsareal (MUA) er 250 m² per bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- g. Særskilte føresegner for føresegnområde:
 - 1. FO_13 - Våge: Naudsynte tiltak for etablering av avløpsreinseanlegg er tillate.

Heimel: pbl. § 11-11 nr 1.

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

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

f. Maksimal utnytting i LNF-spreidd:

1. Bygd areal (BYA) kan ikkje overstiga 20% . Bygg i tilknytning til landbruk er ikkje inkludert i utrekning av BYA.
2. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m² for bygging av frittstående garasje pr. bustadeining.
3. Etter utbygging skal det vera att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 250 m² pr. bustadeining.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

g. Ved frådeling skal tomter vera minst 1000 m².

Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

h. LNF-spreidd formåla på Syltøyna og Turøyna har potensiale for funn av automatisk freda kulturminne, særleg steinalderbuplassar. Søknad om tiltak i areal utanfor tunet (dvs. meir enn 25 m frå bustadhus) i desse områda skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser (KML § 9).

i. Tiltak og utbygging skal vera i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd, og maks tal for bustadeiningar i planperioden vert vist i tabellen nedanfor:

Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2

Stadnamn	Føresegnområde	Bustadeiningar 2014-2026
Nordre Fjell (Turøyna, Misje, Solsvika, Landro og Vindenes)	A	31
Sekkingstad og Skålvika	B	12
Øyane i Vest (Algrøyna, Langøyna, Lokøyna, Syltøyna)	C	15
Midtre Fjell (Skoge, Åse, Ulveseth, Tveita, Bratten, Nordvika, Nese, Ekren og Fjell)	D	30
Søre Fjell (Kallestad, Trengereid, Dala, Tellnes og Haganes)	E	20
Lie og Ekerhovda	F	30
Fjæreide og Morland	G	8
Geitanger	H*	1

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

41. Felles føresegner

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

42. Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde

- a. Formålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdslar og fiske. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdslar eller fiske er ikkje tillate, inkludert flytebrygger og kaianlegg. Det kan vurderast unntak for fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, av løp, varmepumper, straum- og telenett. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 3.
- c. Framfor område som opnar for naustbygging på land kan det leggjast til rette for båtplassar, men maks. ein pr. naust. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. For å unngå at heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/bryggjer/utliggjarar, bør tiltaka samordnast med felles søknad om tiltak. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- e. Nye kaiar, bryggjer og utliggjarar må sjåast i samanheng med dei eksisterande anlegg, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båtplass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- f. Brygger og kaiar skal etablerast utan store, irreversible terrenginngrep eller store utfyllingar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. Strandsona skal vera tilgjengeleg for allmenta. Heimel:

pbl. § 11-11 nr. 5.

43. Småbåthamn

- a. Ved søknad om utlegging av flytebrygger og småbåthamn skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og vidare dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene på noko vis. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Fellesnaust med tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon er tillate.
- c. Parkering skal ikkje leggjast til strandsona. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- d. Det skal leggjast til rette for enkel tilkomst til sjø for mjuke båttrafikanter. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- e. Rampe/båtopptrekk er tillate innanfor formålet småbåthamn. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- f. Nye kaiar, brygger og utliggjarar må sjåast i samanheng med dei eksisterande anlegga, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båtplass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- g. Tiltak i sjø skal samordnast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/bryggjer/utliggjarar. Tiltaka skal ikkje vere til hinder for allmenn tilgjenge eller ferdslar langs og i strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- h. Allmenn tilgjenge til sjø skal sikrast. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
- i. Tømmestasjon for båtar og bustadbilar er tillate på bakgrunn av eit dokumentert behov, og ved passande lokalisering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- j. Forsvarleg handtering av forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald av båtar skal sikrast. Løysing for dette skal leggjast ved søknad om tiltak, og godkjennast av forureiningsmynde i kommunen. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 6.
- k. Særskilte føresegner for føresegnområde:
 - 1. FO_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina

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

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

44. Ferdslar

- a. Føremålet viser farvatnet som ferdslår. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk er ikkje tillate. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

45. Friluftsområde

- a. Formålet er generelt friluftsområde i sjø og i strandsona. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv og fiske, ferdslar er ikkje tillate, inkludert flytebrygger og kaianlegg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- c. På badeplassar skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 inngå i reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

46. Naturområde

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

47. Akvakultur

- a. Formålet er akvakulturområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6
- b. Fortøyingar av anlegg skal leggjast innanfor formålet. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6
- c. Tiltak som kan hindra eller forstyrra akvakulturverksemd, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. Akvakulturanlegg/marinbiologisk produksjon i overflata

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

- e. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggst fram for Hordaland fylkeskommune for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- f. Kommunen kan etter eige skjøn krevja reguleringsplan, om tiltaket sin art eller omfang krev nærare retningslinjer/føresegner. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.
- g. Dersom produksjonen vert lagt ned eller flyttar, skal ny marinbiologisk produksjon ta omsyn til andre naturgjevne interesser som gjeld fiske. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- h. I nærleiken av akvakulturområda må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t. d. større kloakkutslepp, skjelsandoptak eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- i. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
 - 1. FO_15: I akvakulturområdet i Nordvika skal det takast særleg omsyn til elveosen ved installasjonar i sjø

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

48. Fiske

- a. Formålet er fiske, kaste og låssettingsplass, og gyteområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak som kan hindra fiske, kaste og låssetting, og gyting skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- c. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggst fram for fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. I nærleiken av/i fiskeområda må det visast særleg

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

49. Råstoffutvinning

- a. Formålet er område for uttak av skjelsand. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.

50. Kombinert formål i sjø - Ågotnes

- a. Formålet gjeld kombinasjon av ferdsel og fiske. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tråling er avgrensa til tider der sjøarealet ikkje er i bruk som riggområde, med føresetnad om at området ikkje vert nytta til langtidslagring av rigg. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- c. Varslingsrutinar knytt til bruk av området til rigg og tråling skal sikre uønskte hendingar. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. Kablar, røyr og annan infrastruktur som vert lagt ut i felta kan vera til hinder for tråling, og feltet vert mindre eigna eller øydelagt. Søknad om tiltak/inngrep/utslepp på/i trålfelt skal leggst fram for Fiskeridirektoratet region Vest for uttale før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

51. Faresone -Høgspent

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

52. Faresone -Flystøy

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

53. Faresone – Steinsprang

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

54. Gjennomføringssone

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

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_1	Møvika	- Samanhengande grønstruktur. - Skal ikkje bygga att tilkomst til friområdet i vest.	
H810_2	Bjørøyna	- Heile planområdet skal sjåast i samheng. - Vestrepollen skal vurderast som tilrettelagt badeplass. - Grønstruktur og allmenn tilgjenge til sjø og badeplass skal sikrast. - Vurdere tiltak for sjøsetting av småbåtar.	- Heilskapleg løysing for veg og parkering. Tilrettelagt badeplass og friområde. - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.
H810_3	Trengereid	- Eksisterande avkjørsle skal nyttast som tilkomst. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa, med særskilt fokus på redusere fjernverknad.	- Snarveg mot Stemmegarden (planID 20110011)
H810_4	Løkøyna	- Vurdera samlokalisering og etablering av fellesnaust, for å gjera strandsona mest mogleg tilgjengeleg. - Parkering må leggjast utanfor formålet.	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.
H810_5	Spjeld	- Kan ikkje regulast før i siste del av planperioden (2020-2026) og før ny Rv 555 (Sotrasambandet) er etablert. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. - Parkeringsplass knytt til friluftsområdet. - Tilgang til friluftsområde, nærturterreng og Nordsjøløypa . - Vurder ei intern utbyggingstakt. - Finna ny og eigna tilkomst til planområdet.	- Snarveg til/gjennom eksisterande bustadområdet. - Parkering for turgåarar.
H810_6	Spjeld	- Fellesinteresser i området. - Grønstruktur og allmenn tilgang til sjø.	- Parkeringsplass i tilknytning til grendehus, tur-område og småbåthamn.
H810_7	Morlandstø	- Eksisterande snarveg/sti skal ivaretakast.	
H810_8	Møvika	- Utvikling av området skal ikkje hindre tilkomst for eksisterande fritidsbustad i sørvest. - Vindanalyse	- Friluftsområdet skal tilretteleggast og vere tilgjengeleg for allmenta.
H810_9	Knappskog	- Støy- og landskapsanalyse som grunnlag for reguleringsplan.	- Området skal ikkje regulast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv 561 er vedteken.

