PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

STRAUMSHAUGANE 48

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

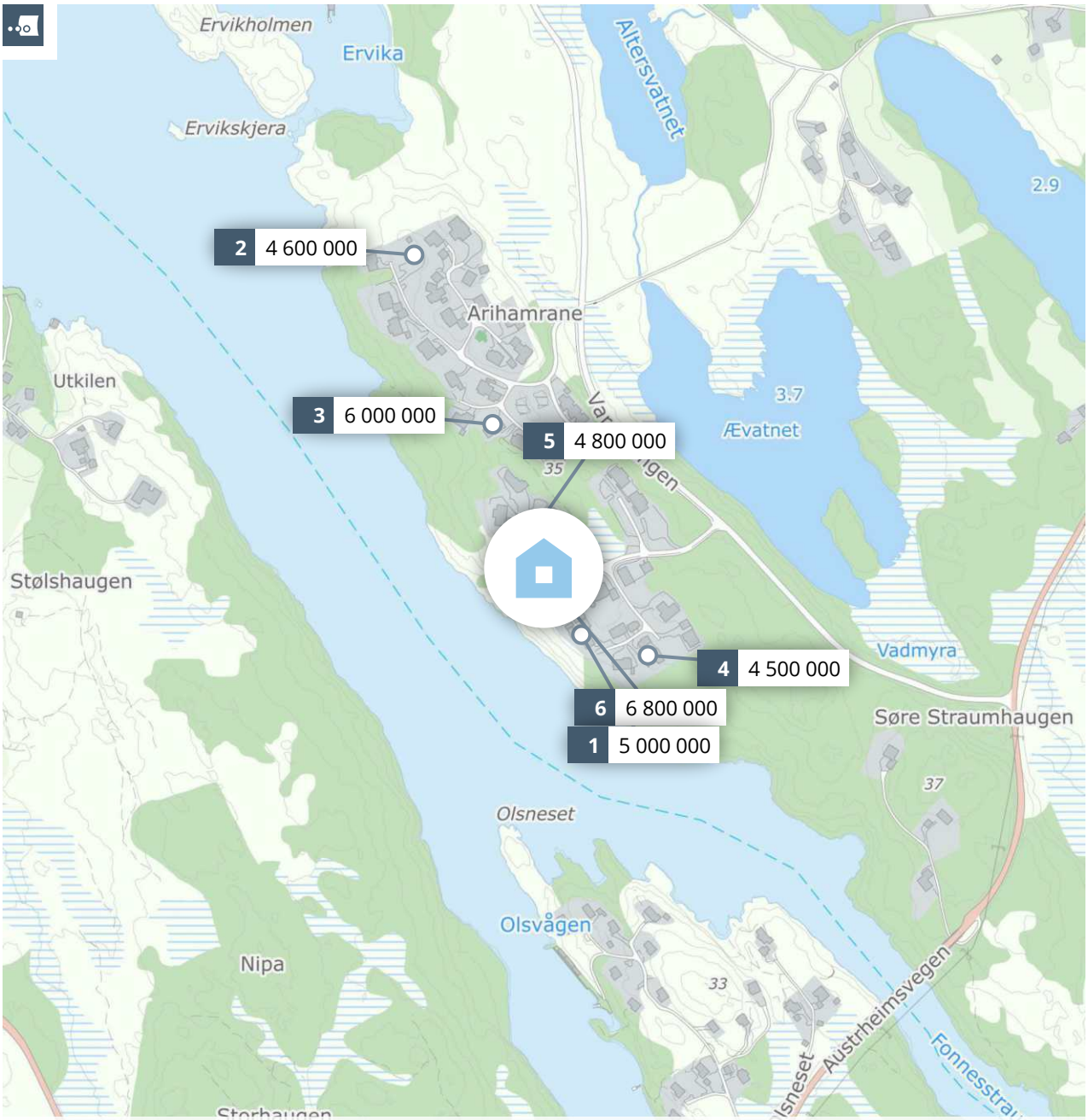
Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STRAUMSHAUGANE 48

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 02.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: John Nicko Lampe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Straumshaugane 48, 5953 FONNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 131 BNR 289 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4632 AUSTRHEIM GRUNNKRETS FONNES

Verdivurdert til

4 800 000

-	4 800 000	34 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	140 m²	72 m²	- m²	44 m²	- m²	- m²
Tomt					1 734 m²	
Byggeår					2011	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Straumshaugane 40 182 m² 2010 1 374 m² 4 sov	05.01.2023	5 000 000	**5 000 000**	-	5 000 000	**27 473**
2	Arihamrane 33 171 m² 2009 2 048 m² 5 sov	19.02.2025	3 900 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**26 901**
3	Arihamrane 16 359 m² 2011 1 100 m² 4 sov	13.03.2026	5 990 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**16 713**
4	Straumshaugane 36 0 m² 2016 1 366 m² - sov	06.12.2024	-	**4 500 000**	-	4 500 000	**-**
5	Straumshaugane 50 126 m² 2012 1 761 m² - sov	03.06.2024	-	**4 800 000**	-	4 800 000	**38 095**
6	Straumshaugane 46 0 m² 2014 1 840 m² - sov	01.02.2023	-	**6 800 000**	-	6 800 000	**-**

Nydelig enebolig over to plan i maritime omgivelser med stor dobbelgarasje over to plan, balkong, romslig terrasse, samt nydelig sol- og utsiktsforhold. Her bor du i naturskjønne omgivelser med sjøen som nærmeste nabo, samt kort vei til det man skulle trenge av skoler, dagligvarehandel, service- og treningstilbud.

Kort fortalt:
- Romslig terrasse med gode solforhold og sjøutsikt
- Flott opparbeidet tomt med hage og flere samlingspunkter
- To bad, samt vaskerom
- Dobbelgarasje på 72 kvm fra 2016
- Fire eksterne boder i garasje
- 3 min gange til busstopp Straumshaugane
- 4 min kjørevei til Kaland barnehage
- 3 min kjørevei til Kaland barneskole
- 4 min kjørevei til Rema 1000 Mongstad

Innhold:
Første etasje:
Bad, hall m/trapp, kjøkken, stue, soverom, vaskerom og bod.
Loft:
Bad, to soverom og loftstue.

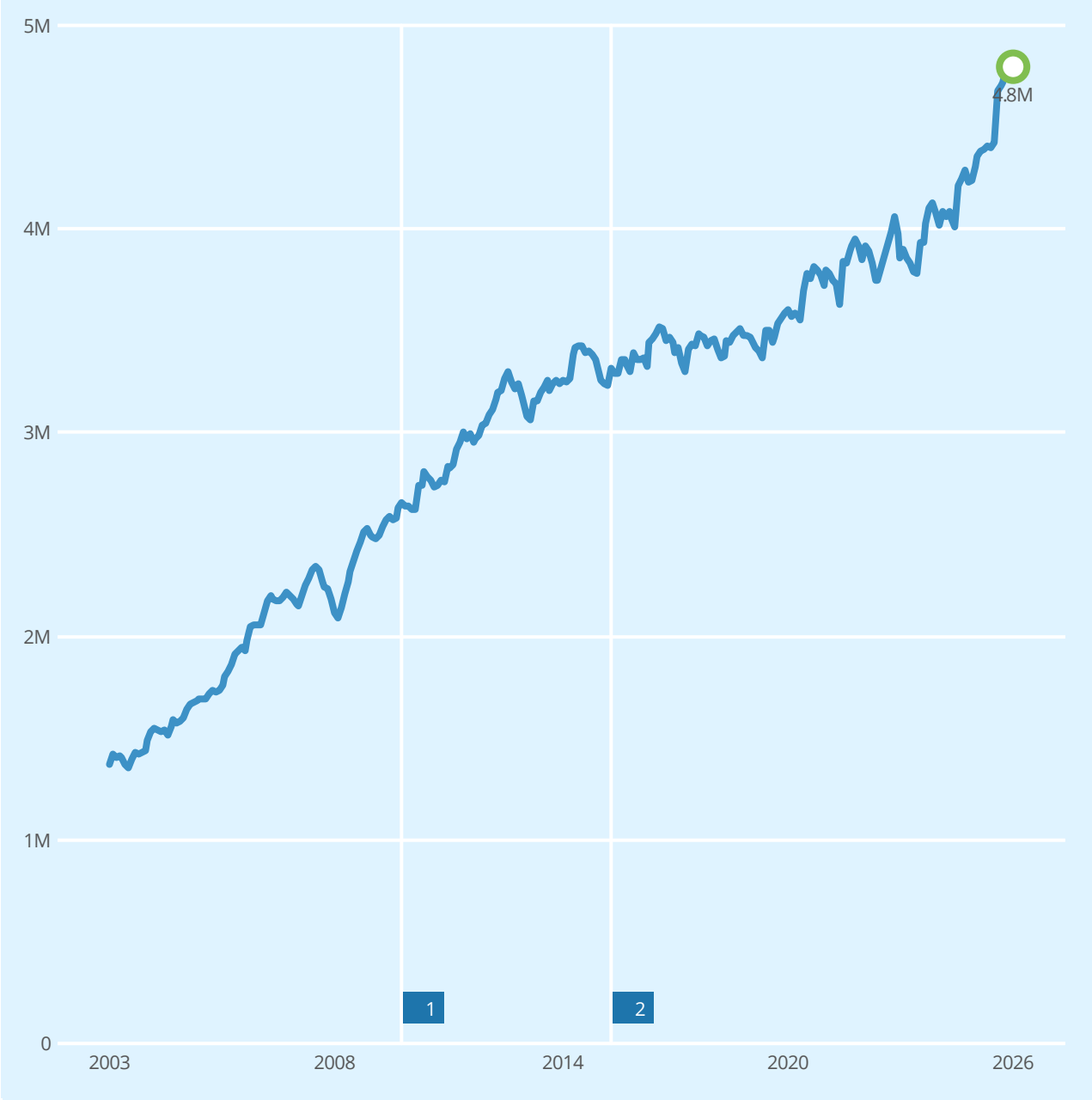
Garasje:
Første etasje:
Garasje og bod.
Loft:
Tre boder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.02.2010		24.02.2010	-	450 000	-	450 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i AUSTRHEIM kommune nå

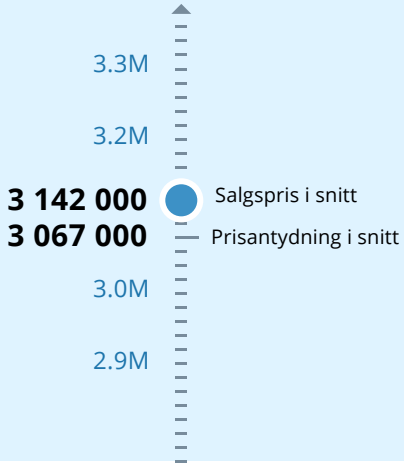
2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Eneboliger solgt i AUSTRHEIM kommune siste 3 mnd

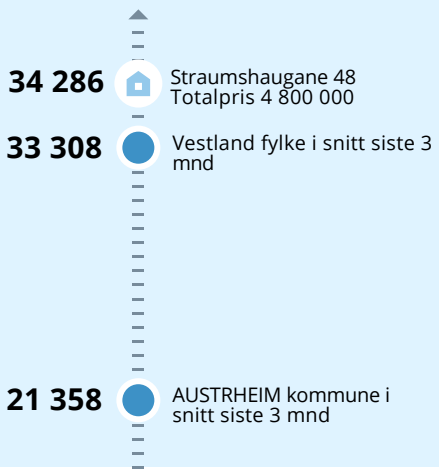
9
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Straumshaugane 48, 5953 FONNES
AUSTRHEIM kommune
gnr. 131, bnr. 289

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 30.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15234-1940 **Eiendomsverdi ref nr:** MR5131

Autorisert foretak: Kleivdal Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Terje Kleivdal **Vår ref:** Terje Kleivdal

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

NITO

Rapportansvarlig

Terje Kleivdal

Terje Kleivdal

Uavhengig Takstingeniør

terje@kleivdaltaksering.no

907 23 878

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og loftsetasje.
Bygningen er stort sett original fra byggeår.
Den har lite bruksslitasje og er godt vedlikeholdt.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Tekket med betong takstein.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløpsrør av plast.
Montert stigetrinn til pipe.
Ikke montert snøfangere rundt hele huset.
Yttervegg med 20 cm isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning.
Liggende kledning.
Saltakkonstruksjon av takstoer.
Hele takkonstruksjonen er gjennbygget.
Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.
Fabrikkmalt hoveddør og balkongdør av tre i trekarmer.
Malt balkongdør på loft.
Balkong med utgang fra loftstue av trebjelkelag og spaltegulv, 6 m2.
Terrasseplatting med utgang fra stue av trebjelkelag og spaltegulv, 38 m2

INNVENDIG Gå til side

Loft.
Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.
1. etasje.
Gulv: Fliser, parkett og laminatgulv.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.
Isolert trebjelkelag på loftet, gulvvarme på bad.
8 mm retningsavvik i loftstue.
Isolert betonggulv i 1. etasje, gulvvarme alle rom unntatt bod og soverom.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Elementpipe, pusset over tak, ikke montert ildsted.
Beiset innvendig trapp.
Hvite profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser.
Himling: Malte plater
Sanitærutstyr: Dusjkabinett, møbel med servant, veggmontert klosett
Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.

Vaskerom
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser og malte plater.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ytterdør.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.
Det ble målt 20 mm fall fra fliser ved dør til toppslukrist.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Det ble målt 8 % fuktinnhold i bunnsvill.

Bad
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser.
Himling: Malte plater.
Sanitærutstyr: Badekar, klosett og møbel med servant.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med røde høyglans fronter, godt utstyrt med skap, spiseøy, laminat benkeplater med nedfelte kummer og platetopp, integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør anlegg, rørskap på vaskerom., stoppekran i rørskap.
Avløpsrør av plast. Lufting over tak.
Balansert ventilasjon, enhet er plassert på vaskerom.
200 l bereder plassert på vaskerom.
Varmepumpe i stue.
Sentralstøvsuger, enhet er plassert på vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer.
El. installasjon fra byggår
Brannslukingsapparat og røykvarslere

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning.
Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.
Fundamentert med ringmurelementer på steinmasser.
Terrenget faller fra bygningen på alle sider.
Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

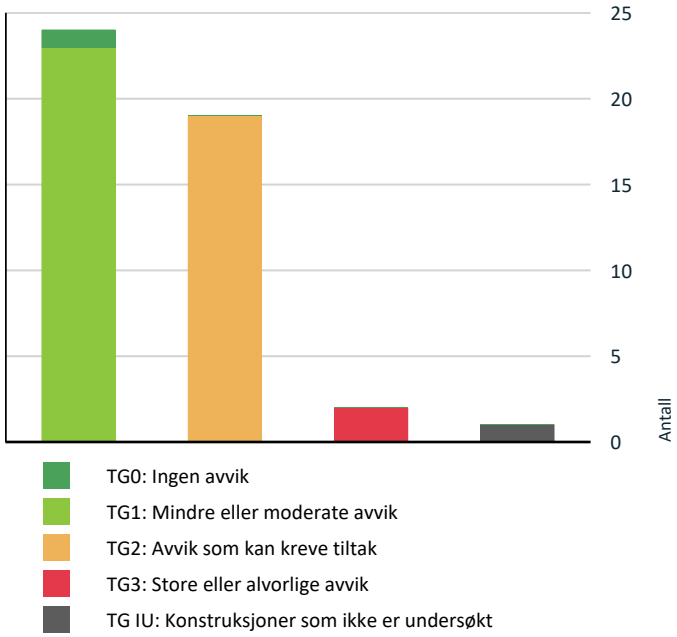
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

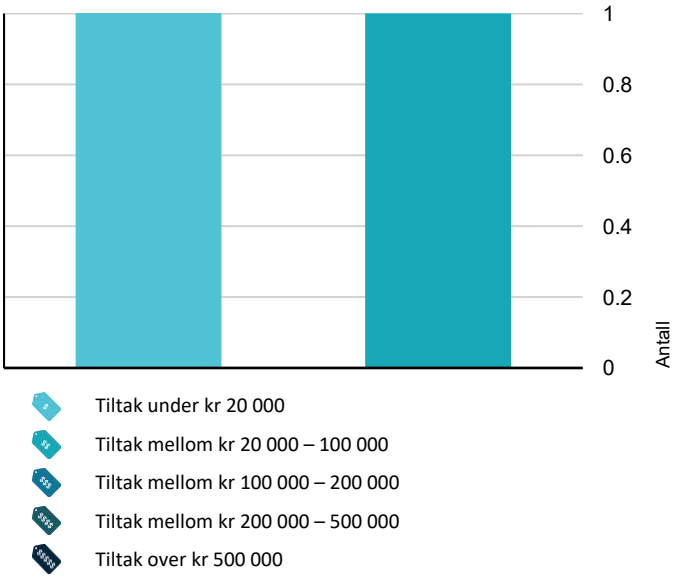
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Standard
God standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekket med betong takstein.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Litt mose på taksteinen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mosen bør fjernes, fordi mosen holder på fuktighet og kan føre til frostsprengning av taksteinen.



Takstein



Takstein

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av plast.
Montert stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere på hele taket, det er krav om det siden 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag, er det fare for at lekkasje kan forekomme.
Det er krav om å montere snøfangere, slik at ikke snøras fra taket skader mennesker eller dyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stigetrinn er montert

Tilstandsrapport



Snøfangere er ikke montert



Fasade

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg med 20 cm isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning.
Liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Råteskader på vindskier.
Fukt/råteskadet listverk på dører og vinduer ved balkong.
Fukt/ råteskader på takutstikk

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Råteskadet kledningsbord og listverk bør skiftes slik at ikke skadene utvikles..



Fukt/råteskadet kledning



Fuktskadet kledning

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av takstoer.
Hele takkonstruksjonen er gjennbygget.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

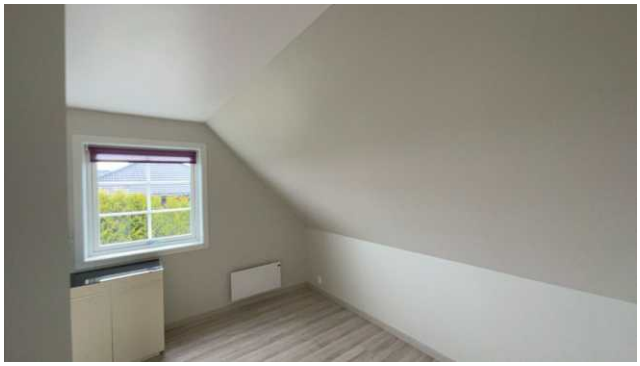


Skiftet og malt kledning



Gjennbygget takkonstruksjon

Tilstandsrapport



Gjennbygget takkonstruksjon

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Litt rust på noen beslag på vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rustet beslag på vinduskarmer må vedlikeholdes.



Vindu i karnapp

TG 2 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt hoveddør og balkongdør av tre i trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Vaskeromsdør



Slitt dør



Hoveddør



Balkongdør

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Loft.
Malt balkongdør av tre i trekarmer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

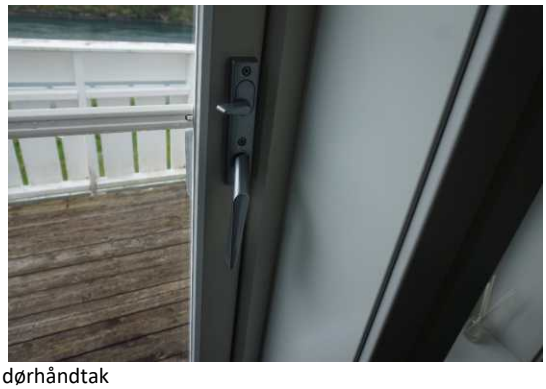
Defekt håndtak, slitt karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Handtak må skiftes.
Terrassendøren må males.


Balkongdør


Slitt balkongdør


Defekt dørhåndtak

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra loftstue av trebjelkelag og spaltegulv, 6 m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitte terrassebord.
Maling flasser på topplanken

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongen må vedlikeholdes slik at det ikke oppstår skader.


Balkong


Maling på topplank flasser


Balkong

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrasseplatting med utgang fra stue av trebjelkelag og spaltegulv, 38 m2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitte terrassebord

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

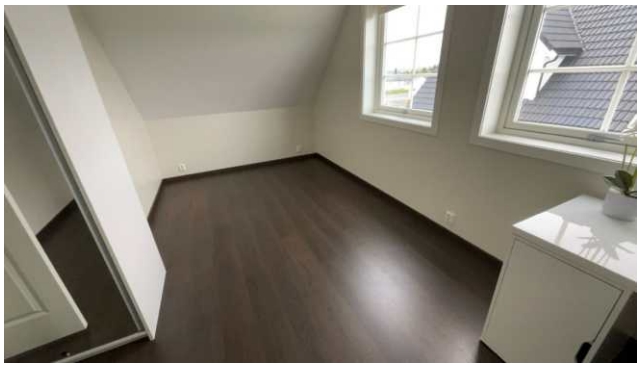
Terrassebordene må overflatebehandles.

Tilstandsrapport


Terrasseplatting


Soverom


Terrasseplatting


Soverom

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Loft.
Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.


Loftstue

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

1. etasje.
Gulv: Fliser, parkett og laminatgulv.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitt parkett i stue.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Parkett må slipes og lakkes/ oljes.


Stue

Tilstandsrapport


Slitt parkett


Slitt parkett

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Isolert trebjelkelag på loftet, gulvvarme på bad.
8 mm retningsavvik i loftstue.

Vurdering av avvik:

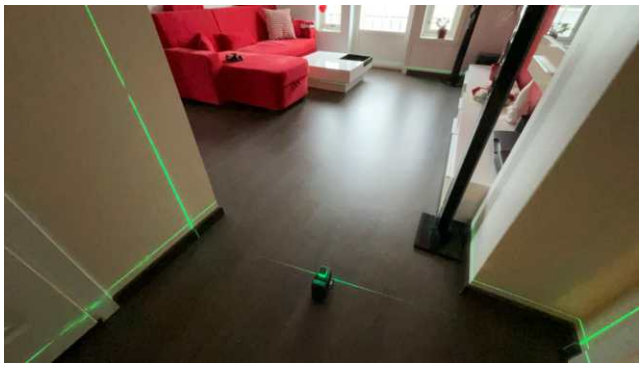
• Det er avvik:

Litt knirk i gulvet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved utskifting av laminatgulv bør det gjøres tiltak for å fjerne knirk i gulvet.


Måling av eventuelt retningsavvik

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Isolert betonggulv i 1. etasje, gulvvarme alle rom unntatt bod og soverom.


Måling av eventuelt retningsavvik


Måling av eventuelt retningsavvik

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe, pusset over tak, ikke montert ildsted.
Feieluke i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Litt puss er løsnet på pipen over tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pipen bør pusses på nytt.


Feieluke i stue

Tilstandsrapport



Løsnet puss på pipe

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Beiset innvendig trapp.

Vurdering av avvik:

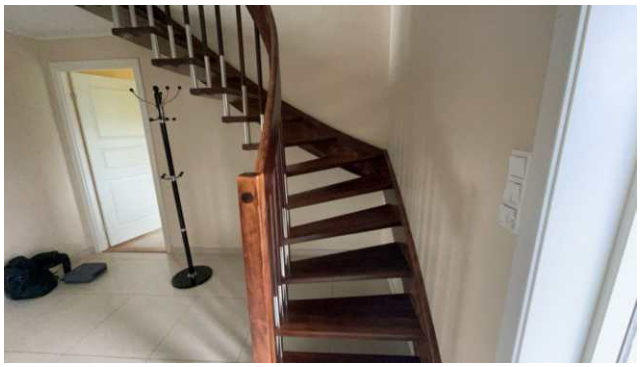
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet
Litt knirk i trappen

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Trappen må festes bedre til veggen



Innvendig trapp



Innvendig trapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitasje merker på badedøren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren bør males på nytt.



Innvendige dører



Innvendig dør



Slitt dørblad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser.
Himling: Malte plater
Sanitærutstyr: Dusjkabinett, møbel med servant, veggmontert klosett
Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Malte plater

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Litt sprekker/ riss i skjøtene på takplatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Takplatene bør males på nytt.



