

Kontakt:
Marius Kallevik
M: 90 77 69 49



BOLIGTOMT

Skjold - Haraldseidvågen

Stor utsiktstomt med nærhet til sjøen - Medfølgende halvpart av naust



Haraldseidvågen
Prisantydning: 650 000,-
Tomt: 1181 m2

MEGLERHUSET *Rele*
Bolig - Næring

Gangasvtand til sjøen

Eiendommen ligger i rolige og naturskjønne omgivelser. Landlig beliggenhet i Haraldseidvågen i Skjold. Gangavstand til sjøen med tilhørende halvpart av naust. Her har du mulighet for bading og fiske.

Kort kjøreavstand til Isvik, med bl.a. Kiwi dagligvareforretning, Haugesund Sparebank og den koselige cafén Frøken Fryd. Skolebuss til Skjold Skule (1-10 kl.). Her er også Skjold Barnehage.

I Haraldseidvågen ligger alle forholdene til rette for et riktig og komfortabelt liv.









Eiendommen

BOLIGTYPE:
Boligtomt

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 162 Bnr. 92 i Vindafjord kommune.

PRISANTYDNING:
650 000,- + omk.

Innhold

Stor boligtomt kun få minutters kjøretur fra Isvik i Skjold. Her kommer du deg vekk fra byens støy, inn i naturskjønne og landlige omgivelser. Tomten har flott utsikt til sjøen og medfølgende halvpart av naust.





TILHØRIGHET

Kommune
Grunnkrets

Vindafjord
Haugen



STEDER I NÆRHETEN

Isvik	3.1 km
Kallstveit	3.7 km
Skjold	3.9 km
Vikebygd	9.8 km



SKOLER, BARNEHAGER

Skjold skule (1-10 kl.)	4.5 km
Vik skule (1-7 kl.)	10.2 km
Ølen vidaregåande skule	24 km
Karmsund vidaregåande skule	30 km
Skjold barnehage (0-5 år)	4.6 km
Vikebygd barnehage (2-5 år)	10.3 km
Vats barnehage (3-5 år)	14 km

TRANSPORT

 Haugesund Karmøy	38.4 km
 Øynå	1.1 km

SPORT

 Skjold bygdahus	4.4 km
Skjold idrettsanlegg	4.5 km
 Frisk Treningssenter	23.8 km
Albatross Helse & Vælvære	29.1 km

