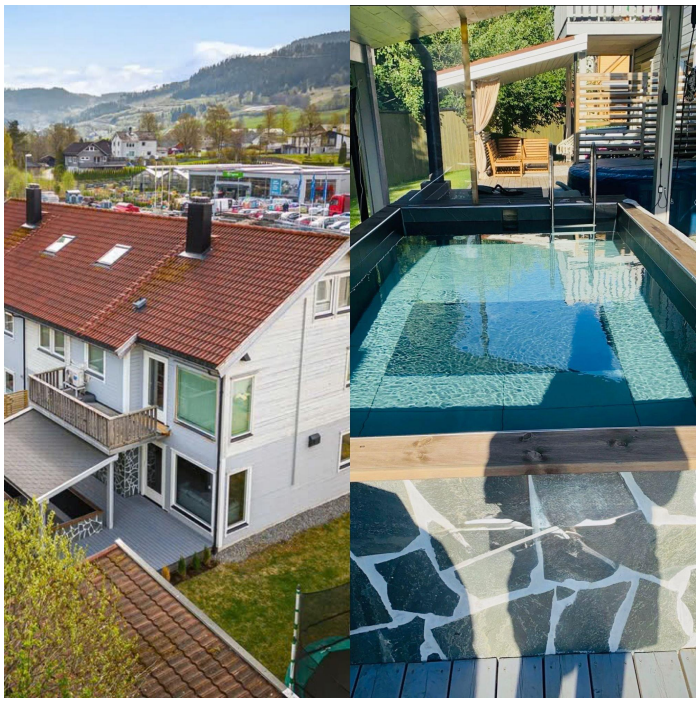
Hardangervegen 162A, 5705 VOSS



PROPR.NO

Selger
Camilla Gjøstein
99562803

Prisantydning
4 250 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4621 Gnr. 191 Bnr. 49 Snr. 5

Råkekker, stilfull og lettstelt 4 roms selveierleilighet i sentrale område med basseng. Må sees.

PRISANTYDNING
kr 4 250 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
93kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

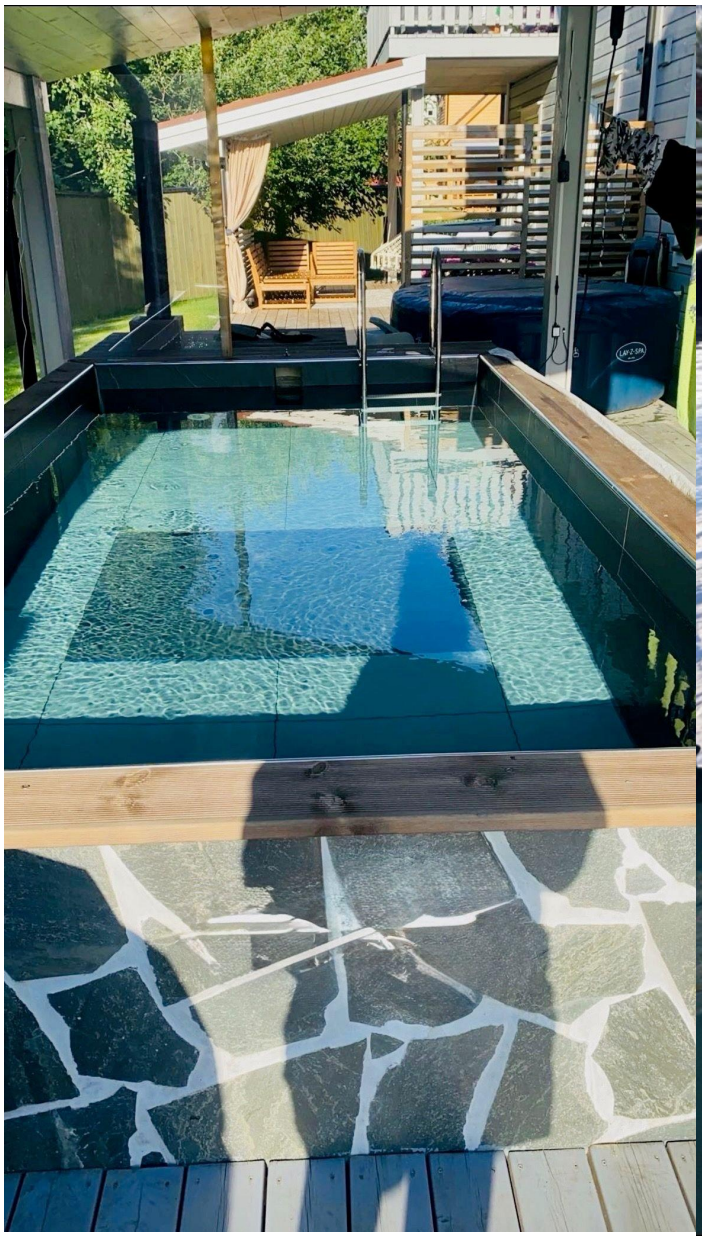
EIEFORM
Selveier

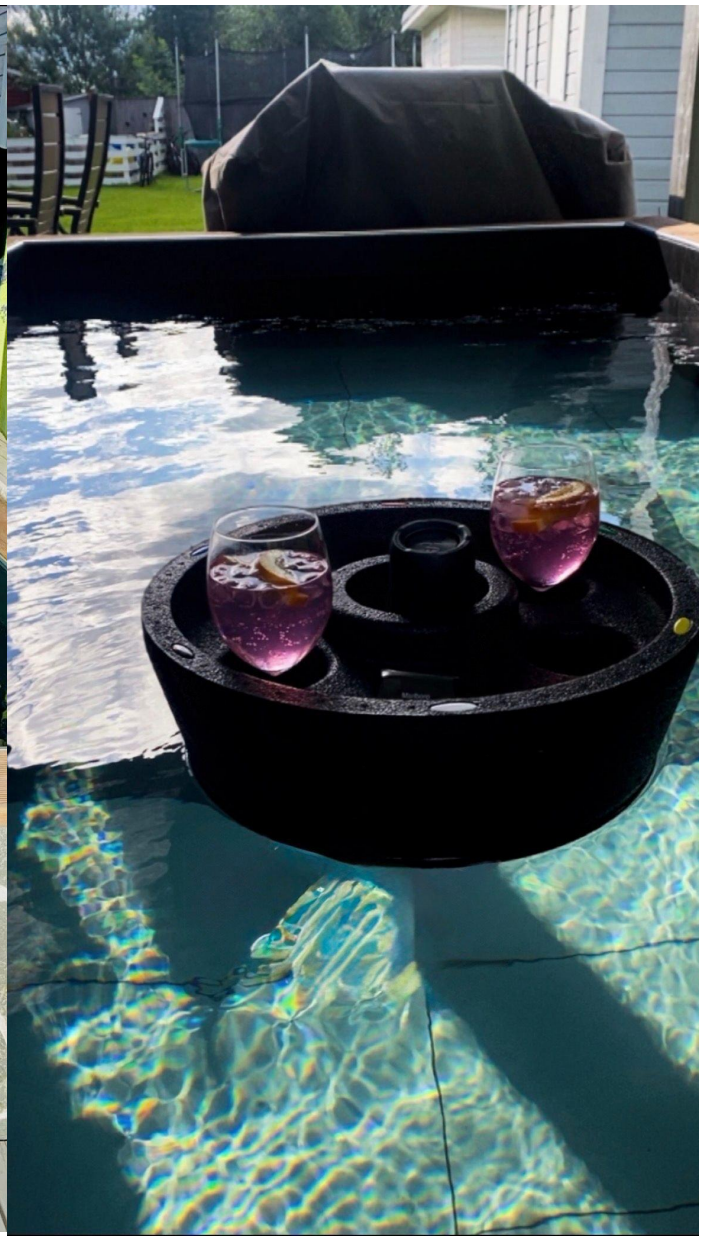
TOMTEAREAL
2 429kvm

EIET TOMT
Ja









Stort basseng med oppvarming




SOVEROM
SOVEROM
STUE
TERRASSE
BOD
BASSENG
ENTRÉ
BAD/ VASK
KJØKKEN
SOVEROM





Velkommen inn






3M







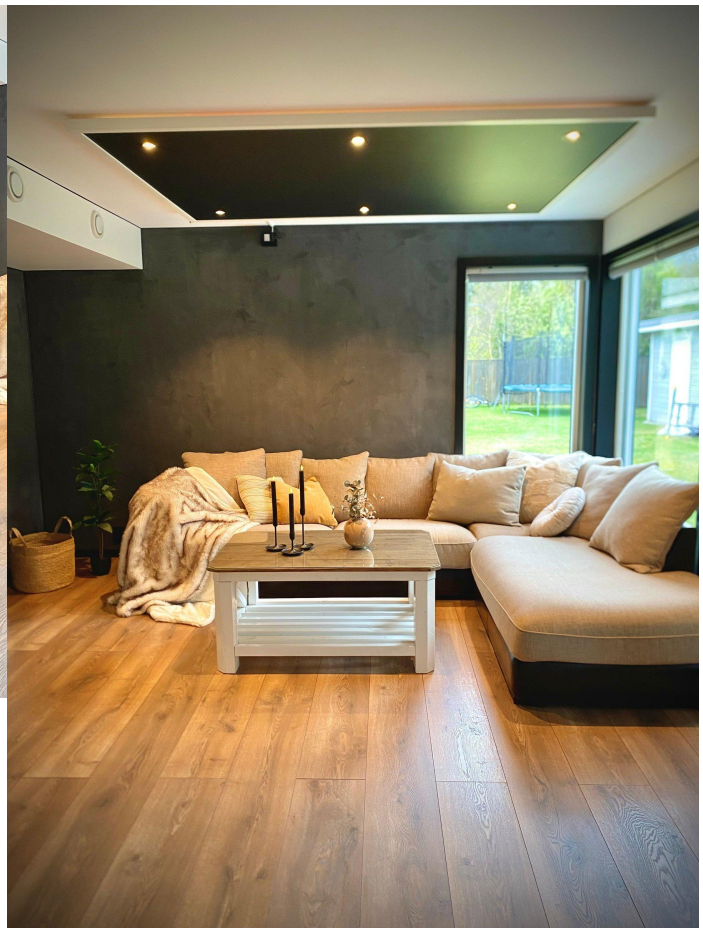
Romslig stue med gode innredningsmuligheter