Sprekker i skjøtene på takplatene

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv og elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

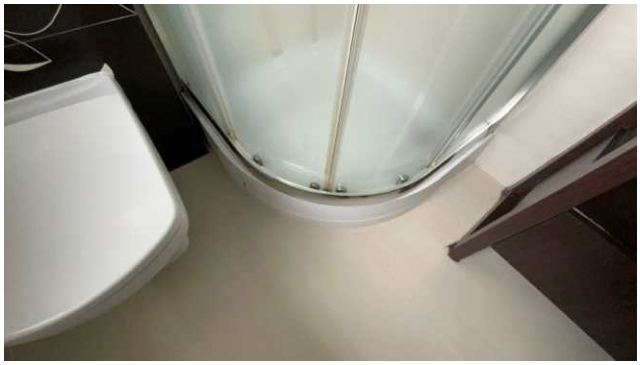
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er bare 8 mm fall fra fliser ved dør til topp slukrist, det er for lite iht. krav.

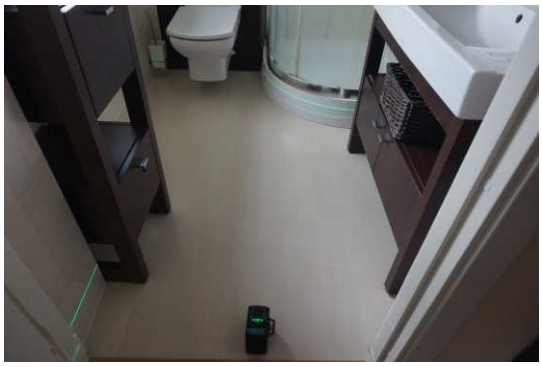
Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer så lenge det benyttes dusjkabinett.



Dusjkabinett



Måling av fall til sluk

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke mulig å sjekke sluken, dusjkabinettet er fuget fast i veggene, det er bare en liten utsparring i dusjkabinett sokkelen.

Konsekvens/tiltak

• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluk under dusjkabinett



Utsparring i dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, møbel med servant, veggmontert klosett.

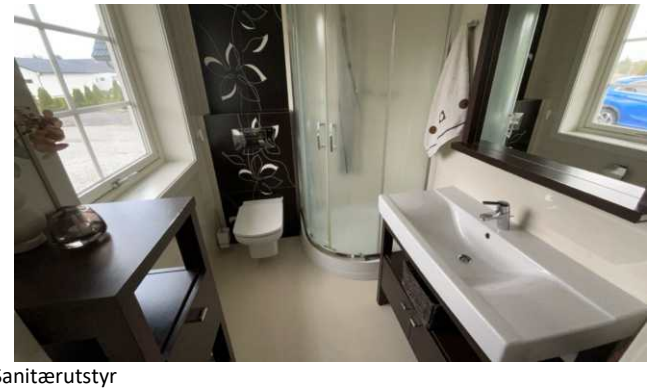
Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det må lages drenshull i toalettkassen, slik at eventuell lekkasje blir oppdaget på et tidlig tidspunkt.



Sanitærutstyr



Ikke synlig drenshull under vegghengt klosett

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.



balansert ventilasjon



Luftespalte under dørblad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring. Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.

Tilstandsrapport



Hullborring

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser og malte plater.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ytterdør.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser og malte plater.
Himling: Takplater.



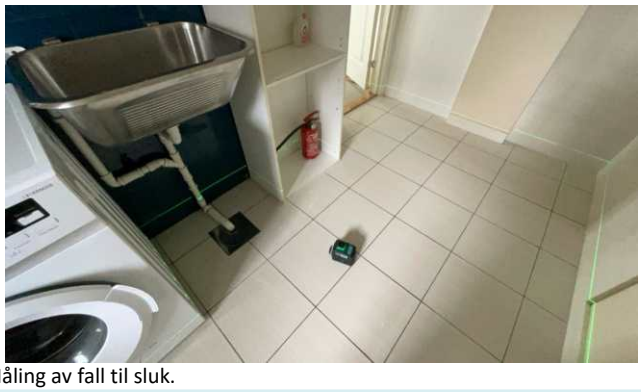
Vegger og himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulfliser og elektrisk gulvvarme.
Det ble målt 20 mm fall fra fliser ved dør til toppslukrist.



Måling av fall til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i gulvet

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ytterdør.



Skyllekar og opplegg for vaskemaskin

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.



Balansert ventilasjon



Luftespalte under dørblad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Det ble målt 8 % fuktinnhold i bunnsvill.



Hullborring

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser.
Himling: Malte plater.
Sanitærutstyr: Badekar, klosett og møbel med servant.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.



Bad

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Malte plater.



Vegger og himling

Tilstandsrapport



Vegger og himling

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvfliser og elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilnærmet flatt gulv, ikke oppkant ved dør, selve sluken er senket under badekaret.
Kravet i 2011 var 25 mm nivåforskjell fra fliser ved dør til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør/må foretas utbedring av fall forholdet på gulvet, eventuelt montere aguastopp, slik at det ikke oppstår vannskader.



Måling av fall til sluk.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under badekar

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar, klosett og møbel med servant.



Klosett og badekar



Møbel med servant

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.



Luftespalte under dørblad



Balansert ventilasjon

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.



Hullborring

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med røde høyglans fronter, godt utstyrt med skap, spiseøy, laminat benkeplater med nedfelte kummer og platetopp, integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.



Innredning



Innredning



Innredning



Innredning

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør anlegg, rørskap på vaskerom., stoppekran i rørskap.



Rørskap og stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, enhet er plassert på vaskerom.



Enhet for balansert ventilasjon

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe i stue

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l bereder plassert på vaskerom.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bereder

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner - 2

Beskrivelse

Sentralstøvsuger, enhet er plassert på vaskerom.



Sentralstøvsuger

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
El. installasjon fra byggår
Løs stikkontakt på vaskerom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011 Som nybygg-
   Det ble montert en bereder fra 2009, el. installasjonen på berederen ble godkjent ved tilsyn av BKK i 2013, eier har dokumentasjon på det.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Henry Rath AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

El. installasjon fra 2011.



Sikringsskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av sprengsteinsfylling

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning.
Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.



Gruset rundt bygningen

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med ringmurelementer på steinmasser.



Ringmurelementer

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget faller fra bygningen på alle sider.



Terrenget faller fra bygningen



Terrenget faller fra bygningen

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Eier

Standard
God standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse
Garasje fundamentert med ringmur av betong, betonggulv, yttervegger av 10 cm isolert bindingsverk, liggende kledning, saltak konstruksjon av takstoler, tekket med takstein.
Isolert trebjelkelag mellom etasjene.
Innlagt strøm og vann.
2 stk leddporter(rustet).
Det er påbegynt innredning av loftet.
Det er et hønsehus i tilknytning til garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

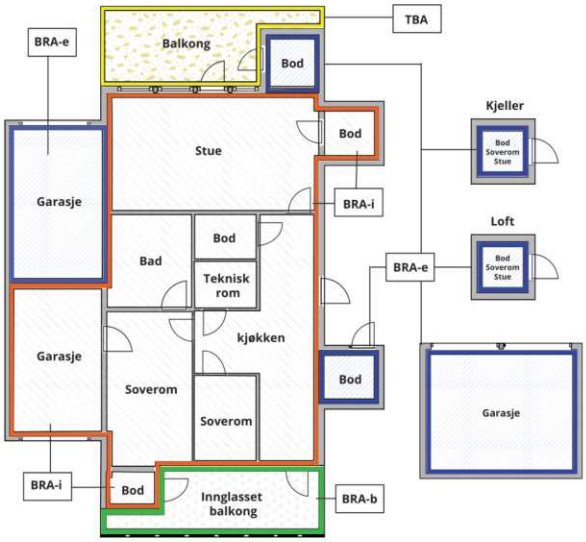
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	82			82	
Loft	58			58	
SUM	**140**				
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, hall m/trapp, kjøkken, stue, soverom, vaskerom, bod		
Loft	Bad, soverom, soverom 2, loftstue		

Kommentar

1. etasje.
Stue/kjøkken 41,1 m2, vaskerom 6,3 m2, bod 2,2 m2, soverom 12,4 m2, hall 13,1 m2 og bad 3,5 m2.
Loft: Loftstue 18,4 m2, soverom 16,8 m2, soverom 16,8 m2, bad 5,5 m2.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		52		52	
Loft		20		20	
SUM		**72**			
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	
Loft		Bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Terje Kleivdal	Takstingeniør
	Filip Brzost-Frankowski	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4632 AUSTRHEIM	131	289		0	1733.9 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Straumshaugane 48

Hjemmelshaver

Brzost-Frankowska Lidia Katarzyna, Frankowski Piotr

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med fin beliggenhet i Straumshaugane i Austrheim kommune, gode solforhold, sjøutsikt, kort avstand til butikker, skole, barnehager og arbeidsplasser på Mongstad.

Adkomstvei

Grenser til offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligformål.

Om tomten

Flott opparbeidet tomt med plen, prydbusker, beplantninger, fiskedam, hønsehus og gruset innkjørsel og parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	22.05.2026	Sendt til eier	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2026		Innhentet		Nei
Eier	25.05.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Tegninger		Tegningene er ikke datert	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2026	
2	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MR5131

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260063
Addresse	Straumshaugane 48		
Postnr.	5953	Sted	FONNES
Selgers navn	Piotr Frankowski		
Selgers navn	Lidia Brzost-Frankowska		
Selgers navn	Filip Frankowski		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/11

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Initialer selger:
F F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

som fremgår av tilstandsrapporten

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

som fremgår av tilstandsrapporten

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt puss er løsnet på pipen over tak, som fremgår av tilstandsrapporten

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

mindre sprekk

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

som fremgår av tilstandsrapporten

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

BKK

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

som fremgår av tilstandsrapporten

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Panteheftelser, banklån

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.06.2026

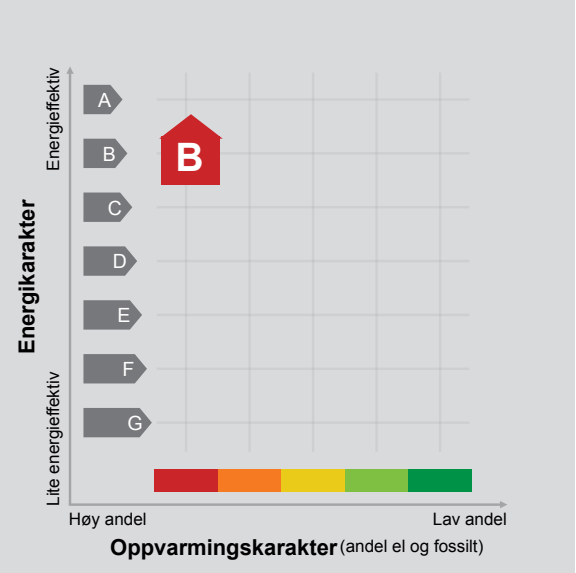
Signert av *Filip Frankowski*

Initialer selger:
F F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Straumshaugane 48
Postnummer	5953
Sted	FONNES
Kommunenavn	Austrheim
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	289
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300175722
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118216
Dato	11.05.2025



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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen

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 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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	212
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-en).

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: 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 2: 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 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: 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 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. Montér 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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.Kjøl - 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 12: 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 13: 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 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

REGULERINGSFØRESEGNER

REGULERINGSFØRESEGNER
FOR FONNESSTRAUMEN, DEL AV GNR. 131 – BNR. 11, 12, 13, 15, 33 M.FL.

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart – teikning nr. 01, datert 15.08.01. Revidert 06.01.02

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde, plb. § 25.	Einebustader og frittliggjande småhus
Offentlege trafikkområde, pbl. §25.3:	Køyreveg, gangveg/fortau, trafikkareal og parkering
Spesialområde, pbl. § 25.6:	Friluftsområde og område for kommunaltekniske anlegg
Fellesområde, pbl. §25.7:	Felles køyreveg, felles leikeområde og felles bossoppstillingsplass

1 - 24/82 -

0000047

§ 1. BYGGEOMRÅDE

1.0 Generelt

1.01 Maksimal tomteutnytting er BYA = 20% for frittliggjande einebustader og 30% for områda B1 og B2.

BYA er definert som størst lovleg bebygd areal rekna i prosent av tomtearealet (det arealet som er sett av til byggeområde). I bebygd areal vert rekna med hovudbygning, uthus/garasje og andre bygningsdelar slik dette er definert i Miljøverndepartementet sin veileder av 1997.

På plankartet er det vist byggegrenser mot veg. I tillegg gjeld byggegrense på 4 m mot nabogrense. Garasje eller uthus kan likevel plasserast nærare nabogrensa, innanfor rammene i byggeforskriftene.

Gjerde og murar høgare enn m skal godkjennast av kommunen.

1600000130

.1 Bustader

1 Alle som skal ha ansvar for utbygging (tiltakshavar og ansvarleg søkjar for søknad om byggjeløyve, skal tidleg i planleggingsprosessen ha kontakt med etat for Plan, Næring og Miljø for avtale om førehandskonferanse i samsvar med reglane i plan- og bygningslova. I dette møtet skal premissane for utbygginga avtalast.

12

a) Einebustader skal vere frittliggjande og førast opp i 1 etasje og evt. loft – jamfør plan- og bygningslova. På eigen tabell i plankartet er lista opp tomter der det også vert høve til underetasje innanfor rammene i byggeforskriftene. Ved handsaming av byggemelding vert det lagt vekt på at valt hustype er tilpassa terrenget. Situasjonsplanen skal visa tenkt arrondering av tomt med eventuelt naudsynte fjellskjeringar og murar.

b) For einebustader kan eiga bustadeining ("hageleilighet") i underetasje godkjennast.

c) Einebustader skal ha møneretning som vist i reguleringsplanen evt. vinkelrett på denne.

13 Byggeområda B1 og B2 er disponert til frittliggjande småhus.

a) Før utbygging skal *Utbyggingsplan* godkjennast av Utval for Plan, Næring og Miljø. Utbyggingsplanen skal vise planlagde bygg i samanheng med omkringliggjande terreng og bygningar. Planen skal vise planlagt adkomst, parkeringsplassar, garasjar, gjesteparkering, gangvegar, leikeplassar. Planen skal definere alle fellesareal og kven dei er felles for.

b) I felta B1 – B3 kan bustadene, innafor graden av tomteutnyttinga, førast opp i 2 etasjar. Det må likevel leggjast vekt på god terrengtilpassing og Utbyggingsplanen må gjere greie for denne tilpassinga.

Utbygging kan ikkje skje før veg og tekniske anlegg til og langs tomta er opparbeidd. Ved utbygging av delfelta B1 og B2, kan dette likevel fråvikast etter særskild avtale med Teknisk etat. Området kan byggjast ut i etappar. Plan for evt. etappevis utbygging skal godkjennast av Teknisk etat.

Det skal leggjast vekt på tilpassing til landskap og eksisterande miljø. Tap av utsikt m.m. for eksisterande bygningar skal gjerast så liten som praktisk mogeleg.

I samsvar med planen skal tilkomstveg og parkeringsplassar setjast av på eigen grunn: For einebustader skal det setjast av minimum 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på eigen grunn. Der det er gitt høve til kjellarhusvære skal det setjast av 1 biloppstillingsplass i tillegg.

Plassering av garasje og tilkomst med stigning skal vera vist på situasjonsplan som følgjer byggjemelding for bustad, sjølv om garasjen skal byggjast seinare.

I områda avsett til småhus (B1 og B2) skal det innafor byggeområda, setjast av 1,5 biloppstillingsplass pr. husvære.

§ 2 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE.

2. Offentlege trafikkområde skal opparbeidast som vist i planen og elles i samsvar med reglane i kommunalteknisk norm for Austrheim kommune.

2.2 Vegskjæringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik ol., skal vera sikra med gjerde før området vert teke i bruk.

Parkeringsplass skal opparbeidast som vist på plankartet. Parkeringsplassane skal kunna nyttast av tilreisande som vitjar Fonnesstraumen til sportsfiske frå land.

§3 SPESIALOMRÅDE

3.1 Området som i planen er merka S1, S2 og S3 skal nyttast til Friluftsområde/Naturområde. Områda skal sikre vern av eksisterande terrengformer og vegetasjon mellom byggeområda.

3.2 Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon, leik og stiar, er tiltak som kan endre områda sin karakter ikkje tillate.

000048

3.3 Områda som i planen er merka S3 og S4 skal nyttast til kommunaltekniske anlegg.

§ 5 FELLESOMRÅDE

5. Felles tilkomstvegar skal opparbeidast i dei bredder som er fastsett i planen og elles i samsvar med gjeldande kommunalteknisk norm for Austrheim kommune.

Veg C1 og C2 er felles for tomtene 7 - 11
Veg D2 er felles for tomtene 19 – 24
Veg D3 er felles for bustadområde B1
Veg F er felles for tomtene 14 – 18.
Veg G er felles for tomtene 26, 27, 33, 34.
Veg H2 er felles for tomtene 42, 43, 48, 51 - 54.
Veg I2 er felles for bustadområde B2.
Veg J er felles for tomtene 44 - 50

Bustadtomtene pliktar drift og vedlikehald av veganlegga slik det er lista opp ovanfor med ein part for kvart husvære. Dette tyder at til dømes bustader med 2 husvære (kjellarhusvære + hovudhusvære) pliktar drift og vedlikehald av fellesvegar etc. tilsvarande 2 einingar.

5.2 Vegskjeringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik ol., skal vera sikra med gjerde før området vert teke i bruk.

5.3 Fellesområda som i planen er merka med Fe1, Fe2, del av Fe3, Fe5, Fe6 og Fe7 skal opparbeidast som nærleikeplassar.

Fe1 er felles for tomtene 7 – 13
Fe2 er felles for tomtene 1 - 6
Fe3 er felles for tomtene 24 – 36 og bustadområde B1 (Del av Fe3 skal opparbeidast som nærleikeplass)
Fe5 er felles for tomtene 38 – 41 og bustadområdet B2
Fe6 er felles for tomtene 44 – 47 og 49, 50
Fe7 er felles for tomtene 42, 43, 48, 49 og 51 - 54

Fe4 er felles ballplass for alle bustadane innafor reguleringsplanen

5.4 Felles leikeplassar skal vere ferdig planerte før tilstøytande bustader blir tekne i bruk.

5.5 Fellesområda som i planen er disponert til bossoppstillingsplass skal opparbeidast i samsvar med planen.

Dei einskilde oppstillingsplassane er felles for bustadeigedomane som naturleg søknar til kvar av plassane.

§ 6 FELLESFØRESEGNER

6. Før utbygging skal det setjast av tomt(er) for trafokiosk(ar) etter tilvising frå Nordhordland Kraftlag og godkjenning frå etat for Plan, Næring og Miljø.

6.2 Før utbygging skal detaljplanar for tilrettelegging av VVA-anlegg og veglys godkjennast av etat for Plan, Næring og Miljø.

6.3 Straum, telefon- og evt. TV-kablar skal i størst mogeleg grad samordnast med øvrige tekniske anlegg.

6.4 Nødvendig frisikt i vegkryss etc. skal vera opparbeidd når veganlegga blir tekne i bruk.

6.5 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

Vegskråningar skal setjast i stand med planting/tilsåing, samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad vernast.

6.8 For tiltak i sjø må det søkjast om løyve til dette i høve til "Lov om Havner og farvann". Slik søknad skal sendast via Austrheim kommune til Bergen og Omland Havnevesen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjent, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er strid med planen og føresegnene.

Os, den 15.08.2001 Revidert 06.12.2001

Godkjent av Austrheim kommunestyre i møte 26.06.02 Sak 046/02

AUSTRHEIM KOMMUNE

PLANSKILDRING
Kommuneplan

2019 - 2029



Austrheim
- opne landskap, ope sinn

Innhald

Innleiing 3
Tilhøve til planar, rammer og retningslinjer 4
Kommunale planar 5
Planprosess 6
Merknader 9
Talet nye bustadhus 11
Endringar plan 13
Tema 17
Arealvurderingar 19
Arealstrategiar 22
ROS 25
Planomtale 28



Innleiing

Bakgrunn og føremål

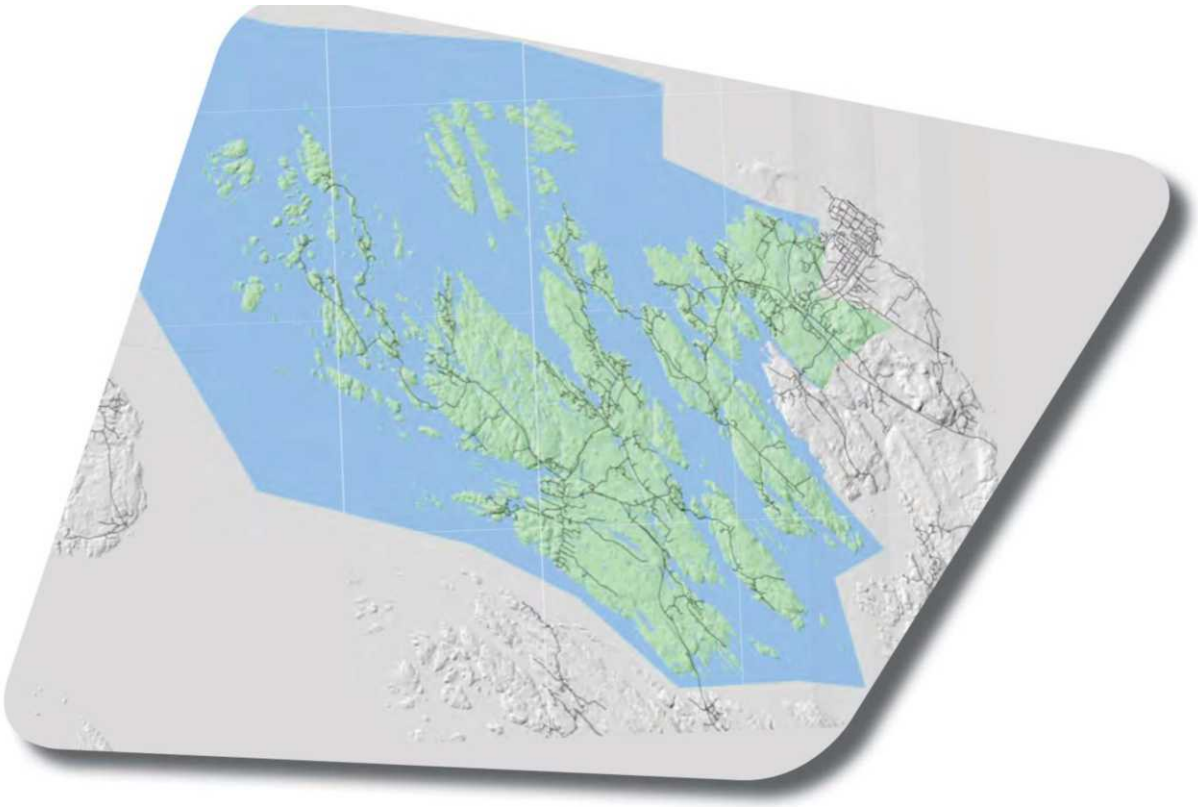
Kommuneplanen sin arealdel er den overordna planen for arealbruken i Austrheim kommune. Planen vart sist vedteken i 2007 og det vart i planstrategien for 2011-15 og i 2016 - 20 anbefalt å rullera gjeldande kommuneplan. Kom- munestyret vedtok 27.02.2013 å setje i gong planarbeidet med kommuneplanen sin samfunnsdel og arealdel. Kommuneplanen dekkjer heile kommunen. I samsvar med vedteke planprogram er kommunedelplanane for Fens- fjorden (PlanID 12642011004) og Leirvåg, Litlås, Kaland, Fonnes (12642008003) no inkludert i kommuneplanen sin arealdel i størst mogeleg grad. Det er gjennomført grundig handsaming av alle arealinnspel, med eigen konsekvensutgreiing og enkel risiko og sårbarheitsanalyse for kvar av desse over hundre innspel.

Merknadane som vart teke til følgje av kommunestyret den 22.02.2017 vart KU- vurdert hausten 2017 av verksem- da Multiconsult. Det er utført kartlegging av funksjonell strandsone. Resultata frå dette underliggande arbeid har vore styrande for arealbruken i dei områda som ikkje var dekka av dei tidlegare overordna planane nemnt ovanfor. I statlege retningsline for differensiert forvalting av strandsona langs sjøen, fastsett ved **kongeleg resolusjon av 25. mars 2011**, er Austrheim kommune vurdert som eit område med mindre press på areala. I slike område vil kommunen i større grad kunne opne for bygging i strandsona gjennom god arealplanlegging.