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_10	Liaskjæret	- H810_10 og 11 skal sjåast i samanheng. - Utbygginga må ta omsyn til det gamle sjøbruksmiljøet, og bevara landskap, svaberg og bygningsmiljø. - Utfylling og kaifront er ikkje tillate.	
H810_11	Liaskjæret	- H810_10 og 11 skal sjåast i samanheng. - Utbygging må ta omsyn til landskap og det gamle sjøbruksmiljøet. - Kaifront kan vurderast ved dokumentert behov for delar av området.	
H810_12	Oksen	- Vurdere gjestehemn	
H810_13	Landro	- Tilpassing til historisk sjøbruksmiljø (sjøbruksmiljø A). - Parkering må leggjast utanfor formålet.	- Parkeringsplass. - Sikre allmenn tilgjenge til sjø.
H810_14	Valen	- Utvikling av området skal ta omsyn til passasje frå til naturområde i vest (blå-grøn korridor). - Naust skal berre oppførast i form av fellestiltak.	- Bølgjebrytar
H810_15	Brattholmen/ Snekkevik	- Samanhengande og gjennomgåande grønstruktur.	
H810_16	Ebbesvika		- Kan ikkje byggast ut før køyreveg til Straume er ferdigstilt, i samsvar med reguleringsplan (PlanID 20100011).
H810_17	Møvika	- Grønstruktur - Tilkomst til nærturterreng og Midtmarka. - Vindanalyse	
H810_18	Møvika	- Samanhengande grønstruktur frå sør til nord. - Vindanalyse	
H810_19	Landro	- Behovsanalyse knytt til båtplassar før oppstart av regulering.	
H810_20	Bjørøyna	- Nye naust skal koma som fellestiltak. - Samordning av flytebrygger. - Ta vare på eksisterande stiar i området.	- Sikra ein gjennomgåande gangveg/sti som koplar området mot strandsona, frå sør til nord. - Etablera tilkomst til friområda i sør og nord.
H810_21	Bjørøyna	- Trafikksikring og trygg skuleveg.	
H810_22	Bjørøyna	- Trafikksikring og trygg skuleveg.	

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_23	Ebbesvika	- Ta vare på grønt drag med natur og kulturlandskap med høy verdi. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa, med særskilt fokus på å redusere fjernverknad.	- Kan ikkje byggast ut før køyreveg til Straume er ferdigstilt, i samsvar med reguleringsplan (PlanID 20100011). - Sikra tilkomst/kryssing av vegen til friområdet.
H810_24	Snekkevik	- Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området.	- Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegssystemet.
H810_25	Straume		
H810_26	Tellnes	- Omsyn til Bjørkedalenvassdraget. - Området skal utviklast til eit næringsareal for arealkrevjande næring.	
H810_27	Knarrevik	- Reguleringsplan skal sikra at fasadar og arkitektur med kulturhistorisk verdi vert ivaretekne.	
H810_28	Gamle Knappskog skule	- Ikkje bygge att tilkomst til turveg	
H810_29	Solsvik (rest av solplassen)	- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusere fjernverknad.	
H810_30	Gangstøgarden	- Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/forsamlingslokale).	
H810_33	Eide	- Krav om områderegulering. - Tiltak i tråd med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. - Planarbeidet skal vurdere lokalisering av hamn. - Tema som må vurderast særskilt: Naturmangfald, ferdsel/tilkomst frå sjø, støy, kulturminne, genering av trafikk på land og i sjø. - Tid for gjennomføring må sjåast i samanheng med regulering av ny Fv561.	- Konsekvensutgreiing (KU) av endra arealformål til næring. - Vegen skal utbetrast eller byggast ny fram til Fv211.
H810_34	Turøyna	- Naturmangfald - Landskap	

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_35	Misje	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Misje. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur. - Vurdere gjestehamn på Misje. - Nye naust skal koma som fellestiltak.	
H810_36	Misje	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Misje. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur. - Vurdere gjestehamn på Misje. - Nye naust skal koma som fellestiltak.	
H810_37	Solsvika	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Solsvika. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonssenter.	
H810_38	Solsvika	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Solsvika. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonssenter. - Kan vurderast naust i form av fellestiltak.	
H810_39	Landro	- Vurder gang- og sykkelveg langs planområdet, og vest til Landrovegen, Fv211.	
H810_40	Angeltveit-sjøen	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Utvikling skal tilpassast og ta omsyn til eksisterande naustmiljø. - Det skal etablerast eitt samla anlegg på den mest tenelege staden innanfor området. - Omsyn til ver- og klimaforhold. - Løyse transport på både land og sjø som anlegget utløyser. - Vurdera konflikt med bustadområde, natur- landbruks- og friluftsinteresser. - Anlegget skal framstå som tenleg for brukarar med tilknytning til området, og tilreisande brukarar.	- Opparbeiding av gang- og sykkelveg fram til reguleringsplan (planID 20060038). - Fellesnaust - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_41	Eide		- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.
H810_42	Sekkingstad	- Barnehage skal plasserast innanfor området. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad og unngå horisontverknad.	- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, i retning Ågotnes. - Bruksløyve til bustader i planen kan ikkje gjevast før utbygging av ny Rv 555 (Sotrasambandet).
H810_43	Misje	- Tilpassing til historisk naustmiljø og farlei skal vektleggast. - Straumforholda i sundet skal vurderast før regulering.	
H810_44	Skålvika	- Bygg og anlegg skal utformast (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng, terrenghandsaming) med omsyn til fjernverknad og for å tilføra området kvalitetar.	- Opparbeide snarveg frå bustadområdet og aust til skulen.
H810_45	Sekkingstad		
H810_46	Brattholmen	- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad. Utbygginga skal omsyn til friområdet og skuleområdet, særskilt koplinga mellom områda.	
H810_47	Vindenes	- Allmenn tilgjenge til friområde og sjø. - Parkeringsplass i tilknytning til friområde. - Utreiing av kva tiltaka generer av båttrafikk, og korleis dette påverkar bruken av Vindenespollen som eit regionalt viktig friluftsområde.	
H810_48	Ulveset	- Gjennomgåande grønstruktur - Tilkomst til nærturterreng og Midtmarka. - Kulturlandskap	
H810_49	Ulveset	- Gjennomgåande grønstruktur - Tilkomst til nærturterreng og Midtmarka.	
H810_50	Åse	- Vurdere båtopptrekk/rampe	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.
H810_51	Åse		
H810_52	Ekren		
H810_53	Fjellspollen	- Naturmangfald - Ikkje tillate med utfylling i sjø - Geologisk undersøking - Vurdere ferdsel i sjø/tilkomst frå Fjeldspollen til Tengereidspollenpollen.	