Pelletsovn som varmer kjempe godt



Pelletsovn som varmer kjempe godt









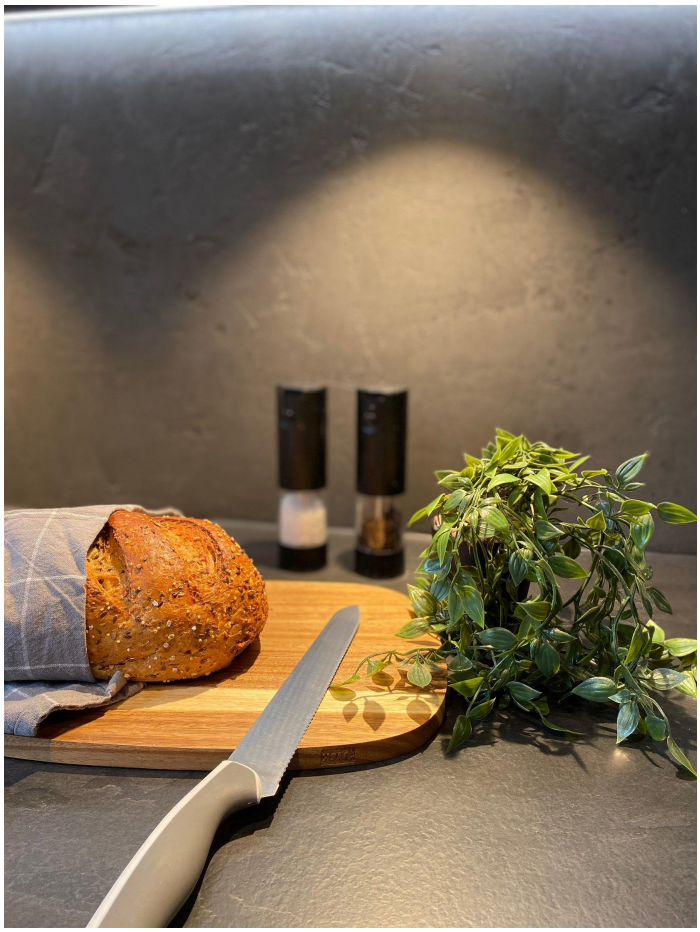


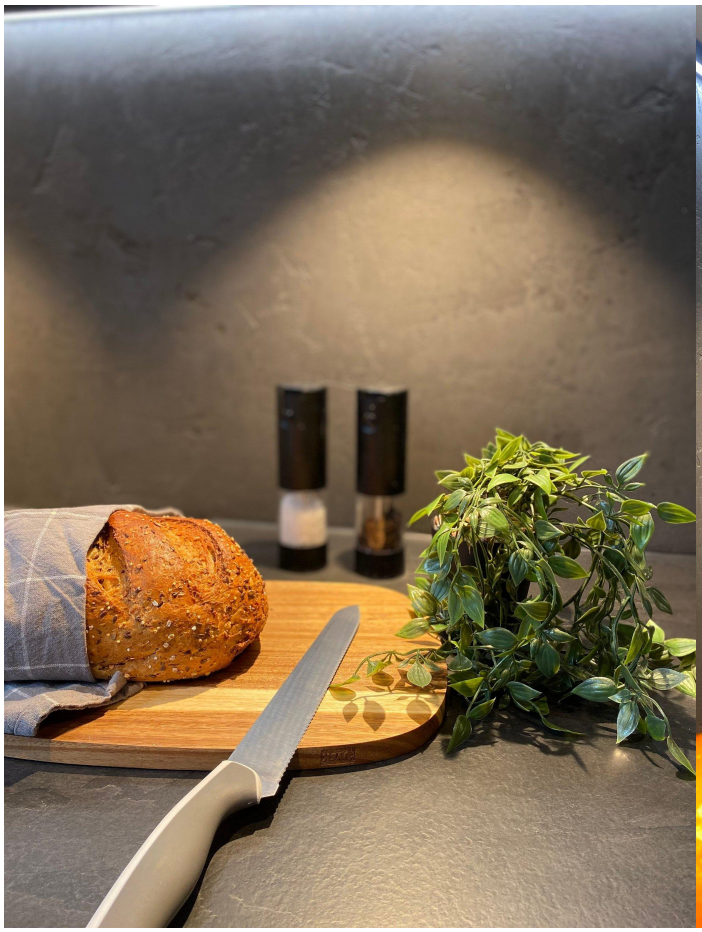
Pent og lettstelt kjøkken med god skapplass



Pent og lettstelt kjøkken med god skapplass

















Lekkert bad med moderne overflater





Lekkert bad med moderne overflater























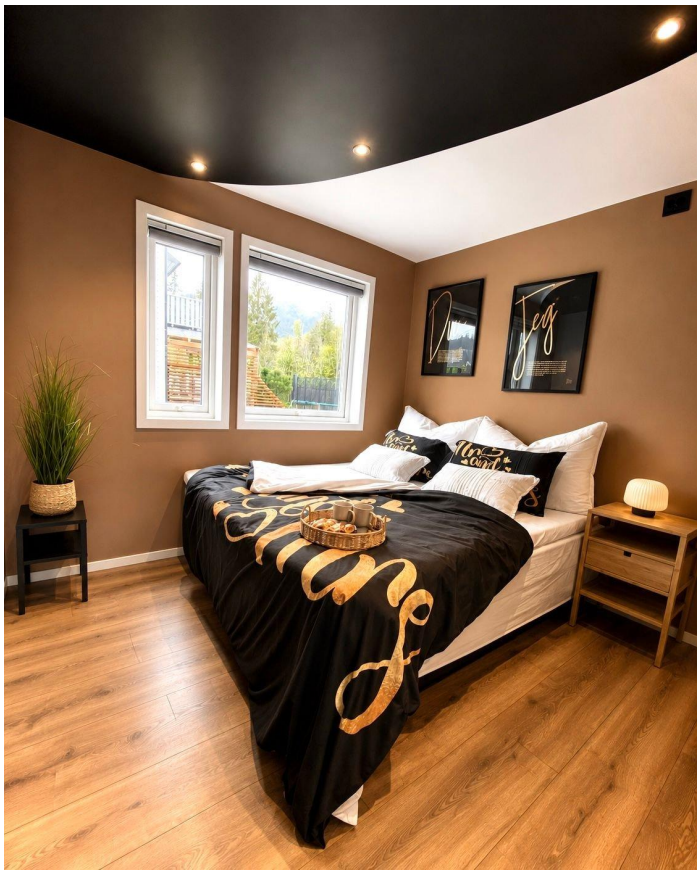


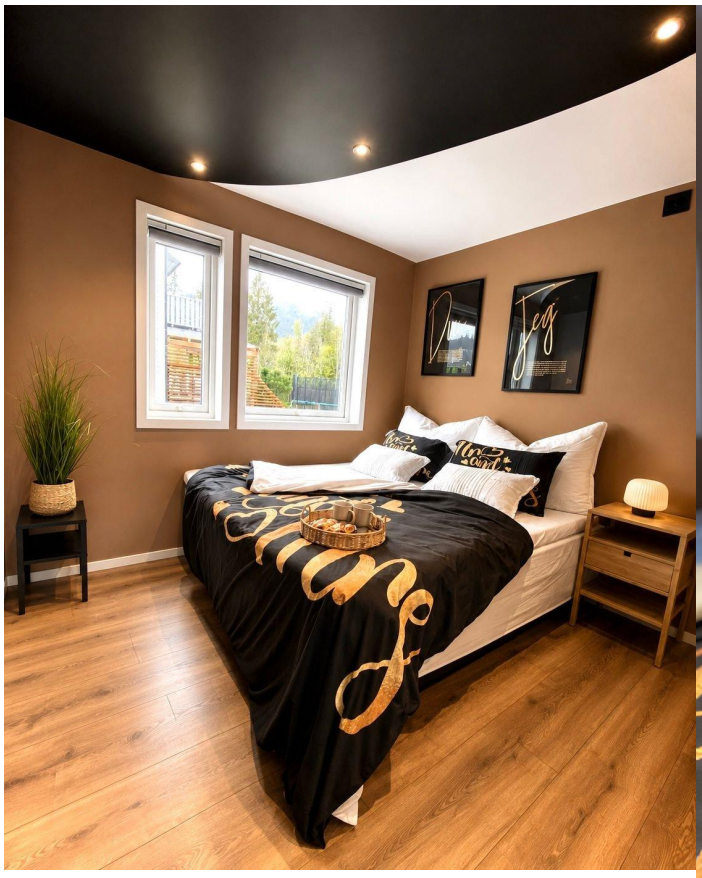






Master-bedroom





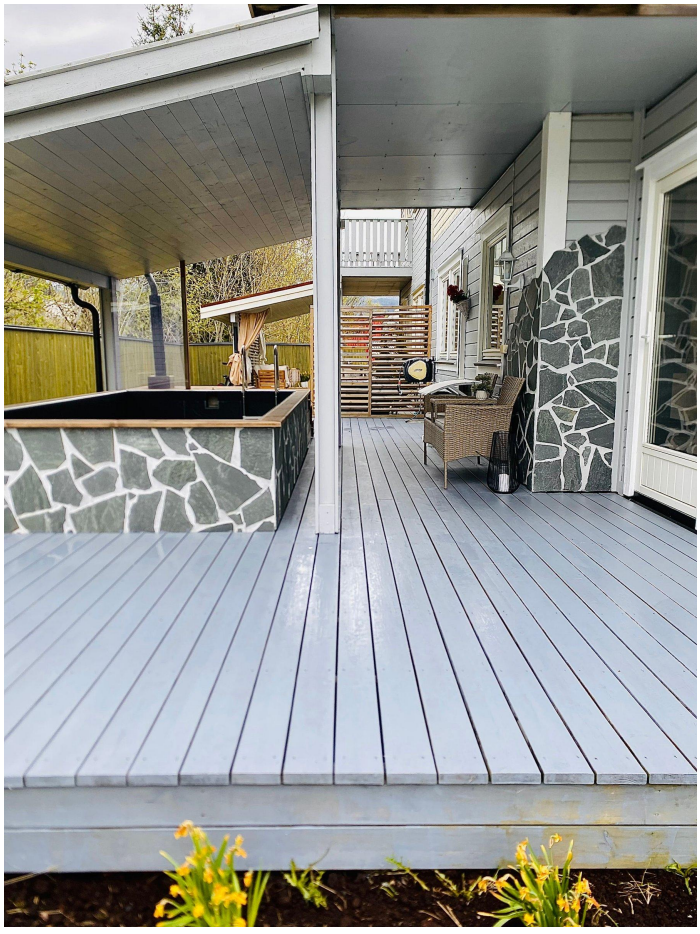








Kan bytte farger i taket på hovudsoverom, gang, stue og kjøkken.







Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt til på palmafossen med gåavstand til både skole, barnehage, voss handelshus og dagligvare butikker. Busstopp og fine turløyper i bømoen ligger også like ved.

Om boligen

Meget pen leilighet med balansert ventilasjon, moderne kvaliteter som fikk nye overflater i 22/23. Stor entre, lekkert bad, åpen kjøkken og stueløsning der kjøkkenet har integrerte hvitevarer med god skapplass og stua har gode innredningsmuligheter. 3 soverom, alle av god størrelse. Utvendig bod men også en innvendig bod/teknisk rom som per dags dato blir brukt som garderobe og annen oppbevaring. Oppvarming består av varmekabler, pelletsovn og nylig montert varmepumpe. Sommerhalvåret kan ett 6,5m2 stort basseng med oppvarmingsmuligheter nytes. Det er god p plass ute. Leiligheten er nymalt utvendig, så her kan det flyttes rett inn og nytes

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visningsdato, ta gjerne kontakt så fikser jeg privatvisning når som helst.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
106 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

118 840 kr (Omkostninger totalt)

---

4 368 840 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

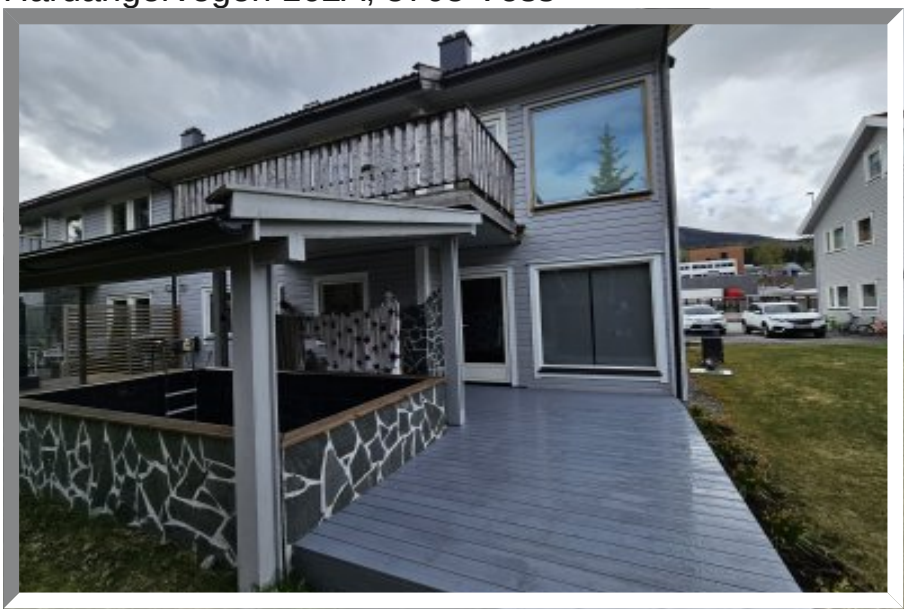
Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

EIERSKIFTERAPPORT™

LEILEGHEIT I SMÅHUS

Hardangervegen 162A, 5705 Voss



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:	
0	TG 0	INGEN AVVIK
7	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
7	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Håvard Kvarme Ure
Hadlingen 25
5706 Voss
haavard_ure@hotmail.com
Tlf: 41506615

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:191, Bnr: 49
Hjemmelshaver:	Camilla Gjøstein og Marius Alme
Seksjonsnr:	5
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	2 428 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	2011 (Opplyst av eigar)

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		06.05.2026
Forutsetninger:		GENERELT - Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Det er ikkje utført destruktive inngrep eller demontering av konstruksjonar. - Skjulte konstruksjonar og bygningsdelar som ikkje er synlege ved visuell kontroll er ikkje vurdert. - Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag altid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte. - Alder og normal levetid kan vere lagt til grunn ved fastsetjing av tilstandsgrad der bygningsdelar ikkje er tilgjengelege for nærare kontroll. - Det vert teke atterhald om at informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er korrekt. - Rapporten tek ikkje stilling til juridisk ansvarsfordeling mellom eigarar i delt bustad. UTVENDIG - Det er ikkje utført synfaring på takflate av sikkerheitsmessige årsaker. Aktuell leilegheit ligg i 1. etasje og det er ikkje tilgang til loftsrom eller liknande. - Drenering ligg under bakkenivå og kan ikkje kontrollerast utover observasjonar gjort i rom under terreng og informasjon frå heimelshavar. - Felles konstruksjonar mellom bueiningane er ikkje særskilt undersøkt utover visuell kontroll. VÊR - Opphald og kaldt vêr på synfaringsdagen. INNVENDIG - Det er ikkje flytta på større møblar, inventar eller laust utstyr. - Innebygde installasjonar og konstruksjonar bak lukka flater er ikkje undersøkt.
Oppdragsgiver:		Camilla Gjøstein
Tilstede under befaringen:		Camilla Gjøstein
Fuktmåler benyttet:		Protimeter mms2

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomt på 2 428 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma. Tomta er inndelt i ideel eigarbrøk der aktuell leilegheit har ein eigarbrøk på 93/916.