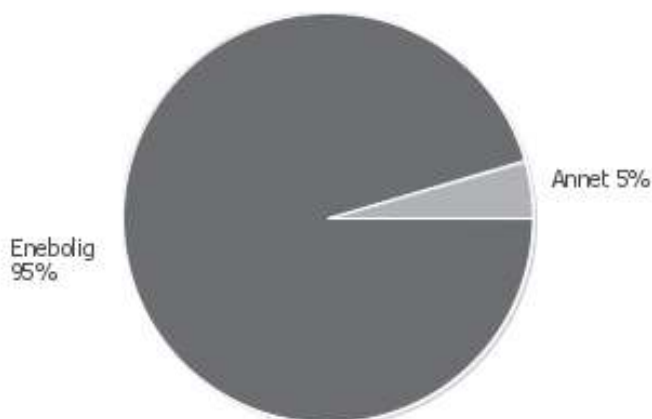
VARER/TJENESTER

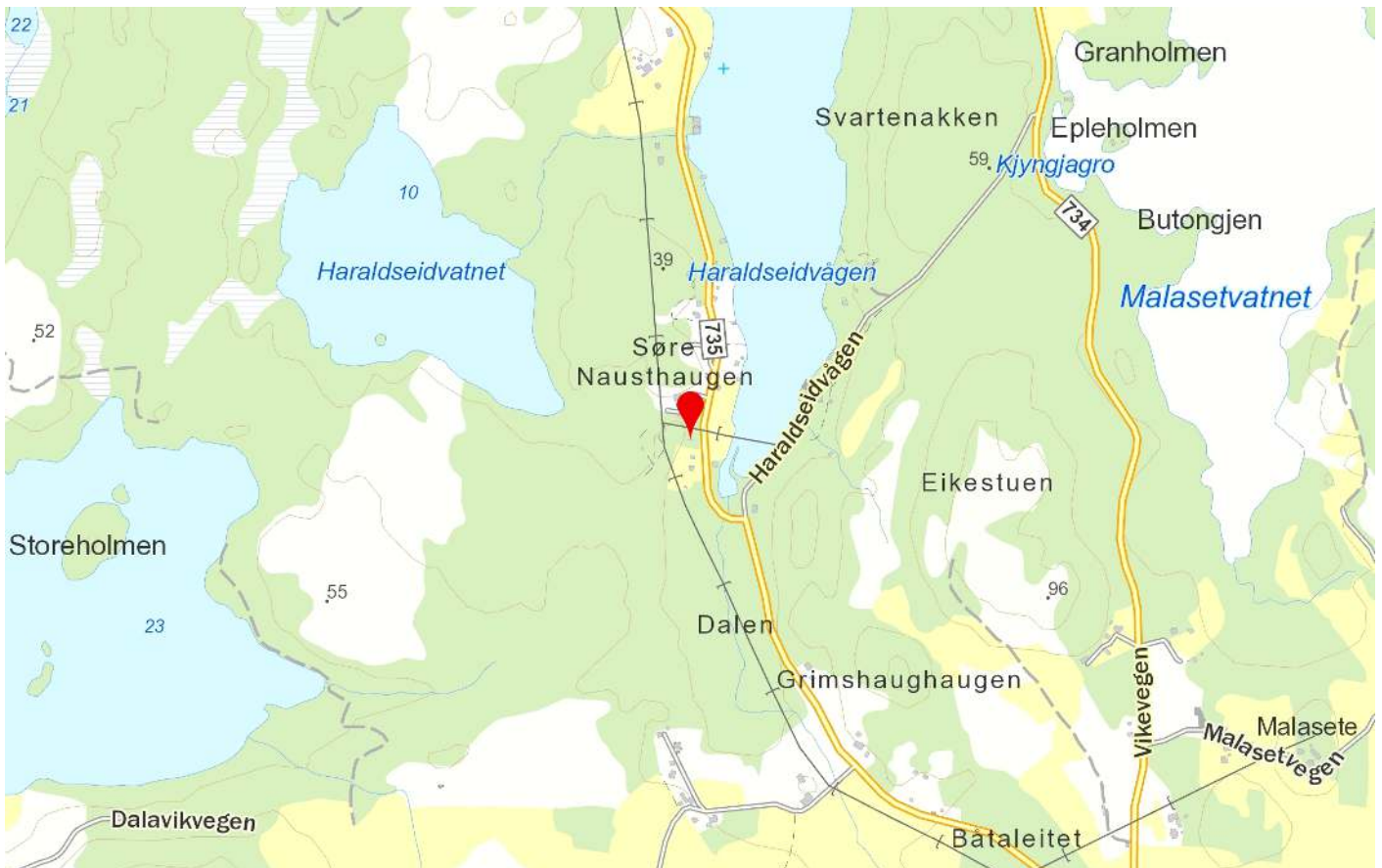
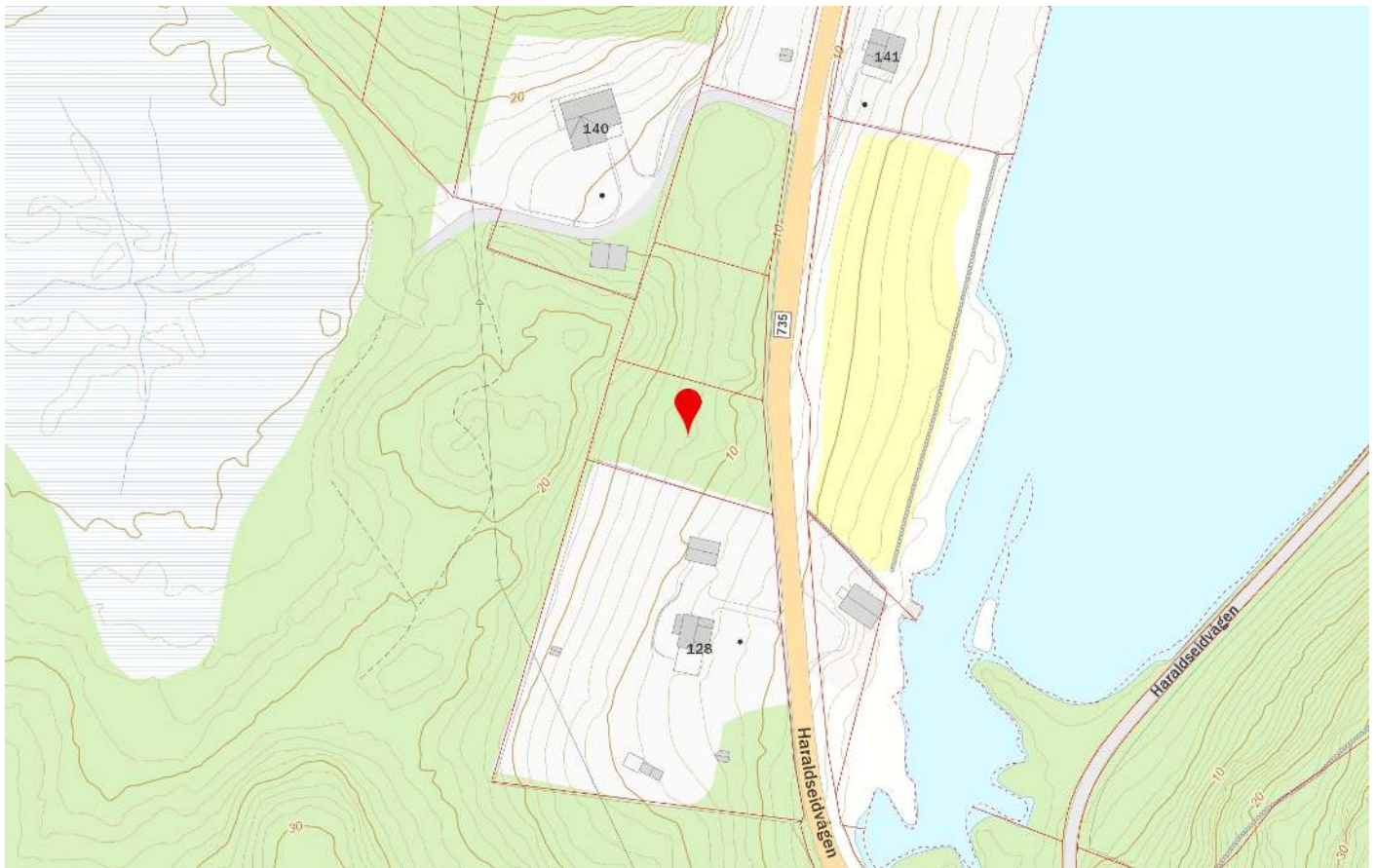
 Aksdal Senter	18 km
Ølen Senter	23.8 km
 Coop Marked Skjold	3.8 km
Meny Aksdal	18 km
 Apotek 1 Tysvær	18 km
Apotek 1 Frakkagjerd	20.3 km
 Ølen Vinmonopol	23.8 km
 Kiwi Isvik	3.2 km
Joker Vikebygd	9.7 km
 Esso Skjold	5.2 km
Shell Select Knapphus	12.2 km

DEMOGRAFI (Haugen grunnkrets)

- 39% er gift
- 36% er barnefamilier
- 22% har høyskoleutdanning
- 45% har inntekt over 300.000
- 85% eier sin egen bolig
- 7% eier hytte
- 74% har bolig på over 120 kvm
- 50% av boligene er eldre enn 20 år
- 95% bor i enebolig
- 45% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

BOLIGMASSE (Haugen grunnkrets)





Eiendommen

Oppdragsnummer:
216567

Adresse:
Haraldseidvågen, 5574 Skjold

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 162 Bnr. 92
i Vindafjord kommune

Eiers navn:
Brynjulf Nilsen

Prisantydning:
650 000,-

Kjøpers omkostninger:
16 250,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
9 200,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

26 702,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for prisantydning. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer.

Eiendomstype/eierform:
Boligtomt/selveier

Beskaffenhet:
Tomten er ikke opparbeidet.

Tomteareal/eierform:
1181 m2 eiet tomt.

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Vei, vann og avløp:
Avløp: Vindafjord kommune har i vedtak av 2013 gitt tillatelse til utslippsledning. Vedtaket varte i 3 år og er nå utgått, slik at man evt. må søke på ny. Tanken har vært septikktank med overvann som føres i sjø. Videre fremgår det av tinglyst servitutt at gnr. 62, bnr. 92, har rett til graving av grøft, for avløpsrør fra septikktank og ut i sjøen.
Vann: Offentlig vann ligger i nedre del av tomten og nabotomtene.
Påkoblingspunkt er i følge kommunen to tomter nordforbi denne.
Veg: Tomten er tilknyttet offentlig vei,

og har felles avkjøring. Statens Vegvesen har i vedtak av 2013 gitt tillatelse for avkjøring, og har den 24/1-17 bekreftet at vedtaket fortsatt gjelder.

Regulering:
Eiendommen ligger i et området som i kommuneplanen er avsatt til boligformål. Området vest for eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF (landbruk, natur og fritid). For kopi av kommunedelplanen med bestemmelser, kfr. megler.