Det vart i dialogmøte med Fylkesmannen i Hordaland den 11.04.2018 bestemt at kommuneplanen sin arealdel skulle sendast ut på tredje gongs offentleg ettersyn. Kommunestyret sendte i møte den 18.10.2018 kommuneplanen sin arealdel i Austrheim kommune ut på tredje gongs offentleg ettersyn med høyringsfrist 15.12.2018. Etter merkandhandsaminga er planen endra i samsvar med krav frå offentlege instansar.

Planavgrensing

Planavgrensinga følgjer kommunen si administrative grense mot kommunane Radøy, Fedje, Gulen, Masfjorden og Lindås.



Tilhøve til planar, rammer og retningsliner

Nasjonale forventningar

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging vart vedteke ved kongeleg resolusjon 12. Juni 2015 av det Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Saman med forventningsdokumentet frå 2011 har dette vera ei rettesnor for arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Forventningsdokumentet er retningsgivande for regional og kommunal planlegging. Første del av dokumentet handlar om gode og effektive planprosessar. Andre del handlar om planlegging for berekraftig areal- og samfunnsutvikling generelt. Tredje del handlar om planlegging for attraktive og klimavennlege by- og tettstadområde spesielt.



Nasjonale føringar

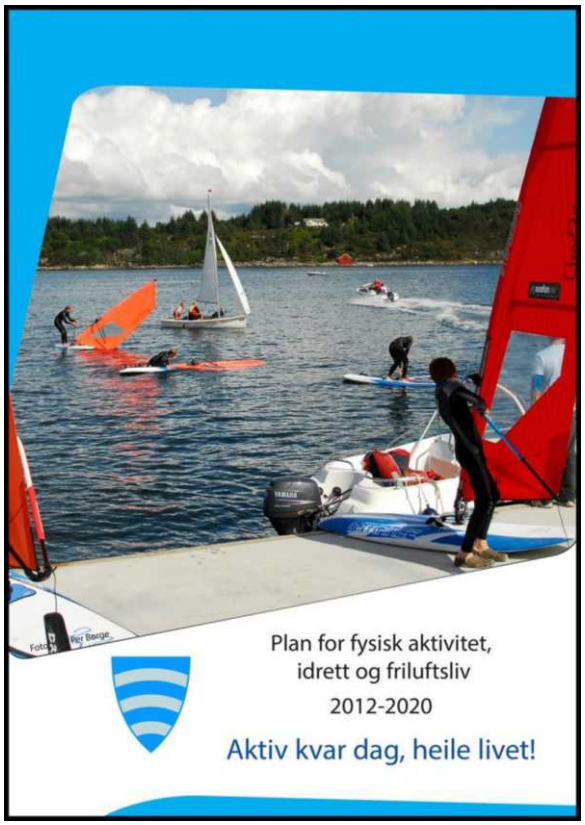
Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging, vedteke 24. Juni 2011
Rundskriv T-2/08 Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planlegginga
Retningslinje T-1442 Støy i arealplanlegging
Rundskriv T-5/97 om arealplanlegging og utbygging i fareområder
Rundskriv T-4/96 lover og retningslinjer for planlegging og ressursutnytting i kystsonen Rundskriv T-5/93
Rikspoltisk retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
(Fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. pbl § 6-2)

Regionale planer og retningsliner

Strandsonerettleiar - Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland (2007) (pdf)
Råd om landskap i kommunal planlegging i Hordaland (pdf)
Landskapskartlegging av Hordaland fylke (2009)
Fylkesplan for Hordaland 2005 - 2008 (forlenga inntil den blir avløyst av nye regionale planar)
Forvaltingsplan for vassregion Hordaland 2010-15 (ny plan under arbeid)
Regional plan for museum 2011-2015 Fylkesdelplan for kystsona 2001-2004 (pdf)
Regional kulturplan - Omfattar museum og kulturminnevern, arkiv, kunstproduksjon og kulturformidling, bibliotek, fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv.
Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tenester og handel
Regional transportplan 2013-2024
Regional næringsplan 2013-2017
Regional plan for folkehelse 2014 - 2025 - Fleire gode leveår for alle
Regional klimaplan 2014-2030
Regional planstrategi

Kommunale planar

Kommuneplanen sin arealdel 2006
Kommuneplanen sin samfunnsdel 2015-27
Kommunedelplan Fonnes – Litlås 2010
Kommune ROS 2017
Landbruksplan 2017-22
Energi og klimaplan, Enøkplan
Kommunedelplan Idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv
Kommunedelplan VA 2017-27
Reguleringsplanar - Planregister. BraPlan
Kommunedelplan trafikksikring 2016-23
Barne- og ungdomsplan
Kriseberedskapsplan Helseberedskapsplan
Sorg -krise og katastrofeplan
Smittevernplan
Plan for pandemisk influensa
Ruspolitisk handlingsplan
Pleie og Omsorgsplan
Bustadsosial handlingsplan Kulturplan
Bibliotekplan
Nordhordland Kulturminneplan
Kulturskuleplan
Den kulturelle skulesekken
Interkommunal plan Fensfjorden
Geodataplan for Nordhordland og Gulen
AHL "Austrheim heile livet"
Vilt i Austrheim Naturtypar i Austrheim "rapport"
Strategisk næringsplan 2011-2020.

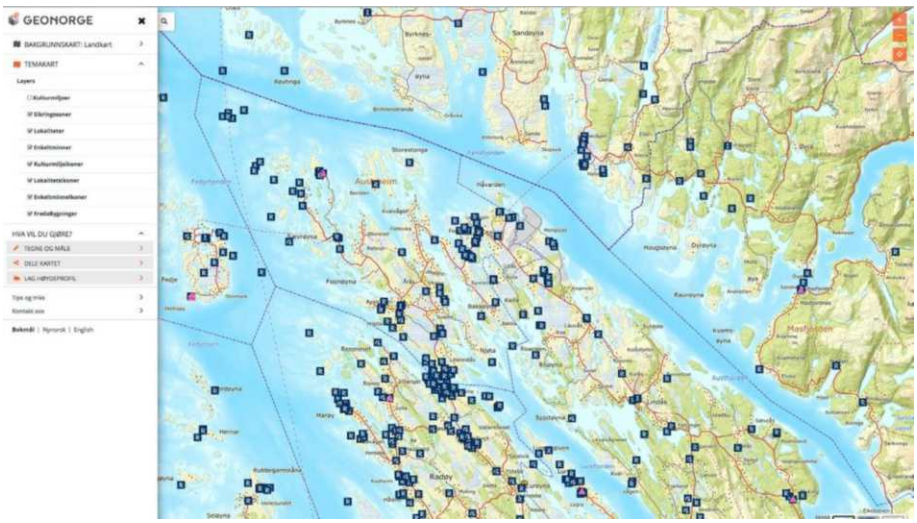


Temakart og informasjonskjelder

Kart i vest - Hordaland fylkeskommune si kartløysing dekkjer heile fylket og inneheld grunnkart og basisdata, samt ei mengd ulike temakart. Eksterne kartløysingar er også tilgjengeleg under mappa "Eksterne karttenester".

Ureining, friluftsliv, jakt, fiske- og viltforvaltning, klima, kulturminne og kulturmiljø, miljøvern i landbruk, motorferdsel, naturmangfall, planlegging, vannforvaltning.

WMS- kjelder er nytta for fleire av desse tema i samband med arealplankartet og funksjonell strandsonekartlegging.



Planprosessen

Styring og arbeid med planen, medverknad

Kommunestyret er styrande for planarbeidet. Arealplanutvalet har fungert som kontaktfora i planlegginga. Det har vore fleire arbeidsmøte med kommunestyret.

Planprogram med høyring

Melding om oppstart av planarbeid og offentleg høyring av plan-program vart gjort samstundes i perioden 27/2-13 til 2/5-2013. Planprogrammet vart endeleg vedteke 22/5-2013.

Invitasjon til innspel

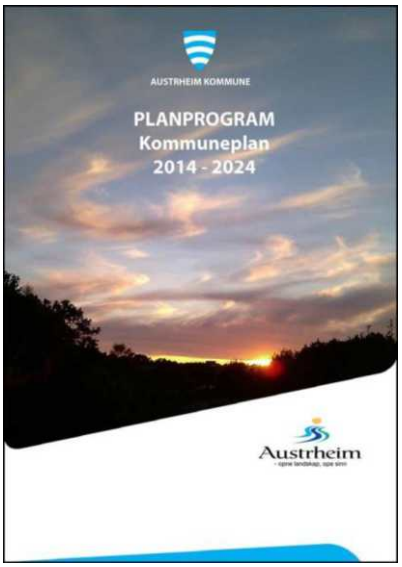
Det vart invitert til å koma med innspel til kommuneplanen sin arealdel samstundes som arbeidet med ny samfunnsdel pågjekk. Samfunnsdelen var ute på offentleg høyring i perioden 1/7-14 til 12/9 -14. Samfunnsdelen vart vedteke den 4/2-2015. Det kom inn over hundre innspel til arealdelen.

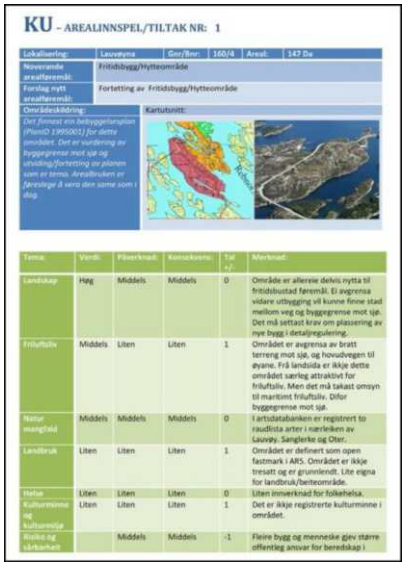
Handsaming av alle innspel

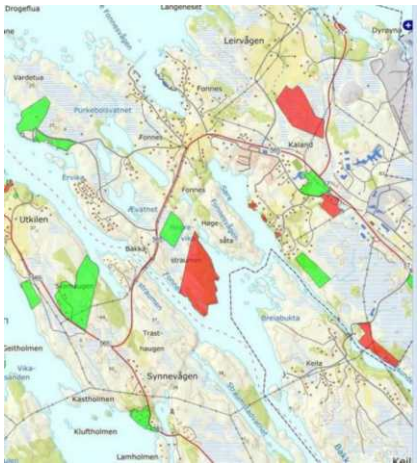
Det vart etablert eit system for alle innkomne innspel med hjelp av Nordhordlandskart. Alle innspela til 1 gongs offentleg ettersyn vart lagt inn i kart. På denne måten vart alle innspel tilgjengeleg for alle via internett. Merknadar til første gongs offentleg ettersyn vart handsama av administrasjon og lagt fram i kommunestyret den 22.02.2017 for endeleg avgjerd. Til første gongs offentleg ettersyn kom det totalt inn 30 private og 6 offentlege merknadar.
Alle merknadar som kom inn etter offentleg ettersyn er vorte handsama av rådmannen og lagt fram i kommunestyret som sak i samband med at kommuneplanen vart sendt ut på ny offentleg ettersyn. Til andre gongs offentleg ettersyn kom det totalt inn 19 private og 6 offentlege merknadar. 16 av merknadane tek opp arealbruken i Øksnesmarka. Det kom inn 12 merknadar i samband med tredje gongs offentleg ettersyn, 8 private og 4 frå offentlege instansar. Det er berre teke omsyn til offentlege instansar sine merknadar etter tredje gongs offentleg ettersyn. Dette er gjort av gode grunnar, men på den måten vil me og unngå motsegn, unødige konfliktar og utsetjingar i sluttfasen av kommuneplanarbeidet.

Bruk av internett og digital planlegging

Den nye arealdelen er produsert i samsvar med "Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister". Nytt arealplankart er fulldigitalt etter SOSI datamodell, og er produsert av kommunen sjølv. I arbeidet med plankartet er det nytta mange kartdatakilder (WMS, FKBdata, temadata). På denne digitale måten er ulike viktige data teke omsyn til i planlegginga.







Konsekvensutgreiing (KU) av alle arealinnspel

Alle arealinnspel har fått sin eigen KU. Desse utgreiingane er nytta som grunnlag for arealbruken i den nye arealdelen. Alle KU dokument i samband med innspel er knytt saman med innspelsflatane i Nordhordlandskart. På den måten er alle utgreiingane tilgjengeleg for alle via Internett. Dette vart ikkje gjort på første gongs merknadshandsaminga i 2016. Merknadar som vart teke til følgje då vart KU- vurdert av planverksemda Multiconsult i eigen rapport utarbeida hausten 2017. Det vedtekne planprogrammet ligg til grunn for kva tema som vert utgreidd. Positive og negative verknadar for dei ulike tema er vurdert. På bakgrunn av dette er det gjort ei samla vurdering av konsekvensane for kvart tiltak. Der verknadane er negative for eit tema er det vurdert avbøtande tiltak for å redusera dei negative konsekvensane.

Før tredje gongs offentleg ettersyn var det naudsynt å konsekvensutgreia endringa som er gjort i næringsområdet Øksnesmarka N18 og i bustadområda ved Vardetangen B40 og BA. Næringsområdet N18 er no redusert frå om lag 900 dekar i eksisterande kommuneplan til om lag 550 dekar. Bustadområdet ved Vardetangen B40 og BA-området er vorte redusert av omsyn til friluftslivet, bilogisk mangfald og kystlandskapet her. Eit område på Rebnor for fritids-og turistformål (camping) vert trekt vekk frå strandsona, og får då eit mindre areal i aust mot det tidlegare regulerte området her. Området som vert teke ut vert friområde på plankartet. Område H560_22 må utvidast til også å gjelde Grunnosen og sørvestover mot Stussøyna og Øksnesskjera. Dette på grunn av det rike fuglelivet i området.

Planverksemda Multiconsult har KU-vurdert dei viktigaste fire endringane i plankartet. Dei andre merknadane frå andre gongs offentleg ettersyn er ikkje KU vurdert då dei ikkje har ført til føreslåtte endringar i arealbruken til planforslaget som vert sendt ut på tredje gongs offentleg ettersyn. Saksutgreiinga har gjort grundige vurderingar av alle merknadane, dei fleste handlar om Øksnesmarka. Generelt gjer endringane i planen at det ikkje er ein auka risiko for uønska hendingar dersom dei avbøtande tiltaka i føresegnene vert følgt opp. Endringar etter tredje gongs offentleg ettersyn er ikkje sett på som vesentlege, dei er difor ikkje KU-vurdert.

Barnetråkk

Frå prosjektet med kommunedelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv har ein brukt karta som vart produserte der. Omsynet til barn og unge er med her.



Planforum

Det er halde samling i lokalt planforum og planarbeidet er presentert i planforum hjå Hordaland Fylkeskommune. Det vart halde eigne dialogmøte med Fylkesmannen i Hordaland både i 2016 og 2018. Der var det semje om at når det låg føre eit revidert planframlegg så vil kommuneplanen verta lagt ut til ny offentleg ettersyn.

Folkemøte

Kommuneplanarbeidet har vore eit viktig tema på mange folkemøte i Austrheim kommune sidan arbeidet starta i 2013. Formannskapsmøta og kommunestyremøtene har og fungert som viktige informasjonsmøte om kommuneplanarbeidet.

Framdrift

Planarbeidet starta med utarbeiding av ny samfunnsdel. Parallelt med det vart det kjørt delprosjekt med innspel og konsekvensutgreiing av dei. Vidare er det utført analyse av funksjonell strandsone. Siste del av prosjektet har gått til utarbeiding av arealplankart og tilhøyrande dokument. Kommunestyret la kommuneplanen sin arealdel ut på offentleg ettersyn i møte den 07.04.2016. Høyringsfrist vart sett til 1. juli 2016. Arealdelen er utarbeidd etter ei grundig vurdering av innkomne forslag og i høve til strategiane i den nyleg vedtekne samfunnsdelen. Planen består av plankart, planskildring og føresegner. Vedlegg til planen er samla konsekvensutgreiing, analyse av funksjonell strandsone og kommuneROS 2016. Planframlegget kunne lesast i Austrheim kommune sitt digitale planarkiv BraPlan (http://braplan.geoweb.no/braplan/) på Arealplanid: 2013001.

Merknadar etter første gongs offentleg ettersyn

Det kom inn 29 private merknadar (privatpersonar, organisasjonar og verksemder) og 6 merknadar frå offentlege instansar. Merknadar som kom inn i samband med offentleg ettersyn sommaren 2016 vart merknadshandsama av administrasjonen på vanleg måte, og lagt fram for kommunestyret som eiga sak. Dette skrivet er datert 24.10.2016 med merknadsdato, namn på merknadskrivar, grunngjeving/innhald, høringskartet som var på offentleg ettersyn i gjeldane område merknaden gjeld for. Grunnkart/fotokart over området og anna naudsynt foto/kart er og med i informasjon om merknaden.

Kommunestyret gjorde politisk vedtak den 22.02.2017 på kva merknad som skulle takast omsyn til, og som skulle vera med i arealdelen til andre gongs offentleg ettersyn. Vedtekne endringsforslag i kommunestyret vert teke inn i plankartet, føresegner, planskildring og konsekvensutgreiing til kommuneplanen sin arealdel. Kommunestyret i Austrheim legg kommuneplanen sin arealdel formelt ut på andre gongs offentleg ettersyn når plandokumenta er vorte revidert. Endringar til kommuneplanen sin arealdel som vart vedteke av kommunestyret i 2017 er no KU-vurdert (vedlagt -KU dokument offentleg ettersyn). Det er planverksemda Multiconsult som har gjort desse KU-vurderingane hausten 2017.

Merknadar etter andre gongs offentleg ettersyn

Austrheim kommunestyre vedtok den 14. desember 2017 å leggje kommuneplanen sin arealdel med sine plandokument ut til andre gongs offentleg ettersyn. Høyringsfrist vart sett til 15. februar 2018. Det kom totalt inn 19 private og 6 offentlege merknadar. I sakspapira til kommunestyret i samband med å senda kommuneplanen sin arealdel på tredje gongs offentleg ettersyn vart desse merknadane grundig handsama.

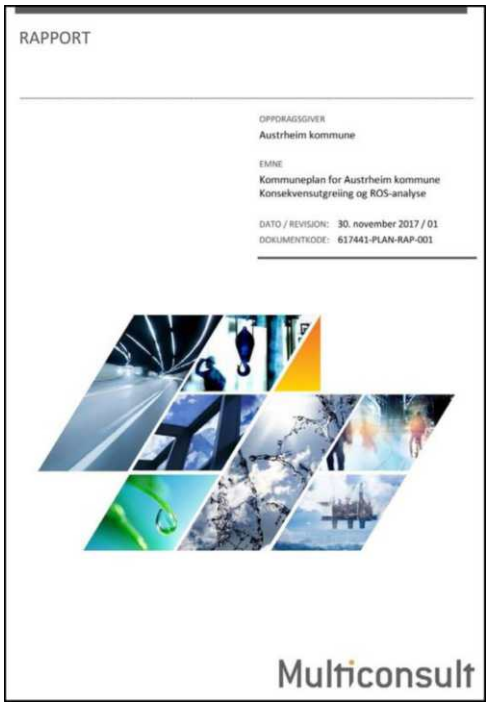
Merknadane til kommuneplanen sin arealdel som på andre gongs offentleg ettersyn var:



Merknader

Private merknadar

1.Vidar Mjøs, datert den 17.11.2017.
2.Tore Svendsen, datert den 08.10.2017.
3.Forum for natur og friluftsliv Hordaland, datert den 20.02.2018.
4.Invest in Bergen, datert den 15.02.2018.
5.Ailin Tere Salbu, datert den 15.02.2018.
6.Aksjonsgruppa Nei til rasering av Øksnesmarka og Åråsvågen, datert den 15.02.2018.
7.Aashild Helene Hedstrøm, datert den 15.04.2018.
8.Mastrevik Eigedomsselskap AS, datert den 15.02.2018.
9.Austrheim Landbrukskvinnelag (ALK), datert den 12.02.2018.
10.Eide Fjordbruk AS, datert den 12.02.2018.
11.Helge og Idar Hopland, datert den 09.02.2018.
12.Tore Svendsen, datert 13.02.2018.
13.Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA skriv på vegne av Odd Haugen, datert 12.02.2018.
14.Nordhordland næringslag, datert den 06.02.2018.
15.Per Lerøy, datert den 06.02.2018.
16.Nordhordland turlag, datert den 05.02.2018.
17.Åråsvågen Velforening, datert den 04.02.2018.
18.Naturvernforbundet Nordhordland, datert den 28.01.2018.
19.Fiskarlaget vest, datert den 19.02.2018


RAPPORT

OPPDRAGSGIVER
Austrheim kommune

EMNE
Kommuneplan for Austrheim kommune
Konsekvensutgreiing og ROS-analyse

DATO / REVISJON: 30. november 2017 / 01
DOKUMENTKODE: 617441-PLAN-RAP-001

Multiconsult

All merknadshandsaming til dei 19 merknadane var med i saksutgreiinga til kommunestyret i samband med tredje gongs offentleg ettersyn, sjå her under Austrheim kommune sin kommentar til merknaden:

Offentlege merknadar:

1.Hordaland Fylkeskommune, datert den 17.04.2018 og 22.03.2018. Konklusjon: Føresegn og plankart til kommuneplanen i Austrheim vert endra slik fylkeskommunen krev i si motsegn. Sjå elles saksutgreiinga frå kommunestyret under Austrheim kommune sin kommentar til merknaden:

2.Fiskeridirektoratet, datert den 20.02.2018. Konklusjon: Austrheim kommune tek merknaden til etteretning når det gjeld akvakulturanlegget ved Øksneset. Sjå elles saksutgreiinga frå kommunestyret.

3.Kystverket vest, datert den 16.02.2018. Konklusjon: Austrheim kommune tek merknaden til orientering. Sjå elles saksutgreiinga frå kommunestyret.

4.Folkehelsekordinator i Austrheim kommune, datert den 15.02.2018. Konklusjon: Austrheim kommune tek merknaden til orientering. Sjå elles saksutgreiinga frå kommunestyret.

5.Statens vegvesen, region vest, datert den 08.02.2018. Konklusjon: Føresegn til kommuneplanen i Austrheim vert endra slik Statens vegvesen krev i si motsegn. Austrheim kommune tek merknaden til Statens vegvesen til etteretning. Sjå elles saksutgreiinga frå kommunestyret.

6.Fylkesmannen i Hordaland, datert den 25.04.2018. Konklusjon: Merknadar til kommuneplanen vert teke til etteretning slik Fylkesmannen i Hordaland krev i si motsegn. Kommuneplanen vart sendt ut til tredje gongs offentleg ettersyn med naudsynte endringar i plandokumenta. Sjå elles saksutgreiinga frå kommunestyret.

Merknadar etter tredje gongs offentleg ettersyn

Austrheim kommunestyre vedtok den 18. oktober 2018 å senda kommuneplanen sin arealdel med sine plandokument ut til tredje gongs offentleg ettersyn. Høyringsfrist vart sett til 15. desember 2018. Det kom totalt inn 8 private og 4 offentlege merknadar. I sakspapira til kommunestyret i samband med å godkjenna kommuneplanen sin arealdel vart desse merknadane grundig handsama i saksutgreiinga. Merknadane til kommuneplanen sin arealdel som på tredje gongs offentleg ettersyn var:

Private merknadar:

1.Naturvernforbundet i Nordhordland, datert den 28.11.2018.
2.Naturvernforbundet i Nordhordland, datert den 28.11.2018.
3.Forum for natur og friluftsliv, datert den 05.11.2018.
4.Aksjonsgruppa Nei til rasering av Øksnesmarka og Åråsvågen, merknad datert den 04.11.2018.
5. Austrheim Landbrukskvinnelag (ALK), datert den 03.12.2018.
6.Leif og Kari Korsøen, datert den 24.11.2018.
7. Åråsvågen Velforening, datert den 29.11.2018.
1.Thorbjørn Misje, datert den 14.02.2019. (gjeld reguleringsplan på Vardetangen)

All merknadshandsaming til dei 8 merknadane er med i saksutgreiinga til kommunestyret i samband med godkjenning av kommuneplanen sin arealdel, sjå her under Austrheim kommune sin kommentar til merknaden. Det vart ikkje gjort endringar på grunn av desse merknadane i dei siste plandokumenta.

Offentlege merknadar:

1.Hordaland fylkeskommune, datert i skriv den 15.11.2019 og i e-post den 19.11.2018.
2.Statens vegvesen, Region vest, datert den 14.02.2019.
3.Kystverket Vest, datert den 15.11.2018.
4.Fylkesmannen i Vestland datert den 11.01.2019

Konklusjon:
Merknadar til kommuneplanen vert teke til etteretning slik dei offetlege instansane har krevd i sine merknadar. Kommuneplanen vert godkjent med naudsynte endringar i plandokumenta. Sjå elles saksutgreiinga frå kommunestyret.