Det er gjennomført vurdering av offentleg tilgjengelege kartdata via PropCloud.
Følgjande forhold er registrert:

- Støy: Eigedomen ligg delvis innanfor gul støysone (ca. 55–65 dB) frå vegtrafikk. Dette kan medføre noko støybelastning, særleg ved utandørs opphald og ved opne vindauge.
- Kvikkleire / skred: Eigedomen ligg innanfor aktsomheitsområde for kvikkleire. Dette er eit overordna varselkart og indikerer mogleg førekomst av marine avsetningar i grunnen. Det er ikkje registrert konkret faresone, men forholdet bør vurderast nærare ved eventuelle tiltak i grunnen.
- Radon: Eigedomen ligg i område med moderat til låg aktsomheit for radon. Radonnivå kan variere, og målingar bør gjennomførast for å avklare faktisk nivå i bustaden.
- Marin leire: Kartdata indikerer mogleg førekomst av marin leire i området. Dette er basert på overordna registreringar, og førekomst på eigedomen kan ikkje stadfestast utan nærare undersøkingar.
- Arealressursar: Eigedomen er registrert som bebygd areal, med tilgrensande areal klassifisert som skogsareal.
- Grunnforhold: Kartdata indikerer varierande grunnforhold, med innslag av jorddekte massar og mogleg fjell i dagen. Dette kan ha betydning for fundamentering og dreneringsforhold.

VURDERING:
Kartdata frå PropCloud er basert på overordna og til dels grove registreringar. Opplysningane gir ein indikasjon på moglege risikoforhold, men erstattar ikkje konkrete undersøkingar. Ved planlagde tiltak på eigedomen kan det vere aktuelt med nærare geotekniske og miljømessige vurderingar.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er oppført med støpt plate på mark. Vidare er ytterveggar, etasjeskille og takkonstruksjon oppført i trekonstruksjonar med isolasjon. Utvendig er det vindtette plater og utlekting før liggjande trekledning.
Vindauge er av typen 2- og 3-lags isolerglas montert i trekarm.
Taket er utført som saltak og er tekka med betongtakstein. Oppbygging av undertak er ikkje kjent.
Det er ikkje framlagt teikningar eller beskrivingar av konstruksjonsoppbygging. Vurderingane er basert på visuelle observasjonar ved synfaring, utan destruktive inngrep. Oppgitt byggemåte kan difor avvike frå faktisk utføring.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden er oppført i 2011 og framstår generelt i god teknisk stand basert på visuelle observasjonar gjort på synfaringsdagen. Det er gjennomført fleire oppgraderingar i 2022/2023, mellom anna på overflater, våtrom og ventilasjonsanlegg, noko som har løfta det visuelle og funksjonelle nivået på bustaden.
Det er registrert nokre forhold med tilstandsgrad TG2. Desse er i hovudsak knytt til manglande dokumentasjon, utføring av arbeid utan fagkompetanse, samt enkelte bygningsmessige og tekniske avvik frå anbefalte løysingar.
Særleg gjeld dette våtrommet, der det er usikkerheit knytt til utføring av membran og tilkopling mot sluk. Løysinga let seg ikkje kontrollere, og dette medfører ein iboande risiko for skjulte feil over tid, sjølv om det ikkje er registrert forhøga fuktverdiar ved kontroll.

Vidare er det registrert avvik ved enkelte bygningsdetaljar utvendig, som mangelfull beslagløysing ved vindauge og terrasse, samt manglande snøfangarar på tak. Desse forholda kan over tid føre til auka fuktbelasting og behov for vedlikehald eller utbetring.
Tekniske installasjonar framstår i hovudsak som funksjonelle, men det er registrert forhold som krev oppfølging. Dette gjeld særleg lekkasjar og korrosjon i fordelarskap for røyr, samt varmtvannsberedar som nærmar seg slutten av forventa levetid.

Bustaden er ein del av eit bygg med fleire bueiningar utan formelt etablert sameige. Felles bygningsdelar som tak og ytterkonstruksjonar må difor følgjast opp og vedlikehaldast i samarbeid mellom eigarane, noko som kan krevje nærare avklaringar ved framtidige tiltak.
Samla sett framstår bustaden som normalt godt vedlikehalden, men med nokre forhold som krev vidare oppfølging, kontroll og vedlikehald på sikt.

ANNET:

OPPVARMING (opplyst)
- Pelletsovn.
- Luft-til-luft varmepumpe.
- Varmekablar på bad, kjøkken og gang.

PREMISSAR
Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte.
Der informasjon ikkje er utlevert, er vurderingar basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn.
Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekome utan å bli avdekka. Vurderingane er basert på visuell synfaring og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelen ikkje fullstendig kontrollert. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna.
Kjøpar er gjort merksam på si undersøkingsplikt etter avhendingslova § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salgsdokumenta, herunder tilstandsrapport og eigenerklæringsskjema frå heimelshavar/rekvirent.
Takkonstruksjon og utlufting er vurdert ut frå visuell kontroll. Skjulte forhold kan ikkje utelukkast. Våtrom er vurdert basert på visuelle observasjonar og kontroll av tilfeldig utvalde punkt. Overgang mellom golvmembran og sluk kan i enkelte tilfelle vere vanskeleg å vurdere utan nærare inngrep.
Levetidsvurderingar er basert på takstmannen sitt skjønn med utgangspunkt i bygningsdelen sin erfaringsmessige tekniske levetid. Faktorar som vedlikehald, bruk, klima, utførelse og belastning vil påverke faktisk restlevetid. Levetid kan også avvike dersom andre kriterium enn teknisk levetid, som estetikk, økonomi, sikkerheit eller funksjonelle krav, vert lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

- Teikningar er ikkje framlagt og ikkje vurdert som ein del av denne rapporten.
- Ferdigattest/bruksløyve er ikkje framlagt.
- Vidare er dokumentasjon vdr. bygningsdelar vurdert i kvart punkt der det er relevant.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Egenerklæringsskjemaet er levert i etterkant av synfaringa. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan væra fleire relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

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

Innvendige overflater er opplyst fornya i 2022/2023 av tidlegare eigar.
I himling er det i hovudsak sparkla og måla gips, med nedkassa parti/nedsenkingar for integrert belysning og tekniske installasjonar.
På vegg er det i hovudsak sparkla og måla gips.
På golv er det laminat på soverom og stove. Fliser i entre, kjøkken og teknisk rom.
På bad er det sparkla og måla gips i himling og fliser på vegg og golv.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. Veggar kan ha teikn på normal bruksslitasje, som mindre hakk, misfarging og spor etter festemateriell. Golv vil òg kunne ha normal bruksslitasje, inkludert mindre riper, merker og ujamnheiter frå møblement. Slike forhold vert rekna som normale og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GOLV/ETASJESKILJE:
Kontroll av golv og etasjeskilje inngår ikkje som eit eige kontrollpunkt etter forskrift til avhendingslova, og vurderinga er difor avgrensa til visuelle observasjonar ved normal bruk. Det er ikkje utført målingar av planheit eller nivåavvik. Mindre ujamnheiter, skeivheiter eller svikt i golv kan førekome, særleg i eldre bygningar der konstruksjonane er dimensjonert etter tidlegare krav. Ved synfaring vart det registrert noko ujamnheit og skeivheit i golv. For nærare vurdering av omfang og eventuelle avvik i høve til dagens krav, kan det vere aktuelt med vidare undersøkingar.

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:
Vurdering av lyd- og brannskilje mellom bueiningar krev normalt dokumentasjon eller inngrep i konstruksjonane, noko som ikkje inngår i denne synfaringa. Det er ikkje framlagt dokumentasjon som stadfestar at konstruksjonane oppfyller gjeldande krav til lyd- og brannskilje. Underteikna har difor ikkje grunnlag for å verifisera oppbygging eller yting utover det som kan observerast visuelt.I bygningar oppført etter eldre forskrifter må det på generelt grunnlag påreknast at lyd- og brannteknisk løysingar kan avvike frå dagens krav. Ved behov for nærare avklaring kan det vere aktuelt å innhente dokumentasjon eller gjennomføra nærare undersøkingar.

VEDLIKEHALDSPLIKT:
Eigedomen er organisert med fleire bueiningar utan etablert formelt sameige. Kvar eigar har i utgangspunktet ansvar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar som naturleg høyrer til eigen bueining, herunder innvendige overflater, installasjonar, vindauge, ytterdører og tilsvarande.
Bygningsdelar som tener fleire bueiningar, til dømes takkonstruksjon, ytterveggar, berande konstruksjonar og tekniske fellesløysingar, må vedlikehaldast og eventuelt skiftast ut i samarbeid mellom eigarane. Kostnader til slike tiltak vert normalt fordelte etter eigarbrøk, med mindre anna er avtalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er å gi ein fagleg tilstandsvurdering av eigedomen i samband med sal.
Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eigedomen, supplert med enkle målingar der dette er vurdert som relevant.
Vurderinga er gjennomført for å avdekke avvik og tilstand på eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar innanfor ramma av ein ikkje-destruktiv kontroll. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å opplyse om forhold ved eigedomen som kan ha betydning for vurderinga, herunder kjende feil, skadar eller andre relevante opplysningar.
Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på inntil 12 månader frå rapportdato, føreset at det ikkje skjer vesentlege endringar eller oppstår nye forhold som kan påverke eigedomen sin tilstand. Eventuelle slike forhold skal opplysast om, og det kan vere behov for oppdatering av rapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er opplyst om oppussing av leilegheita, utført av tidlegare eigar i 2022/2023.
Tiltaka omfattar i hovudsak nye himlings-, vegg- og golvoverflater.
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innreiing. Arbeidet er opplyst utført av ufaglært.
Det er vidare opplyst at røyr til ventilasjonsanlegg er fornya. Aggregat er frå 2010.
Luft-til-luft varmepumpe er montert i 2023.

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigedomen, inkludert enkle oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	93	0	0	31
SUM BYGNING	93	0	0	27
SUM BRA	93			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	0	6	0	0
SUM BYGNING	0	6	0	0
SUM BRA	6			

BRA-i:

1.ETASJE:
Entre - 15,2kvm med 2,39m takhøgd.
Soverom - 11kvm med 2,39m takhøgd.
Soverom - 6,9kvm med 2,39m takhøgd.
Soverom - 8kvm med 2,39m takhøgd.
Teknisk rom/bod - 4,1kvm med 2,12m takhøgd.
Bad - 6,9kvm med 2,35m takhøgd.
Stova - 25,4kvm med 2,39m takhøgd.
Kjøkken - 10,5kvm med 2,39m takhøgd.