Tinglyste forhold/servitutter:
Eiendommens rettigheter:
06.01.2005 164
Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: 1160/162/111/
Bestemmelse om naustplass

Naustet på bnr. 111 eies i fellesskap med gnr. 162, bnr. 29, med en 1/2-part hver.
Man har ikke tinglyst hjemmel, men har allikevel tinglyst ubegrenset og evigvarende bruksrett til naustet.

12.07.2011 550715
Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: 1160/162/7/
Rettighet hefter i: 1160/162/111/
Gjelder denne matrikkelenheten med flere

Konsesjonsplikt:
Tomten er ubebygd, og kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet. Konsesjonsfrihet er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år.

Meglers vederlag:
Meglers vederlag er fastprisbasert.
Fastpris: 78.430,-

Eierskifteforsikring:
Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.

Boligkjøpeforsikring:
Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøpeforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand,

nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Forsikringen har ingen egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for tomt: kr 9200,-.
Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Salgsoppgavedato:
2017-01-25

Tomten selges
"som den er – as is":
Handelen følger lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova). Eiendommen selges "som den er – as is" jmf. avhendingslova §3-9.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

Ansvarlig megler:
Marius Kallevik
Eiendomsmegler MNEF/Partner
Tlf: 90 77 69 49
marius@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele AS
Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Notater

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Rele	Oppdragsnr.	216567
Adresse	Eiendommen har ikke registrert adresse		
Postnr.	5574	Sted	Skjold
Gnr	162	Bnr	92
Snr./andelsnr./askjenr.		Festenr.	
<input type="checkbox"/> Med verdi- og lånetakst <input type="checkbox"/> Med boligsalgsrapport <input type="checkbox"/> Uten takst			
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
krav til BSR/utvidet takst.			
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	----
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis nei, krav til BSR/utvidet takst.			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Brynjulf	Etternavn	Nilsen
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
 Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet bygget med? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

B. N.

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgjøret):

1

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 9.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 9.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 11.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 10.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
15. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l. ? Hvis nei, gå videre til punkt 15.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 15.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 15.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
16. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 16.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
19. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, rediger:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

B. N.

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om International Insurance Company of Hannover SE sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for International Insurance Company of Hannover SE i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).



Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet [her](#).



Her kan du lese mer om hvorfor ha eierskifteforsikring, eller se mer på www.norwegianbroker.no



Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.



Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato

15/12-16

Sted

Haugesund

Signatur selger 1:

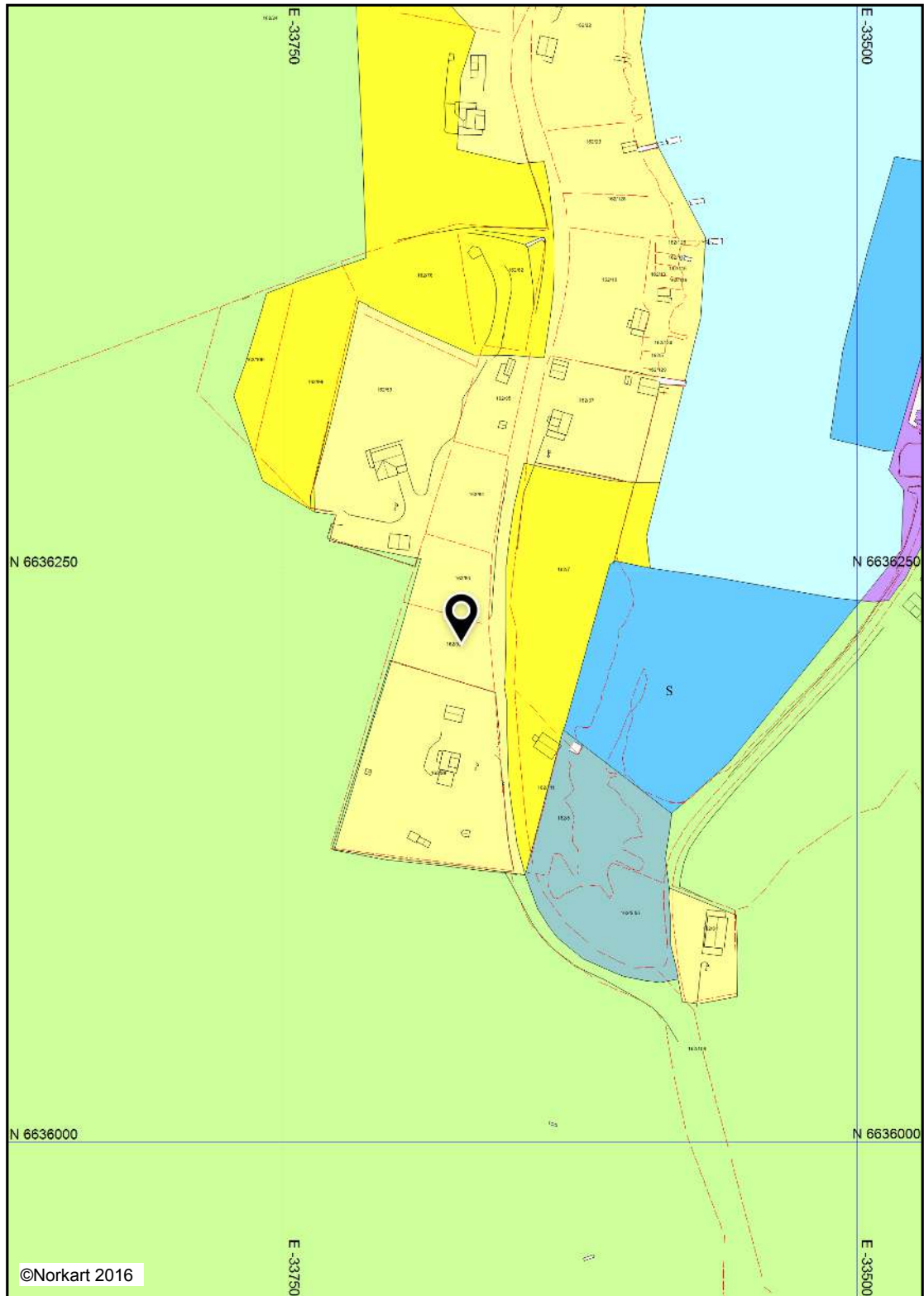
B. N.