Frådelte bebygde tomter i LNF

Det er lagt liste i føresegnene over frådelte og bebygde tomter i LNF som skal ha status som LNF spredt bustadbygging (SB) og LNF spredt fritidsbustad.

§ 3.2.2 Spreidd bustad og § 3.2.3. spreidd fritidsbustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:
a. Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
b. Tiltak som fell innafor reglane i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4
c. Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m2 etter pbl §20-a)
d. Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl §20-1 m)

For å få dette på plass i føresegna har Austrheim kommune laga ei oversiktsliste over gbnr. på dei aktuelle eigedommane, desse eigedommane er opplistast i den reviderte føresegna. Dette har vorte drøfta med Fylkesmannen i Hordaland, dei sette krav om at eigedommane som Austrheim kommune vil ha med her i LNF-område må visast og opplistast med gbnr. i føresegna.

Talet nye bustadhus

Tal på nye bustadhus i område avsett til LNF spredt bustadbygging (SB) og spreidt næring (SBN) vert slik:

Område	Tal nye bustadhus i planperioden
SBN 1 (Ulvøyna)	3bustadhus
SBN 2 (Njøta sør)	3 bustadhus
SBN 3 (Rebnor)	3 bustadhus
SBN 4 (Vikane)	3 bustadhus
SBN 5 (Austrheim aust)	3 bustadhus
SBN 6 (Austrheim)	5 bustadhus
SBN 7 (Hopland)	5 bustadhus
SBN 8 (Lerøyna)	3 bustadhus
SB 1 (Utkilen vest)	2 bustadhus
SB 2 (Solend nord)	3 bustadhus
SB 3 (Leirvågen)	4 bustadhus
SB 4 (Synnevågen)	3 bustadhus
SB 5 (Bakka)	2 bustadhus
SB 6 (Monslaupen)	4 bustadhus
SB 7 (Njøta nord)	3 bustadhus
SB 8 (Førland-Solend)	5 bustadhus
SB 9 (Hjertås)	3 bustadhus
SB 10 (Årås-Leikvoll)	2 bustadhus
SB 11 (Leikvoll)	2 bustadhus
SB 12 (Hjertås vest)	2 bustadhus
SB 13 (Hjartåskrysset)	2 bustadhus
SB 14 (Austrheim)	2 bustadhus
SB 15 (Baløy)	3 bustadhus
Sb 16 (Straumstad)	1 bustadhus
SB 17 (Bergsvika)	3bustadhus
SB 18 (Solend vest)	1bustadhus
SB 19 (Fonnes)	2 bustadhus
SB 20 (Finnsvågen)	3bustadhus
SB 21 (Dyrneset)	3 bustadhus
SB 22 (Fonnes)	4bustadhus
SB 23 (Øksneset)	3 bustadhus
SB 24 (Sævrøyna aust)	3 bustadhus
SB 25 (Sævrøyna vest)	3 bustadhus
SB 26 (Langøyna)	5 bustadhus
SB 27 (Krossøy)	5 bustadhus
SB 28 (Solend aust)	3bustadhus
SB 29 (Litlelindås)	3 bustadhus
SB 30 (Utkilen nord)	3 bustadhus
SB 31 (Toftegård)	1 bustadhus
SB 32 (Toftegård)	2 bustadhus
SB 33 (Toftegård nord)	2 bustadhus
SB 34 (Synnevågen vest)	2bustadhus
SB 35 (Synnevågen sør)	2bustadhus
SB 36 (Toftegård sør)	2 bustadhus
SB 37 (Litlås)	3 bustadhus
SB 38 (Litlås)	3 bustadhus



Lokalisering av kor desse bustadhusa kan byggjast på desse areala med (SB) og spreidd næring (SBN) styrer føresegnene til kommuneplanen sin arealdel på ein klar og tydleg måte i § 3.2.1 slik:

§ 3.2.1 Ny bygnad

Område for spreidd byggeområde kan i planperioden byggjast ut med nye bustader der det ikkje er til ulempe for landbruk, friluftsliv eller natur og miljø. Frådeling eller bygging må ikkje medføre vesentlig driftsulempe for landbruket. Det kan ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet, jf. pbl §11-11 nr. 2. Område for spreidd byggeområde kan i planperioden byggjast ut og frådelast med maksimalt 60 einingar totalt for kommunen, og maksimalt nærare angitt tal einingar for kvart område.



Endringar plan

Endringar etter første gongs offentleg ettersyn er:

Planskildringa er meir vorte utfyllande og er forankra i ei tydeleg konsekvensutgreiing og ei områdevis og samla arealvurdering.

Område som er opna for naustbygging er vist eintydig i plankartet.

Det er etablert byggegrenser gjennomgåande i områda som er vist for spreidd utbygging (LNFR-areal med spreidd bustadbygging/næring).

I område som er sett av til spreidd utbygging er det i føresegna fastset omfang og lokalisering slik at verknaden av planen kan vurderast. Austrheim kommune har såleis synleggjort i føresegn kor mange bustadar me kan tillata i LNF-SB/SBN områda i planperioden. Dette er i tråd med merknad frå Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune.

Kommunestyret sine endringsvedtak til merknadshandsaming den 22.02.2017 er teke inn i kommuneplanen sin arealdel og er med i planskildringa.

Føresegner er retta opp i forhold til merknaden frå Hordaland Fylkeskommune når det gjeld kulturminneomsyn.

Føresegner er retta opp i forhold til merknaden frå Statens vegvesen når det gjeld vegsaker.

Plankart er retta opp i forhold til merknaden frå Fiskeridirektoratet når det gjeld akvakultur.

Plankart er retta opp i forhold til merknaden frå Hordaland fylkeskommune når det gjeld akvakultur ved Øksneset og Allersholmen.

I kommuneplankart har Austrheim kommune lagt inn kaste- og låssettingsplassane KL-område slik Fiskarlaget Vest ynskjer det, der det ikkje kjem i strid med anna arealbruk, eller der dette ikkje er naudsynt fordi arealformålet alt ivaretek desse omsyna/bruken.

Endringar etter andre gongs offentleg ettersyn er:

Både planskildringa, føresegn og plankart er retta opp i samsvar med krav frå offentlege instansar i samband med deira merknad til andre gongs offentleg ettersyn.

Næringsområdet i Øksnesmarka er vorte redusert frå om lag 900 dekar til 550 dekar. Attverande næringsområde er mot Åråsvågen. Det vert lagt inn hamneføremål langs sjøområdet her.

Akvakulturområde ved Øksneset i Børildsosen er tilpassa faktisk plassering.



Bustadfelt på Toftegård (B45 og B06) og på Leikvoll (B10) er teke ut av plan og vert LNF-område.

Bustadfelt på Vardetangen B40 vert redusert i nord og aust av omsyn til friluftslivet, biologisk mangfald og kystlandskapet. Område for bebyggelse og anlegg, del av BA området nærast sjøen og mot fylkesvegen vert tilbakeført til LNF- område.

Område søraust på Krossøy for naust og småbåthamn vert teke ut.

Område aust på Langøyna for bygging av naust og småbåthamn som er urørt i dag vert teke ut.

Område på Dyrneset for naust og småbåthamn vert teke bort frå holmen.

Område på Austrheim for bygging av naust vert redusert og badeområde i midten her her vert sikra mot utbygging og vert LNF-område.

Område på Bergsvika og Hopland for bygging av naust og småbåthamn får plankrav.

Område på Lerøyna for bygging av naust med småbåthamn vert avslutta ved eksisterande naust i aust.

Område på Førland for bygging av naust og småbåthamn kan det byggjast maksimum tre nye naust.

Område i Gassevågen for bygging av naust og småbåthamn får plankrav av omsyn til friluftsliv og kulturminne.

Område i Ervikane for bygging av naust og småbåthamn sør for bygdekai vert teke ut.

Område på Toftegård i reguleringsplan frå 2011 for bygging av naust vert redusert til å vera mellom dei to eksisterande nausta i nord, maksimum tre nye naust kan byggjast her.

Det nordlegaste område på Søre Fonnesvåg som er lagt ut som småbåthamn ved kaien på Kalandsjøen vert teke ut. Dei tre små bebygde naustområda her vert uendra. Det kan byggjast maksimim tre naust til saman. Bruken her vert med dette i hovudsak uendra og terrenginngrepa minimalisert.

Næringsområdet på på vestsida av Utkilen vert teke ut og vert LNF-område.

Fritid-og turistformål på Øksneset som er vist som TU-område på plankart vert teke ut og vert friområde som resten av området omkring.

Område på Rebnor for fritids-og turistformål (camping) vert trekt vekk frå strandsona og får då eit mindre areal i aust mot det tidlegare regulerte området her. Området som vert teke ut vert friområde på plankartet.



Byggjegrense mot sjø er kome på plass på plankartet og i føresegn og tydleggjort i gjeldane reguleringsplanar som ikkje har byggjegrense mot sjø.

LNF-område for spreidd utbygging er vorte snevra inn med større avstand frå sjø/strandsona på plankartet. Føresegn er kome på plass for å unngå nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark.

Naustområda (NA-område) er vorte nummererte og føresegn om naustbygging er vorte meir detaljerte på tal nye naust, plassering og ålmenta sine rettar her. Plankravet for naustområde slår inn etter tre nye naust, og i område med meir enn tre nye naust slår plankravet inn frå naust nummer ein. Konkrete vurderingar er gjort i kvart enkelt naustområde.

Føresegn er teke inn om at massehandtering av jord og torvmassar i anleggsområde (D) skal nytta berre reine jord- og torvmassar, føremålet er å forbetre landbruksjord.

Omsynssone H560_22 er utvida til også å gjelde Grunnosen og sørvestover mot Stussøyna og Øksnesskjera. Dette på grunn av det rike fuglelivet i området.

Omsynsone omkring og på Monslauvatnet (drikkevatn) er lagt inn i plankartet. Det grå på plankartet er grense for nedslagsfelt. Det skraverte er omsynssoneavgrensingen.

Det er lagt inn omsynssone etter pbl. § 11-8 f for reguleringsplanar som skal gjelde uendra. Dette har vore særleg aktuelt for byggegrense til sjø. Alle reguleringsplanar som skal gjelde er elles vist på plankartet og i teke med i planskildringa.



Generelt skal det ikkje vere anna byggegrense til sjø for LNF spreidd enn det som går fram av pbl. §1-8. Unntak er særskilt utgreid og grunngjeve. Nye tiltak vert så langt unna sjøen som mogleg, og lenger vekk enn eksisterande bygningar. Utviding av eksisterande bygningar skal skje i retning vekk frå sjøen. Føremålsgrense er byggjegrense mot sjø her.

Ved bygging i LNF-områda skal heller ikkje tilkomstveg leggjast over dyrka/dyrkbar mark.

Føresegn om maksimal produksjon av matfisk i Trøvika er teke ut.

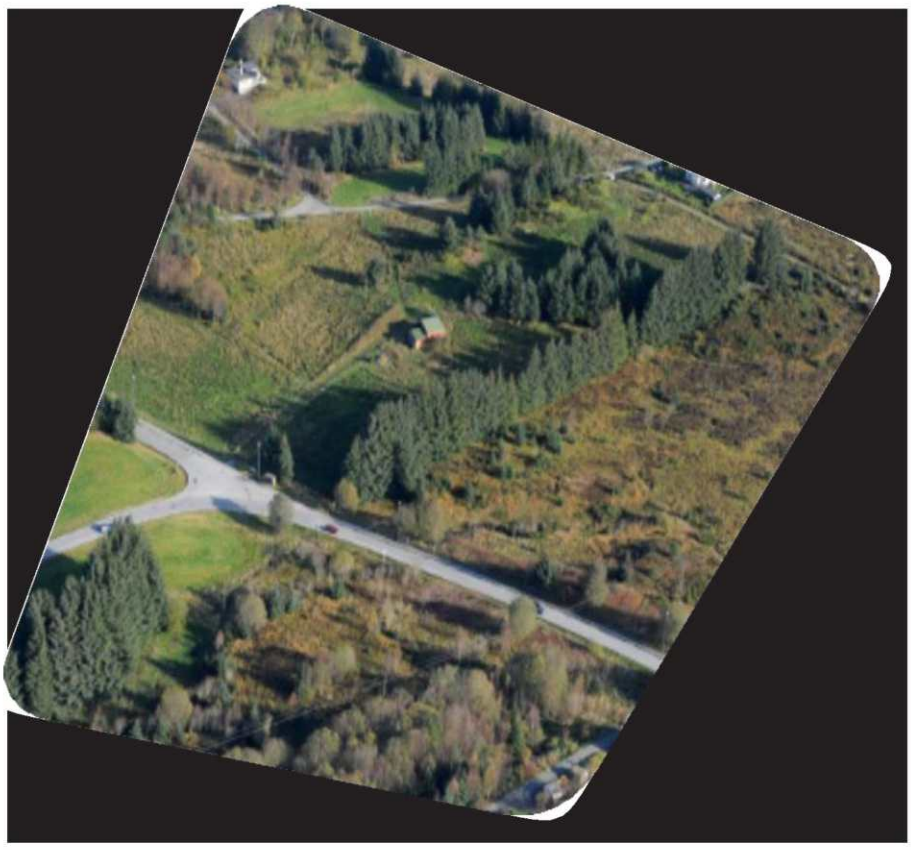
Føresegn og plankart er retta opp i forhold til kulturminneinteresser i samsvar med uttale frå Hordaland fylkeskommune. Det gjeld og område som er ferdig regulert der kyrkja er på Austrheim.

Handelsføresegn er teke inn i kommuneplanen. Nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innanfor sentrumsutstrekninga definert i kommunal plan. Inntil det er fastsett ei sentrumsutstrekning gjeld ei følgjande retningsgivande utstrekning som føresegen i Austrhem kommune.

Føresegn om at Rammeplan for avkøyrsler og byggjegrense på riks- og fylkesvegar i Region vest er retningsgjevande for vegstyresmaktene si handsaming av plan- og enkeltsaker er kome på plass.

Føresegn og plankart er retta opp i forhold til kulturminneinteresser i samsvar med uttale frå Hordaland fylkeskommune. Det gjeld og område som er ferdig regulert der kyrkja er på Austrheim.

Handelsføresegn er teke inn i kommuneplanen. Nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innanfor sentrumsutstrekninga definert i kommunal plan. Inntil det er fastsett ei sentrumsutstrekning gjeld ei følgjande retningsgivande utstrekning som føresegen i Austrhem kommune.



Bilde: På fylkesvegane i Austrheim gjeld Rammeplan for avkjørsler og byggjegrense.

Tema

Endringar etter tredje gongs offentleg ettersyn er:

Både planskildringa, føresegn og plankart er retta opp i samsvar med krav frå offentlege instansar i samband med deira motsegn på ulike tema til tredje gongs offentleg ettersyn. Dei største endringane er:

LNF-spreidd områda er rette opp slik at formålsgrensa/byggjegrensa mot strandsona er på plass.

BN9 på Lerøy går ut.

Omsynsone H910 på Vardetangen vert LNF-område.

Dei eldre reguleringsplanane får formålsfarge og byggjegrense mot strandsona. Omsynone H910 er her teke vekk.

Reguleringsplan reiselivsverksemd Vardetangen er teke ut frå plankartet som omsynsone H910 og dette området er vorte LNF - område.

Naustområda vert redusert på Krossøy og Øksnes.

Føresegn for næringsområdet Øksnesmarka vert teke inn om utgreiingar i reguleringsplanarbeidet.

Føresegn på at vert det eit ønskje om oppdrett av laks i staden for torsk på lokaliteten i Trøvika må det skje gjennom ein reguleringsplan med KU for å sikre at utviklinga i fjordområdet er berekraftig.

Gardshusa på Hopland gnr. 155, bnr. 15, det samanbygde gardstunet og området omkring mellomalderkyrkjegard på Austrheim er kartfesta som omsynsone H570. Området på og rundt mellomalderkyrkjegarden ved Austrheim kyrkje får omsynsone H730. Det freda kystkulturmiljøet på Krossøy får omsynsone H730.

Føresegn om at Austrheim kommune sin godkjente VA- norm og vegnorm skal leggjast til grunn ved all utbygging. Ved bygging ved, eller i fylkesveg er det Statens Vegvesen sin vegnormal som gjeld. Rammeplan for avkøyrsler og byggjegrense på riks- og fylkesvegar i Region vest er retningsgjevande for vegstyresmaktene si handsaming av plan- og enkeltsaker.

LNF, LNF spreidd, eksisterande

Det dominerande arealtema i planen. Dekkjer mange delar av kommunen. Det er forsøkt å finna ei god fordeling mellom områda for landbruk og der det skal opnast for spreidd bustadutbygging.

Forvaltning av strandsona, analyse av funksjonell strandsone

I arbeidet med kartlegging og analyse av funksjonell strandsone er det mellom anna nytta kartdata frå SSB.

Busetnad og kvalitet for detaljplanar

Alle nyare reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde er teikna inn i plankartet. Dei nye planane med byggjegrense mot sjø/strandsone ligg inne som omsynsone H910 med kvit bakgrunn. Påskrift er gjeldande PlanID. Dei eldre reguleringsplanane får formålsfarge og byggjegrense mot strandsona. Reguleringsplan reiselivsverksemd Vardetangen er teke bort, dette er no sett av som LNF-område.

Folketalsutvikling

Folketalet i Austrheim kommune har hatt ei positiv utvikling sidan 2006. I perioden 1998-2006 låg folketalet relativt stabilt rundt 2.500 - 2.550 innbyggjarar, medan folketalet ved inngangen til andre kvartal 2013 var på heile 2.804 personar. Dette er ein auke i innbyggartal på 270 personar, eller 11 prosent i perioden 1998-2013. Våren 2019 er det nesten 2900 innbyggjarar i kommunen. Folketalsauken fram til 2040 er stipulert til å vera på om lag 14 prosent, om lag 3.300 innbyggjarar.

SSB	2019	2030	2040
Framskrive innbyggartal	2.887	3.139	3.270

Talet på eldre over 67 år veks, mykje av folkeauken i kommunen har kome med tilflytting og innvandring. Personar med innvandrarbakgrunn var i 2016 på 423 personar. I snitt bur det 2,3 personar per hustand. Det er registrert 325 hytter i kommunen i 2018. Det er registrert 1247 bustadeiningar i kommunen.

Næringsutvikling

Næringsstrukturen i kommunen er dominert av industri og anna verksemd knytt til aktiviteten på Mongstad og i Nordsjøen. Industrien og varehandel er den næringssektoren som i tal har flest sysselsette. Mange er og tilsette i helse- og omsorgsektoren og i undervisning.

Offentlege areal

Dei offentlege areala er for det meste konsentrert i områda der det er offentlege bygg og anlegg. Dette gjeld til dømes skulane på Åråsog Kaland, kommunehuset, Austrheim idrettspark og kommunesentrum med fleire. Naudsynt utviding av areala for framtidig vidareutvikling omkring skule- og barnehageområdet på Kaland er kome med i arealdelen. Dette området vert ferdig regulert i 2019. I tillegg vart det i 2017 regulert inn offentleg areal til eldrebustadar i Kaland-krinsen. Det er og regulert areal til offentleg formål i planendring 2018 ved kommunesenteret.



Austrheim kommune sin godkjente VA- norm og vegnorm skal leggjast til grunn ved all utbygging. Ved bygging ved, eller i fylkesveg er det Statens Vegvesen sin vegnormal som gjeld. Rammeplan for avkøyrsler og byggjegrense på riks- og fylkesvegar i Region vest er retningsgivande for vegstyresmaktene si handsaming av plan- og enkeltsaker.

Landskap
Austrheim vil fremje opne landskap. Det typiske kystlandskapet med lyngheier er internasjonalt kjend og skal vernast om.

Byggeskikk
Retningsliner for bygging skal vidareførast. Eit døme er retningsline for bygging av naust. Det vil og verte knytt føresegner til byggeområda i arealplanen.

Klima og klimatilpassing
Endringar i klimaet vil føre til ein større risiko for uønska hendingar, i hovudsak knytt til skred, flaum og auka havnivå. Kommunen må i si planlegging ta høgde for desse endringane og planleggje for å minimera skade på miljø, materiell og liv og helse. På grunn av det flate landskapet og grunntilhøve/geologi og kort veg til sjø er det lite fare for skred, flaum og overvatn i Austrheim kommune. Dette er vorte grundig vurdert i det planfaglege arbeidet i planprosessen frå planprogrammet vart godkjent til KommuneROS vart godkjent i 2017. Utgangspunktet for planlegginga må vera eit best mulig kunnskapsgrunnlag. Norsk Klimaservicesenter (NKSS) har kome med oppdaterte rapportar med framskriving av endringar i klima og havnivå fram til år 2100. Desse er lagt til grunn for arbeidet i planen. Auken i hyppighet av stormflo kombinert med auke i havnivå gjer at det må leggast føringar i planarbeidet som reduserar risikoen for uønska hendingar. Føresegnene stiller krav til minimum byggehøgde på kote 3 meter. Føresegnene har og eit krav om at planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand og stormflo.

Kommunen har utarbeidd energi og klimaplan. Omsynet til ei berekraftig utvikling gjer at dei langsiktige miljøomsyna i planarbeidet skal vegast tyngre enn dei meir kortsiktige økonomiske omsyna. Kommunen må leggje til rette for reduksjon av energibruk og klimagassutslepp gjennom energieffektivisering, utbygging av fornybar solenergi og tilpassing til klimaendringar basert på risiko- og sårbarheitsanalyser. Enøkplanen i Austrheim kommune vart godkjent den 12.04.2018. Som eit avbøtande tiltak er det i høve til havnivåstigning sett inn eit krav om minimum byggjehøgde over sjø. Austrheim kommune må halda seg godt oppdatert på tiltak knytt til klimaendringane framover.

Støy
Omsynsoner for støysoner langs hovudvegane skal inn i kommuneplanen. Dei godkjente reguleringsplanane langs Fv. 57 og Fv. 565 har alt dette på plass i sine plandokument.



Born og unge
Her vert det gjenbruk av data frå arbeidet med plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Barnetråkkregistreringane frå det arbeidet vert vidareført her. Rapport **Kartlegging og verdsetting av friluftsområde** datert 26. mai 2016 i Austrheim kommune viser viktige område for born og unge.

Helse og universell utforming
Det er fokus på nære grøne sonar, og tilgangen til desse ynskjer ein skal vera universelt utforma. Arealbruken må ikkje hindre ei slik utvikling.

Sentrumsområde
Bustadsosial handlingsplan viser at det er trong og interesse for sentrumsnære bustader. Det er difor viktig at sentrumsområda vert sikra nok areal til ei slik utvikling. Austrheim kommune har to tettstader, Austrheim kommunesenter og lokalsenter Fonnes-Kaland. På begge stadar er det regulert inn naudsynt areal for vidare utviding og utvikling. Her er det kort avstand til viktige kommunale tenester, kollektivtransport og daglegvarebutikkar.

Overordna arealstrategiar

Utnytting av eksisterande regulert bustadareal

Det er estimert at veksten i folketalet vil gje eit behov for 150 bueiningar i planperioden. Samla regulert eksisterande bustadareal i område som Åråsvågen og Kaland/Fonnes vil kunne ta ein del av av dette. Difor er det eit mål å vidareføra denne arealbruken slik den er, utan å opne for særleg mange nye område. Austrheim kommune treng fleire bustadområde i Kaland-krinsen for å få realisert bustadutbygging der. Her er det grunneigarar som er positive til sal av bustadtomtar. Nye bustadområde er difor lagt inn ved Ervikane/Vardetangen. Det kommunale bustadfeltet på Heiane på Austrheim er utvida noko i nord. Her starta reguleringsplanarbeidet opp hausten 2018.

Fortetting

LNF-område med spreidd utbygging har fått tal på kor mange nye hus som kan byggjast i dei ulike område med i føresegnene, totalt kan det byggjast 60 nye bustadar i desse områda i planperioden. I desse områda skal det også knytast føresegner som gjev minking i tal dispensasjonar for mindre byggetiltak på frådelte bustadeigedomar. I desse områda skal det opnast for fortetting omkring eksisterande hus slik at landskapet ikkje vert oppdelt (fragmentert).

Disponering av LNF områda

Opne landskap er eit hovudmål for Austrheim. Dette skal ein få til gjennom å ivareta samanhengande landbruksområde og unngå oppstykking av desse. Sikra gode innmark og utmarksområde for eit aktivt landbruk er beste metode for å bevare det opne kystlandskapet.

Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv

Det skal sikrast areal for realisering av måla i plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Dette gjeld for område for idrettsanlegg og frilufsliv.

Verna område og biologiske mangfald

Det er eit nasjonalt mål å stogge tapet av naturmangfald. Dette skal gjerast gjennom betre kunnskap og meir langsiktig arealplanlegging. Omsynssone H560_22 er utvida til også å gjelde Grunnosen og sørvestover mot Stussøyna og Øksnesskjermka. Dette på grunn av det rike fuglelivet i området. Vurderinga av kulturminne er i dette planarbeidet i hovudsak basert på eksisterande SEFRAK-register, lokal kunnskap og oversikt over verna eller sikra kulturminne i kommunen. Viktige kulturminne skal vernast gjennom bandlegging av areal, anten gjennom arealtype eller omsynsone. Hordaland fylkeskomune sin uttale er førande her. Arbeidet med Kulturminneplanen som er under arbeid har vore til god hjelp i planarbeidet. Det er ikkje planlagd arealinngrep som kjem i direkte konflikt med viktige kulturminne.

Attraktive næringsareal

Det skal leggast tilrette for areal til ny næring på attraktive stadar. Areal for vidareutvikling av næring omkring Mongstad er viktig. Det skal opnast for spreidd næringsutbygging i enkelte område. Dette til næringar som reiseliv og fiskeri. Øksnesmarka er teke inn att som næringsområde etter vedtak i kommunestyret den 22.02.2017, det er og næringsområde i kommuneplanen frå 2007. Etter andre gongs offentleg ettersyn våren 2018 er dette næringsområdet som ligg til sjø vorte redusert frå om lag 900- 550 dekar på land. Det er hausten 2018 starta opp planarbeid i næringsområde som kommunen eig på Kaland.



Kollektivtilbod

Det skal settast av naudsynt areal for infrastruktur knytt til kollektivtrafikk på land og sjø. Desse områda er i hovudsak regulert gjennom reguleringsplanarbeid langs Fv. 565 og Fv. 57 i 2016 og 2017.

Gang og sykkelvegnett

Det skal planleggast for eit samanhengande gang og sykkelvegnett gjennom kommunen. Desse områda er i hovudsak regulert gjennom reguleringsplanarbeid i 2016 og 2017 for Fv. 565 og Fv. 57.

Funksjonell strandsone

Det er gjennomført ei kartlegging av strandsona med mål om å definera ei funksjonell strandsone. Analysen skal danna grunnlag for etablering av byggjegrense mot sjø.



Arealbruk i sjø – akvakultur

Ved utarbeiding av ny arealplan skal verknadane av alle nye eller endringar i eksisterande byggjeområde skildrast og vurderast. jf. forskrift om konsekvensutgreiing. Vurderinga skal vera både på eit overordna nivå og på eit detaljert nivå for kvart enkelt tiltak. Vurderinga omfattar både konsekvensar på miljø og samfunn, og ei risiko og sårbarhetsanalyse (ROS). Fiskeri- og havbruksnæring vert trekt fram som ei viktig næring langs kysten. Akvakultur bidreg til verdiskaping gjennom arbeidsplassar og matproduksjon. Føremålet med kommuneplanarbeidet har og vore å utarbeida ein arealplan som skulle fungera som eit styrande dokument for arealforvaltninga i sjø og for strandsona.

Konsekvensar av arealendring og risiko og sårbaranalyse er utført for alle arealinnspel i sjøområda våre. Desse har vorte grundig KU-vurdert i planprosessen. Havari av anlegg og rømning av fisk, sterk vind og ulykke med båt på anlegg er aspekt som har vorte vurdert her. Det er vist ein klår samanheng mellom oppdrettsaktivitet og tal på lakselus på vill laksefisk. Auke i mengda lakselus fører til ein auka dødlegheit på smolt hjå villaks og sjøaure, det gjeld og i Fensfjordbasenget. Det er i 2018 målt svært høge verdiar av kopar i Fensfjorden, dette kjem truleg frå merdane til havbruksnæringa. Miljøtilstanden i Fensfjorden er sårbar og har utvikla seg negativt dei siste åra.

Det har og vore tema i kommuneplanarbeidet at fortøyningar frå akvakulturnæringa ikkje skal koma i konflikt med viktige naturtypar i sjø og fiskeriinteresser. Det er i kommuneplanarbeidet gjort eit grundig arbeid for å klargjere interessekonfliktar i sjøområde og unngå tiltak som kan hindra viktige ferdsel i dei ulike farleiene. Det har og vore viktig at kystfiskarar i regionen vår framleis kan drifta med garn, reketråling og linefiske i viktige fiskeområde. Fiskarlaget Vest har og uttalte seg kritisk til at fortøyingar frå akvakulturnæringa kunne leggjast inn i slike område. Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområde som var ferdig i 2016 har og vist oss kor viktig mange sjøområde er til rekreasjon og friluftsliv regionalt og for innbyggjarane i kommunen. Temakarta her har vorte nytta som ein del av kunnskapsgrunnlaget i kommunen si planlegging i sjøområda. God avstand mellom havbruksanlegga er eit viktig tema i arealforvaltinga for å unngå sjukdomsspreiing og andre drift- og miljøulempe.

I denne kommuneplanen har ein no oppdatere arealplankartet i høve til bruken av areala i dag eller planlagd bruk framover. Mellom anna har me auka området for akvakultur i Børildsosen til den faktiske aralbruken som er der i dag. Kommunen har ved fleire høve vert i møte undervegs i prosessen med styresmaktene som forvaltar lovverk som regulerer akvakultur. Kommunen har også gjennomført møte med dei aktørane som i dag har akvakulturkonsesjonar i kommunen for å drøfte framtidig utvikling av næringa, arealbehov og liknande. Konklusjonen har vore at sjøområde som har spesiell verdi i høve til friluftsliv og ålmenn ferdsel, industriområdet på Mongstad, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturminner, kulturmiljø og landskap ikkje skal ha anlegg for akvakultur. Kystsona i Austrheim skal nyttast i balanse mellom bruk og vern av areal- og naturressursar og medverka til ei berekraftig samfunns- og næringsutvikling til beste for innbyggjarane og miljøet her.

Det er i kommuneplanen sin arealdel avsett tre område for akvakultur i sjø. Av desse er det i dag 3 område som her har konsesjon til å drive produksjon av matfisk. Det er Trøvika, Allersholmen og Øksneset i Børildsosen. Til saman er det løyve (konsesjon) til å produsera om lag 9.000 tonn biomasse (MTB) på desse tre lokalitetane. Det er kome på plass landstraum til to av desse lokalitetane. Den eine lokaliteten på Trøvika har konsesjon til å driva med torskeoppdrett. Dersom det vert søkt om anna fiskeslag her må området regulerast, dette er føringar frå Fylkesmannen i Vestland. For å kontrollere miljøtilstanden i sjøområda med havbruk vert det utført miljøundersøkingar. MOM-B undersøkingar skal gjennomførast jamlig, medan MOM-C undersøkingar vert gjennomført ved pålegg frå statleg styresmakt.

Å etablera fleire areal avsett til akvakultur ville ført til at viktige sjøareal vil verta bandlagt i høve til andre føremål som til dømes båtferdsel og fiske. I Austrheim er det viktig å vurdera fare for storm/orkan då store deler av dei vestlege og nordlege kystområda våre ligg i eit svært verhardt område. I tillegg er det stor skipstrafikk inn og ut til dei store næringsområda på Mongstad og Sløvåg/Halsvik i Gulen. Andre akvakulturområde i kommunen er difor av ulike årsaker vurdert som ueigna i konsekvensutgreiinga (KU), det er og i samsvar med det som vart resultatet av den interkommunale planen for Fensfjorden som vart godkjent i Austrheim kommune i 2013. Kommuneplanen vil sikre innbyggjarar og andre tilgang til sjø, sikra viktige naturverdiar, men og ivareta næringsutvikling framover innafor fiskeri og akvakultur på ein god måte.



Arealstrategiar

Arealstrategiar for bustadbygging

Utbygging skal plasserast i område som gjev best mogeleg utnytting av kollektivtransport og som gjer det mogeleg å bruka gang og sykkelvegar i samband med lokale tenester og aktivitetar. Utbygging skal i hovudsak skje i og i nærleiken av Austrheim kommunesenter og lokalsenteret på Fonnes-Kaland. Det skal sikrast areal for alle typar bustadbygging og opnast for tettare utnytting i sentra. I område der eldre reguleringsplanar i hovudsak skal gjelde, må det takast omsyn til folkehelse, trafikktryggleik og universell utforming. Planendring må vurderast om naudsynt. Det skal sikrast tilgang til strandsone/sjø og naturlandskap frå bustadområda.

Arealstrategiar for næring

Eksisterande verksemder skal ha nok areal til vidare utvikling. Næringsareala skal plasserast slik at dei ivaretek omsynet til nærliggande bustadområde, naturområde eller liknande. I sentrumsområda skal det vera mogeleg å kombinera næring og bustad. Handlesenter skal vera knytt til kollektivknutepunkt. Det skal leggast til rette for areal til større næringspark. Deler av Øksnesmarka er teke inn att som næringsareal etter første gongs offentleg ettersyn. Det vert ei vidareføring av næringsareala i kommunedelplan Leirvåg-Fonnes-Kaland-Litlås som vart godkjent i 2010. Reguleringsplanarbeidet starta opp i 2018 for næringsområdet på vestsida av Fv. 57. Reguleringsplan reiselivsverksemd Vardetangen er teke ut og området her er vorte LNF-område. Dette av omsyn til lanskaps- og friluftsinteressene i området og i tråd med merknad frå Fylkesmannen i Vestland.

Arealstrategiar for fritidsbustader

Det vert opna for ei avgrensa fortetting i nokre regulerte hytteområde. Det vert opna for avgrensa spreidd utbygging av fritidsbustader.

Arealstrategiar for strandsona

Øyer og holmar som ikkje er busett eller bygd på skal vernast mot inngrep. Heilskapleg og samanhengande kystlandskap skal som hovudregel ikkje opnast for utbygging Det skal vera ålmenn tilgang til natur og kulturlandskapet langs med stranda. Resultat frå kartlegging av funksjonell strandsone skal leggast til grunn for arealbruk og byggjegrense mot sjø. Det skal settast av areal til naust og båthamner der tilhøva tillet det.



Born og unge sine oppvekstvilkår

I arealvurderingane er det så langt som mogeleg teke omsyn til barn og unge sine interesser. Som noko av grunnlaget for vurderingane har ein nytta barnetråkkprosjektet sine data. Prosess for barnetråkk blei gjennomført for skulane i samband med utar- beidinga av plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv (vedteken 6/3-2013). Friluftskartlegginga vart gjennomført i Austrheim i 2016. Det pågår reguleringsplanarbeid i dag der Kaland barne- og ungdomsskule og Kaland barnehage er plassert, dette for å sikra areal til naudsynt infrastruktur og til offentlege føremål. Det vert også regulert fleire nye bustadar her. Denne reguleringsplanen vert godkjent i 2019.

Vurdering av private innspel

Samstundes som kommuneplanen sin samfunnsdel vart utarbeidd vart det opna for å komme med innspel til arealdelen. Det kom inn over hundre innspel til planarbeidet, som omhandla mange ulike arealføremål. Alle private og andre innspel evart sett i system og vurdert kvar for seg. Det vart ikkje utført siling av innspela, slik at alle innspel fekk si eiga handsaming. Alle innspel vart lagt inn i eit kartlag på www.nordhordlandskart.no slik at alle kunne gå inn å sjå kvar innspela var lokalisert og kva arealbruksendring som var føreslege. Dette kartlaget vart og nytta aktivt som grunnlagskart i arbeidet med det nye arealplankartet.

Konsekvensutgreiing

Om konsekvensutgreiing:
All ny arealbruk skal etter reglane i Plan og Bygningslova konsekvensutgreiast. Slik utgreiing (KU) analyse har ein her valt å utføre for alle innspel. Gjennom bruk av mal for KU og enkel risikoanalyse fekk ein ei god dekning over heile kommunen. Samstundes var alle innspel og merknadar som førte til endra arealbruk handsama på likt vis. På grunn av det flate landskapet og grunntilhøve/geologi og kort veg til sjø er det lite fare for skred, flaum og overvatn i Austrheim kommune. Verksemda Multiconsult AS gjorde ein grundig KU vurdering av alle merknadar etter første gongs offentleg ettersyn som førte til endra arealbruk før kommuneplanen vart sendt ut på andre gongs offentleg ettersyn.

Etter andre gongs offentleg ettersyn er det fire endringar av arealføremålet som er vorte KU-vurdert av verksemda Multiconsult AS. Dette er Øksnesmarka, næringsområdet N18 er redusert kraftig, resten av arealet i vest er no vorte LNF-område. Det er og stor reduksjonen på bustadfeltet B40 og BA-området ved Vardetangen. I tillegg er det gjort ein reduksjon av campingområdet på Rebnor, friområde mot sjø er lagt inn der dette området vart redusert. Det er også teke inn ei utviding av H560_22 til også å gjelde Grunnosen og sørvestover mot Stussøyna og Øksnesskjera. Dette på grunn av det rike fuglelivet i området.



Gjennomføring og metode

Alle innspel fekk sin unike ID. På den måten vart det knytt eigne KU-dokument til kvart innspel. I desse dokumenta vert alle endringar av arealbruken vurdert i høve til ulike fagområde og omsyn. Alle desse KU-dokumenta er samla i eit vedlegg til planen. Oversikt - ny arealbruk som er lagt inn i arealplanen etter KU: Det er ikkje utarbeidd detaljert oversikt over dette, men det er gjort ein gjennomgang av innspelskartet der innspela som har gjeve utslag på arealbruken har endra status og farge.

Her utsnitt frå www.nordhordlandskart.no og kartlaget AustrheimKplanGIS under kartemne Planar:



ROS

Risiko og sårbarheitsanalyse

KommuneROS vart godkjent i kommunestyret den 15.02.2017, saksnr. 010/17, planid. 2013001. Kommunestyret godkjente då ein overordna heilskapleg risiko- og sårbaranalyse for Austrheim kommune, KommuneROS Austrheim 2017. Sjå KommuneROS i planregisteret Braplan under kommuneplan 2013001. Det kom ikkje innspel eller merknadar til risiko- og sårbaranalysen i høyringsrunden. Kartlegging av risiko og sårbarheit er eit virkemiddel for å redusere omfang og skadar av uønskte hendingar som uhell, ulykker, driftsstans og katastrofar. Utgangspunktet for kommunale risiko- og sårbaranalysar ligg i LOV-2010-06-25-45 "Lov om kommunal beredskapsplikt, sivile beskyttelsestiltak og Sivilforsvaret (Sivilbeskyttelsesloven)". Dette byggjer vidare på krava i Stortingsmelding nr 24 (1992-93) "Den framtidige sivile beredskap" og Stortingsmelding nr 48 (1993-94) "Langtidsplan for den sivile beredskap 1995-98".

Samfunnstryggleik

Kartlegging av risiko og sårbarheit er eit verkemiddel for å redusere omfang og skadar av uønskte hendingar som uhell, ulykker, driftsstans og katastrofar. Utgangspunktet for kommunale risiko- og sårbaranalysar ligg i LOV-2010-06-25-45 "Lov om kommunal beredskapsplikt, sivile beskyttelsestiltak og Sivilforsvaret (Sivilbeskyttelsesloven)". Dette bygger vidare på krava i Stortingsmelding nr 24 (1992-93) "Den framtidige sivile beredskap" og Stortingsmelding nr 48 (1993-94) "Langtidsplan for den sivile beredskap 1995- 98". Det heiter her m.a. at: "En reduksjon av samfunnets sårbarheit er et sentralt virkemiddel for beredskaps¬apparatet i arbeidet med å gjøre samfunnet meir robust, så som å redusere omfang og skadar av uønskte hendingar, både i krig og fred." Etter initiativ frå Fylkesmannen blei det i 2006 utarbeida ei risiko- og sårbaranalyse for Austrheim kommune. I 2009 vart ROS-analysane frå 2006 revidert. I mai 2013 vedtok Kommunestyret å revidere ROS-analysen i samanheng med rullering av kommuneplanen. Det er først og fremst lagt vekt på risiko og sårbarheit i fredstid. Den vart godkjent i kommunestyret den 15.02.2017.



Kva er «Risiko- og sårbarhetsanalyse», ROS-analyse

Med risiko- og sårbaranalyse forstår ein ei kartlegging av kva hendingar det er aktuelt å førebyggja eller planlegge mot, og ei kopling av sårbarheit mot risiko. Målet med dette arbeidet er å gje grunnlag for betre beredskaps- og kriseplanlegging. Ei slik analyse skal kartleggje uønskte hendingar som inneber fare for menneske , miljø, materielle verdiar og samfunnsviktige funksjonar. Her er alltid liv og helse viktigast. Risiko vert rekna som funksjon av sannsyn og konsekvens. Nasjonalt risikobilete prøver å fange opp både dei fysiske konsekvensane av ei uynskt hending som ein kan observere, og dei sosiale og psykologiske effektane som kan bli så sterke at dei verkar destabiliserande på samfunnet. 22. Juli 2011 viste oss at ei hending kan ha svært store fysiske og psykiske effektar («fear factor»), og båe delar bør vere med i analysar av samfunnstryggleik. Folk skal både vere sikre og kjenne seg sikre. Risikostyring er heile prosessen med å definere kva område og uynskte hendingar ein skal gjere risikoanalysar av, gjennomføre risikoanalysane, evaluere risikoresultata (om risikonivået er forsvarleg eller ikkje) og setje i verk eventuelle risikoreduserande tiltak.

Hendingar

Klimaendringar og naturulukker, skred, ras, flaum og stormflo. Austrheim kommune er ein kommune der risikoen for naturhendingar i denne kategorien idagikkje er særleg stor. På sikt vil stormflo og havstiginga vert eit aukande problem, det gjeld og utmarksbrann. Dette må alt no handerast i den langsiktige arealforvaltinga.

Svikt i kritisk infrastruktur
Svikt i straumforsyning
Svikt i vassforsyning
Svikt i avlaupssystem
Svikt i IKT-tenester
Svikt i transportsektoren
Svikt i transportsektoren, vegar
Svikt i transportsektoren, jernbane
Svikt i transportsektoren, luftfart
Svikt i transportsektoren, sjøfart

Dyresjukdomar & landbruk
Epidemiar og helseberedskap
Akutt ureining
Atomulykker og radioaktiv stråling
Brann i bygning med mange menneske
Fiskesjukdomar & fiskeoppdrett
Storulukker og masseskadar



Akseptkriterier og definisjonar

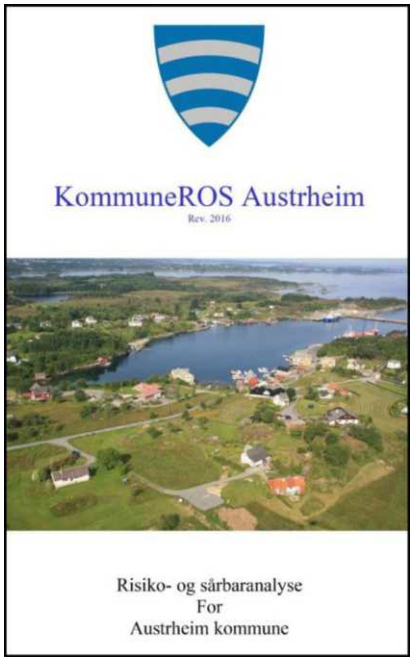
I samband med gjennomføring av analysearbeidet må det leggast til grunn ein eintydig definisjon og forståing av akseptkriteria som skal leggast til grunn for arbeidet og forståinga av sluttkonklusjonane. Disse kriteria må definerast på førehand og det må være semje om dei..

Akseptkriteria som er nytta til disse analysane er sist fastsett av Kommunestyret i sak KS-059/13 datert 22.05.2013. For noen av akseptkriteria er det nytta allmenn aksepterte kriteria. Dette gjelder gradering av sannsyn, konsekvensgradering i forbindelse med driftsmessige problem og miljøskadar. Vidare er også risiko graderingane i tråd med alminneleg nytta inndeling. Definisjonane og akseptkriteria som er lagt til grunn for analysearbeidet er forklart i KommunerROS Austrheim 2017.

Risikovurdering av mogleg ny arealbruk

Det er gjennom lover og forskrifter krav til at kommunen skal gjennomføre heilskaplege risiko- og sårbaranalysar, jf . Lov om kommunal beredskapsplikt, sivile beskyttelsestiltak og Sivilforsvaret (Sivilbeskyttelsesloven) § 14 samt Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven - Pbl) § 4-3. Kommuneplanar og forskjellige beredskapsplanar skal utarbeidast på bakgrunn av utførte ROS-analyser. Kommunens ROS-analyser må fortløpande holdast à jour med endringane i samfunnet. Eksisterande ROS-analyser må gjennomgåas og oppdaterast slik at dei varetek endringar i føresetnadene som låg til grunn da de ble utført. Frå sentrale styresmakter er det anbefalt at ROS-analysene vert gjennomgått minimum kvart fjerde år.

I kommuneplanarbeidet har ein utført enkel ROS i samband med konsekvensutgreiing av alle forslag til ny arealbruk. På den måten har det framkome eit omfattande grunnlag for vurdering av arealbruken i heile kommunen. Alle KU/ROS dokumenta er lagt ved i eiga dokumentsamling. Også merknadane som kommunestyret tok omsyn til og inn i møtet den 22.02.2017 og i 2018 er KU vurdert.



Godkjent KommuneROS Austrheim 2017

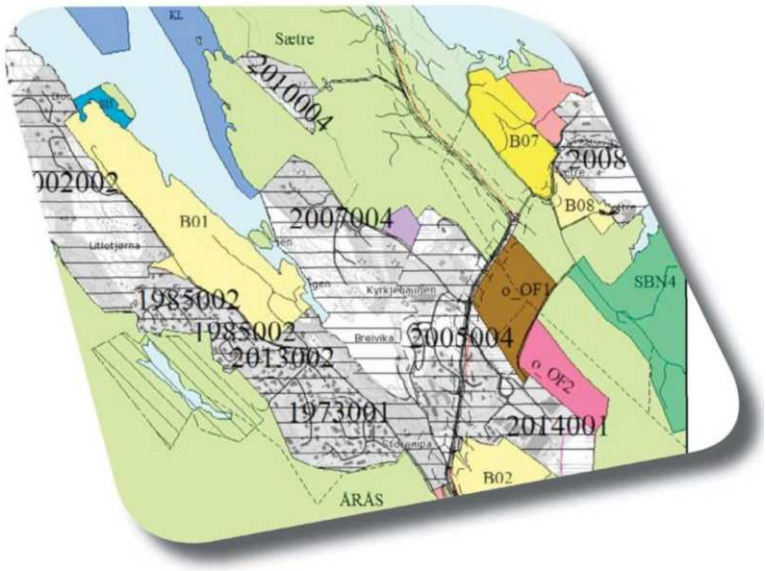


Planomtale

I denne kommuneplanrevisjonen er det tatt inn to relativt nye kommunedelplaner. Interkommunal plan for Fensfjorden (PlanID 2011004) og kommunedelplan Leirvåg, Litlås, Kaland og Fonnes (PlanID 2008003) er begge nå inkludert i ny arealplan. Det blei vedteke i planprogrammet at begge desse planane skulle behaldast mest mogeleg slik dei er. Med dette som bakgrunn er det ikkje gjort særleg store endringar i desse områda av kommunen. For heile kommunen er det arealstrategiane frå den nye samfunnsdelen som har vore styrande. Hovudsatsingsområda i samfunnsdelen er infrastruktur, tettstadutvikling og næringsutvikling. Her kan ein kort nemne fokus på utviklingsareal til kommunesenter og lokalsenter, mål om gjennomgåande gang og sykkelveg frå Lindås grense til Radøy grense, vurdering av areal LNF spreidd eksistrande, bandlegge areal til framtidig hovudveg og sjønære areal med byggegrense mot sjø.