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

BRA-e:

Utvendig bod - 5,8kvm med 1,84m - 2,23m takhøgd.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.
Teikningar er ikkje framlagt så det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:
Inngangsparti - 4kvm
Terrasse - 27kvm

GARASJE / UTHUS:

Det er eit mindre uthus/bod i hagen som tilhøyrer aktuell bustad.
Boden er bygd saman med bod til annan seksjon.
Bygget er enkelt utført med uisolerte veggar og tak. Innvendig er det noko platekledning på vegg og i himling, samt laust golvbelegg.
Det er registrert ventilasjonsopningar i vegg, men desse er ikkje utstyrt med ventilar eller rist. Dette kan gje tilkomst for fuglar og mindre skadedyr. Det vert tilrådd å montere ventilar/rist for å avgrense dette.
Utvendig er det trekledning på vegg og stålplater på tak.
Generelt framstår boden i tilfredsstillande stand, med behov for normalt vedlikehald.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

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

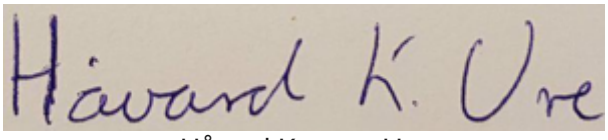
---

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

08/05/2026



Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Støypt plate på mark med ringmur som grunnmur. Fundament ligg under bakkenivå og er ikkje tilgjengeleg for kontroll.
Det er ikkje registrert synlege skadar eller avvik på grunnmur ved synfaring.
Drenering er ikkje kjent. Det er observert synlege drensrøyr for bortleiing av takvatn frå nedløp. Då bustaden ikkje har rom under terreng, vert risiko for fuktrelaterte skadar generelt vurdert som låg.
Vurderinga er basert på tilgjengelege visuelle observasjonar og bygningens alder, då konstruksjonane i hovudsak er skjulte.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bustaden har ikkje krypekjellar.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Bustaden ligg i tilnærma flatt terreng. Terreng rundt bygningen framstår med naturleg avrenning vekk frå konstruksjonen. Det er ikkje registrert forhold som tilseier behov for tiltak ved synfaring.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Ytterveggar oppført i tradisjonelt reisverk med isolasjon. Utvendig er det vindtette plater før utlekting og liggjande trekledning.
Kledning framstår heil og i god stand på synfaringsdagen. Det er opplyst at kledningen er overflatebehandla våren 2026.
Kledningen ligg enkelte stader nærare terreng enn anbefalt avstand på ca. 30 cm. Dette kan medføre auka fuktbelasting på nedre del av kledningen og behov for hyppigare vedlikehald over tid.
Det er ikkje registrert råteskadar eller andre synlege avvik ved synfaring.
Basert på visuelle observasjonar ser det ut som lufting bak kledning er tilfredsstillande, men dette kan ikkje verifiserast utan destruktive inngrep.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauge er i hovudsak av typen to-lags isolerglas montert i trekarm. Det er registrert eitt tre-lags isolerglas på sørvendt fasade.
Vindauge framstår i hovudsak i god stand på synfaringsdagen. Fleire vindauge er funksjonstesta utan registrerte avvik.
Utvendig er vindauge utstyrt med vannbrett over og under. Det er ikkje registrert beslag på vannbrett over vindauge. På vannbrett under vindauge er det montert beslag, men det manglar oppbrett på kortendane i samsvar med vanleg utføring.
Manglande og mangelfull utføring av beslag kan medføre auka risiko for fuktinntrenging rundt vindauge over tid.
Ytterdør og balkongdør er plassert under tak og i hovudsak skjerma for ver og vind. Dører framstår i god stand på synfaringsdagen.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Dette punktet omhandlar takkonstruksjonen si bereevne.
Aktuell leilegheit ligg i 1. etasje, og det var ikkje tilkomst til loft. Takkonstruksjonen er difor ikkje inspisert frå innsida.
Yttertaket er inspisert frå bakkenivå så langt tilhøva tillet. Det er ved visuell vurdering ikkje registrert unormale svankar eller avvik.
Vurderinga er basert på avgrensa tilgjenge og visuelle observasjonar. Det er ikkje avdekka forhold som tilseier behov for tiltak på synfaringstidspunktet.
Takkonstruksjon og taktekking er felles bygningsdelar for fleire bueiningar. Vedlikehald og eventuelle tiltak må difor avklarast og gjennomførast i samarbeid mellom eigarane.
Det vert tilrådd at eigarane i fellesskap følgjer opp tilstanden på taket og vurderer behov for nærare kontroll.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Dette punktet omfattar undertak, lekter, sløyfer, taktekking, beslag, gjennomføringar, takrenner og nedløp, snøfangarar, samt ventilering av takkonstruksjonen. Skorstein over tak er også inkludert.

Takkonstruksjon, undertak, lekter, sløyfer, taktekking, beslag, gjennomføringar, ventilering av takkonstruksjonen og skorstein over tak er ikkje kontrollert, grunna manglande tilkomst.
Taktekkinga er av typen betongtakstein. Bygningsdelane er frå byggeår (2011) og har ein alder på om lag 15 år. Betongtakstein har normalt ei levetid på om lag 30 år, med behov for jamleg tilsyn og utskifting av enkeltstein ved behov etter 10 år.
Takrenner og nedløp framstår i god stand på synfaringsdagen.
Det er ikkje montert snøfangarar på takflata.
Takkonstruksjon og taktekking er felles bygningsdelar for fleire bueiningar. Vedlikehald og eventuelle tiltak må difor avklarast og gjennomførast i samarbeid mellom eigarane.
Det vert tilrådd at eigarane i fellesskap følgjer opp tilstanden på taket og vurderer behov for nærare kontroll over tid.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikkje tilgang til loft frå aktuell leilegheit og er difor ikkje vidare undersøkt.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Markterrasse med basseng på nordsida av bustaden.
Terrassen er oppført med bjelkelag i trevirke fundamentert direkte mot grunnen, med malte terrassebord som dekke. Fundament, bjelkar og andre berande element er ikkje tilgjengeleg for kontroll, men det er ikkje registrert unormale skeivheiter eller svikt på synfaringsdagen.
Terrassedekket framstår i god stand på synfaringsdagen. Det er ikkje montert beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg. Dette kan medføre auka fuktbelastning på nedre del av kledninga og på sikt bidra til redusert levetid.
Bassenget er plassert på grunnen og er tilkopla dieselvarmar for oppvarming av vatn. Heimelshavar opplyser at installasjonar knytt til bassenget fungerer.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Sparkla og malt gipshimling med nedsenka parti for innfelte lysinstallasjonar, utført av estetiske omsyn.
Overflater framstår i god stand på synfaringsdagen, utan registrerte avvik.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fliser på golv.
Flisene framstår i god visuell stand, og det er ikkje registrert bom i fliser som er tilgjengeleg for kontroll.
Fallforholda på golv utanfor dusjsona er ikkje tilfredsstillande i høve til teknisk forskrift. Fall i dusjsona er tilfredsstillande.
Det er ikkje etablert oppkant på membran ved dørterskel. Dette aukar risiko for at lekkasjevatn kan renne ut i tilstøytande rom.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er opplyst å vere frå 2023. Arbeid med membran er opplyst utført av ufaglært, og det er ikkje framlagt dokumentasjon på utført arbeid.
Det er to slukar på badet; ein i dusjsona og ein ved varmtvannsberedar.
Ved kontroll i slukane er det registrert at membran er påført i stort omfang rundt slukane og dekkjer over klemring. Dette gjer det ikkje mogleg å kontrollere om membran er korrekt tilknytt slukløysinga. Vidare er det ikkje mogleg å vurdere om membran er utført i samsvar med gjeldande monteringsanvisningar.

Det er utført hullboring frå tilstøytande rom til bad. Fuktmåling er gjennomført utan at det er registrert forhøga fuktverdiar.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Kjøkken med slette frontar og laminat benkeplate. Integrerte kvitevarer. Enkel vask med avrenningsbrett og eittgreps blandebatteri. Vannrøyr og avløpsrøyr er frå byggeår.
Det er kontrollert trykk i blandebatteri og avrenning frå vask, utan registrerte avvik. Det vart ikkje avdekt lekkasje i vannlås på synfaringsdagen.
Det er montert automatisk lekkasjestopp med sensor under kjøkkeninnreiing ved vask og oppvaskmaskin.
Fuktsøk i golv er ikkje utført grunna konstruksjon med fliser og betong, som kan gi feil utslag ved måling. Det er ikkje registrert visuelle teikn til fukt eller lekkasje frå vassinstallasjonar eller utstyr på synfaringsdagen.
Kjøkkenet framstår i god stand på synfaringsdagen.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bustaden har ikkje rom under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bustaden har ikkje rom under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bustaden har ikkje rom under terreng.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør:
Vannrør er av typen rør-i-rør. Fordelarskap er plassert på bad med forgreining til dei ulike vanninstallasjonane i bustaden. Stoppekran er montert ved varmtvannsberedar og vart funksjonstesta utan avvik på synfaringsdagen. Røyr ligg i hovudsak skjult og er ikkje tilgjengelege for kontroll utover fordelarskap og synlege punkt under vask og liknande. Kursforteikning er plassert i fordelarskap.
Ved kontroll i fordelarskap er det registrert mindre lekkasjar i fleire koplingar. Det er også observert irr og rust på koplingar. Forholdet er opplyst til heimelshavar, som vurderer vidare oppfølging med røyrleggjar. Forholdet bør avklarast med heimelshavar før eventuelt salg.
Det er montert utekran på baksida av bustaden. Innvendig ved kjøkken er det inspeksjonsluke for kontroll av koplingar i vegg. Koplingar i vegg skal vera lekkasjesikra med løysing for bortleiing/stenging av vatn ved eventuell lekkasje. Det er ikkje montert slik lekkasjesikring.

Avløpsrør:
Avløpsrør i plast. Røyr ligg i hovudsak skjult og er ikkje tilgjengelege for kontroll utover synlege punkt under vask og liknande. Avløpsrør har generelt lang levetid og framstår utan teikn til avvik på synfaringsdagen.
Lufting av avløp er ikkje kjent eller dokumentert. Stakeluke er ikkje observert, men dette er normalt ivareteke via toalett, sluk eller tilsvarande løysingar.

Innebygd sisterne:
Det er montert innebygd sisterne på bad. Det er registrert opning/spalte i nedkant av vegg under toalettskål for synleggjering av eventuelt lekkasjevatn frå sisterne.
Utover inspeksjonsmoglegheit via trykkplate er det ikkje tilgang til sisterne for kontroll. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Høiax varmtvannsberedar plassert på bad. Beredaren er produsert i 2010 og har ein alder på om lag 16 år. Normal levetid for varmtvannsberedar er ca. 15–20 år, og beredaren nærmar seg slutten av forventa levetid. Beredaren er plassert i rom med sluk i golv og vert vurdert som tilfredsstillande lekkasjesikra. Det vart ikkje registrert synlege teikn til avvik eller lekkasje på synfaringsdagen.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bustaden har ikkje vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bustaden har ikkje varmesentralar som oljefyr, fjernvarme eller liknande.
Det er installert luft til luft varmepumpe, som ikkje vert definert som varmesentral. Det er opplyst at varmepumpa er ny i 2023.

Merknader:

TG 1

10.5 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i bustaden. Aggregat er frå 2010 og plassert i teknisk rom.
Det er opplyst at ventilasjonskanalar vart fornya i 2023, og det vert lagt til grunn at desse ikkje har hatt behov for reingjering etter dette. På generelt grunnlag er det anbefalt å reingjera kanalar kvart 5. år. Heimelshavar opplyser at filter er skifta i april 2026.
Aggregat kan med fordel reingjerast og kontrollerast nærare med omsyn til alder. Det er elles ikkje registrert synlege avvik ved ventilasjonssystemet på synfaringsdagen.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innan elektrofaget. Kontroll av elektriske anlegg krev autorisert fagperson, og det anbefalast generelt å gjennomføre el-kontroll kvart 5. år etter NEK405. Vurderinga er avgrensa til visuell observasjon av synlege delar av anlegget. Det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting. Skjulte installasjonar og komponentar som krev demontering er ikkje kontrollert.

Det elektriske anlegget er opplyst rehabilitert 2019. Sikringsskap i teknisk rom. Sikringar av typen automatsikringar. Sikringsskap og sikringar er elles ikkje vidare undersøkt då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent opplyser:
- Det er ikkje registrert uregelmessig utløysing av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik ved stikkontaktar, brytarar, lampepunkt eller liknande.