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_54	Trengereids-pollen	- Behovsanalyse knytt til båtplassar før oppstart av regulering. - Sjøast i samanheng med allereie regulert småbåthamn. - Vurdere ferdsel i sjø.	
H810_55	Trengereid	- Det skal planleggast for ein meir konsentrert bustadtype - Tilkomst må sjåast i samanheng kommunesenteret i Sund. - Gjennomgåande grønstruktur. - Tilkomst til nærturterreng. - Eksisterande stiar skal ivaretakast.	- Området skal ikkje regulerast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv555 er vedteken for best mogleg tilkopling til hovudvegnett.
H810_56	Tellnes		
H810_57	Tellnes	-Parkering må leggast utanfor formålet. -Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/grendehus).	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.
H810_59	Døsje	- Plassering av tiltak og avgrensing av næringsareal må tilpassast VA-buffer og avlaupssoner. - Trafikkanalyse (bil- og båttrafikk) som grunnlag for reguleringa. - Utfylling i sjø og ev. kaifront kan vurderast ved dokumentert behov for delar av området.	
H810_58	Landro nordvest	- Utbygginga skal ta omsyn til grønne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord.	
H810_60	Bildøypollen		- Etablere gang- og sykkelveg via bru over Bildøystraumen til søre Bildøyna. - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.
H810_61	Valen	- Utbygginga må avgrensast mot bratt terreng i aust.	
H810_62	Arefjord	- Opnar for maks. to mindre naust på etablert kai. - Ta vare på landskapet i strandsona. - Ikkje eit bilbasert småbåtformål. - Legge til rette for sykkelparkering.	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_63	Fjell Gard	- Krav om områderegulering. - Utvikling med omsyn til historia knytt til staden. - Utnytte Fjellvassdraget og kulturlandskap som kvalitetar i planlegginga. - Heilskapleg planlegging av eksisterande og framtidige funksjonar. - Sikra gode gang og sykkelforbindingar, uavhengig av hovudvegnettet.	
H810_64	Eide		- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytting til offentleg vatn og avlaup.
H810_65	Eide	- Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området.	- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegssystemet.
H810_66	Landro nordaust	- Utbygginga skal ta omsyn til grøne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord.	
H810_67	Kårtveit		- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytting til offentleg vatn og avlaup.
H810_68	Kårtveit		- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytting til offentleg vatn og avlaup.
H810_69	Landro sør	- Utbygginga skal ta omsyn til grøne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa.	
H810_70	Fjell	- Dokumentera og etablere akseptabel løysing for avfall og forureining som følgje av næringsverksemd. - Finne ny avkjørsel. - Ta omsyn til kulturminne.	

*Rekkjefølgjekrav skal knytast til bruksløyve ved oppføring av tiltak.

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

1. H810_31 :

- Sona omfattar nordre Lillesotra
- Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- Tiltak i samsvar med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast.
- På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:
 - Tiltak etter pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c.
 - Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.
 - Etablering av vass og kloakkanlegg.
 - Garasje er ikkje tillate i tilknyting til fritidsbustad.

2. H810_32 :

- Sona omfattar området som vil kunne verte omfatta av planarbeidet for framtidig næringsutvikling.
- Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- Tiltak i LNF-spreidd er tillate i samsvart med formålet.

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

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av overordna plan
H810-31	Lillesotra nord	- Friluftsliv og nær-turterreng. - Overordna plan for teknisk infrastruktur. - Sosial infrastruktur - Utbyggingsmønster og utbyggingstakt. - Fortettingspotensiale i eksisterande busetnad. - Vurdere transformasjon fritidsbustad til bustad.
H810-32	Vindeneskvarven	- Behovsanalyse, næring, skal vera utarbeida før oppstart av arbeidet med kommunedelplan. - Det skal sikrast ei heilskapleg utvikling av næringsområde med utgangspunkt i eit nasjonalt eller regionalt behov. - Samferdsel og Infrastruktur. - Det vert ikkje opna for bustad i tilknyting til næringsutvikling. - Det skal takast særskilt omsyn til friluftsliv, kulturmiljø og kulturminne - Automatisk freda fornminne. - Eksisterande bustadstruktur på Vindenes skal vidareførast.

Heimel: PBL § 11-8, bokstav e

55. Retningslinjer for omsynssone friluftsliv

- a. I sonene H530_1- H530_11 er friluftsliv ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdier knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- b. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-811, bokstav c, 3. ledd.
- c. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.
- d. Tiltak som fremjar friluftsliv og samstundes ivaretek formålet LNF er tillate. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- e. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. . Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- f. Der omsynssone friluftsliv grensar til sjø er det særleg viktig at tiltak ikkje bygger ned verdier knytt til friluftsliv, som t.d. fortøying av fritidsbåtar, badeområde osv. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

56. Retningslinjer for omsynssone grønstruktur

- a. I sonene H540_1- H540_11 er natur ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdier knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- b. Sonene skal sikra levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- c. Tradisjonell landbruksdrift er viktig for å oppretthalda landskapskvalitetane i områda. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- d. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- e. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- f. Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med

arealformålet kan tillatast innanfor sonene dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthaldne. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

- g. Vindeneskvarven (H540_1), Råna og omegn (H540_5), Foldnesmarka vest (H540_8), Fjellparken (H540_9) og Midtmarka (H540_10) er dei store samanhengande utmarksareala i kommunen. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- h. Tiltak som er i strid med arealformålet LNF og omsynet til friluftsliv er ikkje tillate. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.

57. Retningslinjer for omsynssone landbruk

- a. Områda innanfor sona H510_1, kjerneområde for landbruk, skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv. Oppstykking av jord og/eller nedbygging av kulturlandskapet er ikkje tillate. Landbruksinteressene skal vektast tungt ved søknad om tiltak innfor desse områda. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.

58. Bevaringssone naturmiljø

- a. Sona H560_1 er Fjellvassdraget. Her skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og sikrar levestad for planter og dyr. Denne føresegna gjeld likevel ikkje for byggverk som står i nødvendig samheng med vassdraget, eller der det trengs opning for å sikre tilgang til vassdraget. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd og Vassressurslova (VRL) § 11.

59. Bevaringssone kulturmiljø

- a. Innanfor bevaringsssonene kulturmiljø H570_1 Storasund skal tiltak ta omsyn til og fremja det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Det skal ikkje førast opp bustader innanfor sona. Mindre tiltak etter pbl. § 20-4, bokstav a, er tillate for eksisterande bustader. Heimel:

pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.

- b. Innanfor bevaringsssonene kulturmiljø H570_3 Landro skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- c. Innanfor bevaringsssona kulturmiljø H570_2 Knarrevika skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar kulturmiljøet knytt til Fjell sin tidlige industrihistorie. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- d. I bevaringsssona H570_4 er det kjent 30 automatisk freda kulturminne frå steinalder til mellomalder. Vindeneskvarven er eit kulturmiljø med stor tidsdjupne og med høg nasjonal kulturminneverdi. Det er potensiale for ytterlegare funn av automatisk freda kulturminne i området. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som er egna til å forringe kulturminne- og landskapsverdiene i området. Alle tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering, jf. kml. §§ 3, 8, 9. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- e. For område markert med omsynssone kulturmiljø (H_570_1-4) er det krav om utgreiing knytt til kulturverdien før det kan gjennomførast tiltak. . Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- f. Tiltak som kan skade eller redusere kulturminneverdiene i områda er ikkje tillate. . Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.