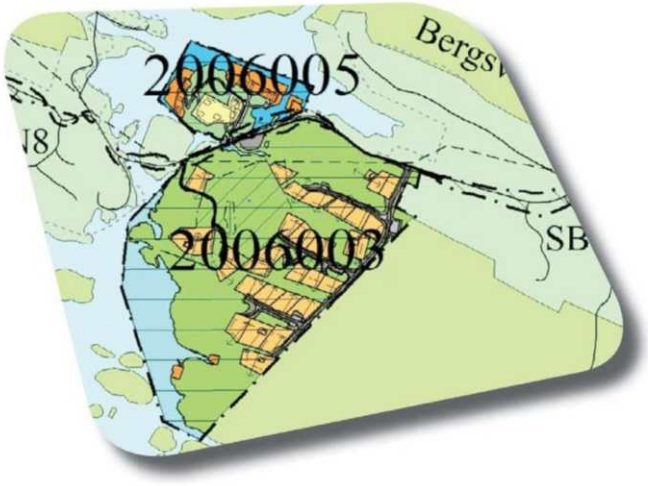
Område for bygg og anlegg, plan- og bygningslova § 11-7, pkt 1 - Bustadområdet

Byggjeområda i dette planframlegg er ikkje særleg utvida. Områda i kommunedelplan Leirvåg, Litlås, Kaland og Fonnes er vidareført og områdereguleringa av Nordre Fonnesvåg er gjennomført. Saman med andre gjeldande regulerte område er vurderinga at det er nok areal for utbygging. Det same gjeld for Mastrevik - Åråsområdet, der det er regulerte bustadområde. Samstundes med ubrukt regulert byggeareal er det sett av fleire område for spreidd utbygging. Desse områda er etablert i område der det er eksisterande bustadar og der det er konsentrert med bustadar med nærleik til offentleg infrastruktur. Område ved Ervik/ Vardetangen er teke inn. Bustadfeltet på Heiane er utvida noko i nord.



Område for fritidshus

Det er ikkje lagt inn nye område for fritidsbustader i dette planframlegget. Det er lagt inn areal for vidare utviding av reguleringsplan for camping på Rebnor. Viser og til vidareføring av reguleringsplanane på Lauvøyna, Rongevær og Bergsvik.



Sentrumsføremål og offentleg og privat tenesteyting

Kommunesentrum i Austrheim er for ein stor del ferdig regulert. Planframlegget vidarefører reguleringsplanane i sentrum og overlet den vidare arealbruken til den planlagte områdereguleringa for kommunesentrum og eventuelle planendringar. Det er lagt til litt nytt offentleg areal på sørsida av hovudvegen i kommunesentrum, samt noko areal til utviding av Austrheim idrettspark. I lokalsenteret på Fonnes vert komunedelplanen og reguleringsplanar vidareførte i kommuneplanen. Det er og sett av noko offentleg areal til utvidingar omkring skule/barnehage på Kaland. Reguleringsplan vert godkjent i 2019 her. Det er og verd å merke seg at vedteken områderegulering for Nordre Fonnesvågen i 2016 også gjer det mogeleg med nye tenester der. Ei godkjent planendring i Kaland-feltet i 2017 har sikra areal til eldrebustadar og parkområde.

Råstoffutvinning / jorddeponi

Overskotsmassar frå utbyggingsområde skal i hovudsak nyttast på staden og i nærområda. Nye område som skal regulerast må ha med utgreiing om korleis massar skal handterast og det skal planleggast slik at det vert minst mogeleg transport ut av områda. Om det likevel er behov for plassering av massar er det sett av nokre større område i nærleiken av Mongstad. Og då særleg i nærleiken av dei avsette næringsområda der (ref N 40,41 og 42). Det er fire eksisterande jorddeponi (to ved Litlås, eit ved Leirvågvegen og eit ved Dyrneskrysset) og tre framtidige i Mongstadområdet (Fonnes og Kaland). Dei framtidige områda krev reguleringsplan før dei kan takast i bruk til overskotsmassar frå utbyggingsområde. Det skal i alle desse områda berre nyttast reine jord- og torvmassar, føremålet er å forbetre og byggje ut nye landbruksareal. Det er gjort KU i alle desse områda. Alle områda er synt som deponiområde (D) i kommuneplanen under bebyggelse og anlegg.

Næringsverksemd

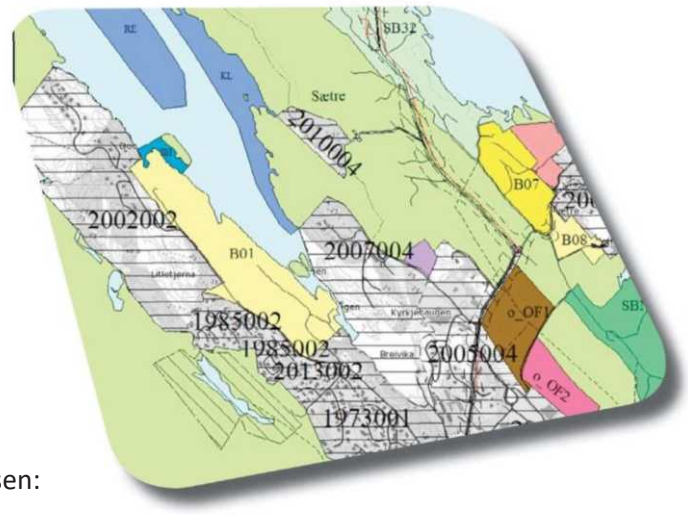
I samsvar med samfunnsdelen er arealbruken for næring konsentrert omkring næringsutviklinga på Mongstad og målet om at Austrheim skal verte ein nasjonalt kjent og attraktiv turistdestinasjon. På bakgrunn av dette har næringsareala N40-42 blitt med inn i ny plan. Vidare skal reguleringsplan for Leirvågskrysset fortsatt gjelde. Med bakgrunn i KU arbeidet og verdien av ope kystlandskap i eit reiselivsperpektiv vart Øksnesmarka ikkje anbefalt nytta til næring i det første planframlegget. I planframlegget som var på andre gongs offentleg ettersyn var dette området som i kommuneplanen vart godkjent i 2007 avsett til næringsområde att. Dette etter vedtak i kommunestyret den 22.02.2017. I samband med tredje gongs offentleg ettersyn er dette området i plankartet redusert frå om lag 900 dekar til 550 dekar, dette for å ta omsyn til viktige verne- og brukarinteresser her.



Næringsområdet Øksnesmarka i nord mot Fensfjorden

Idrettsanlegg

Dei siste åra er det utbygd idrettspark i nærleiken av Åråsskule. Området framstår som ein viktig akse i kommunesentrum. Det er sett av eit område OF2 til framtidig utviding av parken eller mogeleg utvikling av nye skulebygg i området. Tilsvarande er det sett av eit offentleg område omkring Kaland skule til framtidig utvikling. Dette kan til dømes vera kombinasjon av anlegg og bygg. I plan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv sitt handlingsprogram er det lista opp plan for anlegg. Det meste er knytt til dei ovanfor nemnde område, men i arealplanen er det og teke omsyn til områda som er planlagt til turvegar og friluftsaktivitet.



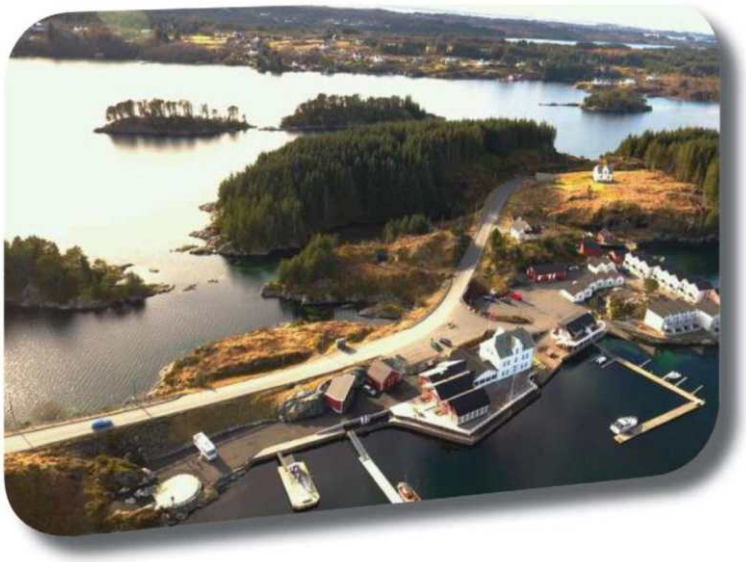
Offentlege formål vert sikra i kommuneplanen i planprosessen:

Naustområde

Det er sett av ein del mindre naustområde i planen der det er naust frå før. Naustområda er talfesta og nummererte. Desse naustsområda er mellom anna i Søre Fonnesvåg i tilknyting til eksisterande bustadområde, ved nytt bustadområde på Vardetangen mot Ervikane og på Torvhaugane i Gassevågen. Også i bygdene Øksneset, Dyrneset, Hopland, Lerøyna, Sævrøy aust, Førland, Toftegård, Bergsvik og Austrheim er det lagt inn naustområde. Dette som fortetting i eksisterande naustområde. Nausta kan maksimalt vera på 40 m2 og ha makimum 5 meters mønehøge. Der det kan byggjast meir enn tre nye naust vert det kravd reguleringsplan før første naust kan byggjast. Føresegnene til kommuneplanen styrer dette på ein klar måte.Omsyn til kulturminne og friluftsliv vert då teke.

Grav- og urnelundar

Areala nær Austrheim kyrkje og Leirvåg bedehus ligg inne i planen. Det er god plass på desse avsette areala. Områda er regulert. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, plan- og bygningslova § 11-7, pkt 2.



Vegsamband

Eksisterande hovudvegar er markerte i kartet. Det er sett av bandlagt areal til mogeleg framtidig trase for hovudvegar. Bandlegging er gjort med omsynsone som gjev restriksjonar i høve til andre tiltak enn veg. På denne måten held ein av korridorar for nye framtidige vegtrasear. Dette med tanke på å på sikt kunne unngå hovudvegar tett inn på eksisterande hus og bygdesamfunn.

Kommunale og private kaiar

Kommunale kaiar skal vera offentleg tilgjengelege. I planen er desse i mange tilfelle plassert i LNF føremål, men for til dømes Ervikane, Hoplandsjøen og Lerøy er områda avsett med eige arealføremål. Nokre av kaiane vil og vera innanfor eksisterande reguleringsplan. Ved privat regulering av kaiområde skal det og sikrast tilgang for ålmenta. Det er viktig å sikra desse mot ulykker.

Her ei liste over viktige kommunale og nokre private kaiar:

1.Rongevær kai
2. Sauøy
3. Krossøy
4. Rongevær Kurs og fritidssenter
5. Baløy
6. Langøy
7. Sævrøy vest
8. Sævrøy aust
9. Børilden
10. Sævrøy ferjekai
11. Øksnes gml kai
12. Øksnes tidl rutekai
13. Rebnor
14. Lerøy
15. Hoplandsjøen
16. Hopland molokai
17. Austrheim kai
18. Litlelindås
19. Solesjøen
20. Njøten
21. Njøten Aust
22. Mastrevik
23. Toftegård holmen
24. Ulvøy 2
5. Kilstraumen
26. Utkilen
27. Synnevågen
28. Bakka- Vaulen
29. Ervikane
30. Fonnes vest
31. Fonnes aust
32. Kalandsjøen
33. Leirvågen
34. Leirvåg fergekai



Gang og sykkelvegar

Intensjon om gang og sykkelveg gjennom Austrheim kommune er framleis inne i planen. Det er lagt inn linje for gang og sykkelvegtrase frå Lindås grense til Radøy grense langs fylkesvegen. Gang og sykkelvegnett skal vurderast i samband med all utbygging. Detaljreguleringane av g/s Mastrevik – Kilstraumen med friluftsområde Ulvøy og Fv. 57 g/s parsell Lindås kommunegrense til Mongstadkrysset vart begge godkjente i 2017.

Kollektivtrafikknutepunkt

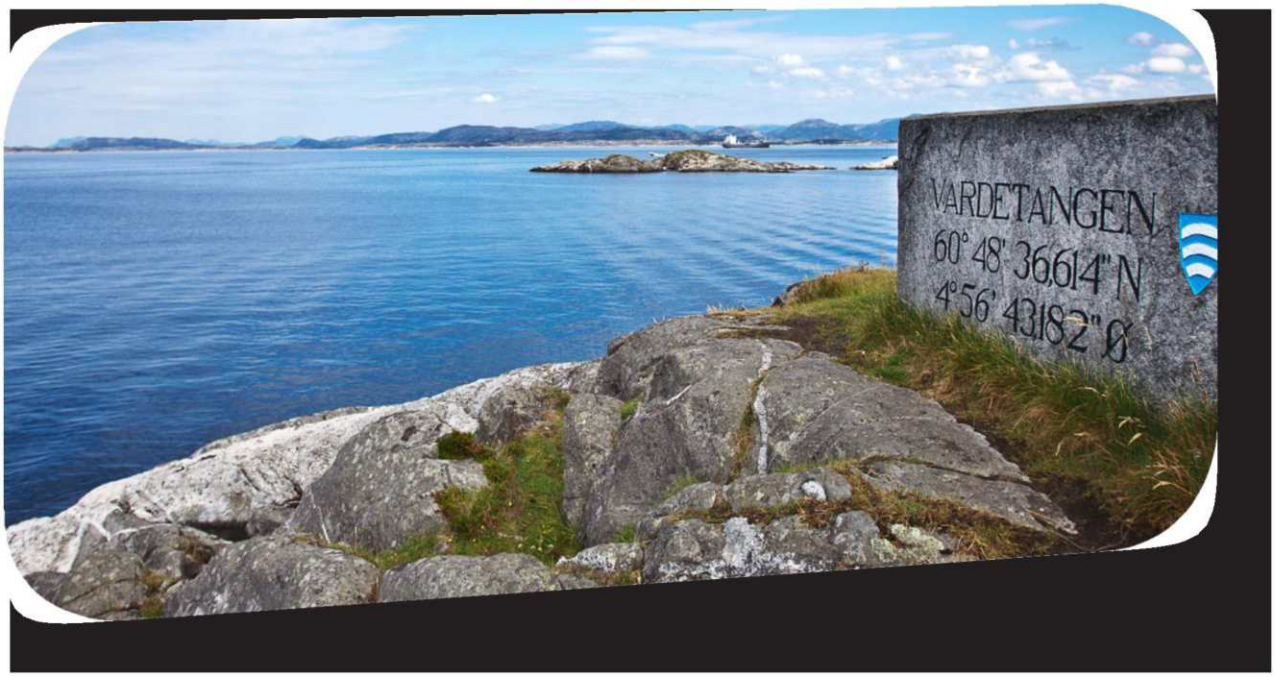
Det er naturleg at kollektivtrafikknutepunktet vert i kommunesentrum. Det er detaljregulering av kommunesentrum som vil vera gjeldande der. Det er ikkje lagt inn nye areal i plankartet i høve til dette, men detaljregulering av g/s Mastrevik – Kilstraumen har lagt inn ein viktig haldeplass for bussar ved Mastrevikane i tilknyting til Austrheim vidaregåande skule.

Vassforsyning og avlaup

Kommunedelplan for vassforsyning og avløp vart godkjent den 26.04 i 2017. Det er ikkje lagt inn nye bustadområde som endrar grunnlaget til denne kommunedelplanen. Denne infrastrukturen er viktig i høve til vidare utbygging, all utbygging skal vurderast i høve til i kva grad det finst tilstrekkeleg løysing for vassforsyning og avløp.

Grønstruktur, plan- og bygningslova § 11-7, pkt 3 - Naturområde og friområde

Viktige grøntstrukturar er i denne planen sikra gjennom bruk av arealføremålet friområde (FR) Dei viktigaste områda er Vardetangen FR1, Ulvøy FR2, Øksneset FR5, Sauøy FR6, Ekornsåta FR 4, Hegrevikane FR 3 og ved Dyrneset FR7. Det er og nokre mindre areal. Ellers er det vurdert at føremålet LNF gjev eit godt nok vern av annan grøntstruktur. I nokre LNF område er det lagt over eigen omsynsone som seier noko om kva som særskilt skal takast omsyn til. Turtrasear er lagt inn med linjesymbol i kartet. Dei er koda som turveg eller turdrag. Det er ikkje meininga at alle desse skal vera universelt utforma. Det er konkrete prosjekt for universelt utbygde turvegar på Vardetangen, ved Årvikane og strandpromenaden i kommunesentrum. Fleire prosjekt kan settast igang langs turdrag.



Landbruks-, natur- og friluftsområde, plan- og bygningslova § 11-7, pkt 5

LNF føremålet er det som dominerer plankartet. Det vil framleis vera mogeleg med stadbunden næring i desse områda, også i strandsona. Her er føresegnene til kommuneplankartet og landbrukslovgjevinga viktig. I LNF områda gjeld det generelle byggje og deleforbodet Pbl. § 1-8, i 100m beltet langs sjø og vatn. I nokre få tilfelle er det lagt inn byggjegrense som ei skjerping av dette. LNF områda kan vera merka med omsynsone. Dette kan vera i område der til dømes skal leggast vekt på massehandtering til landbruksføremål.

Landbruk og næring, LNF - spreidd (SBN)

I nokre framtidige og eksisterande område er det brukt arealføremål for spreidd bustad, fritids eller næringsbygnad. (SOSI 5200). Døme på slike er SBN 1 Ulvøy , SBN 2 Njøta , SBN 3 Rebnor , SBN4 Vikane SBN 5-8 Austrheim. I desse områda kan det byggjast bustader, men og fritidsbustader og næringsbygg knytt til landbruket. Dette gjeld til dømes verksemder knytt til lokal gardsturisme, lokal gardsbutikk, fiskeri knytt til landbruket med fleire. Arealbruken er avgrensa med byggjegrense mot sjø. Føresegner styrer arealbruken her på ein klar måte.

Areal for spreidd bustad - (SB)

Det er sett av område for spreidd bustadbygging (SB). Områda er stort sett som i kommuneplanen frå 2007 og kommunedelplanen frå 2010. Difor er det heller ikkje lagt ut nye framtidige område. Det er ein føresetnad at eksisterande spreidd bustadar på frådelte eigedomar skal ha rett til å kunne utføre ikkje søknadspliktige tiltak. Føresegner styrer arealbruken her på ein klar måte.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, plan- og bygningslova § 11-7,pkt 6

Ferdsel og friluftsliv

Det er utført ei eiga analyse av funksjonell strandsone som ligg ved planen. Analysen er utført for dei områda der det er mest press på strandsonearealа. Ei kartlegging av funksjonell strandsone byr på utfordringar, då ulike kriteria kan sjåast på fleire vis. I vår analyse er det lagt vekt på i kva grad ulike tiltak okkuperer i høve til ålmenta si tilgang til strandsona. Til dømes vert ikkje naust og sjøbuer rekna som okkuperande. Bustader, fritidsbustader og næringsverksemd vert derimot rekna med. Som ei visuell hjelp i dette vart det brukt SSB si analyse av tilgjengeleg strandsone. I tillegg til dette vart det nytta GIS-system til å samanfatte 100m beltet med andre viktige temadata.

Kartlegging og verdsetting av friluftsområde som vart gjort ferdig i Austrheim i 2016 har vore til god hjelp her og. Tilgangen til natur og friluftsområde er ein viktig kvalitet for innbyggjarar og tilreisande i kommunen. Det er i dag god tilgang i mange område til strand og sjønære areal. Imidlertid er strandsona i enkelte tettstadar vorte nedbygd og vorte meir utilgjengeleg for ålmenta. Eit av føremåla med planen har difor vore å sikre tilgang til verdifull strandsone for ålmenta.



Regulert nausteområdet i Leirvågen med areakformål naturområdet.

Småbåthamner

I kommuneplanen sin areraldel er det teke inn område for småbåthamner. Dette gjeld ved Langøyna, Øksnesvågen, Dyrneset, Lerøyna, Bergsvik, Gassevågen, Åråsvågen, Toftegård, Ervikane og Søre Fonnesvåg. I desse områda er det mange småbåtanlegg i dag, og eit stor tal båtar ligg forankra her heile året på ymse vis. I tillegg til dette er det lagt byggjegrense heilt ned til sjø i nokre område i LNF spreidd. Samla sett er vurderinga at dette gjev bra tilgang til sjø, noko som er svært viktig i Austrheim kommune. Det må og reknast med at det er tilgang til sjø i nokre av dei regulerte områda. (Reguleringsplanar som framleis skal gjelde er innteikna i plankart med skravur og kvit bakgrunn). Ingen av småbåthamnene som er lagt ut vil koma i konflikt med andre viktige omsyn eller naturmangfaldet.

Fiske og akvakultur

Arealbruken frå interkommunal plan for Fensfjorden er implementert i denne planen (PlanID 2011004). Det same gjeld kommunedelplan for Leirvåg, Litlås, Kaland , Fonnes (PlanID 2008003). Det er sett av areal for akvakultur. Det er tre område, eit i Børildosen/Åråsvågen (laks), eit ved Allersholmen (laks) og eit vest for Sævrøya (torsk). Andre område i Austrheim kommune eignar seg ikkje for havbruk på grunn av arealkonfliktar med anna bruk, særleg fiskeri og farlei.

Omsynsoner, jf plan- og bygningslova § 11-8, pkt a-f

I kommuneplanen sin arealdel skal det visast særlege omsyn og restriksjonar som har innverknad på arealbruken. Desse er vist som omsynsoner og har ofte tilhøyrande føresegner.



Sikringssone (pkt a)

Det er avsett sikringssone for nedslagsfelt drikkevatn.

Støysone (pkt a)

Det er lagt inn støysoner utarbeidd av Statens vegvesen. Omsynsoner er vist for raud og gul støysone.

Faresone (pkt a)

Det er ikkje lagt inn eigne sonar for ras og skred. Det kan likevel vera naudsynt med nærare vurderingar på detaljnivå. Høgspentliner er ikkje lagt inn som omsynsone/fareområde då dette berre gjeld hovudoverføringsliner. Linene er i kommuneplan- kartet lagt inn som infrastrukturline type kraftleidning (sosi 1167).

Naturmiljø (pkt c)

Det er lagt inn omsynsoner i til dømes Leirvågsanden, Fonnesvassdraget, Børilden og heilt nord i Øksnesmarka omkring pollen/våtmarksområda der.

Kulturmiljø (pkt c)

Kulturminne og kulturmiljø er teke omsyn til i alle vurderingar i KU. Nokre område har fått omsynsone. Til dømes er det eit område ved Fonnesstraumen og eit ved Fosnstraumen som er merka med omsynsone for vern.