Merknader:
- Det er opplyst om gjennomført tilsyn frå DLE (Det lokale eltilsyn) dei siste 5 åra. Dokumentasjon er ikkje framlagt.
- Det er framlagt samsvarserklæring som syner at det er utført oppgraderingar av det elektriske anlegget i fleire rom i bustaden. Arbeidet omfattar i hovudsak utskifting og montering av stikkontaktar, brytarar, dimmarar og termostatar, samt etablering av spotbelysning i nedfora/nedsenka himling. På kjøkken er det i tillegg lagt varmekablar i golv og montert ekstra stikkontaktar. Arbeidet er tilkopla eksisterande anlegg og er opplyst risikovurdert og sluttkontrollert av installatør.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

BRANN:
Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

EIGARBRØK:
Leilegheita ligg i eit småhus med fleire leilgheitar. Det er ikkje etablert sameiga og kvar enkelt seksjon har ansvar for bygningsdelar for sin del. Vedlikehald og utskifting av bygningsdelar som vindauger, dører, kledning ol. Bustaden er oppført i 2011 og skal normalt ikkje ha behov for større utskiftingar som tak, drenring, kledning ol, men slike kostnader kan koma etter kvart som bustaden eldast.
Det er ei felles tomt der kvar seksjon innehar kvar sin eigarbrøk. Aktuell bustad har eigarbrøk på 93/916.
Bygningen har fleire bueiningar der taket fungerer som ein felles bygningsdel for einingane. Ved tiltak som utskifting av tak vil dette difor vere eit forhold som må avklarast og gjennomførast i samarbeid mellom eigarane av dei aktuelle seksjonane.
Kostnader til slike tiltak vert normalt fordelte mellom eigarane etter eigarbrøk, med mindre anna fordeling er avtalt mellom partane.
Manglande formell organisering av sameige kan medføre behov for nærare avklaringar mellom eigarane før større tiltak vert gjennomført.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Årsak: Manglande beslag på vannbrett over vindauge, samt mangelfull utføring av beslag på vannbrett under vindauge (manglande oppbrett på kortendar). Risiko: Auka risiko for fuktinntrenging rundt vindauge, som over tid kan føre til fuktskadar i konstruksjonen. Konsekvens: Ved langvarig fuktpåverknad kan det oppstå råteskadar i trekonstruksjonar og redusert levetid på bygningsdelar. Anbefalt tiltak: Det bør etablerast korrekt beslag på vannbrett over vindauge, samt utbetrast beslag på vannbrett under slik at oppbrett vert utført i samsvar med anbefalt løysing.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

	Årsak: Manglande tilkomst til takkonstruksjonen gjer at fleire sentrale bygningsdelar ikkje er kontrollerte. Taktekking har ein alder på om lag 15 år, og det er ikkje montert snøfangarar på takflata. Risiko: Avgrensa kontroll medfører usikkerheit knytt til tilstand på undertak, lufting og gjennomføringar. Manglande snøfangarar aukar risiko for snøras som kan medføre skade på personar, inngangsparti eller konstruksjonar. Konsekvens: Eventuelle skjulte feil eller svakheiter i taktekkinga kan utvikle seg over tid utan å bli oppdaga. Takras kan medføre skade på bygningsdelar eller utgjere ein tryggleiksrisiko. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd nærare kontroll av takkonstruksjonen ved tilkomst. Vurder montering av snøfangarar der dette er nødvendig. Vidare bør eigarane i fellesskap følgje opp vedlikehald og framtidige tiltak knytt til taket.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Årsak: Manglande beslag i overgang mellom terrassedekke og yttervegg, samt avgrensa moglegheit for kontroll av berande konstruksjonar. Risiko: Auka fuktbelastning på nedre del av kledning og tilstøytande konstruksjonar, med risiko for fuktopptak og nedbryting over tid. Konsekvens: Over tid kan dette føre til redusert levetid på kledning og i verste fall utvikling av råteskadar i utsette bygningsdelar. Anbefalt tiltak: Det bør vurderast å etablere beslag eller annan fuktsikring i overgang mellom terrassedekke og yttervegg. Vidare tilrår ein jamleg kontroll og vedlikehald av terrassen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Årsak: Manglande tilstrekkeleg fall på golv utanfor dusjsone, samt manglande oppkant på membran ved dørterskel. Risiko: Auka risiko for at vatn ikkje vert tilstrekkeleg leidd mot sluk, og at lekkasjevatn kan renne ut av våtrommet til tilstøytande rom. Konsekvens: Ved eventuell lekkasje mot tilstøytande rom kan dette føre til fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar og redusert levetid på bygningsdelar. Anbefalt tiltak: Det kan vurderast mindre tiltak ved dørterskel for å redusere risiko for lekkasje mot tilstøytande rom. Ved framtidig oppgradering av våtrommet bør fallforhold og membranløysing vurderast utbetra.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Membranarbeid er utført av ufaglært og utan dokumentasjon. Membran er påført over klemring i sluk, noko som hindrar kontroll av korrekt tilkopling til sluk og utførelse i samsvar med monteringsanvisning. Risiko: Feil utført membran og usikker tilkopling til sluk aukar risiko for lekkasjar som ikkje vert oppdaga tidleg. Konsekvens: Eventuelle lekkasjar kan over tid føre til skjulte fuktskadar i konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd nærare fagleg vurdering av membran og slukløysing. Ved usikkerheit knytt til utførelse må det påreknast tiltak for å sikre tilfredsstillande tettesjikt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Årsak: Registrerte mindre lekkasjar i koplingar i fordelarskap, kombinert med irr og rust på koplingar, tyder på begynnande svikt i komponentar. Manglande dokumentasjon på utført arbeid på installasjonane, samt avgrensa moglegheit for kontroll av skjulte røyrføringar, gjer vurderingsgrunnlaget usikkert. Vidare er det ikkje påvist etablert lekkasjesikring for koplingar i vegg (utekran) utover manuell inspeksjonsmoglegheit via luke. Risiko: Lekkasjar i fordelarskap kan utvikle seg vidare dersom dei ikkje vert utbetra. Korrosjon/irr på koplingar aukar sannsynet for vidare lekkasjeutvikling og svikt i komponentar. Fordelarskapet har lekkasjesikring som skal synleggjere lekkasjevatn, men forholdet krev likevel oppfølging. Manglande dokumentert lekkasjesikring for skjult kopling i vegg ved utekran aukar risiko for at eventuell lekkasje ikkje vert oppdaga tidleg. Konsekvens: Lekkasjeutviklinga i fordelarskap medfører behov for utbetring eller utskifting av koplingar/fordelarkomponentar. Ved eventuell lekkasje frå skjult kopling i vegg kan lekkasjevatn bli liggjande skjult, noko som kan føre til fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar og meir omfattande utbetringsbehov. Anbefalt tiltak: Registrerte lekkasjar og korrosjon/irr i fordelarskap bør kontrollerast og utbetrast av rørleggjar. Det bør også vurderast om skjult kopling i vegg ved utekran er tilfredsstillande lekkasjesikra, eller om det bør etablerast tiltak for synleggjering/bortleiing av eventuell lekkasje.
10.2	Varmtvannsbereder
	Årsak: Varmtvannsberedar er frå 2010 og har nådd ein alder som nærmar seg forventa teknisk levetid. TG2 er sett på bakgrunn av alder og normal slitasje, utan at det er registrert konkrete avvik eller lekkasjar ved synfaring. Risiko: Auka sannsyn for svikt eller lekkasje som følgje av alder. Risikoen aukar gradvis etter kvart som beredaren passerer normal levetid. Konsekvens: Ved svikt kan det oppstå lekkasje frå beredaren. Sidan beredaren er plassert i rom med sluk, vert konsekvens for omkringliggande konstruksjonar redusert, men det kan oppstå behov for utskifting og eventuelle følgeskadar. Anbefalt tiltak: Utskifting/reperasjon av VVB i nærare framtid kan ikkje utelukkast. Jamleg tilsyn og kontroll vert tilrådd fram til utskifting vert gjennomført.

Egenerklæring

Hardangervegen 162A, 5705 VOSS

21 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hardangervegen 162A	Hardangervegen 162A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her helt siden juli 2023

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

Informasjon om selger

Selger

Gjøstein, Camilla

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Camilla Gjøstein	**2026-04-21**

Identification

Camilla Gjøstein

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Camilla Gjøstein	21/04-2026 09:30:35	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 191, Bruksnummer 49, Seksjonsnummer 5 i 4621 VOSS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.04.2026 kl. 11.10
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.04.2026 kl. 10.56

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/871457-1/200 16.08.2023 10:18 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
ALME MARIUS
FØDT: 05.10.1994 IDEELL: 1/2
GJØSTEIN CAMILLA
FØDT: 27.08.1993 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1947/813-1/52 05.12.1947 **ERKLÆRING/AVTALE**
ÅRLIG AVGIFT NOK 50 TIL BNR 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 191 BNR: 49

1966/474-1/52 29.03.1966 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 191 BNR: 49

2010/632930-1/200 25.08.2010 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: ERKLÆRING/AVTALE 1947/813-1

1966/1344-1/52 13.09.1966 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
vedr. verksted
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 191 BNR: 49

1970/1227-1/52 17.09.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver : Voss E-Verk

Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 191 BNR: 49

1978/2861-1/52 07.11.1978 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4621 GNR: 191 BNR: 55
vedr pumpeledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 191 BNR: 49

2023/871458-1/200 16.08.2023 10:18 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 800 000
Panthaver: Voss Veksel- og Landmandsbank ASA
ORG.NR: 817 244 742
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2010/782734-1/200 12.10.2010 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/916

2020/1928278-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1235 GNR: 191 BNR: 49 FNR: 0 SNR: 5

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Reguleringsføresegner
04020 Reguleringsendring- Hardangervegen 160

Arkivsak: **04/1581**
Arkivkode: **PLAN soneinndeling**
Sakstittel: **REGULERINGSENDRING - HARDANGERVEGEN 160**

Reguleringsføresegner og plankart datert 18.01.06 utarbeidd av Arkitektbruket ans.

Vedtak i planutvalet om planoppstart den 09.06.05 i sak 0083/05.

Vedtak i planutvalet om utlegging til offentleg ettersyn den 20.04.06 i sak 46/06.

Utlegging til offentleg ettersyn frå 02.05.06 til 05.06.06.

Vedtak i FPL den 17.08.06 i sak 97/06 med innstilling til kommunestyret.

Kommunestyre vedtak i møte 31.08.06 i sak 71/06.

Kunngjering av godkjent plan i Hordaland den 09.09.06.

1. Generelt :

1.1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål :

- Byggjeområde for bustader etter PBL § 25, 1. ledd nr. 1
- Offentleg gang- og sykkelveg etter PBL § 25, 1. ledd nr. 3
- Fareområde elvaskrent etter PBL § 25, 1. ledd nr. 5
- Spesialområde friluftsområde etter PBL § 25, 1. ledd nr. 6
- Spesialområde naturvernområde vassdrag etter PBL § 25, 1. ledd nr. 6
- Fellesområde ute- / leikeområde etter PBL § 25, 1. ledd nr. 7

2. Felles føresegner :

2.1 Kommunen kan, når særlege grunnar talar for dette, tillata mindre endringar i reguleringsplanen og føresegnene.

2.2 Etter at planen med føresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å gjennomføra private servitutt som er i strid med planen eller føresegnene.

2.3 Byggjeavfall skal leverast til godkjend avfallsdeponi.

3. Byggjeområde for bustader :

3.1 B1 omfattar dei to bustadeigedomane gbnr. 191/55 og 191/57. Her kan det førast opp garasje, uthus eller tilbygg til eksisterande bustadhus innanfor avstandsreglar gjevne i PBL. Maksmal utbygging på kvar tomt er sett til 22 % bebygd areal (BYA) (Definisjon på BYA er gjeven i NS 3940).
Bustadhus kan ha inntil to etasjar pluss sokkelhøgd eller kjellar.
Med byggjesøknad skal fylgja situasjonsplan i målestokk 1 : 500, som skal visa avkøyrsle, parkering, eventuell garasje og utforming av den ubebygde delen av tomta.
På eigen grunn skal det setjast av biloppstillingsplassar i fylgje kommunen si vurdering, anten i garasje, biltekkje eller i friluft.