60. Sikringssone drikkevasskjelde

- a. Felles føresegner for klausulerte drikkevatt i sonene H110_1 (Fjæreidevatnet), H110_2 (Bildevatnet) og H110_3 (Kørelen):
 - 1. Aktivitet knytt til etablering og vedlikehald av anlegg for vassverket er tillate.
 - 2. Bading for menneske og dyr, og vassport er ikkje tillate.
 - 3. Fiske er tillate for grunneigarar med eigedomsrett til

- vatnet, og for oppsitjarar med tinglyst rett til fiske.
4. Fritidsaktivitetar eller næringsverksemd som inneber å slå leir, stemner/samlingar, bruk av båt og liknande er ikkje tillate.
 5. Det er ikkje tillate å setja opp telt eller slå leir innanfor nedbørsfeltet. Riding, og anna ferdsle skal ikkje føra til fare for forureining av vasskjelda. Hundar skal haldast i band.
 6. Avføring frå hundar og hestar i nedbørsfeltet samlas opp og fjernast frå verkeområdet.
 7. Militærøving er ikkje tillate.
 8. Lagring og/eller deponi av gjenstandar, avfall, slam eller liknande som kan koma til å forureina vasskjelda, er ikkje tillate. Dette gjeld også for oljeprodukt og stoff/kjemikaliar
 9. Lagring, deponi og bruk av pesticid (plantevern-middel) i fareklassane «svært giftig», «giftig» og «Helseskadelig» er ikkje tillate. Kommunen kan gi dispensasjon frå forbodet etter ei konkret vurdering av produkt og bruk.
 10. Nydyrking av landbruksareal er tillate, men skal ikkje føra til vesentleg auka forureining i Kørenen.
 11. Gjødsele kan brukast i landbruksverksemd, etter godkjenning frå kommunen.
 12. Jakt i nedbørsfeltet må ikkje føra til risiko for forureining av vasskjelda. Slakting kan utførast i ei avstand på minst 50 m frå vatn og tilløp. Avfall skal straks samlas opp og fjernast frå nedbørsfeltet.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.
- b. Føresegner for Kørenen og nedbørsfeltet til Kørenen i sona H390_1:
1. Påbygg/endingar av bustader tilknytt kommunalt avløp, eller der avløpet vert ført ut av nedbørsfeltet er tillate.
 2. Regulering av nye område for bustader, fritidsbustader

- og næringsformål er ikkje tillate.
3. Oppføring av nye bustader er tillate dersom avløpsvatnet vert ført ut av nedbørsfeltet.
 4. Oppføring og/eller endring av bustad og driftsbygning på gardsbruk, skal vurderast særskilt ut i frå tilhøva rundt nedbørsfeltet.
 5. Oppbygging etter brann og naturskade er tillate.
 6. Sanitæravløp (avløp frå vassklosett, kjøkken, bad, vaskerom o.l.) skal førast ut av nedbørsfeltet. Det gjeld også for eksisterande busetnad.
 7. Gråvatn (sanitæravløp som ikkje inneheld avløp frå klosett) kan infiltrerast til grunnen etter godkjenning frå kommunen.
 8. Tømming av privet/do er ikkje tillate.
 9. Stoff/kjemikaliar nytta i hushald eller landbruk er tillate, men skal sikrast for å ikkje forureine vasskjelda.
 10. Husdyrgjødsele kan spreia i samsvar med «Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk innhav», men ikkje nærare strandlinja enn 20 meter, eller 20 meter frå bekkar når terrenget vert drenert mot bekk.
 11. Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet, er avgrensa av produksjonsarealet og spreiearealet som kommunen har fastsett.
 12. Gardsbruk som har beiterett for sau kan nytta området i same omfang som før.
 13. Beiting, riding, og annan ferdsel av husdyr skal ikkje føra til forureining av vasskjelda.
 14. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt i sone 1. Grunneigarlaget har også løyve til å driva kontrollert utleige av inntil 5 robåtar.
 15. Robåtar kan ha firetakts påhengsmotor med inntil 10 hk eller elektrisk motor i sone 1.
 16. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate i sone 1.

17. Det er ikkje lagt særskilte restriksjonar på aktivitetar i sone 2. Større arrangement (meir enn 50 deltakarar) som inneber å slå leir og/eller bruka båt, krev løyve frå kommunen.
 18. Fiske er berre tillate ved kjøp av fiskekort frå grunneigarlaget i sone 1.
 19. Fiske er tillate i sone 2.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

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

1. Det er ikkje tillate å føra opp nye bustader, bygge på eller å endra bustader i nedbørsfeltet (jf. ekspropriasjonsløyve av 1987 og skjønn av 1992).
 2. Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet er avgrensa av talet på beitedyr pr. 1984 (jf. skjønn av 1992).
 3. Arrangement med start og slutt utanfor nedbørsfeltet er tillate etter løyve frå vassverkseigar.
 4. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt. Bruk av forbrenningsmotor er ikkje tillate.
 5. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

61. Sikringssone VA-buffer

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

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

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

63. Bandleggingssone - naturvern

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

64. Sikringssone – Innflyging til Bergen lufthavn Flesland

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

65. Detaljsone

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

handsama i reguleringsplanane.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.

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

66. Vidareføring av Kommunedelplan

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

67. Føresegnssone

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

på Syltøyna.

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



FJELL KOMMUNE



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614742125
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
922530890	ØYGARDEN KOMMUNE	Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
991757112	RETT HJEM EIENDOMMER AS		Olsvikveien 60A, 5184 OLSVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4626	50	699

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4626	50	699	0	1	9 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	2	5 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	3	5 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	4	4 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	5	5 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	6	6 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	7	9 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	8	5 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	9	5 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	10	5 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	11	5 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	12	6 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	13	9 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	14	10 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	15	10 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	16	6 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614742125
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
922530890	ØYGARDEN KOMMUNE	Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
991757112	RETT HJEM EIENDOMMER AS		Olsvikveien 60A, 5184 OLSVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4626	50	699

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4626	50	699	0	1	9 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	2	5 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	3	5 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	4	4 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	5	5 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	6	6 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	7	9 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	8	5 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	9	5 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	10	5 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	11	5 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	12	6 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	13	9 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	14	10 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	15	10 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	50	699	0	16	6 / 104	Bustadseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

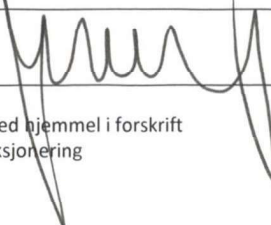
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Øygarden kommune	Ternholmvegen 2 - 5337 Rong	AGE OPHØIM

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rett Hjem Eiendommer AS	991757112	joralf.ronning@retthjem.org	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Olsvikveien 60A	5184	Olsvik	90163570

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4626	Øygarden kommune	50	699	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
991757112	Rett Hjem Eiendommer AS	100/100

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)													
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	9		13	B	9		25				37				49			
2	B	5		14	B	10		26				38				50			
3	B	5		15	B	10		27				39				51			
4	B	4		16	B	6		28				40				52			
5	B	5		17				29				41				53			
6	B	6		18				30				42				54			
7	B	9		19				31				43				55			
8	B	5		20				32				44				56			
9	B	5		21				33				45				57			
10	B	5		22				34				46				58			
11	B	5		23				35				47				59			
12	B	6		24				36				48				60			
Sum tellere:		10 4		Nevner =		10 4													

Dato	Innsenderens underskrift
25.01.2024	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

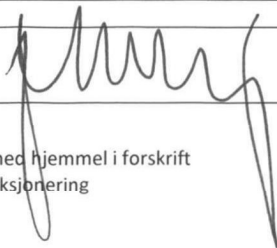
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

25.01.2024

Innsenderens underskrift



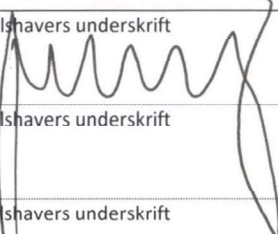
8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

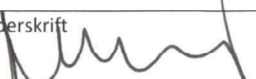
Sted og dato Olsvik 25.01.2024	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Joralf Rønning (for Rett Hjem Eiendommer AS)
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 4626	Kommunens navn Øygarden	Gårdsnr. 50	Bruksnr. 699	Festenr.
Dato 5/2-24	Underskrift Lignid Midtthvert	Stempel 		

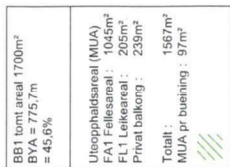
Dato 25.01.2024	Innsenderens underskrift 
--------------------	---