Sone for vidareføring av reguleringsplan (pkt f)

I samband med utarbeiding av kommuneplan skal kommunen gå gjennom gjeldande reguleringsplaner for å sikre at desse er i samsvar med gjeldande lovverk og tek omsyn til nasjonale og regionale interesser. Nyare reguleringsplanar med byggjegrense mot sjø og som skal gjelde heilt ut er merka i kartet som detaljeringssone (sosi H910) og påskrive planid. Planid er korta ned utan kommunenummer for å passa betre på kartet. Det skal såleis stå 1264 framom planid for å få full arealplanid. Ved motstrid gjeld nyaste plan. Kommuneplanen utfyller eldre reguleringsplanar der tema ikkje er handsama i reguleringsplan, slik som fastsetting av byggegrense mot sjø. Der detaljar i reguleringsplanen viser føremål som naturleg høyrer til hovudføremålet som til dømes bustader, grønstrukturar, leikeareal, vegar eller parkbelter/buffersoner i næringsområde, gjelder desse framføre kommuneplanen. Kommunen har gått igjennom reguleringsplanane og vurdert tilhøve til kartlagde verdiar, eksisterande bygg, byggjegrense og andre relevante omsyn. Byggjegrense mot sjø er koma på plass i plankartet og tydleggjort i reguleringsplanar frå eldre tid som ikkje har dette med. Eldre reguleringsplanar viser føremål som naturleg høyrer til hovudføremålet. Følgjande reguleringsplanar gjeld, men ved motstrid gjeld nyaste plan:

1973001 - Reguleringsplan Åråsfeltet
1973002 - Reguleringsplan for Kaland-Fonnes del av Gnr 130 og Gnr 131 i Austrhei
1973005 - Reguleringsplan for Kaland-Fonnes del av GNR 130 og 131 i Austrheim
1974001 - Reguleringsplan Åråsvågen terrasse DEL 1
1974002 - Reguleringsplan Åråsvågen terrasse DEL 2
1979001 - Reguleringsplan Heiane
1982001 - Reguleringsplan Heiane bustadfelt
1984001 - Reguleringsplan Olsneset
1985001 - Reguleringsplan Litlås industriområde
1985002 - Reguleringsplan Åråsvågen terasse Felt G og F
1986001 - Reguleringsplan Åråsfeltet del 1
1986002 - Reguleringsplan for Rongevær gnr 165 bnr 1,3,4 med fleire
1986003 - Reguleringsplan for del av 160_10 Søre Lamholmen
1989001 - Reguleringsplan_Gnr.133_Bnr.8_Neset
1991001 - Reguleringsplan Litlås Industriområde II
1993001 - Reguleringsplan Lauvøy del av 160/3,4,6,7,10
1993002 - Reguleringsplan for Austrheim kyrkjegard
1995001 - Bebyggelsesplan Hytteområde Lauvøy H2 og H3
1995002 - Hytter og naust Lauvøy
1995003 - Bebyggelsesplan Hytteområde H6 Lauvøy
1995004 - Bebyggelsesplan Heimstadneset
1996001 - Reguleringsplan Vestre Kalvsundet byggjefelt
1996002 - Reguleringsplan Finnsvågen båthavn
1996003 - Bebyggelsesplan Hyttefelt H7 Lauvøy
1996004 - Reguleringsplan Mastrevik Industriområde
1997001 - Reguleringsplan kaianlegg m.m Sæverøy sør
1998001 - Reguleringsplan Langøy bustad og hyttefelt
1998002 - Reguleringsplan bustadområde Vardeflaten på Kaland
2000001 - Reguleringsplan Sætremarka borettslag
2000002 - Reguleringsplan Budalen
2002001 - Reguleringsplan Fonnesstraumen
2002002 - Reguleringsplan Åråsmarka
2002003 - Bebyggelsesplan Krossøy
2002004 - Bebyggelsesplan for Kjelstraumen
2007001 - Reguleringsplan Næringsområde N16 Njøten
2002005 - Planendring naustetomter Lauvøy
2002006 - Utbyggingsplan for næringsområde Njøten, Gnr 137 Bnr 10,25,33
2003002 - Reguleringsplan næringsområde N04 - Mongstadkrysset
2004001 - Reguleringsplan Hyttefelt 16 Børilden
2004002 - Reguleringsplan Rebnor Campingplass

2005001 - Bebyggelsesplan Kaland 130/14 og 17
2005002 - Reguleringsplan Hyttefelt 1 Baløy
2005003 - Reguleringsplan Søre Neset
2005004 -Reguleringsplan Austrheim kommunesenter
2005005 - Reguleringsplan RV565 Austrheim-Årås, Gang og sykkelveg
2005006 - Detaljregulering Næringsområde N05 Leirvågkrysset
2006001 - Reguleringsplan Søre Njøten
2006002 - Reguleringsplan Industriområde Mongstad Nordre del
2006003 - Reguleringsplan hyttefelt H06 - Bergsvik
2006004 - Kommuneplan 2006-2017
2006005 - Detaljreguleringsplan Buholmen
2007001 - Reguleringsplan Næringsområde N16 Njøten
2007002 - Reguleringsplan Hyttefelt Lauvøy 160/70
2007003 - Reguleringsplan Kalveneset bustadfelt
2007004 - Reguleringsplan Breivik/Åråsvågen/Sætremarka
2007005 - Reguleringsplan Toftegård del av 147/6
2007006 - Detaljregulering for Torvhaugane bustadfelt - Leikvoll
2008001 - Reguleringsplan Leirvågsleitet gravplass
2008002 - Detaljregulering Mastrevik nærings og bustadområde
2008003 - Kommunedelplan Leirvåg, Litlås , Kaland og Fonnes
2008004 - Reguleringsendring B1-B4 Breidvik
2008005 - Reguleringsplan for gnr 130 bnr 1 på Kaland
2008006 - Utbyggingsplan Årås skule og Austrheim idrettspark
2009001 - Reguleringsplan Toftegård del av 147/1
2009002 - Reguleringsplan Solesjøen
2009003 - Reguleringsplan Mongstadkrysset senter, vestre del
2009004 - Detaljregulering Bustadfelt B30 -Litlelindås
2010002 - Detaljplan Baløy småbåthamn
2010003 - Reguleringsendring Fonnesstraumen tomt 13-17
2010004 - Detaljregulering for Sætre 142/1
2010005 - Planendring Finnsvågen Båthavn
2010006 - Planendring reguleringsplan Skoteneset
2010007 - Detaljregulering Naustvika Søre Njøta del av 137/7
2010008 - Detaljregulering Ulvøy friluftsområde
2010009 - Detaljregulering Leirvåg småbåthamn og naustområde
2010010 - Planendring Krossøy fritidshus
2011002 - Områderegulering Nordre Fonnesvågen del av Gnr 131
2012002 - Detaljregulering gangveg Mastrevik-Kilstraumen
2013002 - Planendring Årås barnehageområde
2013004 - Planendring Mongstad industriområde nordre del
2014001 - Planendring for «Utbyggingsplan Årås skule og Austrheim Idrettspark»
2014003 - Detaljregulering Mongstadporten aust Gnr 130 Bnr 93
2014004 - Planendring reguleringsplan Breivik/Åråsvågen/Sætremarka
2014005 - Detaljregulering Gang- og sykkelveg Mastrevik-Kilstraumen med Ulvøy friluftsområde
2016001 - Planendring reguleringsplan for Kaland-Fonnes del av gnr 130 og 131
2016002 - Fylkesveg 57 gang/sykkelveg - parsell Lindås kommunegrense til Mongstadkrysset
2017003 -Planendring for Mastrevik nærings- og bustadområde – gbnr. 142/9 m.fl
2014003 - Detaljregulering Mongstadporten aust Gnr 130 Bnr 93
2014004 - Planendring reguleringsplan Breivik/Åråsvågen/Sætremarka
2014005 - Detaljregulering Gang- og sykkelveg Mastrevik-Kilstraumen med Ulvøy friluftsområde
2016001 - Planendring reguleringsplan for Kaland-Fonnes del av gnr 130 og 131
2016002 - Fylkesveg 57 gang/sykkelveg - parsell Lindås kommunegrense til Mongstadkrysset
2017003 -Planendring for Mastrevik nærings- og bustadområde – gbnr. 142/9 m.fl
2017005 –Detaljregulering for næringsområde og småbåthamn på Langøyna - del av gnr.163

Vedlegg/Underlag til arealplanen

-Kommuneplankart og føresegner 2019
-Funksjonell strandsone analyse
-Kommune ROS 2017
-Samling av KU-arealinnspel
-Merknadshandsaming 2016, 2018 og 2019 etter 1. 2 og 3 gongs off . ettersyn
-KU av merknadar som kommunestyret den 22.02.2017 tok til etteretning
-KU av endringar etter andre gongs offentleg ettersyn
-Saksdokument til kommunestyret i samband med tredje gongs offentleg ettersyn og godkjenning 11.04.2019

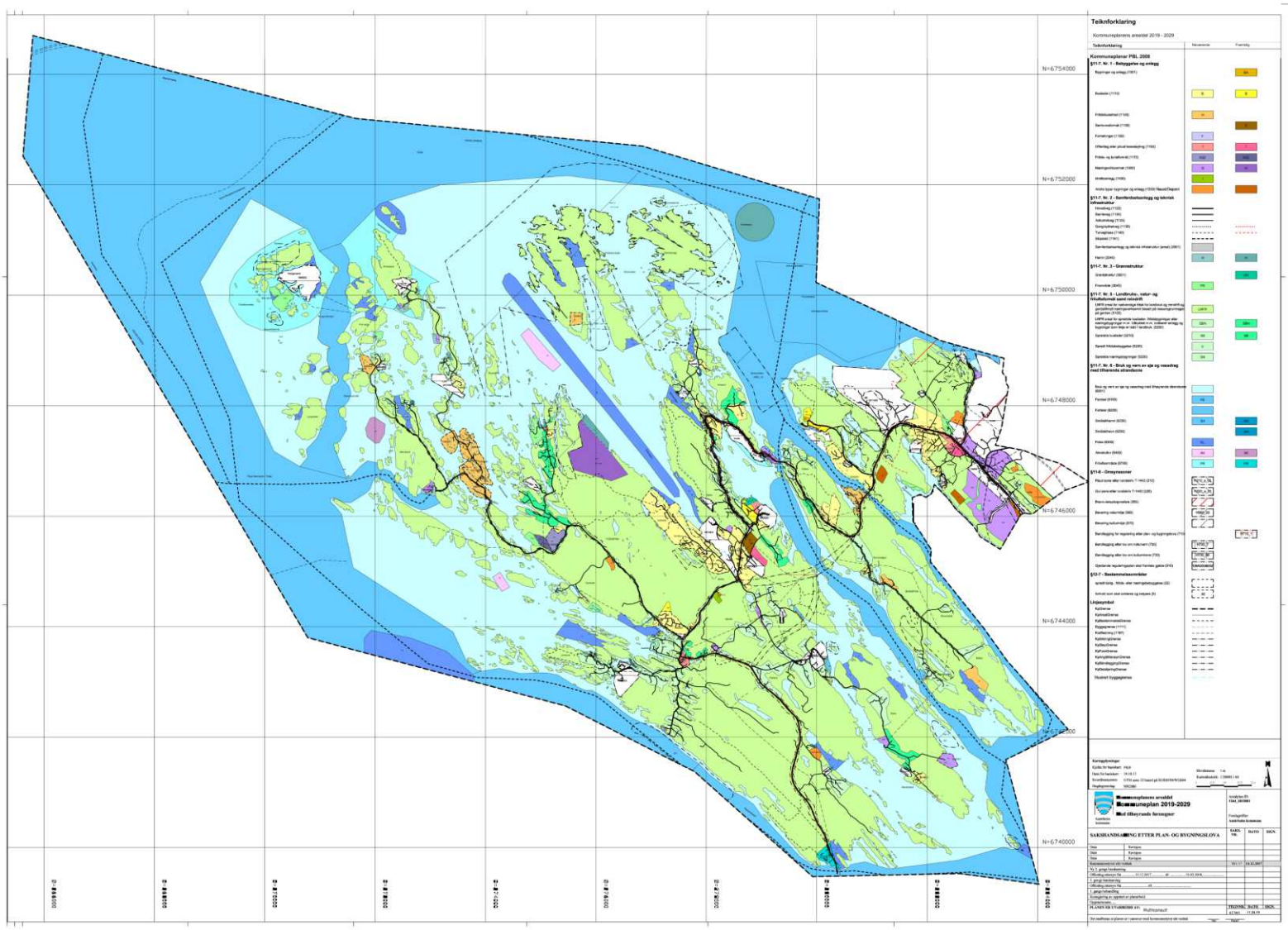


Planskildringa er utarbeidd med medverknad av: Sekretær og layout - Austrheim kommune RR/ANT
Foto - Austrheim kommune ved H.Dyrkollbotn\A.Soltveit/Kystbarnehagen
Andre: Irene S. Lerøy og Heike Ludke



Vedteke i kommunestyret 11.04.2019
Digital versjon finn ein på www.austrheim.kommune.no

Austrheim
- opne landskap, ope sinn



Teiknforklaring

Kommuneplanens arealdel 2019 - 2029

Tekstforklaring

Nasjonale

Framtidig

Kommuneplanar PBL 2008

§11-7. Nr. 1 - Bebygdeine og anlegg

Bygningar og anlegg (1001)

Bustader (1110)

Fritidsbustadar (1120)

Serskilde bustadar (1130)

Kontorbygningar (1160)

Offentleg eller privat tenesteyting (1162)

Fritids- og turistformål (1170)

Råstoffutvinning (1550)

Andre typar bygningar og anlegg (1000) Naust/Dagaro

§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturar

Vegnett (1120)

Bilvegar (1130)

Hovudvegar (1132)

Gang/sykkelvegar (1133)

Turvegar/stiar (1140)

Riksvegar (1141)

Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturar (annet) (2001)

Hamn (2040)

§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur

Grøntstruktur (3001)

Friområde (3040)

§11-7. Nr. 3 - Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

LNFR-areal for næringar tilknytt for landbruk og reindrift og gardsbasert næringsverksemd (basert på næringsomfang og produksjonsareal) (5085)

LNFR-areal for spesielle landbruks- fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. tilknytta m.m. landbruk samt og bygningar som følgje av naturlandskap. (5200)

Spesielle landbruk (5210)

Spesiell fritidsbebyggelse (5220)

Spesielle næringsbygningar (5230)

§11-7. Nr. 5 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

Ferdsel (6100)

Ferdsel (6200)

Småbåthamn (6230)

Småbåthamn (6250)

Fiske (6400)

Akvakultur (6450)

Friluftsområde (6700)

§11-8 - Omsynssoner

Faust sone etter nordalov § 1-4(2) (210)

Gul sone etter nordalov § 1-4(2) (220)

Brann-/eksplosjonsfarlege (350)

Bevaring kulturmiljø (360)

Bevaring kulturmiljø (370)

Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova (710)

Bandlegging etter lov om kulturminne (730)

Bandlegging etter lov om kulturminne (735)

Gjeldande reguleringsplaner skal framleis gjelde (810)

§12-7 - Bestemmelsesområder

Kjelder:
Kommune/Statens
Kulturlandskapsområde
Fylkesgrense (1771)
Kraftledning (1787)
Kystkonturlinjer
Kystlinje/Grense
Kystkontur/Grense
Kystlinje/Havkantlinjer
Kystlinje/Grense
Kystlinje/Grense
Hovudnett bygningsmiljø

Kartgrunnlaget
Kjelde for høgdelag: FKB
Dato for høgdelag: 04.08.17
Koordinatsystem: EUREF89 NTM 5 (2014)
Høgdesystem: NN2000

Målestokk: 1:xx
Kartutskrift: 1:150000 (A0)

Kommuneplanens arealdel
Kommuneplan 2019-2029
Med tilhøyrande føresegner

Saksframlegg:
Kommune

Arealdelen PS
154/2019001

Fastlagt/lov:
Saksframlegg Kommune

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Oppstart			
Høyring			
Vedtak			
Kunngjering om vedtak	931/17	14.12.2017	
Ny 1. gongs handsaming			
Offentleg ettersyn frå 11.12.2017 til 13.02.2018			
Ny høyring			
Offentleg ettersyn frå til			
2. gongs vedtak/Stig			
Kunngjering av vedtak av planarbeid			
Dispensasjon			
PLANEN SIN STADSIDE ER: Rullfremsvik	TEGNNR:	DATO:	SIGN:
	117.bm	17.09.19	

Ein eventuell overtredelse av planen er i utgangspunktet med forelegg etter vedtak

Føresegner til kommuneplanen sin arealdel jamfør plan- og bygningslova § 11-5 (2019 – 2029)



Austrheim
- opne landskap, ope sinn

11. april 2019

§ 1 GENERELLE FØRESEGNER, JF. PBL § 11-9

§ 1.1 Tilhøve mellom kommuneplanens arealdel og gjeldande reguleringsplanar

Ved motstrid gjeld nyaste plan. Kommuneplanen utfyller eldre reguleringsplanar der tema ikkje er handsama i reguleringsplan, slik som fastsetting av byggegrense mot sjø. Der detaljar i reguleringsplanen viser føremål som naturleg høyrer til hovudføremålet som til dømes bustader, grønstrukturar, leikeareal, vegar eller parkbelter/buffersoner i næringsområde, gjelder desse framføre kommuneplanen.

Tab.1 Reguleringsplanar som utgår i sin heilhet

Arealplanid:	Planens namn:	Vedtak i kraft:
2003001	Reguleringsplan reiselivsverksemd Vardetangen	15.10.2003

§ 1.2 Plankrav, jf. pbl § 11-9, nr 1

§ 1.2.1 Detaljregulering

Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder massedeponi og masseuttak etter pbl § 11-7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader og areal sett av til til framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11-9 nr 1.

§ 1.2.2 Fritak frå detaljregulering

Det kan gjevast fritak frå kravet til reguleringsplan jf. pbl § 11-9, nr 1, for følgjande tiltak:

a. Maksimalt inntil 4 bustadeiningar totalt dersom det vert utarbeidd og godkjent heilskapleg plan for tomtedeling og felles infrastruktur, før det blir gitt løyve til frådeling eller igangsetting av byggtiltak.
b. Tiltak som fell inn under pbl. § 20-1, bokstav c, f, h, i, og j.
c. Tiltak som fell inn under pbl. § 20-4.
d. Tiltak som fell inn under pbl. § 20-5.
e. Tiltak som fell inn under pbl. § 20-6.
f. etablering eller utviding av kaiar, flytebryggar eller småbåtanlegg inntil 9 båtplassar
g. etablering av inntil 3 naust
h. For eksisterande lokalitetar for akvakultur kan det gjerast mindre endringar utan krav om reguleringsplan.
i. Plassering av jord- og torvmassar som skal nyttast direkte til landbruksproduksjon i LNF område.

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

§ 1.3 Utbyggingsavtale, jf. pbl § 11-9 nr 2 og kap. 17

§ 1.3.1 Utbyggingsavtale

Dei til kvar tid gjeldande retningslinjer for utbyggingsavtalar i Austrheim kommune skal følgjast.

§ 1.4 Krav om nærare gjevne løysingar, jf. pbl § 11-9, nr 3 (vassforsyning, avlaup, veg mm)

§ 1.4.1 VA- norm og vegnorm

Austrheim kommune sin godkjente VA- norm og vegnorm skal leggjast til grunn ved all utbygging. Ved bygging ved, eller i fylkesveg er det Statens Vegvesen sin vegnormal som gjeld. Rammeplan for avkøyrsler og byggjegrense på riks- og fylkesvegar i Region vest er retningsgivande for vegstyresmaktene si handsaming av plan- og enkeltsaker.

§ 1.4.2 Tilkoblingsplikt

Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for fritidsbustader på same vilkår som for hus, jf. pbl § 30-6.

§ 1.4.3 Næringsområde

I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, og forsyning av eksempelvis vassboren varme og biovarme. I framtidige næringsområde skal det leggast til rette for intern gang- og sykkeltransport, med samband til busstopp o.l. Nye bygg over 500m² BYA skal ha vassboren varme. Fosilt brensel skal ikkje nyttast til oppvarming.

§ 1.5 Krav om rekkjefølgje for å sikre samfunnsservice, teknisk infrastruktur mm, jf. pbl § 11-9, nr 4

§ 1.5.1 Krav til teknisk infrastruktur jf. pbl §§ 27-1,2,3 og 4

a. For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, der det er plankrav, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur.
b. Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før plan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen.
c. Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
d. Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre dokumentasjon for korleis anlegget er bygd, og denne dokumentasjonen skal vera godkjent av kommunen.
e. Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatn må vere etablert før område for utbygging blir tekne i bruk.
f. Det skal sikrast trygg skuleveg og veg for mjuke trafikantar frå regulerte område til skule og andre tenestetilbod.

§ 1.5.2 Rekkjefølgjekrav

For område avsett til framtidige område for bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:

a. Leikeplassar og friområde er opparbeidd og gjeve bruksløyve
b. Innterne fortau/gang- og sykkelvegar i planområdet er opparbeid og gjeve bruksløyve
c. Avkøyringar / kryss med samband til kollektivhaldeplassar og fortau / gang- og sykkelveg langs hovudveg er etablert.

For område avsett til framtidig bustad- og næringsbygging kan det ikkje gjevast rammeløyve eller løyve til igangsetting av tiltak før:

a. Det ligg føre ROS-analyse som syner utfordringar knytt til miljø, overvatn, sårbare artar, avløp, massehandtering m.m.

§ 1.5.3 Unntak

Krava om rekkjefølgje er ikkje til hinder for tiltak på eigedom med eksisterande bygningar for:

a. Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
b. Tiltak som fell innafor reglane i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4
c. Påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m2

§ 1.5.4 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet (ROS), jf. pbl § 4-3

Som utgangspunkt skal samla analyse for risiko- og sårbarheit for Austrheim kommune leggjast til grunn for arbeid/ tiltak i kommunen. Tema frå KOMROS skal vurderast og takast med i ROS-analyse for planarbeid og tiltak. Vurdering av planlagde tiltak og beredskap skal sjåast i samanheng.

§ 1.6 Krav om byggjegrenser, leikeareal, utnytting, funksjonskrav m.m. jf. pbl § 11-9, nr 5 og 8

§ 1.6.1 Generelt

a. Alternativ lokalisering av nye tiltak i strandsona skal vurderast før bygging tillatast. Nye tiltak skal trekkast så langt unna sjøen som mogleg, og lenger vekk enn eksisterande bygningar. Utviding av eksisterande bygningar skal om mogleg skje i retning vekk frå sjøen.
b. Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand og stormflo (kote 3m)
c. Dersom ikkje anna er fastsett i kommuneplanen eller godkjend reguleringsplan, gjeld ei generell byggegrense mot sjø på 100m og mot vatn og vassdrag på 50m, jf. pbl § 1-8.
d. Byggegrense mot sjø i gjeldande reguleringsplaner er vist i plankartet.
e. Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast langs stranda. Bygningar og anlegg må ikkje stenge korridorar og passasjer ned til og langs strandlina, med mindre betre alternativ er sikra. Etablerte stiar skal takast vare på.
f. I naustområde kan berre veggliv naust frådelast. Naustområde og småbåthamner samt flytebryggjer skal vere ope for ålmenta.
g. Der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag utførast så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavlege.

§ 1.6.2 Byggjegrense mot sjø

Følgjande byggjegrense gjeld mot sjø i eldre eksisterande reguleringsplanar for areal lagt ut til følgjande føremål så framt anna byggjegrense ikkje er vist i kommuneplankartet eller reguleringsplan:

a. Fritidsbustad/bustad (ny eining) = 30 m
b. Hamn/kai = 0 m
c. Naust (framtidig og eksisterande), småbåthamn, båtopptrekk, flytebryggjer og fellesanlegg = 0m
d. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med underføremål = 0 m
e. Næring/industri = 0 m

§ 1.6.3 Byggjegrense mot vatn og vassdrag

Følgjande byggjegrenser gjeld mot vatn og vassdrag for areal lagt ut til følgjande føremål:

a. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med underføremål = 0m

§ 1.6.4 Byggjegrense mot sjø og vassdrag for spreidd byggeområde

På uregulert bygd bustadeigedom og i område lagt ut til spreidd byggeområde gjeld ikkje byggjegrenser mot sjø, vatn og vassdrag for følgjande tiltak:

a. Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
b. Tiltak innomhus som ikkje fører med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar

Søknaden må sendast på høyring til Fylkesmannen.

§ 1.6.5 Byggjegrense mot sjø og vassdrag for Fritidseigedom

På uregulert bygd fritidseigedom gjeld ikkje byggjegrenser mot sjø, vatn og vassdrag for følgjande tiltak:

a. Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
b. Tiltak innomhus som ikkje fører med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar

Søknaden må sendast på høyring til Fylkesmannen.

§ 1.6.6 Byggjegrense mot sjø og vassdrag for LNF-område

For LNF-område innafor 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag er det tillate med nødvendige bygningar, landbruksgjerde, leskur, landbruksveg, opplag, eller andre tiltak som er nødvendige for landbruksdrifta, jf pbl § 11-11 nr.4.

§ 1.6.7 Småbåthamn/bryggjer

a. På sjøareal med direkte tilknyting til eksisterande bygningar (bustad, fritidsbustad eller naust) er arealføremålet i plankartet og føresegner om byggegrense mot sjø etter pbl. § 1-8, ikkje til hinder for utlegging av flytebryggje som fellesanlegg på inntil 15 m_2, med maksimal breidde på 3 m der forholda ligg til rette for det og der omsynet til friluftsliv og ålmenta sin bruk av området ikkje vert råka.
b. Bryggjer skal ha god terrengtilpassing og utformast slik at dei ikkje verkar dominerande eller er til hinder for ferdsel. Bryggjer, båtfeste og andre konstruksjonar og anlegg skal ta omsyn til allmenn ferdsel og utformast nøkternt. Bryggjefront skal utførast i tre, stein og/eller betong. Evt pir skal ikkje vere breiare enn 2 m.
c. Til byggjeområde for naust kan det tillatast fellesanlegg på land og i sjø.
d. Småbåthamner for 20 båtplassar og meir skal minimum ha ein gjesteplass pr 20 båtplassar, den/dei skal vera merka med skilt. Gjesteplassen skal vera open og tilgjengeleg heile året.
e. Alle nye båtopptrekk bygd i samband med regulerte småbåthamner og naustområde skal vere open for ålmenta.
f. I naustområde kan det etablerast båtopptrekk og bryggje/pir felles for to nausteiningar eller fleire.
g. I småbåthamn utan tilgrensande byggjeområde kan det byggjast molo, kai og bryggje i sjøen og tilhøyrande anlegg for båtopptrekk, lagringsplass, parkering o.l. på land. Evt. molo skal ha gangoverflate i tre, betong eller murt stein.