3.2 I B2 kan det førast opp inntil 8 bustadeiningar. Husa kan ha to etasjar pluss kjellar. For påbygg oppå eksisterande bygning mot vest, er maksimal gesimshøgd sett til 7 meter. Maksimal mønehøgd er sett til 10 meter. Dei andre bustadbygga kan ha gesimshøgd inntil 6 meter og mønehøgd inntil 9 meter.
Bustadhus skal liggja innanfor den viste generelle byggjegrensa, men endeleg plassering av bygga skal gå fram av situasjonsplan i målestokk 1 : 500, som skal fylgja byggjesøknad. Denne skal også visa biloppstillingsplassar og utforming av den ubebygde delen av tomta. Maksmal utbygging av B2 er sett til 38 % bebygd areal (BYA).
Med byggjemelding skal det også fylgja ei skildring av tiltak mot støy med utgangspunkt i Kilde Akustikk AS si støyvurdering (sjå *Vedlegg* 3).
Kvart husvære skal ha éin garasjeplass. Det er ikkje tillete å parkera framfor garasjane.
I byggjeområdet skal det elles setjast av 4 gjesteparkeringsplassar.

3.3 Bygningar i B1 og B2 skal generelt ha saltak med vinkel mellom 24 og 38 grader. Det kan ikkje nyttast taktekking av blanke/reflekterande materialar. Skjemmande fargar på ytterveggar eller tak er ikkje tillete, og kan krevjast endra.

3.4 Mellom bustadeigedom og elvaskrent skal det setjast opp naudsynt sikring og skjerming. Tiltaket skal godkjennnast saman med byggjemelding for prosjektet, og tiltaket skal vera på plass før bustadane vert tekne i bruk.

4. Offentleg gang- og sykkelveg :

Det kan ikkje iverksetjast tiltak som hindrar fri bruk av vegen og snuplassen. Køyring til eigedomane langs vegen er tillete.

5. Fareområde :

Den bratte elvaskrenten langs Raundalselva er regulert som fareområde.

6. Spesialområde friluftsområde :

   Dette området skal nyttast som buffersone mellom Raundalselva og tilgrensande areal.

   Vegetasjonen takast vare på så langt som mogeleg.

7. Spesialområde naturvern vassdrag :
   I området er det ikkje tillete med inngrep og tiltak som skiplar elva sin status som verna vassdrag.

8. Fellesområde ute-/ leikeområde :
   Dette området skal planleggjast og opparbeidast etter reglar og normer for uteareal for born. Arealet skal opparbeidast før bustadane kan takast i bruk.

Voss den 18.01.2006

Arkitektbruket ans

Ingebrigt Nesheim

Revidert 20.10.2006 Nytt felles ute- / leikeområde / Endra punkt 3.4 i reguleringsføre-segnene / Nytt punkt 8 som gjeld felles ute-/leikeområde / Justert trafikkareal gang- og sykkelveg. Jfr. vedtak i KST i sak 71/06, og møte med Planavdelinga 12.10.2006

Kulturminnerapport

Eiendom	4621 191/49		
Utskriftsdato	20.04.2026	**Antall datasett**	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

VOSS HERAD

2020–2032

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER



Revidert 17.09.20

Oppdatert i tråd med HST-vedtak sak 102/20

bygd for sterke opplevingar

1. FØREMÅL OG VERKNADER AV PLANEN 4
1.1. Innleiing 4
1.2. Føremål 4
2. TILHØVE TIL EKSISTERANDE PLANAR 5
3. GENERELLE FØRESEGNER 5
3.1 Plankrav 5
3.2 Rekkefølgjekrav 5
3.3 Utbyggingsavtale og frikjøp 5
3.4 Byggegrenser 6
4. KRAV TIL KVALITET OG BEREKRAFT 7
4.1 Senterstruktur 7
4.2 Bukvalitet, folkehelse og levekår 7
4.3 Barn og unge 8
4.4 Uteopphaldsareal 8
4.5 Blå og grøne strukturar 8
4.6 Mobilitet og kollektivtransport 9
4.7 Parkering 9
4.8 Estetikk og landskap 9
4.9 Skilt, reklame og installasjonar i senterområda 10
4.10 Energi og klima 10
4.11 Risiko, sårbarheit og naturfare 11
4.12 Universell utforming 11
4.13 Kulturminne 11
4.14 Støy og forureining 12
4.15 Vatn, avlaup, overvasshandtering og renovasjon 13
4.16 Overskotsmassar for deponering/mellomlagring 13
4.17 Bruksendring og seksjonering 14
5. OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG 14
5.1 Bustader 14
5.2 Fritidsbustad 15
5.3 Sentrumsføremål 17
5.4 Bygningar og anlegg 18
5.5 Offentleg eller privat tenesteyting 19
5.6 Fritids- og turistformål 19
5.7 Råstoffutvinning 19
5.8 Næring 20
5.9 Idrettsanlegg 20
5.10 Andre typar bygningar og anlegg 21

5.11 Grav- og urnelund 21
6. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 21
6.1 Veg 21
6.2 Jernbane 22
6.3 Flyplass 22
6.4 Parkering 22
7. GRØNTSTRUKTUR - FRIOMRÅDE 22
8. FORSVARET 22
9. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) 22
9.1 Felles føresegner for LNF og LNF – område der spreidd utbygging er tillate 22
9.2 Frådeling av tomt til bustadføremål/bustad i LNF 23
9.3 Gardstun LNF 24
9.4 Stølshus LNF 25
9.5 Spreidd bustadbygging - LNF-spreidd (PBL jf. §11-11 nr. 1 og 2.) 25
9.6 Spreidd bygging av fritidsbustader – LNF-spreidd 26
9.7 Spreidd næringsutbygging – LNF spreidd 27
10. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE 27
10.1 Felles føresegner 27
10.2 Spesielt for Hardangerfjorden 28
10.3 Verna vassdrag - differensiert forvaltning 28
10.4 Ankringsområde 29
10.5 Fiske 29
10.6 Akvakultur 29
10.7 Farleier 29
10.8 Småbåthamn 29
11. OMSYNSSONER 30
11.1 Sikringssone (PBL jf. §11-8 a) 30
11.2 Støysone (PBL jf. §11-8 a) OM210 og OM220 30
11.3 Faresone (PBL jf. 11-8a) 30
11.4 Sone med særskilde omsyn(§ 11-8 c) 32
11.5 Bandleggingssone (PBL jf. §11-8 d) 34
11.6 Vidareføring av reguleringsplan (PBL §11-8 f) 35
12. Føresegnområde 35
Vedlegg 35

1. FØREMÅL OG VERKNADER AV PLANEN

1.1. Innleiing

1. Kommuneplanen sin arealdel har føresegner og retningsliner for arealbruken i kommunen. Føresegnene er heimla i lov, medan retningslinene er heimla i statlege, regionale eller lokale føringar/retningsliner, eller lokale planar/vedtak.

2. Plankartet utgjer saman med føresegnene dei juridisk bindande dokumenta og er bindande for søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 20.

3. Plankart og føresegner skal leggjast til grunn for utarbeiding av reguleringsplanar. Det er rom for å vurdera avvikande løysingar innanfor ramma av kommuneplanen sine mål og intensjonar, jf. kap. 1.2 under.

4. Retningsliner og planomtale utfyllar og utdjupar føresegnene og politiske føringar i Voss herad, særleg for vidare arbeid med regulering (PBL kap. 12) og for vurdering av søknader om dispensasjon (PBL kap. 19). Planen sine retningsliner er markert i grå felt.

5. Dokument som utfyllar innhald i plankart og føresegner er
   - Temakart for differensiert forvaltning av verna vassdrag
   - Estetiske retningsliner, jf. kap. 4.8
   - Føresegner for skilt og reklame[1]
   - Retningsliner for avkøyrsler til kommunal veg[2]
   - VA-norm Voss herad[3] https://www.va-norm.no/pdf/0/all/135/
   - Kulturminneplan for kulturminne i Voss, 2004-2007 (under revisjon)
   - Formingsrettleiar for Vossevangen
   - Byggeskikksrettleiar for Granvin herad
   - Landskapsanalyse for Granvin herad
   - For aktuell del av Oksenhalvøya skal Kystsoneplanen for Ullensvang herad[4], vedteken 13.10.08, takast med i vurderingane ved ny arealbruk

1.2. Føremål

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å nå dei overordna måla i kommuneplanen sin samfunnsdel. Sentralt står prinsipp om berekraft og FN sine berekraftsmål. Kommuneplanen sin arealdel skal byggja vidare på dei tre dimensjonane som krevst i ei berekraftig utvikling: Klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.
Visjonen til Voss herad er å vera eit sterkt regionsenter med levande bygder. Ny utvikling skal ha fokus på

«attraktive Voss – bygd for sterke opplevingar»
«innovative Voss – med røter og vengjer»
«inkluderande Voss – bygd for alle».

[1] https://voss.herad.no/_f/p1/i4aa1a858-5cee-408a-bcc3-127022ffd9a4/foeresegner_for_skilt_og_reklame.pdf

[2] https://voss.herad.no/_f/p1/ib3286d18-312c-4087-a5c2-ae0e14dcecac/retningsliner_for_avkjoersler_til_kommunal_veg.pdf

[3] https://www.va-norm.no/pdf/0/all/135/

[4] https://www.ullensvang.herad.no/index.php/nn/kystsoneplan

2. TILHØVE TIL EKSISTERANDE PLANAR

Reguleringsplanar som er vist i plankartet med omsynssone H910 skal gjelda uendra, jf. kap. 11.6 i føresegnene.

For tidlegare vedtekne reguleringsplanar merka med føresegnsområde #, skal kommuneplanen gjelda framføre reguleringsplanen ved motstrid, jf. kap. 12 i føresegnene.

3. GENERELLE FØRESEGNER

3.1 Plankrav

1. Det skal utarbeidast reguleringsplan for tiltak av vesentleg storleik, eller når andre samfunnsinteresser tilseier dette, jf. PBL §11-9, nr.1. Kommunen bestemmer plankrav etter ei nærare vurdering av konsekvensar for

    - omgjevnader
    - viktige interesser knytt til barn/unge, folkehelse, kulturminne, naturmangfald, samfunnstryggleik m.m.
    - infrastruktur som offentlege tenester, veg, vatn, avlaup m.m.
    - kommunen sine mål og føringar om berekraftig utvikling, sterkt regionsenter og levande grender
    - behov for ny eller utvida bruk av avkøyrsle frå riksveg eller fylkesveg

2. Plankrav slår alltid inn for utbygging utover 2 bustader [5] eller fritidseiningar.

3.2 Rekkefølgjekrav

Rekkefølgjekrav, jf. PBL §11-9, nr.4

1. I byggeområde kan tiltak som gjeld ny utbygging, bruksendring eller vesentleg utviding ikkje setjast i gang før naudsynte løysingar for tekniske anlegg som veg, parkering, vatn og avløp er godkjent, jf. PBL § 11-9, nr.3.

2. Risiko- og sårbarheit skal utgreiast nærare i samband med reguleringsplanarbeid. Dersom risiko- og sårbarheit ikkje er tilstrekkeleg vurdert i reguleringsplan, skal tilhøve knytt til skred, flaum m.m. utgreiast av fagkyndige i samband med byggesøknad.

3. Kvalitet og berekraft, jf. kapittel 4 skal dokumenterast.

4. Eventuell utbyggingsavtale med kommunen skal avklarast i samband med reguleringsplan eller byggesak.

3.3 Utbyggingsavtale og frikjøp

Utbyggingsavtale

1. Kommunen kan stille krav om utbyggingsavtale , jf. PBL §11-9, nr.2.

2. Utbyggingsavtale skal sikre opparbeiding, etablering og drift av naudsynt teknisk og grøn infrastruktur. Dette kan vera

    - tiltak på offentleg veg og VA-anlegg
    - offentleg friområde/park eller uteopphaldsareal

[5] Ein bustad kan innehalde underordna utleigedel

- miljøtiltak som støyskjerming eller krav om energieffektivitet
- parkeringsanlegg
- krav om bustadpolitiske tiltak, utforming og fordeling av bustadtypar og kommunal forkjøpsrett

3. Der kommunen sjølv har stått for planlegging, kan kommunen krevje ei godtgjersle for planlegging og dekking av faktiske utgifter.