+ 50/699

+ 50/9

• 95A + 50/675
• 95B



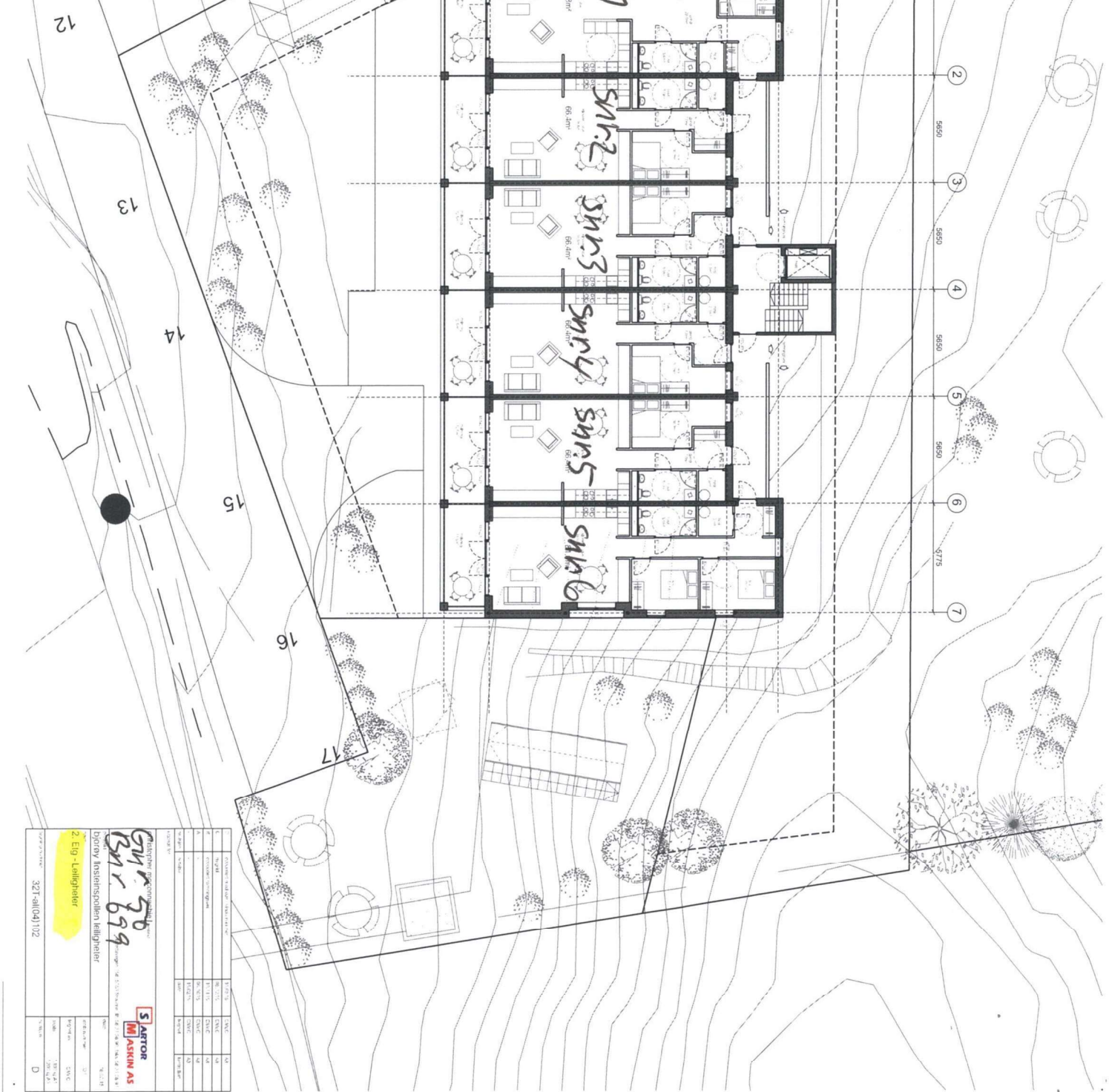
Utombus,
fellerareal
gnt. 50
bnt. 699



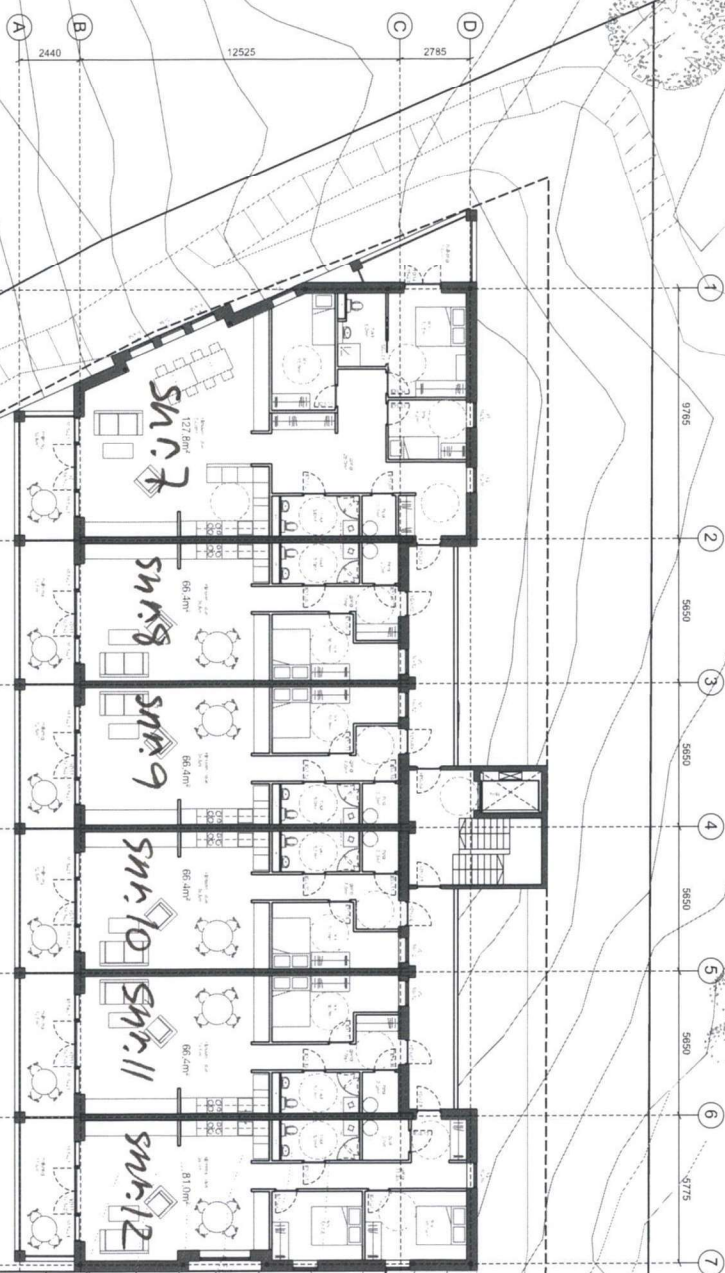
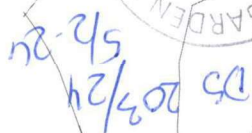
DS/203/24
5/2-24