Signatur selger 2:

Kartutsnitt komm.plan

Dato: 19.12.2016

Målestokk: 1:2500



Tegnforklaring

<i>Bygninger</i>	
	Bygning
	Takkant
	Grunnmur
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL201)</i>	
	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Fritidsbusetnad - framtidig
	Næringsbygninger - noverande
	Næringsbygninger - framtidig
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Hamn - noverande
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
	Småbåthamn - noverande
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Annet gjerde
	Grunnriss/Hjelpelinje
	Flaggstang
	Flytebrygge
	Flytebrygge kant
	Frittstående trapp
	Frittstående trapp kant
	Kai/Brygge
	Kai/Brygge kant
	Lodrett forstøtningsmur
	Slipp/Krangang
	Steingjerde
	Tank
	Tank kant
	Vegg frittstående
	Bru
	Bruavgrensning
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
Abc	Påskrift områdenamn
<i>Vegsituasjon</i>	
	Stikkrenne

Arealdelen til kommuneplanen for Vindafjord kommune - føresegner og retningslinjer

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

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

Føresegner er markerte med skuggelegging.

Retningslinjene har ikkje skuggelegging.

BYGGJEOMRÅDE (§ 11-7 NR. 1)

1. Byggjeområde generelt

- I byggjeområda kan det først opp bygg i samsvar med dei føremål som er viste på plankartet.
- Arbeid og tiltak som er nemnde i § 20-1 i PBL, og frådeling til slike føremål, kan ikkje finna stad før området går inn i reguleringsplan etter kapittel 12 i PBL. Unntak er dei områda som i kommuneplanen er markerte som husklyngjer (sjå eiga føresegn), og fortetting i uregulerte område som i kommuneplanen er sett av som "eksisterande område for fritidsbustad".
- Før bygging kan skje i dei einskilde byggjeområda, må dei tekniske anlegga som t.d. elektrisitetsforsyning, kloakk, veg og vatn kunne godkjennast av kommunen, (jf. § 11-9. pkt. 3 og 4 i PBL).
- Alle nye byggjeområde, inkludert nye område for fritidsbusetnad, må ha veg og tilkomst for brann- og redningstenester, samt opplegg for slökkjevatn.
- Ved utbygging i område som ligg i sikrings-, støy- og faresonene som er markerte på plankartet, skal krav sett i føresegnene for den aktuelle sona vera oppfylte, før det vert gjeve dele- eller byggjeløyve.
- Bygg skal først opp med lågaste golv på minimum kote 2,5 meter. Det kan dispenserast frå dette når det er forsvarleg ut frå type bygg, men elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal ikkje nyttast lågare enn kote 2,5 meter. I Vikedal sentrum skal rapporten frå NVE "Vasslineutrekning for Vikedalselva ved utløpet. 10.01.2011." leggjast til grunn.
- Ved utbygging og tiltak som medfører at bekkar eller elvelaup blir lagde i røyr eller innsnevra på annan måte, skal tiltakshavar leggja fram ei utgreiing som viser at avlaup er dimensjonert for å klara normal nedbør. Utgreiinga skal også visa reservevassvegen ved ekstremnedbør. I utgreiinga må ein ta omsyn til nedslagsfeltet som vil gje vatn til røyret eller innsnevringa.
- Vassforsyningssystem som forsyner meir enn 50 prs / 20 bustadar, institusjonar og bygg for offentleg tenesteyting skal vera godkjende av Mattilsynet.

- Alle avlaup skal enten vera knytt til kommunale avlaupsordningar, eller vera godkjende etter dei kommunalt vedtekne føresegnene for mindre avlaupsanlegg (vedtekne i kommunestyret 13.02.07).
- For nedslagsfeltet til Skjoldafjorden, Vatsvatnet og Landavatnet:
Bygningar med innlagt vatn må knyta seg til offentlig kloakk eller høgverdig reinseanlegg.

Retningslinjer for byggjeområde generelt

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

1.1 Byggjeområde generelt i Ølen sentrum

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- Ved utarbeiding av ny reguleringsplan for områda "Ølen Historiske sentrum", Eiodalen og Sentrum Vest, skal det lagast ein samla plan for kvart av områda.
- Ved planlegging og utbygging i strandsona skal det etablerast samanhengande strandpromenade. Strandpromenade som vist på plankartet skal innarbeidast i alle nye reguleringsplanar. Strandpromenaden skal opparbeidast som ein miljøskapande og samanhengande gang- og sykkelveg langs sjøen gjennom sentrumsområdet. Det kan ikkje etablerast tiltak som gjer vanskeleg gjennomføring av ein framtidig strandpromenade.
- Elvane i området skal takast vare på og oppgraderast. Desse er viste som grønstruktur i planen. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til grunn ei generell opprustning av elvelaup og kantsoner. Langs kantsonene skal det leggjast til rette for ferdsle.
- Nye bygningar og anlegg, samt endring av eksisterande, skal utformast i samspel med omgjevnadane sin karakter og form. Nye bygningar skal fremma gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikla eksisterande sentrumsområde.
- I nye utbyggingsområde skal det vurderast / utgreiast om det kan nyttast alternative energikjelder og eventuelt bruk av fjernvarme-/sentralvarmeanlegg.

1.2 Byggjeområde for bustad

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- Naturgitte og mest eigna område skal setjast av til friområde, inkludert leikeområde for barn og unge. Arealet skal vera på minimum 100 kvadratmeter for kvar regulert bustad. Leikeplassar skal ha gode trafikk- og soltilhøve og skal opparbeidast ved starten av utbygginga av feltet. Ved større felt kan noko av arealet koma etter kvart som feltet blir utbygd. Ingen av tomtene bør ha meir enn 150 - 200 meter til eit opparbeidd eller naturleg leikeareal.
- I nærleiken av bustad skal det vera mogleg med plasskrevjande leik som ballspel, sykling, bygging, ski og aking mm. (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).

- Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ikkje plasserast under høgspenlinjer, i område som er utsette for elektromagnetisk stråling eller i område utsett for forureining eller støy (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).
- I reguleringsføresegner for byggjeområde for bustadar, samt i husklyngjer med tomte-delingsplan, skal følgjande leggjast til grunn:
 - I området kan det førast opp frittliggjande hus med maksimal gesimshøgde inntil 7 meter på den einskilde fasade. Det kan byggjast garasje til bustaden.
 - I område som i reguleringsplan blir sett av til fleirbustader, kan det setjast ei høgare gesimshøgde.
 - Bygg skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.
 - På kvar tomt skal det vera oppstillingsplass til minimum 2 bilar pr. bustadeining, eller avsett tilsvarende tal på felles parkeringsplass.
 - Ny busetnad skal plasserast på ein slik måte at mest mogleg av eksisterande terreng og vegetasjon kan takast vare på.
 - Ved utarbeiding av reguleringsplanar i Ølen og kommunedelsentra Skjold, Vikedal og Sandeid, skal det setjast krav om utnyttingsgrad på 2 bustadar per daa byggjeområde.
 - Ved bygging i lokalsentra Vikebygd, Innbjøa, Ølensvåg, Kårhus, Knapphus og Ølmedal skal det stillast krav om utnyttingsgrad på 0,8 – 1 bustadar per daa byggjeområde.
- Byggjeområde for bustader som ikkje vert regulerte innan 5 år vil bli vurderte tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

Retningslinjer for byggjeområde for bustad

- Det er ønskjeleg med fortetting eller sentrumsnær utbygging i tilknytning til eksisterande bustadområde. Det er ein føresetnad at dette skjer med omsyn til jordvern, kulturminnevern, landskapskarakter, lokal byggeskikk, bumiljø, trafikktryggleik og at leikeområde og friluftsområde ikkje blir forringa gjennom fortettinga.
- I reguleringsplanar for bustadområde skal det vurderast og takast omsyn til omfang og kvalitet av areal og anlegg som har betydning for barn og unge sine oppvekstvilkår. Spesielt skal dette vurderast i høve til trafikktryggleik.