4. Avtale kan sette krav til utbyggingstakt, trinnvis utbygging og krav til utbygging i rekkjefølgje i tråd med føresegner.

Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar

1. Utbyggingsavtale kan krevjast inngått med utbyggjar eller grunneigar før gjennomføring av godkjende reguleringsplanar og tiltak.

2. For byggjeområde som inngår i kommuneplanen sin arealdel må det påreknast at utbyggingsavtale er ein føresetnad for utbygging. Dette vil gjelde alle byggjeområde for bustader, næringsverksemd, sentrumsområde, fritidsbustader og større friområde, samt andre område med større utbyggingsprosjekt.

3. Utbyggingsavtalar kan nyttast i heile kommunen.

Frikjøp
Kommunen kan inngå avtale om frikjøp for parkering jf. kap. 4.7 og for grøn infrastruktur jf. kap. 4.4.

3.4 Byggegrenser

Byggegrenser (PBL jf. §11-9, nr.5 og 6.)

1. **Kulturminne**: Alle tiltak nærare enn 100 m frå automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for kulturminnemynde til vurdering før eventuell utbygging.

2. **Flaum**: Det skal ikkje byggjast innanfor 20 m-beltet til bekkar[6] og innanfor 50 m- beltet til elvar[7] og vatn før eventuell flaumfare er avklara. For tiltak langs vatn og vassdrag skal eit sikkerheitsnivå tilsvarande ein 200-års flaum + 40 % klimapåslag leggjast til grunn, jf. kap. 4.11 og 11.3 i føresegnene og kapittel 7 i byggteknisk forskrift, 2017.

3. **Veg:** Byggjegrense mot kommunal veg er 15 meter og mot fylkesveg/riksveg 50 meter frå midtline veg, dersom ikkje anna er fastsett i reguleringsplan.

4. **Bane:** For bane utgjer byggjegrense 30 meter rekna frå næraste spor si midtline, dersom ikkje anna er avklart i reguleringsplan, jf. kap. 6.2.

5. **VA-anlegg:** For offentleg VA-anlegg er det krav om minimum 4 meter avstand til bygning/konstruksjon.

6. **Skoggrense:** Det skal ikkje gjevast løyve til bygging av fritidsbustader over skoggrensa[8].

[6] Bekk: Vassføring som kan tørka ut deler av året. Mindre enn 20 km^2 nedslagsfelt.
[7] Elv: Sikker vassføring heile året. Større enn 20 km^2 nedslagsfelt.
[8] Skoggrense: Det området der avstanden mellom enkelt-tre ikkje overstig 30 m, og trea har ei høgde på minst 3 m.

7. **Strandsone:** Det skal ikkje byggjast innanfor 50 m frå strandlina for sjø, vatn og vassdrag målt ved middels vasstand, dersom ikkje anna er fastsett i reguleringsplan. Unntak frå dette er bygningar knytt til eksisterande gardstun som er naudsynte for den tradisjonelle drifta i landbruket. Tiltaka skal likevel meldast/ søkjast om til kommunen. For Hardangerfjorden gjeld punkt 10.2.

4. KRAV TIL KVALITET OG BEREKRAFT

4.1 Senterstruktur

1. «Regional plan for attraktive senter i Hordaland»[9] er lagt til grunn for senterstruktur og senterutvikling, sjå pkt. 5.3 og 5.4 om nær-, lokal- og regionsenter.

2. Der gang/sykkelsamband ikkje er tilfredsstillande skal det setjast rekkefølgjekrav til dette før utbygging jf. kap. 3.2.

Retningsliner for senterstruktur

1. Ny utbygging skal støtte opp om senterstruktur og samordna bustad, areal – og transportplanlegging. Det skal leggjast til rette for;
    - Tenester og tilbod tilpassa dei ulike områda
    - Gang-/sykkelsamband og kvalitetar for mjuke trafikantar
    - Barn og unge
    - Møteplassar og aktivitetstilbod

2. Lokalisering av bustader bør ikkje liggja meir enn 20 minuttar gange unna viktige målpunkt som skule og aktivitetsområde.

3. Områdereguleringsplan for Vossevangen definerer sentrumskjerna for regionsenteret. Det er i tillegg fastsett ei ytre sentrumsgrense, jf. kap. 2.4 i planomtalen, der det kan opnast opp for fortetting som støttar opp om Vossevangen som regionsenter.

4.2 Bukvalitet, folkehelse og levekår

Retningsliner for bukvalitet, folkehelse og levekår

1. Prinsipp om god folkehelse skal leggjast til grunn for handsaming av plan- og byggesaker. Det skal tilretteleggjast for folkehelse i eit breitt perspektiv (økonomiske, fysiske, psykiske og miljømessige tilhøve som påverkar helsetilstanden).

2. Nye bustadområde skal ha varierte bustadstorleik, tilrettelagt for ulike aldersgrupper og bebuarsamansetjingar. Bustadområda skal utformast med tanke på sosial berekraft, og tilretteleggja for integrering og gode sosiale relasjonar.

3. Både ved ny utbygging og ved fortetting av eksisterande bustadområde, skal det takast omsyn til den overordna grønstrukturen. Turvegar, hovudstiar, trakk og andre gang- og sykkelforbindelsar mellom leik- og rekreasjonsareal, grøne lunger og samanhengande grøntdrag skal utviklast.

[9] https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar/regional-plan-for-attraktive-senter-i-hordaland_web.pdf

4.3 Barn og unge

1. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggesaker skal konsekvensar og tilhøve for barn og unge vurderast særskilt. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal leggjast til grunn.
2. Ved omdisponering av areal som er i bruk, eigna til eller avsett til leik, skal det sikrast erstatningsareal i rimeleg nærleik. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarande kvalitetar som arealet som vert omdisponert.
3. Ved regulering av nye bustadområde skal behov for barnehage og skule vurderast særskild.
4. Det skal setjast rekkefølgjekrav til etablering av trafikksikre snarvegar, gang- og sykkelvegar mellom bustad, skule fritidstilbod og andre viktige målpunkt, jf. kap. 3.2.

4.4 Uteopphaldsareal

1. Ved etablering av nye bustadområde eller husvære skal det vera tilstrekkeleg uteopphaldsareal til leik og opphald for alle aldersgrupper. Dersom ikkje anna er fastsett i reguleringsplan, er krav til minste felles uteopphaldsareal (MFUA) følgjande:

    - Innanfor sentrumsområde og ved kompakt utbygging: 25 m^2 per eining
    - Ved etablering av einebustader i felt: 50 m^2 per eining
    - I tillegg til felles uteopphaldsareal er det krav om minimum 8 m^2 privat uteopphaldsareal

2. Ved kompakt utbygging skal felles uteopphaldsareal ha følgjande kvalitetar og funksjonar:

    - Dei skal vere skjerma mot støy og forureining, jf. grenseverdiar i pkt. 4.14, og trafikkfare. Areala skal ha gunstig plassering og gode solforhold.
    - Areal skal opparbeidast med høg kvalitet, og ha tenleg form, storleik og plassering, og fungere for ulike aldersgrupper.
    - Areal utan brukskvalitet skal ikkje reknast med. Areal som er brattare enn 1:3 skal berre reknast med dersom det har spesielle bruksverdiar.
    - Minimum 30% av uteopphaldsarealet skal opparbeidast som leikeareal, med kvalitet som i punkta over.

3. På Vossevangen, der det av omsyn til kulturmiljø, eksisterande bygnadsstruktur eller andre viktige interesser er vanskeleg å innfri krav til uteopphaldsareal på eigen grunn, kan kommunen godkjenne at kravet vert oppfylt gjennom anleggsbidrag (grøntfond) til nærliggjande eksisterande eller framtidig offentleg park/uterom/leikeplass. Kravet vert då løyst gjennom frikjøp jf. kap. 3.3. Satsen for frikjøp vert fastlagt i samband med årsbudsjettet.

4.5 Blå og grøne strukturar

1. Blågrøne kvalitetar(vatn og vegetasjon) skal sikrast i alle utbyggingsområde og ved handsaming av plan- og byggesaker.
2. Blågrøn struktur omfattar mellom anna vassvegar, overvatn, vegetasjon og område med opphaldskvalitetar.
3. Blågrøne strukturar skal forvaltast som ressursar med fleire som funksjonar. Det skal spesielt leggjast vekt på funksjonen i forhold til klimaendringar, for rekreasjon og folkehelse.

4. Fysiske inngrep skal i minst mogleg grad endra eksisterande terrengformasjon og naturelement. Ved nyplanting skal det ikkje nyttast framande artar/svartelista artar eller andre artar som kan ha negative miljøkonsekvensar.
5. Ved revegetering i fri- og naturområde og LNF-område skal det fortrinnsvis nyttast stadeigne artar.

4.6 Mobilitet og kollektivtransport

1. Det skal tilretteleggjast for gange, sykkel og kollektivtransport ved nye større utbyggingsprosjekt. Slik tilrettelegging skal dokumenterast.
2. Ved regulering av større tiltak kan det setjast krav om utarbeiding av mobilitetsplan.
3. Ved etablering av tiltak som førar til behov for varelevering, boshenting eller tøming av septik skal trygge og tilfredsstillande løysingar dokumenterast i samband med plan- eller byggesaka.
4. Tilgjenge for naudetatar skal vurderast ved ny utbygging.

4.7 Parkering

1. Kommunen kan fastleggja ei øvre og ei nedre grense for parkeringsdekning i føresegner til reguleringsplanar og i konkrete byggesaker i medhald av PBL § 11-9, nr 5. Det skal gjerast ei konkret vurdering ut i frå lokalisering, tilgang på offentlege parkeringsplassar, moglegheiter for sambruk m.m.
2. Følgjande krav til parkeringsdekning skal leggjast til grunn der det ikkje føreligg reguleringsplan:

	Bil	Sykkel
• Einebustad*	1,5 per eining	2 per eining
• Leilegheit*	1 per eining	2 per eining
• Fritidsbustad	1,5 per eining	
• Hotell/overnatting/servering	0,5 per rom/eining	1 per rom/ eining
• Forretning/kontor/tenesteyting	1 per 100 m^2	2 per 100 m^2

* Storleik på husvære, saman med punkt 1, over skal leggjast til grunn for vurdering av eventuelle endringar.

3. Kommunen kan fastleggja at overflateparkering ikkje skal tillatast.
4. Det kan opnast for redusert parkeringsdekning for bil for mange små einingar i fellesskap (til dømes hybelhus og omsorgsbustader).
5. Ved nybygg eller bruksendring må samla parkeringskrav for heile bygget/tiltaket løysast.
6. Minst 2 % av parkeringsplassar skal vera tilgjengelege for rørslehemma.
7. Ved ny utbygging skal det leggast til rette for lading av elbil, og sykkelparkering under tak.
8. I sentrumsområdet er det mogleg å frikjøpe seg frå krav til parkering på eigen grunn. Det skal då betalast inn eit beløp pr. manglande plass til kommunen sitt frikjøpsfond for bygging av parkeringsanlegg i medhald av PBL § 28-7, jf. kap. 3.3. Satsen for frikjøp av parkeringsplassar vert fastlagt i samband med årsbudsjettet.

4.8 Estetikk og landskap

1. Ved ny utbygging skal det takast omsyn til eksisterande bygningsmiljø og estetikk, jf. PBL § 11-9, nr. 7. Kommunen sine estetiske retningsliner skal leggjast til grunn. I tillegg skal landskapsanalyse

og byggeskikkrettleiar utarbeidd for Granvin, og formingsrettleiar for Vossevangen nyttast for dei aktuelle områda, jf. kap. 1.1.

1. Alle inngrep skal utførast mest mogleg skånsamt med omsyn til terreng og vegetasjon. Tilpassing av bygg/tiltak til terreng skal så langt som råd veljast framfor utfylling og planering. Vegetasjon skal i størst mogleg takast vare på.

Estetiske retningsliner for bygge- og anleggstiltak

1. Tiltak og omgjevnader

Alle plansaker skal innehalda ei utgreiing med vurdering av estetiske sider. Ved byggesaker skal vurdering av estetikk ved tiltaket vera ein del av søknaden. Estetiske vurderingar av tiltak skal gjerast i høve til seg sjølv, næraste omgjevnad og fjernverknaden.