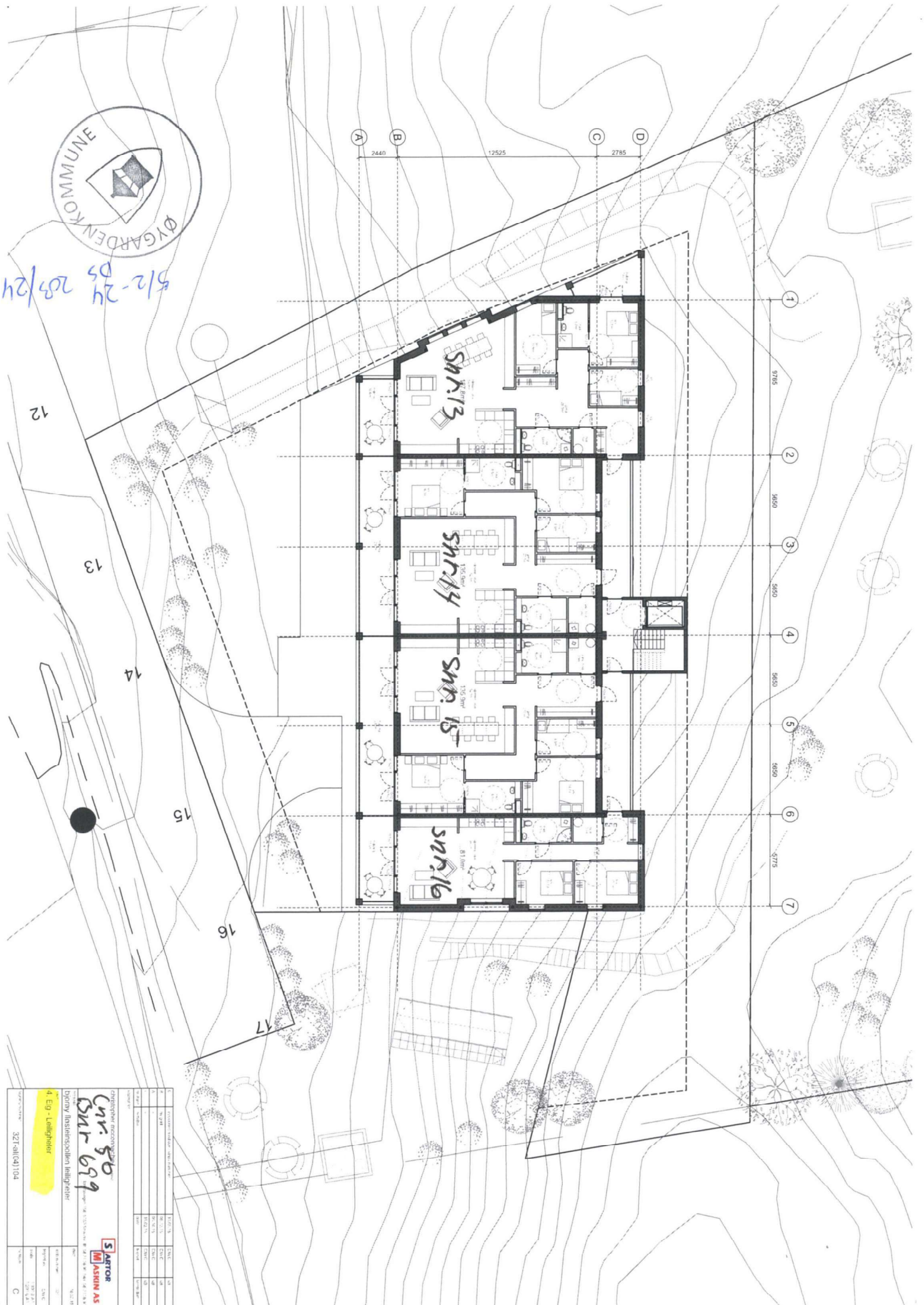
[illegible]

5/2-24
DS 203/24



Øygarden Byggeselskap AS SM 1-6 SM 1-6		2. Etg. - Leiligheter 327-0104/102	
Byggetype: Boligprosjekt Byggher: Øygarden Byggeselskap AS Byggher: Øygarden Byggeselskap AS		Byggher: Øygarden Byggeselskap AS Byggher: Øygarden Byggeselskap AS	
Byggher: Øygarden Byggeselskap AS Byggher: Øygarden Byggeselskap AS		Byggher: Øygarden Byggeselskap AS Byggher: Øygarden Byggeselskap AS	
Byggher: Øygarden Byggeselskap AS Byggher: Øygarden Byggeselskap AS		Byggher: Øygarden Byggeselskap AS Byggher: Øygarden Byggeselskap AS	
Byggher: Øygarden Byggeselskap AS Byggher: Øygarden Byggeselskap AS		Byggher: Øygarden Byggeselskap AS Byggher: Øygarden Byggeselskap AS	

[illegible]

[illegible]

Søknad om seksjonering

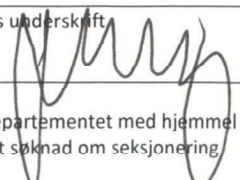
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Øygarden kommune	Ternholmvegen 2 - 5337 Rong	Ålve OPPHØIM

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rett Hjem Eiendommer AS	991757112	joralf.ronning@retthjem.org	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Olsvikveien 60A	5184	Olsvik	90163570

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4626	Øygarden kommune	50	699	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
991757112	Rett Hjem Eiendommer AS	100/100

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	9		13	B	9		25				37			
2	B	5		14	B	10		26				38			
3	B	5		15	B	10		27				39			
4	B	4		16	B	6		28				40			
5	B	5		17				29				41			
6	B	6		18				30				42			
7	B	9		19				31				43			
8	B	5		20				32				44			
9	B	5		21				33				45			
10	B	5		22				34				46			
11	B	5		23				35				47			
12	B	6		24				36				48			
Sum tellere: 104				Nevner = 104											

Dato	Innsenderens underskrift
25.01.2024	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
25.01.2024

Innsenderens underskrift

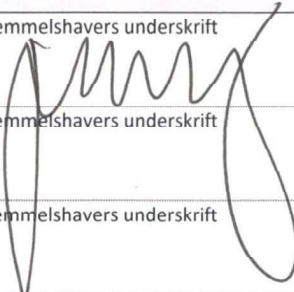
8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

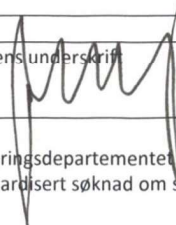
Sted og dato Olsvik 25.01.2024	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Joralf Rønning (for Rett Hjem Eiendommer AS)
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