Søknaden må sendast på høyring til Fylkesmannen.

§ 1.6.8 Krav til parkering

Føresegn om parkering		Minstekrav til parkeringstal pr. eining i høve til føremål (bil og sykkel)		Maksimalkrav [3] til parkeringstal pr. eining i høve til føremål (berre bil)
Føremål / verksemd	Eining	Sykkel	Bil	Bil
Rekkjehus / bustad med ≤ 4 einingar	Eining	0	2	3
Rekkjehus / bustad med ≥ 5 einingar	Eining	1	2	3
Fritidsbustad	Brukseining	0	1	2
Naust med eiga gnr./bnr./snr.	Brukseining	0	1	1
Lager	250m2 (BRA)	0	1	1

Forretning	40m2 (BRA)	0,2 0,3	1 [1]	1,5
Småbåtanlegg med ≤ 20 plassar	3 båtplassar	0	0,3	3
Småbåtanlegg med ≥ 20 plassar	3 båtplassar	0,3	0,3 [1]	3
Helseinstitusjon	Årsverk	0,2	0,5	1
Skule og barnehage	tilsett	0,2 0,3	0,6 [1]	1
	Born < 8 år	0	0,2 [1]	0,5
	Born > 8 år	0,6	0	0,5
Fotballbane	Bane	25	25 [1,2]	30
Idretts- og symjehall	Hall	60	60 [1,2]	80
Hotell / overnatting	Gjesterom	0,5	0,6 [1]	1
Treningssenter	50m2 (BRA)	0,5	1 [1]	1
Kontor	50m2 (BRA)	0,5	1 [1]	2
Industri / verkstad	100m2	0,5	1 [2]	3

[1] Av talet plassar skal min. 5% vere utforma og reservert rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trase.

[2] For større idretts- og fleirbruksanlegg eller industri- og næringsetableringar kan det som alternativ utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer fullnøyande løysingar for ulike brukar med ulike behov.

[3] Maksimalkrav til parkeringstal gjeld ved utarbeiding av reguleringsplan.

§ 1.6.9 Areal for opphald ute (MUA) Arealkrav

a. I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m² pr. bustadeining over 60 m2. For kvar bustadeining under 60 m2 er kravet min. 50 m2.
b. I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min 50 m² pr. bustadeining.
c. Når det samla vert bygd fleire enn 4 bustadeiningar skal det settast av tilfredstillande fellesareal for leik, minimum 25 m² per eining.
d. Ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan. Likevel slik at det er minimum 100 m² pr. bustadeining over 60 m2 og for kvar bustadeining under 60 m2 er kravet min. 30 m2.

e. Lokalisering - Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokaliserast tidleg i prosessen.
f. Helling – Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10m. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vere eigna til akebakke.
g. Helse, miljø og sikkerhet – Areala skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (< 55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.
h. Form og struktur – Areala skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med. Minimum 50% skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde.
i. Lokalklima – Areala skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnytter sola og lokalklima.
j. Opparbeiding - Felles leikeareal skal vere opparbeidd med anlegg og apparat av god kvalitet før bustader kan takast i bruk.

§ 1.6.10 Bustad

Bustadeiningar skal ha ein minimumsstorleik på 50 m² bruksareal (BRA). Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA.

§ 1.6.11 Fritidsbustad

Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 150 m² bruksareal (BRA). Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA.

§ 1.6.12 Naust

Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltståande eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda kan vere inntil 5,0m målt frå gjennomsnittlig planert terreng. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Takforma kan tilpassast lokale høve. Naust skal ikkje nyttast til varig opphald. Veggliv naust er førande for frådeling av naustetomt. Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom naust/naustmiljøet, og tiltak som privatiserar eller fysisk hindrar ferdsel, til dømes gjerder, leveggar, murar og liknande, er ikkje tillate (PBL § 11-9, nr. 5)

§ 1.6.13 Utbyggingsvolum

I bustadområde der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i reguleringsplan, er utnyttingsgrada maks 25 % BYA.

§ 1.6.14 Sentrumsformål

Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillatt i sentera definert i kommuneplanen.

Der det ikkje er fastsett ei sentrumsutstrekning, gjeld følgjande retningsgivande utstrekning:

a. Kommunesenter: inntil 600m
b. Lokalsenter og nærsenter: tilbod bør i høg grad konsentrerast

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m2 krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for a ttraktive senter i Hordaland. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanal yse for å vurdere samtykke.

Det gjeld unntak for:

a. Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m2 samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.
b. Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar , båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

§ 1.7 Estetikk og kulturminne, jf pbl § 11-9, nr 6 og 7

§ 1.7.1 Terrenggtilpassing

a. I alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for tiltaket sine estetiske sider i høve til seg sjølv og omgjevnadene og av fjernverknad. Det skal leggjast vekt på å ta vare på landskapet og omkringligjande miljø. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.
b. Ved fortetting i eksisterande område skal nye bygningar stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggeliner, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.
c. Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 skal det lagast utomhusplan som viser eksisterande og planlagt terreng, korleis uteareala skal opparbeidast, evt. murar, gjerde, levegger, avkjørsel, oppstillingsplassar for bilar og syklar, stigningstilhøve på interne vegar, samt høgdedata for plassering av bygningar, parkering mm.

§ 1.7.2 Kulturminne og kulturmiljø

a. Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturminnemiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak.
b. Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressurs og verta sett i stand.
c. Tiltak nærare enn 100m frå freda kulturminne skal leggjast fram for kulturminnemynde for handsaming etter lov om kulturminne før igangsetting av tiltak. Tiltak i kulturmiljø, nærare enn 100m frå verna kulturminne eller verneverdige nyare tids kulturminne og kulturmiljø, skal leggjast fram for kommunal avdeling med ansvar for kulturminnevern for uttale.

§ 1.8 Forhold som skal avklarast og belysast, jf pbl § 11-9, nr 8

§ 1.8.1 Eldre reguleringsplanar

Ved motstrid gjeld nyaste plan. Kommuneplanen utfyller eldre reguleringsplanar der tema ikkje er handsama i reguleringsplan, slik som fastsetting av byggegrense mot sjø. Der detaljar i reguleringsplanen viser føremål som naturleg høyrer til hovudføremålet som til dømes bustader, grønstrukturar, leikeareal, vegar eller parkbelter/buffersoner i næringsområde, gjelder desse framføre kommuneplanen.

§ 2 FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §11-7 NR. 1-4, JF. § 11-10

§ 2.1 Bygg og anlegg, jf. pbl §11-7 nr 1

§ 2.1.1 Eksisterande område

I eksisterande område for bygg og anlegg som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye mindre tiltak utan regulering, dersom nye tiltak kan nytta seg av eksisterande infrastruktur utan fare eller ulempe for omkringliggjande miljø, jf. pbl § 11-10 nr. 1.

Med mindre tiltak skal her forstås:

a. Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 50m^2 til eksisterande bygg
b. Garasje med bruksareal (BRA) på inntil 50m^2 eller tilbygg til eksisterande garasje, men der samla bruksareal (BRA) = 50m^2
c. Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15m^2

d. Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
e. Tiltak innomhus som ikkje fører med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar

Nye tiltak skal tilpassast eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting, og skal knyte seg til eksisterande tekniske anlegg, jf. pbl § 11-10.nr 2

§ 2.1.2 Naust

Område for naustutbygging er merka av med arealføremål «Andre typar busetnad og anlegg» med påskrift NA og er lista opp i tabellen under. Det kan i NA område byggast maksimalt tal naust som vist i tabellen under utan krav om reguleringsplan, der det står «Plankrav», er det krav om reguleringsplan før naust kan byggast:

Område	Navn	Tal naust
NA 1	Førland	3
NA 2	Hopland	Plankrav
NA 3	Bergsvika	Plankrav
NA 4	Lerøyna	3
NA 5	Litle Dyrneset	3
NA 6	Dyrneset midt	3
NA 7	Dyrneset	3
NA 8	Sævrøyna aust	3
NA 9	Langøyna	1
NA 10	Langøyna	3
NA 11	Langøyna	2
NA 12	Øksneset	Plankrav
NA 13	Austrheim	3
NA 14	Austrheim	2
NA 15	Austrheim	3
NA 16	Gassevågen	Plankrav
NA 17	Monslaupen	Plankrav
NA 18	Makrellvågen	3
NA 19	Bøneset	1
NA 20	Ervika	Plankrav
NA 21	Kalandsjøen	1
NA 22	Kalandsjøen	1
NA 23	Kalandsjøen	2
NA 24	Kaland	1

§ 2.1.3 Næring

a. Industriområde N01 (Statoil Mongstad) kan ikkje nyttast til tiltak som utvidar området omfatta av den tidligare storulukkegrensa.
b. Næringsområda innafor den tidligare storulukkegrensa kan ikkje nyttast til etableringar med hovudformål å tiltrekke seg mest mogeleg alment publikum.
c. Industriområde N05, N43, N 41 og N40 kan nyttast til næring og industri som har lågt farepotensiale og låg miljøbelastning i form av ureining og støy.
d. Utbygging i Område N 41 skal skje vestover frå Mongstadkrysset.
e. Område N40 skal regulerast saman med tilgrensande industriområde i Lindås kommune.
f. Utbetring av Keilevegen skal gjennomførast i tråd med godkjent reguleringsplan og samordnast med utbygging av områda N40 og N41. Område N42 skal nyttast til tiltak og arbeidsplassar av type kontor, undervisning , forsking og kulturbygg.
g. Gjennom område N41 og N42 skal det regulerast offentleg gang/sykkelveg frå Keilesundet til Mongstadkrysset.
h. Område N42 skal ha gangvegsamband til busetnaden på Kaland.
i. Område N 42 skal det leggjast til rette for offentleg transport.
j. Næringsområdet N18 Øksnesmarka er eit potensielt næringsområde som ikkje er tilstrekkeleg utgreidd til å kunne nyttast til utbygging. Før det kan gjevast løyve til å nytte området eller deler av området til formålet næring, må

det utarbeidast reguleringsplan med utfyllande konsekvensutgreiing som grunnlag for vurdering av bruken av området. Konsekvensutgreiinga skal m.a. innehalde utgreiingar om naturmangfaldet der det inngår kystlynghei, naturbeitemark, kystnedbørsmyr og sommarfuglen breibandpraktviklar.

§ 2.1.3 Deponi

Formålet gjeld forbetring av landbruksjord ved påfylling av reine jord og torv-massar.

§ 3 FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §11-7 NR. 5-6, JF § 11-11

§ 3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde, pbl § 11-7 nr. 5

Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl § 11-7 nr. 5, a).

§ 3.1.1 Ny bygg

I LNF- områda er tiltak i samband med stadbunden næring tillate. Nye landbruksbygg inklusiv våningshus og bustad nr 2 skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknyting til eksisterande gardstun. Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar jord. Vidare skal heller ikkje tilkomstveg leggast over dyrka/dyrkbar jord. Det skal takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden, samt vegetasjon, turvegar/stiar og landskapsbilete, jf. pbl. § 11-11 nr. 1.

§ 3.1.2 Eksisterande bygg

a. Eksisterande våningshus/hus nr 2 i LNF område kan ikkje delast ifrå hovudbruket om det er til ulempe for noverande eller framtidig landbruksdrift i området, jf- pbl- § 11-11 nr. 2.
b. For eksisterande bebygd eigedom for bustad eller fritidsbustad kan det gjevast løyve til arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m), om LNF- omsyn ikkje blir sett tilsides,jf. pbl. § 11-11 nr. 2.

§ 3.2 Spreidd byggeområde (bustad, næringsbygg, fritidsbusetnad)

Føremålet gjeld spreidd byggeområde med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering m.m., jf. pbl § 11-7 nr. 5 b).
Alle nye tiltak i LNF-område med spreidd byggeområde skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser og for å oppfylle undersøkingsplikta, jf. kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.

§ 3.2.1 Ny bygnad

Område for spreidd byggeområde kan i planperioden byggjast ut med nye bustader der det ikkje er til ulempe for landbruk, friluftsliv eller natur og miljø. Frådeling eller bygging må ikkje medføre vesentlig driftsulempe for landbruket. Det kan ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet, jf. pbl §11-11 nr. 2. Område for spreidd byggeområde kan i planperioden byggjast ut og frådelast med maksimalt 60 einingar totalt for kommunen, og maksimalt nærare angitt tal einingar for kvart område, som vist i tabell:

Område	Navn	Tal einingar
SBN 1	Ulvøyna	3
SBN 2	Njøta sør	3
SBN 3	Rebnor	3
SBN 4	Vikane	3
SBN 5	Austrheim aust	3
SBN 6	Austrheim	5
SBN 7	Hopland	5
SBN 8	Lerøyna	5

SB 1	Utkilen vest	2
SB 2	Solend nord	3
SB 3	Leirvågen	4
SB 4	Synnevågen	3
SB 5	Bakka	2
SB 6	Monslaupen	4
SB 7	Njøta nord	3
SB 8	Førland-Solend	5
SB 9	Hjertås	3
SB 10	Årås-Leikvoll	2
SB 11	Leikvoll	2
SB 12	Hjertås vest	2
SB 13	Hjartåskrysset	2
SB 14	Austrheim	3
SB 15	Baløy	3
SB 16	Straumstad	1
SB 17	Bergsvika	3
SB 18	Solend vest	1
SB 19	Fonnes	2
SB 20	Finnsvågen	3
SB 21	Dyrneset	3
SB 22	Fonnes	4
SB 23	Øksneset	3
SB 24	Sævrøyna aust	3
SB 25	Sævrøyna vest	3
SB 26	Langøyna	5
SB 27	Krossøy	5
SB 28	Solend aust	3
SB 29	Litlelindås	3
SB 30	Utkilen nord	3
SB 31	Toftegård	1
SB 32	Toftegård	2
SB 33	Toftegård nord	2
SB 34	Synnevågen vest	2
SB 35	Synnevågen sør	2
SB 36	Toftegård sør	3
SB 37	Litlås	3
SB 38	Litlås	3

§ 3.2.2 Spreidd bustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

a. Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
b. Tiltak som fell innafor reglane i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4
c. Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m2 etter pbl §20-a)
d. Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl §20-1 m)

I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet har dei eksisterande bygde bustadeigedomane som er lista opp i tabellen under status som LNF-spreidd bustad.

Gnr.	**Bnr.**
128	28,36,42,46,56,61,62,63
129	13,15,22,23,28,34,41,45,46,5,53,57,7
130	104,105,107,116,13,157,158,16,22,24,26,29,42,60,78,82,83
131	155,204,220,248,28,303,58,59,66,88,93
132	26
133	24

134	7
135	21,23
136	26
138	12,14
139	46,98
140	35
141	6
142	163,51,52,53
144	3,6
145	19,22
146	1
147	34,42,49
149	128,146,69,78
151	17,20,24,25
152	16,40,41,46,60
155	18
156	114,123,129,158,172,89
160	100,69
161	15,23,58
163	17
165	35,8
166	17

§ 3.2.3 Spreidd fritidsbustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

a. Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
b. Tiltak som fell innafor reglane i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4
c. Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m2 etter pbl §20-a)
d. Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl §20-1 m)

I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet har dei eksisterande bygde fritidsbustadeigedomane som er lista opp i tabellen under status som LNF-spreidd fritidsbustad.

Gnr.	**Bnr.**
128	27,40,43,44
131	189,65
133	36
134	3,5,6,8
135	14,15,17,18,20,26
136	11,14,7
138	10,11,15,7,8
139	18,29,37,40,44,81
140	12,31
142	83
147	121,19,23,29,35,36,37,56,77
150	5
152	21,24,28,29,30,31,32,35,36,37,44
155	31,35,37,55,56,58,59,60,62,63,68
156	132,216
157	61
158	25,28
160	22
161	19,69
162	11,13,14,15,24,25,8
163	3,35,7

164	12,13,14,18,22,6,9
165	11
166	11

§ 3.2.4 Spreidd næring

På areal til spreidd næring kan tiltak som har direkte tilknytning til primærnæring tillatast, med unntak av masseuttak og mineralutvikling.

§ 3.2.5 Akvakultur

Akvakulturlokaliteten Trøvika, vest for Sevrøyna, er utgreidd for bruk til torskeoppdrett. Dersom lokaliteten skal takast i bruk til anna oppdrett, er det krav om reguleringsplan med konsekvensutgreiing som grunnlag for å vurdere lokaliteten for slik oppdrett. I konsekvensutgreiinga skal inngå verknadene for heile det aktuelle fjordområdet, samla belastning, og at utviklinga innan det blir berekraftig.

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

Areal avsett til hovudføremålet kan utnyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unntak av akvakultur og småbåthamn, §§ 11-7, 3.ledd, 11-9 og 11-11. Hovudføremål og underføremål er ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum og telenett, jf pbl § 11-11nr. 3. Det er ikkje tillate å ankra opp flytande konstruksjonar som husbåtar og lekterar lenger enn 2 månader utan løyve frå kommunen.

Tiltak som kan påvirke tryggleiken eller framkommeligheten i sjøområde, herunder bygging, graving og utfylling, krev løyve frå Bergen og omland hamnevesen.

§ 3.3.1 Ferdsel

I ferdselsområde går ferdsel framfor anna bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til hinder eller til ulempe for ferdsel innafor området. Fiske kan gå føre seg så lenge det ikkje er til hinder eller risiko for sjøtrafikk.

§ 3.3.2. Ferdsle (ankringsområde)

Føremålet er ferdsle, og gjeld ankringsområde i sjø, jf. pbl § 11-7 nr. 6.
Ankrande skip har prioritet innafor desse områda. Tiltak som er i konflikt med ankringsføremålet er ikkje tillate, under dette fortøying av anlegg for akvakultur og utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum- og telenett. Ankringsområda kan nyttast til ferdsle, fiske og friluftsliv når det ikkje er til vesentleg ulempe for ankring.

§ 3.3.3 Farlei

Føremålet er hovud- og bifarleier i sjø, jf. pbl § 11-7 nr. 6. Området viser farleiene sin arealmessige utstrekning. I tillegg er hovud- og bifarleiene vist med ei stipla line som syner hovudtrafikkretningane i leiene.

Tiltak som kan vere til ulempe for sjøtrafikk i hovud- og bileiene er ikkje tillate, under dette akvakultur og flytebrygger. Farleiene kan nyttast til annan ferdsle, fiske og friluftsliv når det ikkje er til vesentleg ulempe for sjøtrafikken. Føremålet farlei er ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum og telenett samt røyrleidningar for olje og gass.

I område der arealføremåla ”farlei” og ”fiske” overlappar, har ”farlei” prioritet framfor fiske og det skal ikkje tillatast tiltak eller aktivitetar som kan vere til ulempe for føremålet ”farlei”. Fiske kan gå føre seg så lenge det ikkje er til hinder eller rissiko for sjøtrafikk.

§ 3.3.4 Fiske

I fiskeområde går fiske framfor annan bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til hinder ellet til ulempe for fiske innafor området.
I område for kaste- og låssettingsplass går omsyn for dette framfor annna bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til hinder eller til ulempe for kaste- og låssettingsplass innafor området.

§ 3.3.5 Akvakultur

Føremålet er område for akvakultur i sjø og på land inkludert i vassøyle og på sjøbotn. I akvakulturområde går akvakultur framfor annan bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for akvakultur innafor området.

§ 3.3.6 Naturområde

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

§ 3.3.7 Friområde

I friområde går friluftsliv framfor annan bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for friluftsliv innafor området. Tiltak som fremjar friluftslivet er tillete.

§ 3.3.8 Ventebøye

Område merka "ventebøye" kan nyttast til fortøyingsbøyer for skip. Det kan etablerast inntil éi fortøyingsbøye i kvart område, og fortøyingsbøyene skal plasserast midt i sirkelen og fortøyast med bolt (ankerfortøying vert ikkje tillate) i havbotn innafor føremålsgrensa.

§ 3.3.9 Friluftsområde i sjø

Føremålet er friluftsområde i sjø, jf. pbl § 11-7 nr. 6.
Friluftsliv har prioritet innafor desse områda. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur- eller friluftsinteressene er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum- og telenett. Tiltak som fremjar friliuftslivet i sjø er tillete.

§ 3.3.9 Ålmenta si tilgjenge til stransona

Alle nye nausteigedommar skal maksimalt vera på 45 m².

§ 4 SONE MED AREALOMSYN, JF. PBL § 11-8

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresone, jf. pbl § 11-8, 3. ledd, a) (H100, 200, 300)

§ 4.1.1 Sikringssone (H100)

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

§ 4.1.2 Støysone (H200)

Gjeld område som er utsett for støy frå vegtrafikk fylkesvegar i kommunen. Støysonene i kartet er basert på varslingskart, og at ved utbygging må det gjerast støyvurderingar i samsvar med støyretningslinja T1442.

§ 4.1.3 Raud sone (H210)

I raud sone er det ikkje tillate å føre opp av nye bygg som skal nyttas til føremål som er vare for støy. Tiltak på eksisterande bygningar kan gjerast, men auke i bruks- eller bustadeiningar vert ikkje tillate.

§ 4.1.4 Gul sone (H220)

I gul sone er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. T-1442, *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* som skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innafor sona.

§ 4.1.5 Ras- og skredfare (H300)

Denne markerer faresona både for potensielt utløysingsområde og utlaupsområde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatta både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde og om naudsynt skal det nyttast geologisk kompetanse. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

§ 4.1.6 Krav om infrastruktur (H410)

Arealet er sett av til framtidig infrastruktur. Andre tiltak er ikkje tillete.

§ 4.2 Særlig omsyn til landbruk, landskap, friluftsliv mm., jf. pbl § 11-8, 3. ledd, c) (H500)

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

§ 4.2.1 Omsyn landbruk (H510)

Sona omfattar område med særskilde landbruksinteresser i pressområde. Landbruk skal ha særskilt vern innafor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor områda.
Jord og torv frå utbyggingsareal kan plasserast her. Område som tek i mot jord- og torvmassar skal med utgangpunkt i markslagskarta for det aktuelle areala, ha minst same arealkvalitet som før anleggsarbeidet starta når arbeidet med massehandteringa er ferdig. Topplaget skal ha steinfri brunjord og eller mineraljord. Det skal såast til før anleggsarbeidet vert avslutta i området. Avrenning frå jordmassane skal hindrast med filterduk/torv, landbruksveg, jordvollar eller med fangedam o.l. Jordmassane må ikkje vera forureina.

§ 4.2.2 Omsyn friluftsliv (H530)

Sona omfattar område med store lokale eller regionale friluftslivsverdiar. Friluftsliv skal ha særskilt vern innafor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor områda.

§ 4.2.3 Bevaring naturmiljø (H560)

Sona omfattar område med særskilte natur- eller viltverdiar og er vist på temakart som vedlegg til planen. Det skal takast særlege omsyn til naturmangfaldet ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor sona. Nye tiltak kan ikkje tillatast når dei kan kome i konflikt med naturmangfald av regional eller nasjonal verdi.

§ 4.2.4 Bevaring naturmiljø – gyteområde (H560)

Sona viser viktige gyte- og oppvekstområde for marin fisk.
Tiltak eller utslepp som kan vera til hinder for gytesuksess og/eller redusera områda sin kvalitet som oppvekstområde, bør så langt som råd unngåast. Søknader om tiltak/inngrep/utslepp på eller i nærleiken av felta, skal leggjast fram for fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c.

§ 4.2.5 Bevaring kulturmiljø (H570)

Det er teke omsyn til kjente kulturminner og kulturmiljø ved lokalisering av nye arealformål. Det er lagt inn nokre kulturmiljø som omsynssone. Sona omfattar område med kulturminne- og miljø av særskilt verdi, og som skal ivaretakast for framtida. Nye tiltak vil normalt ikkje kunne godkjennast innafor sona utan særskilt handsaming.
Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innafor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske verdiar takast vare på og sikrast varig vern.

§ 4.2.6 Bandlagt kulturminne (H730) mellomalderkyrkjegard id 83830-4

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

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

§ 4.4 Detaljeringsone

§ 4.4.1 Sone for vidareføring av reguleringsplan (H910)

Denne sona er nytta på alle nyare gjeldane reguleringsplanar som skal gjelde føre kommuneplanen. I kartet er desse planane merka med PlanID.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Straumshaugane 48, 5953 Fonnes
Gnr. 131, Bnr. 289, Austrheim kommune.

Oppdragsnummer:
195260063

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: John Nicko Lampe

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 976 23 069

E-post: lampe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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