1.2.1 Byggjeområde bustad i Ølen sentrum i tillegg:

I tillegg til pkt. 1.1 gjeld:

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

Retningslinje for byggjeområde bustadområde i Ølen sentrum:

- Bustadområde kan utbyggjast og fortettast til 2 bustadar pr dekar. Utnyttingsgrad skal fastsetjast nærare i reguleringsplan.
- Tak skal som hovudregel utformast som saltak.

1.3 Rekkefølgjekrav til byggjeområde for bustadar

- I Skjold kan ikkje reguleringsarbeid av nye bustadfelt starta før infrastrukturen til Vikaneset, Skjoldalid 2, Isvik 4 og klar og bustadbygginga er starta der.

- Utbygging av Skjervheimfeltet i Vats kan ikkje starta før det er tilfredsstillande vegløyising for gåande og syklande opp til skuleområdet på Kårhus.
- Utbygging av "Blikra-garden" kan ikkje starta før utbygging på det utvida arealet i Øvrehagen er begynt.
- Tomtene ved Kyrkjevika i Skjold kan ikkje klargjerast før utbygginga av bustadfeltet på Vikaneset er starta. Tomtene skal knytast til Vikanesfeltet med gang- eller turveg som også opnar for tilgang til i Kyrkjevika.
- Utbygging av Nymarkfeltet kan ikkje starta opp før det er opparbeidd ein direkte turveg mellom byggjefeltet og skuleområdet.
- Utbygging i områda sør for Vågshagen som vil få vegtilkomst gjennom eksisterande bustadfelt kan ikkje starta før det er bygd fortau forbi barnehagen.

1.4 Byggjeområde - husklyngjer

I kvar av husklyngjene som er markerte med H på kartet kan byggjast ei klyngje på minimum 3 og maksimum 5 bustadhus utan reguleringsplan (jf. PBL § 11-10 pkt. 2) under desse føresetnadene:

- Det er dokumentert at utbygging ikkje kjem i strid med landbruksdrift, kulturminne eller særlege naturtilhøve.
- Det er dokumentert at det er tilfredsstillande ordning for vatn og kloakk, samt godkjent avkøyring til hovudveg.
- Det er dokumentert at bygginga ikkje kjem i strid med sikrings-, støy- eller faresonene, eventuelt at det er dokumentert at krava som er stilte i føresegnar til den aktuelle sona er oppfylte. I tillegg at det er lagt fram ein ROS-analyse som er godkjent av kommunen.
- Det er lagt fram ein tomtedelingsplan ved bygging av første hus; ein plan som gir interesserte eit reelt høve til å byggja hus i klyngja. Kommunen skal bli gitt ei oversikt over ledige tomter, og informera om desse på nettsidene sine. Kommunen kan formidla aktuelle kjøparar til grunneigar.

1.5 Byggjeområde - sentrums- og forretningsområde

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- I sentrums- og forretningsområde, med unntak av Ølen, skal etablering av handel vera retta mot marknaden i det naturlege omlandet til det aktuelle senteret.
- I sentrumsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til bustad, forretning og privat og offentleg tenesteyting. Nye bygg kan førast opp til same føremål.
- I forretningsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til handel. Nye bygg kan førast opp til same føremål. Det kan tillatast utviding av eksisterande etableringar med plasskrevande varer på Knapphus.

1.5.1 Byggjeområde - sentrumsområde i Ølen sentrum

- Innanfor området kan det byggjast bygg for blanda føremål: forretning, bustad, kjøpesenter, fritids-/turistføremål, hotell, bygningar for offentleg eller privat tenesteyting, andre typar anlegg, parkeringsanlegg og uteopphaldsareal.
- Ved utbygging i strandsona kan det etablerast bustad, detaljhandel og kontor nær strandlina, men skild frå denne med strandpromenade og allment tilgjengeleg areal.
- Gjennom området avsett til sentrumsføremål skal strandpromenade ha universell utforming.
- Det skal ikkje etablerast bustad eller andre føremål som gjev unødig privatisering på det etasjeplan som ligg på nivå mot strandsona eller anna gangveg/opphaldsone som skal vera ope for ålmenta. Bygg i denne sona skal ha høg utnyttingsgrad.
- Det skal gjennom plan og utbygging leggjast vekt på at det vert oppretthalde gode soner med kontakt mellom sjø og bakanforliggende område.
- Eiodalen
 - Frå grense for utbyggingsområdet mot sør skal det etablerast skråning som kan såast / tilplantast for å oppretthalde ein grøn vegg.
 - Det skal ved planlegging og utbygging leggjast vekt på å etablere bygg med høg estetisk kvalitet ut mot E134 og FV 514.
 - Ved planlegging og utbygging av området skal det leggjast stor vekt på trafikktryggleiken for mjuke trafikkantar for kryssing av E134 (undergang) og FV 514 og langs desse vegane i form av gang- og sykkelvegnett.
 - Området skal ha høg utnyttingsgrad.

Rekkjefølgekrav for sentrumsområde i Eiodalen:

Det skal vera opparbeidd planfri kryssing av noverande E 134 for gåande før sentrumsområdet i Eiodalen vert opna for handel.

1.6 Byggjeområde - næringsområde

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- I næringsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til næringsverksemd. Nye bygg kan førast opp til same føremål. Bygg og område kan ikkje nyttast til detaljhandel. Unntak kan gjerast for Ølen – Fatland og Liaheia for handel med arealkrevjande vareutval.
- Området Ølen – Fatland:
 - skal byggjast ut etappevis i rekkjefølgje: felt 1, 2 og 3 som går fram av plankartet.
 - det er krav om utnyttingsgrad på 80 % i felt 1 før utbygging av felt 2 kan starta og tilsvarande i felt 2 før utbygging i felt 3 kan starta.
 - det kan førast opp bygningar og nyttast areal til næring med høg utnyttingsgrad som kan styrkja Ølen som eit regionalt senter.

- Områda ved Fatland slakteri N1 og N2 kan ikkje nyttast til tradisjonell detaljhandel og forretning. Det kan etter særleg vurdering opnast for handel knytt til stadleg produksjon og særleg arealkrevjande varer.