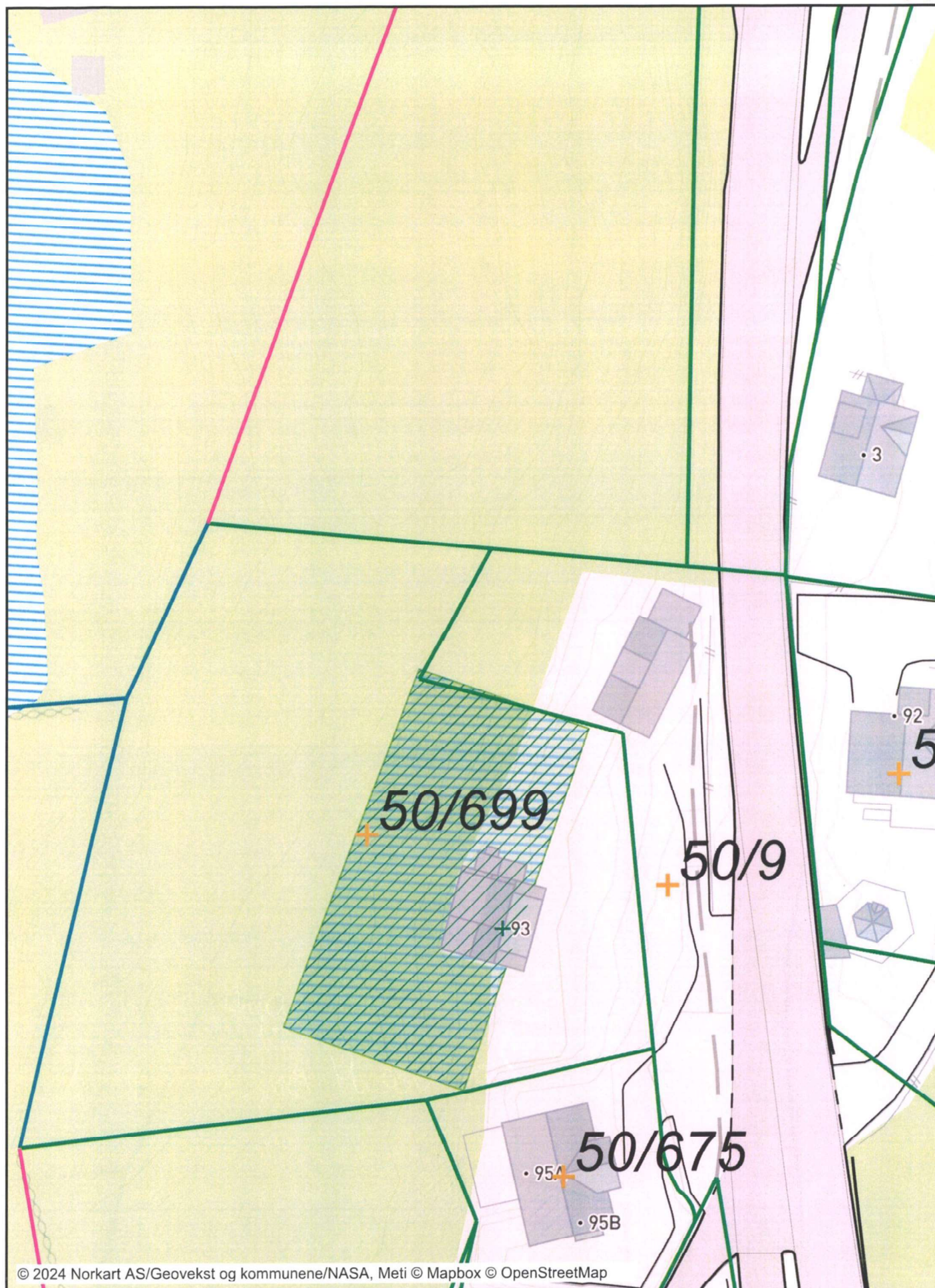
11. Kommunens saksbehandling

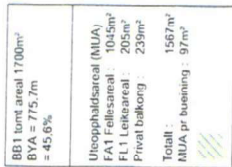
- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 4626	Kommunens navn Øygarden	Gårdsnr. 50	Bruksnr. 699	Festenr.
Dato 5/2-24	Underskrift Signid Midtvedt	Stempel 		

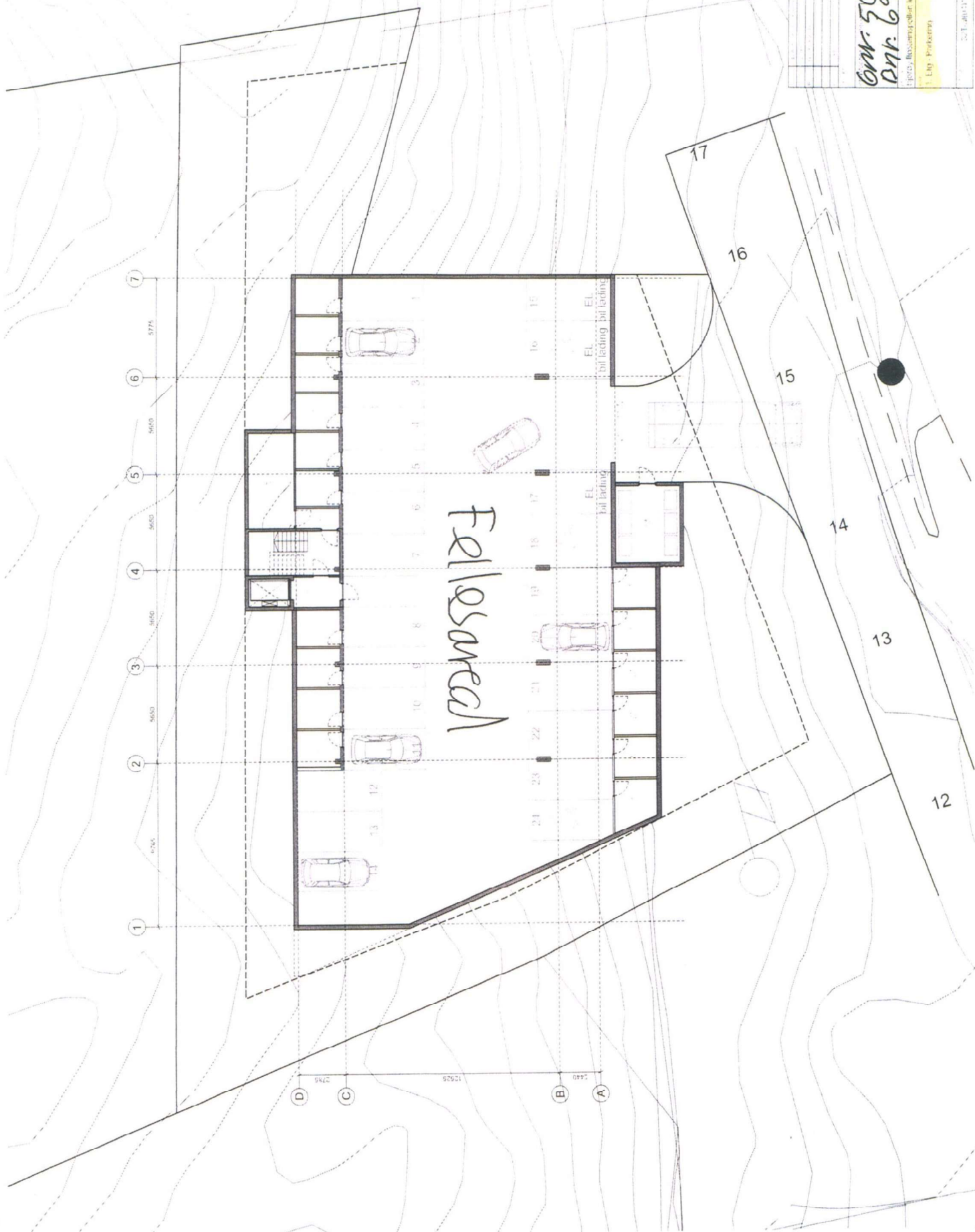
Dato 25.01.2024	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