1.7 Byggjeområde for fritidsbustad

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- Det er ikkje lov å føra opp nye fritidsbygg utafor område som er sett av til dette føremålet, men kommunen kan gi løyve til utviding / ombygging av eksisterande fritidsbustader innafor rammene av føresegnene for fritidsbustad.
- Ved regulering av område for fritidsbustader må heile det samanhengande området som er sett av i kommuneplanen til føremålet, regulerast i ein plan. Innafor reguleringsplanen skal det setjast av samanhengande område til friluftsliv, leik og fritid. Områda skal vera godt eigna til føremålet.
- Utnyttingsgraden for hyttefelt skal vera minimum 1 hytte pr. dekar. I større hyttefelt kan hyttene byggjast i klyngjer på 7 – 10 hytter, kor det då er den enkelte klyngja som skal ha denne utnyttingsgraden, medan friområdet mellom hytteklyngene kjem i tillegg.
- I samband med utarbeiding av reguleringsplan blir det stilt fylgjande rekkefølgjekrav:
 - For område som ligger nærare sjø enn 1 km, skal utbyggjarar visa at det er avtalar om **ny** båt plass i småbåthamn for alle hyttene. Unntak kan gjerast av kommunestyret eller det politiske utvalet som har fått delegert mynde, dersom det kan påvisast at det i eksisterande småbåthamner er fleire ledige plassar enn det tal hytter som er planlagt, eller det blir vurdert til at hytteområdet ligg slik at det ikkje blir aktuelt å nytta båt i sjø.
 - For hytteområde som skal nytta Håvikvegen, vegen til Skipavåg eller vegen til Sondenåneset, kan det bli krav om deltaking i opparbeiding og utbetring av møteplassar eller anna opprustning som er naudsynt for å ta i mot auka trafikkmengde. Avtale må gjerast i samband med utarbeiding av reguleringsplan.
 - Fylgjande hytteområde må knyta seg til offentleg kloakk eller ha høgverdig reinseanlegg:
 - Giskevika i Skjold
 - Kvamstjørna i Stokkadalen
 - Hustoft- og Vågavatnet i Imsland
- Reguleringsføresegnene i område for fritidsbustad skal ha med fylgjande:
 - Fritidsbustader skal ikkje førast opp på bakketopp eller i synsrande.
 - Fritidsbustadar skal ikkje plasserast slik at dei fører til uønska privatisering av strandlina.
 - Fritidsbustadar kan førast opp i ein etasje med inntil 135 m² BYA, inklusiv uthusfunksjon. I 100-metersbeltet langs sjøen kan det ikkje førast opp fritidsbustadar større enn 90 m² BYA. Det er ikkje tillate å føra opp frittstående uthus, garasjar eller anneks til fritidsbustadar.
 - Fritidsbustadene skal utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.
 - Kvar fritidsbustad skal ha oppstillingsplass til minimum 2 bilar, på eigen grunn eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass for feltet.
 - Byggjesøknad skal visa eksisterande og planlagt terreng på alle sider av bygget.
 - Grunnmur eller pelar skal vera så låge som mogleg og bør ikkje vera høgare enn 1 m. Planering og utgraving skal ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn.

- Materialval og fargeval skal tilpassast det naturpreg som er på staden. Nye fritidsbustader skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng kan bevarast.
- Naudsynte vegar skal gjevast ei naturleg linjeføring. Skjeringar og fyllingar skal så langt som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.

- Byggjeområde for fritidsbustader som ikkje vert regulerte til dette føremålet innan 5 år vil bli vurdert tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

1.8 Byggjeområde – naust

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- Naust er uthus for oppbevaring av båt og utstyr.
- Naust skal ha ein maksimal storleik på 40 m². Nausta skal byggjast i ein etasje med maksimal mønehøgde på frontveggen mot sjø på 5,5 meter og maksimal gesims høgde på frontvegg på 3,5 meter. **På dette punktet ligg det føre motsegn frå Fylkesmannen og planen denne føresega har ikkje rettsverknad.**
- I naustområde med plass til meir enn 3 nye naust i planperioden kan ikkje utbygging skje før det ligg føre godkjend reguleringsplan. I reguleringsplanen skal det sikrast areal for opne "grøntområde".
- Naust skal ikkje byggjast slik at dei stenger for ålmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Det skal leggjast til rette for ålmenn ferdsel i strandsona.
- Naust skal byggjast slik at det fell naturleg saman med tilliggjande naust i området.
- Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.
- Naustområde Vestbø i Sandeid: Det kan byggjast 2 nye naust i aust og 1 nytt i vest. Sti skal etablerast frå hovudvegen.
- Naustområde Ilsvåg – Torsnes: Det kan byggjast maks 3 naust inntil eksisterande naust.
- Naustområde Ilsvåg – gnr 30 bnr 21: Det kan byggjast maks 3 naust.
- Naustområde Utbjoa, nord for kai: Fortetting kan skje utan sprenging av fjellnabbar mot sjøen.
- Naustområde Innbjoa: Naust skal plasserast i grupper. Ikkje sprenging av fjellnabbar mot sjøen.
- Jordlova § 12 skal framleis gjelda i desse område.

1.8.1 Rekkjefølgjekrav naust

Trovåg sør: tilkomst til naustområdet må ordnast gjennom etablert veg til naustområde i nord.

1.9 Byggjeområde – fritids- og turistformål

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- I område avsett til **camping** skal alle bygningsmessige endringar, fortetting eller utviding skje gjennom godkjent reguleringsplan.
- § 12 i jordlova (om deling) skal vera gjeldande i byggjeområde for eksisterande campingområde som er del av landbrukseigedommar.

1.10 Byggjeområde - råstoffutvinning

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- I område for nye og for utviding av eksisterande masseuttaksområde er det krav om godkjent reguleringsplan før utbygging.
- Kommunen kan krevja ei eiga konsekvensutgreiing før godkjenning av nye uttak.

Retningslinjer for område for råstoffutvinning:

- Ved all råstoffutvinning skal det frå starten av setjast av midlar til tilbakeføring og tilsåing av utnytta område, som seinast skal skje eit år etter at drifta er avslutta.
- Masseuttak skal planleggjast slik at det blir minst mogleg innsyn i brotet.

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

Retningslinje for avkøyrslar frå riks- og fylkesvegane

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

GRØNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

3. Grønstruktur generelt

- Det er ikkje tillete å føra opp bygg eller anlegg som er til hinder for områda sin bruk som rekreasjons- og friområde.
- Det kan opparbeidast gangveggar og turstiar i områda.

Retningslinjer for område for grønstruktur:

- Karaktertrekka i landskapet skal i størst mogleg grad takast vare på med omsyn til rekreasjonsverdi, fleirbruk og grønstruktur.
- Parkrom og torg skal takast vare på og vidareutviklast som samanhengande, attraktive og trygge rekreasjonsområde med god tilgjenge for alle. Universell utforming skal leggjast vekt på ved opparbeiding av areal.

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

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

4. LNF-område generelt

- I 100-meterbeltet langs sjøen er det tillate å føra opp nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs. (11-11, nr 4)
- Ved tiltak som medfører nye avkøyringar eller utvida bruk av avkøyringar skal saka oversendast vegstyresmaktene til uttale før det vert gjeve løyve.
- Ved tiltak som er lokaliserte nærare kjende automatisk freda kulturminne enn 100 meter, skal saka oversendast kulturstyresmaktene for å klarleggja om det finst andre freda kulturminne i området.

4.1 LNF-sone 1 (§ 11-7, nr. 5 a)

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

4.2 LNF-sone 2 - område der spreidd bustadbygging er tillete (§ 11-7 nr. 5 b)

- I kvar av desse sonene er det i perioden 2010 – 2017 tillete å dela frå og føra opp inntil 5 bustadhus som ikkje har tilknytning til stadbunden næring. Dette kan skje utan reguleringsplan under følgjande føresetnader:
 - Det er dokumentert at bygging ikkje kjem i strid med landbruksdrift, kulturminne eller særlege naturverdiar.
 - Det skal ikkje byggjast på dyrka jord og bustadane skal liggja i tilknytning til eksisterande frittliggjande bygningar og i tilknytning til eksisterande vegstruktur.
 - Det er dokumentert at det er tilfredstillande ordning for vatn og kloakk, samt godkjent avkøyring til hovudveg.
 - Bustaden ikkje kjem nærare enn 50 meter frå eit automatisk freda kulturminne (Rune –R på kartet) (jf. kulturminnelova § 3).
 - Bustaden ikkje ligg innafor sikrings-, fare- eller støysonene, eventuelt at det er dokumentert at dei krava som er stilte i føresegnene for den aktuelle omsynssona er oppfylte.
 - Bustaden ligg lengre enn 150 meter frå driftssenter.
 - Bustaden ikkje ligg innafor 100-meterbeltet langs sjøen.

- Ved oppføring av bustader i LNF-sone 2 skal føresegner for byggjeområde, med unntak av plankrav, leggjast til grunn.
- Søknader om frådeling eller bygging som ikkje er i samsvar med krava ovanfor må vurderast som dispensasjon etter kapittel 19 i plan- og bygningslova.

Retningslinjer for LNF-område

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

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

BRUK OG VERN AV VASSDRAG OG SJØOMRÅDE (§ 11-7 NR. 6)

5. Område for bruk og vern av sjø og vassdrag

- I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (PBL § 1-8).
- Forbodet gjeld ikkje i område som i kommuneplanen er sett av som byggjeområde eller der det er vedteken reguleringsplan. Arealføremålsgrrensa mot sjø for byggjeområda gjeld her som byggjegrænse.
- Forbodet gjeld ikkje i 100-meterbeltet langs sjøen i LNF-sone 1 for oppføring av nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs.

5.1 Bryggjer

- Bryggjer skal ikkje byggjast slik at dei stenger for ålmenn ferdsel mellom naustet og sjøen. Det skal leggjast til rette for ålmenn ferdsel i strandsona.
- Bryggjer skal ha ein maksimal storleik på 6 x 2 meter. Flytebryggjer som kjem på utsida av dette skal ikkje vera lenger enn at dei totalt kjem maksimalt 10 meter ut frå strandlinja ved flo sjø.
- Bryggjer som blir lagt ut som fellesanlegg for fleire båteigarar kan gå lenger ut i sjøen.
- Nye bryggjer skal av landskapsomsyn ikkje plasserast der det er langgrunt.
- Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.

5.2 Småbåthamner

- Innanfor arealføremål småbåthamn kan det tilretteleggast for småbåthamn. Det kan leggjast ut flytebyggjer i området. Fellesområda (landområdet) skal vere offentleg tilgjengelege. I hamna bør det vere utkøyringsplass for båtar. Denne skal vera tilgjengeleg for alle mot betaling.
- Nye tiltak i sjø skal godkjennast etter hamne- og farvasslova.
- For småbåthamna ved Utbjoa næringsområde skal det utarbeidast ein felles reguleringsplan som omfattar båthamna, naudsyn del av næringsområdet og eit nytt friområde for å ta vare på natur- og friluftslivsinteressene i strandsona, t.d. svaberget mellom båthamna og tømmerkaiaen.

5.3 Riggområde

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

6. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

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

6.1.1 Føresegner for sikrings-, fare- og støysoner

- Ved bygging innafor desse sonene skal det visast særleg aktsemd for faremomenta som sonene indikerer.
- Det vert ikkje tillate å etablere nye bygningar langs vatn og vassdrag lågare enn nivået for ein 200-årsflaum, med mindre det vert utført tiltak som sikrar desse mot flaum. Særskilt sårbare samfunnsfunksjonar skal vera sikra mot flaum med gjentakintervall 1/1000.
- Ved regulering av område og ved søknadar om tiltak som ligg innafor områda med fare for skred eller kvikkleireskred, skal det gjerast eiga utgreiing av geolog som gir ei vurdering av risikoen. Om risikoen for skred eller kvikkleireskred blir vurdert å vera til stades, skal det gjerast ei eiga konsekvensutgreiing som og har med framlegg til tiltak.
- Ved arealplanlegging eller byggjesak innanfor omsynssona for leirras, skal grunntilhøve og områdestabilitet dokumenterast i samsvar med NVE 1-2008, "Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområde langs vassdrag".
- Ved planlegging av området i Eiodalen og for "Ølen historiske sentrum" skal det utførast ein eigen ROS-analyse knytt til flaumfare i Eioelva.

Retningslinje for omsynssone - fare

For framgangsmåte for utgreiing av fare for kvikkleireskred vert det synt til NVE sine retningslinjer nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag med vedlegget Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre sensitive/kvikke jordarter med sprøbruddsegenskaper".

6.1.2 Storulykkeforskrifta

- For bedrifter som er omfatta av Storulykkeforskrifta gjeld denne.

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

6.2.1 Retningslinjer for omsynssone for landbruk:

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

6.2.2 Retningslinjer for omsynssone for friluftsliv:

- Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til friluftsliv stå særskilt i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.
- Tiltak som forringar friluftslivsinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast.
- Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene
- Friluftsrådet skal, på same måte som naboar, alltid ha søknad om tiltak til uttale. Andre friluftsansjonar med interesser i området (merka turstiar, hytter eller anna tilrettelegging), skal på same måte få saka til uttale før avgjerd blir teken.