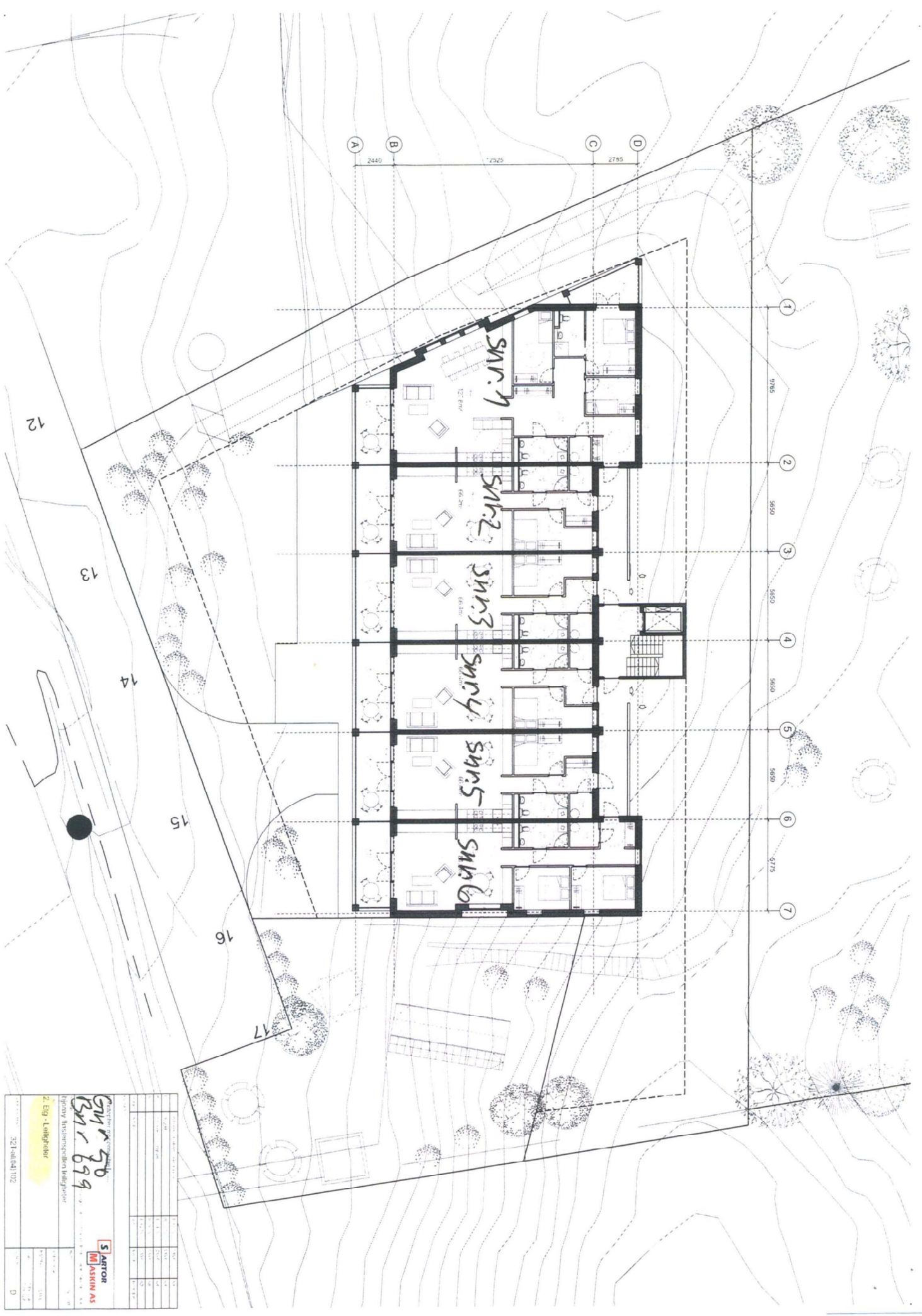




vtombus
fellesaread
gwr. 50
bwr. 699

[illegible]





Projektname: SNr. 1-6 BM 1699		Architekt: SARTOR M. ASKIN AS	
2. Etg. - Lufthafen Typische Kassenstation Interceptor		Standort: 3521404/102 D	
Maßstab: 1:100		Blatt: 1	
Zeichnung: 1		Blatt: 1	
Zeichnung: 1		Blatt: 1	

VEDTEKTER FOR SAMEIET BJORØYVEGEN 93 GNR. 50/BNR. 699 I ØYGARDEN KOMMUNE

1. SAMEIETS NAVN:

Sameiets navn er Sameiet Bjorøyvegen 93, og forretningskontor er i Øygarden kommune.

2. RETTSLIG RÅDERETT.

Hver sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved eventuell utleie herunder lån av seksjonen er vedkommende seksjonseier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med denne sameieavtale og de vedtatte husordensregler for sameiet. Seksjonseier bærer det fulle ansvar for leietakers forhold til, og overholdelse av disse. Utleie som strekker seg over 2 år skal godkjennes av styret. Der regnes ikke som utleie at juridisk person leier seksjon til ansatte eller andre personer man er forpliktet til å skaffe bolig.

3. FYSISK RÅDERETT.

Bruksenheten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetenes godkjenning skal søknad fremsendes via sameiets styre, og det må ikke foretas andre installasjoner o.l. som er til unødig eller urimelig ulempe for sameierne.

Seksjonene har eksklusiv bruksrett til balkonger som henger sammen med seksjonen (gjelder i 3. og 4. etasje). Seksjonene har eksklusiv bruksrett til terrasserer som henger sammen med/grenser mot seksjonen (gjelder 2. etasje).

Det er satt av x parkeringsplass for bevegelseshemmede.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

4. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER.

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at det ikke kan betale, kan de kreve sameierene direkte.

5. FELLESGIFTER

Fellesutgifter ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkeltes enhet, fordeles mellom, sameierene etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier

6. VEDLIKEHOLD OG RENHOLD.

Vedlikehold av bruksenheten (seksjonen) påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierene sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Hver seksjonseier sørger for renhold av den del av fellesarealet som naturlig tilligger sin seksjon. Styret fastsetter nærmere regler for renholds og vedlikeholdsoppgaver.

Vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner slik som elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann og avløp, yttervegger og yttertak tilfaller således hele sameiet.

7. VEDLIKEHOLDSFOND.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøkene.

8. KONTIGENT

På grunnlag av budsjett fastsettes en kontingent pr. seksjon som forfaller til betaling den første hvert kvartal.

Dersom det ved ordinært eller ekstraordinært sameiermøte besluttet å igangsette reparasjon/vedlikehold, kan styret fastsette ekstraordinær innbetaling i tillegg til ovennevnte beløp.

9. ETTERSYN.

Den eller de sameiere som, ved flertallets beslutning i sameiermøtet, gis fullmakt, skal ha adgang til de enkelte enheter for å forta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

10. MISLIGHOLD.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierene, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftelig varsel pålegges å flytte, og selge sin seksjon.

Hver sameier gir sameiet pant i sin seksjon med NOK 0 til sikkerhet for sine forpliktelser overfor sameiet.

11. SAMEIERMØTET.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

12. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til møtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. I innkallingen angis tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets åreberetning med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal være skriftlig meddelt og styret i hende senest 21 dager før møtet.

For forslag som skal behandles på sameiermøtet, skal hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen til møtet.

13. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker han/de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og angi hvilke saker som vil bli behandlet og referere hovedinnholdet i disse.

14. OM SAMEIERMØTET, STEMMERETT M.V.

I sameiermøtet har sameierene stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierene har rett til å møte med fullmektig, da med skriftlig og datert fullmakt, som vedlegges protokollen. Dersom ikke annet angis, anses fullmakten til å gjelde første sameiermøtet etter fullmaktens dato.

Ordinært sameiermøte skal:

1. behandle styrets årsrapport
2. forelegge årsregnskapet for behandling og godkjenning
3. behandle de øvrige saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg av styre, styrets leder, og revisor

15. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE.

Sameiermøtets beslutninger treffes som hovedregel med alminnelig flertall blant avgitte stemmer. To tredels flertall av de avgitte stemmer kreves for beslutning om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
2. fastsetting av vedtekter og/eller endring av disse,
3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke av nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte sameier,
4. at den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet,

5. at erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Vedtak om salg eller bortfeste av eiendommen eller av deler av denne, utover hva som foran er nevnt, krever enstemmighet blant alle sameierene. Sameier uten tinglyst hjemmel må dokumentere behørig fullmakt fra hjemmelshaver.

16. STYREMØTER.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som vil bli behandlet. Styret skal bestå av minst 3 medlemmer. Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en nestleder. Styret skal protokollføre over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

17. STYRETS KOMPETANSE.

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Det hører under styrets funksjon å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter vedtektene punkt 15, 3 ledd, representerer styret sameierene og forplikter dem ved sin underskrift.

18. INHABILITET.

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

19. LOV OM EIERSEKSJONER (Lov av 1. januar 1998).

For forhold som ikke er fastsatt i disse vedtekter, skal eierseksjonslovens bestemmelser gjelde, slik disse til enhver tid lyder.

Disse vedtekter er fastsatt på konstituerende sameiermøte den 25.01.2024.

.....

.....