6.2.3 Retningslinjer for omsynssone for bevaring av kulturmiljø:

- Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til bevaring av kulturmiljøet stå særskilt i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.
- Tiltak som kan øydeleggja eller forringa kulturmiljøet skal i utgangspunktet ikkje tillatast.
- Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene
- Kulturansvarleg i kommunen skal, på same måte som naboar, alltid ha søknadar om tiltak til uttale. Dersom det er trong for å innhenta uttaler frå andre myndigheiter, kan kulturansvarleg forlenga uttalefristen med inntil 4 veker.

6.2.3.1 Ølen sentrum

- Eksisterande bygningar med bevaringsstatus skal ikkje rivast.
- Ved oppgradering til nye tekniske krav skal det takast vare på opphavleg karakter ved å vidareføra materialbruk og detaljering. Der det tidlegare er gjort tiltak som bryt med opphavleg karakter, skal dette tilbakeførast til opphavleg utsjånad. Det skal søkjast om byggjeløyve for alle tiltak i eksteriør. For innvendige tiltak står eigar friare til å gjera tiltak, innafor ramma av PBL.

- Ved tilbygg skal ein tilpassa seg karakteren i området ved form, dimensjonering og materialbruk. Om ein ynskjer tilbygg i kontrast med eksisterande, må søknaden sendast til fylket si kulturavdeling for uttale.
- Om det oppstår skade på bygning av så stort omfang at bygg må rivast (f. eks. brann), kan ein velja å oppføra ein kopi (eksteriør) eller å gje nybygg ei friare form.

6.2.3.2 "Ølen historiske sentrum"

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

6.2.4 Retningslinjer for omsynssone for bevaring av naturmiljø:

- Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til bevaring av naturmiljøet stå særskilt i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.
- Tiltak som øydelegg naturmiljøet eller som forringar dette, skal i utgangspunktet ikkje tillast.
- Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene. Saksbehandling også etter naturmangfaldslova §§ 8-12.
- Ansvarleg for å ivareta natur og biologisk mangfald i kommunen skal, på same måte som naboar, alltid ha til uttale saker/søknadar om tiltak der naturmiljøet kan verte rørt. Dersom det er trong for å innhenta uttaler frå andre myndigheiter, kan denne forlenga uttalefristen med inntil 4 veker.

Vikedalselva:

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

6.2.5 Retningslinjer for omsynssone rundt oppdrettsanlegg:

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

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

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

6.3.1 Føresegner for omsynssone drikkevatt

- Det er ikkje tillate med tiltak og aktivitet som kan ureina vassforsyningssystemet, jfr. "Forskrift om vannforsyning og drikkevann". (Drikkevassforskrifta) § 4.
- For drikkevasskjeldene med nedslagsfelt skal det utarbeidast reguleringsplanar.

6.3.2 Masseuttaksområde - Gongstø

Det er krav om reguleringsplan med tilhøyrande planprogram og konsekvensutgreiing som grunnlag for vedtak om ev utbygging. Jfr. også PBL § 12-1, tredje ledd.

6.3.3 Område for vindkraft

Døldarheia og Bukkanibba.

Etter plan- og bygningslova er det ikkje krav om reguleringsplan for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energilova, vassressurslova eller vassdragsreguleringslova. Vindkraftverk av denne storleiken er konsesjonspliktig etter energilova. Ansvarleg mynde er Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE).

6.3.4 Bandlagde område

Følgjande område er bandlagde:

Kulturminnelova

- alle automatisk freda kulturminne med sikringssone på 5 m
- ei grindløe i Stokkadalen, gnr. 143, gnr. 1,2, som er erklært som automatisk freda fordi viktige konstruktive delar kan daterast til før 1649.

For desse områda gjeld kulturminnelova sine reglar.

Naturmangfaldlova

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

For desse områda gjeld eigne verneføresegner vedtekne ved kongeleg resolusjon.

Plan- og bygningslova

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

Reguleringsplanar som framleis skal gjelda er vist med omsynssone på plankartet (PBL § 11-8 f).

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

Omsynssone med krav om felles planlegging for fleire eigedomar

- naustområde – Strand, Sandeid
- naustområde – Toraneset aust
- naustområde - Dommersnes
- hytteområde - Giskavika
- hytteområde - Vågavatnet og Hustoftvatnet med småbåthamn
- hytteområde – Fatosten, Skipavåg
- hytteområde - Haraldsøyna

- Eiodalen
- Ølen historiske sentrum
- Ølen sentrum vest

6.5 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 c):
Omsynssone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda

I denne sona skal reguleringsplan med kart og føresegner vedteken i kommunestyret framleis gjelda.

Vedtak i kommunestyret 08.02.2011



Du har boligdrømmer. Vi har boliglån.



Rimelig. Enkelt. Raskt.

Bolig koster, og lån må man ha. Lav rente er selvsagt viktig, det får du hos oss. Så må det være enkelt. Derfor ordner vi omtrent alt. Du kan søke på nett, og du får hurtig svar.

Noe mer du vil vite? Ring oss på 08540!

Søk på danskebank.no/boliglån eller ring 08540

Danske Bank

FOR EIENDOMMEN: **Haraldseidvågen, 5574 Skjold**

Gnr. 162 Bnr. 92 i Vindafjord kommune.

Oppdragsnummer: 216567 basert på salgsoppgave datert 2017-01-25

Undertegnede legger hverved inn bud på kr

+ omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld

skriver kroner med blokkbokstaver

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbrukerinformasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato

Eventuelle forbehold

Navn budgiver 1:

Fødselsnr (11 siffer):

Nåværende adresse:

Postnr/poststed:

Tlf (privat/arbeid):

E-post:

Navn budgiver 2:

Fødselsnr (11 siffer):

Nåværende adresse:

Postnr/poststed:

Tlf (privat/arbeid):

E-post:

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1:

Kontaktperson:

Telefonnummer til kontaktperson/bank:

LÅNEGIVER 2:

Kontaktperson:

Telefonnummer til kontaktperson/bank:

SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene. Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av partene i en budrunde gjensidig kan representere hverandre. Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema).

Dato/signatur (Budgiver 1)

Signer på linjen under

Dato/signatur (Budgiver 2)

Signer på linjen under

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 avikle 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 oppfordret 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.

Det é ikkje det at du ikkje like deg!

– Det é bare det at livet endre seg. Nye behov har dukka opp. Et ekstra soverom, te ei litå prinsessa. Litt mindre hage...

Årsakene é akkurat like mange som det é hus til salgs.
Meglerhuset Rele – det komplette meglerhuset

MEGLERHUSET *Rele*
Bolig – Næring





Marius Kallevik
Eiendomsmegler MNEF/Partner
M: 90 77 69 49
E: marius@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele AS
Haraldsgata 139
5527 Haugesund

www.meglerhuset-rele.no