2. Landskapselement

Det skal leggjast avgjerande vekt på å verna åsprofilar, landskapssiluettar, kulturlandskap og andre landskapselement. Når byggverk vil få ein fjernverknad, eller vert plassert som landemerke skal det utarbeidast ein særskilt estetisk analyse. Viktige siktlinjer bør oppretthaldast.

3. Langs samferdsleårer

Ved planlegging og bygging av veg, jernbane eller andre samferdsletiltak med tilhøyrande anlegg, skal det stillast krav til estetikk. Løysingane skal illustrerast/utgreiast.

4. Ved hyttebygging

I hyttefelt skal estetiske krav til arkitektur, fargeval og terrengtilpassing av bygningar og vegar innarbeidast i reguleringsføresegner. Estetiske krav må ha sterke føringar for miljø- og landskapsvern.

5. Ved kulturminne

Ved bygge- eller anleggstiltak nær kulturminne skal det leggjast særleg vekt på vurdering av heilskap. Ved kulturhistoriske bygningsmiljø skal det nye tiltaket ha utforming som er tilpassa den kulturhistoriske heilskapen. Innanfor tradisjonelle tunskipnader eller stølsgrender skal det utvisast særleg aktsemd.

6. Driftsbygningar i landbruket

Ved bygging av felles driftsbygningar i landbruket bør det leggjast vesentleg vekt på tilpassing til eksisterande bygningsmasse og landskap

4.9 Skilt, reklame og installasjonar i senterområda

1. Skilt, reklameinnretningar og andre installasjonar skal ha ei god estetisk utforming og ikkje føra til urimelege ulemper for omgjevnadane, jf. PBL § 11-9, nr. 5 og eigne føresegner for skilt og reklame, kap. 1.1 og fotnote 1.
2. All plassering av skilt, reklame og innretningar som t.d. ladestasjonar, sykkelparkering m.m. skal handsamast som byggesak, med mindre anna er definert i eigne føresegner jf. punkt over.
3. Det skal ikkje førast opp reklame i bustadområde, grønstruktur eller LNF-område.

4.10 Energi og klima

1. Energiløysingar skal vera basert på fornybar energi. All ny utbygging skal planleggjast og utformast med sikte på lågast mogleg energibruk.

2. Energiløysingar og klimatiltak skal gjerast greie for i alle plan- og byggesaker.
3. Ved ny utbygging skal tiltak for å redusera energibehov og klimagassutslepp vurderast særskild.

4.11 Risiko, sårbarheit og naturfare

1. Det skal utarbeidast risiko- og sårbarheitsanalyse i samband med reguleringsplanar, jf. PBL 4-3. Analysa skal vise risikoforhold knytt til arealbruk og eventuelle endringar som følge av ny arealbruk. Ved avdekking av risiko skal planforslaget endrast, alternative løysingar vurderast, eller avbøtande tiltak skildrast.
2. Ved søknad om tiltak skal det gjerast ei risikovurdering, jf. PBL 28-1 og TEK17 kap. 7, basert på til ei kvar tid nyaste tilgjengeleg kunnskap, jf. rekkefølgjekrav kap. 3.2.

Retningsline for risiko- og sårbarheitsanalyse
Viktige tema for risiko- og sårbarheit er m.a.

- Skred, flaum og overvasshandtering
- Havnivåstigning og stormflo
- Konsekvensar av klimaendringar
- Forureining og støy
- Trafikktryggleik
- Aktuelle tema i heilskapleg ROS-analyse for Voss herad

4.12 Universell utforming

1. Kommunen kan i reguleringsplan setje utfyllande krav til universell utforming og tilgjengeleg bueining, jf. PBL §12-7.
2. Ved detaljreguleringsplanar eller ved søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis universell utforming vert ivareteke. Universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av bygningar og utomhusareal, og basere seg på prinsipp om inkludering og likeverd.
3. Omsynet til universell utforming må vurderast opp mot omsynet til kulturminneinteresser, naturverdiar og friluftsområde. Som følgje av dette kan t.d. snarveier/stiar m.m. avvike frå krav om universell utforming.

4.13 Kulturminne

1. Dersom det under byggje- og anleggsarbeid kjem fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeid stansast og melding sendast kulturminnemyndigheitene jf. § 8 i Lov om kulturminne.
2. Konsekvensar for kulturverdi og kulturminneinteresser, også i sjø/innsjø, skal vurderast særskild i alle plan- og byggesaker. Bygningar, anlegg eller miljø med kulturhistorisk verdi skal i størst mogleg grad takast omsyn til. Tiltak som har konsekvensar for kulturminneinteresser i sjø/vassdrag skal sendast til kulturminnemyndigheitene til uttale.
3. Ved søknad om riving av tiltak med særleg kulturhistorisk verdi, skal søknad til uttale hos kulturminnemyndigheitene før det vert gjort vedtak i saka.
4. Kulturminneverdiar, kulturhistoriske miljø og kulturlandskap skal vidareutviklast for å skapa identitet og særpreg.

Retningsliner for kulturminne

1. Dersom verneverdiar knytt til kulturminne vert vurdert som truga bør kommunen vurdera mellombels bygge- og deleforbod. Kommunedelplan for kulturminne i Voss og kulturminneregisteret "Askeladden" skal vera ein del av beslutningsgrunnlaget i slike saker.

2. Søknad om rivingsløyve skal ikkje handsamast utan at det ligg føre fagleg dokumentasjon på at kulturminneverdien er vurdert.

3. Ved rivingsløyve for verneverdige bygningar skal det stillast krav om antikvarisk dokumentasjon.

4. Ved søknad om istandsetjing av verneverdige bygg eller anlegg skal det stillast krav om antikvarisk registrering.

5. Ved istandsetjing av verneverdige bygg skal byggearbeidet utførast i samsvar med god antikvarisk tradisjon.

6. Tiltakshavar skal bera kostnadene med utgreiing av verneverdi og antikvarisk dokumentasjon/registrering.

4.14 Støy og forureining

Støy

1. Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging T-1442/2016, eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggjast til grunn for vurdering i alle plan- og byggesaker. Grenseverdiar for støy jf. tabell 3 i T-1442 skal gjelda[10]. For innandørs støy gjeld krav i byggteknisk forskrift.

2. Oppføring av busetnad i gul støysone i senterområda, jf. pkt. 5.3 og 5.4 er tillate dersom følgjande vilkår vert oppfylt:
   - Alle bueiningar skal ha minst ein fasade, 50 % av opphaldsrom og minst eitt soverom mot stille side, der støygrenser jf. fyrste punkt vert tilfredsstilt.
   - Alle bueiningar skal ha tilgang til uteopphaldsareal der grenseverdiar for støy jf. punkt 1, er tilfredsstilt.

3. Avbøtande tiltak skal primært løysast gjennom plassering og utforming av bygningsmassen, og skal elles utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

4. Stille område skal ivaretakast. Støyutgreiingar skal vurdere konsekvensar for stille område og påverknad på viktige rekreasjonsområde. Ved negativ påverknad skal alternative løysingar og avbøtande tiltak utgreiast.

5. I alle plan- og byggesaker skal det liggje føre naudsynt dokumentasjon og/eller støyfagleg utgreiing som syner at krav til støy er ivaretatt. Både innandørs og utandørs støynivå og aktuelle avbøtande tiltak skal omtalast.

Retningsliner for handsaming av støy

[10] https://www.regjeringen.no/contentassets/25867b21b2ad4780be3d959b626f8e12/t-1442_2016.pdf

1. Støy som påverkar helse og trivsel skal førebyggjast og avgrensast, og avvegast mot behov for tenleg utbyggingsmønster og samfunnsnyttige funksjonar.

2. Eventuelle avvik frå støyretningslinene må utgreiast, drøftast og grunngjevast, og bør kompenserast med ekstra kvalitetar på andre område. Avstand til areal utan støy skal belysast. Avvik skal også grunngjevast ut i frå samfunnsmessige konsekvensar og Voss herad sine mål og visjonar for utvikling.

Luftkvalitet

1. Grenseverdiar for luftkvalitet i T-1520, tabell 1[11], eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggjast til grunn for vurderingar i plan- og byggesaker.

2. Det skal liggje føre naudsynt dokumentasjon på at krav til luftkvalitet er oppfylt.

Tiltak i grunnen

1. Før det kan settast i verk tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det liggje føre dokumentasjon på at grunnen ikkje er forureina.

2. Ved tiltak der grunnen er forureina, må det leggjast fram tiltaksplan for handtering av ureine masser i tråd med forureiningsforskrifta kap. 2.

4.15 Vatn, avlaup, overvasshandtering og renovasjon

1. Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som del av alle reguleringsplanar, jf. PBL § 11-9, nr 3. Rammeplanen skal visa prinsippløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem og skal dimensjonera og vise vassforsyning, avlaupsføring overvasshandtering, flaumvegar og opplegg for brannslokking. VA-rammeplan skal vera førande for seinare detaljprosjektering.

2. I høve til vatn og avløp vert det stilt krav i samsvar med:" Standard abonnementsvilkår for vatn og avløp - Administrative bestemmelser", "Standard abonnementsvilkår for vatn og avløp - Tekniske bestemmelser" , " Forskrift om vass- og avløpsgebyr for Voss herad", "og VA Normer for kommunalteknisk anlegg for Voss Kommune"[12] jf. kap. 1.1, og jf. PBL §11-9, nr. 3.

3. Overvassnorm for Voss kommune skal leggjast til grunn for løysingar for overvasshandtering.[13] Overvasshandtering skal primært løysast opent og lokalt innanfor kvar enkelt eigedom eller planområde. Ved utforming av anlegg for lokal overvasshandtering skal ein søkje løysingar for å ta i bruk vatnet som eit estetisk og miljøskapande element, og som ein ressurs for rekreasjon.

4. Areal for overvasshandtering kan inngå som del av felles uteopphaldsareal/leikeareal. Det er viktig å leggja opp til minst mogleg tette flater. Flaumveger skal sikrast. Sjå også kap. 4.5 om blågrøne strukturar.

5. Renovasjonsløysingar skal utgreiast i alle relevante plan- og byggesaker, og avklarast med Indre Hordaland Miljøverk. Det kan setjast krav om fellesløysingar og tilrettelegging i bygg.

4.16 Overskotsmassar for deponering/mellomlagring

1. Overskotsmassar for alle byggeprosjekt skal plasserast på godkjent stad for deponi/mellomlager.

[11] https://www.regjeringen.no/contentassets/3b1e1d20ee364e61ab2949814a9212ca/t-1520.pdf

[12] https://voss.herad.no/tenester/vatn-avlop-renovasjon-og-veg/vatn-og-avlop/nytilknyting-og-omlegging-av-vatn-og-avlop/

[13] https://www.va-norm.no/wp-content/uploads/2015/12/B1-Retningslinjer-overvasshandtering-utg.2.pdf

2. Reguleringsplan skal vise areal for deponi/mellomlager. Det skal stillast krav om dokumentasjon av type masse og volum/mengde, og tryggleik knytt til transport for massar som skal deponerast. Ved tiltak nær vassdrag skal det leggjast vekt på å unngå avrenning.
3. Dersom reguleringsplan ikkje har avsett eige område for deponering av massar, skal levering til godkjent deponi dokumenterast.
4. Overskotsmassar skal nyttast på ein samfunnsnyttig måte. Jord som vert fjerna frå dyrka mark skal takast vare på og nyttast vidare til jordbruksføremål.
5. Dersom tiltak krev tilkøyring av massar skal reine og naturlege masser nyttast. Opphav og tilstand skal dokumenterast i samband med plan- og byggesak.

4.17 Bruksendring og seksjonering

Seksjonering/bruksendring av hotell o.l. (næringsformål) til fritidsbustader / bustader krev reguleringsplan.

Retningsliner for bruksendring og seksjonering

Ved bruksendring frå næringsformål til andre føremål skal ein unngå at viktige areal for ålmenta vert privatisert (t.d. areal mot vassdrag, friområde og offentlege plassar). Det bør ikkje seksjonerast til fritidsbustader og bustader i same bygg/område.

5. OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG

5.1 Bustader

1. Det er krav om godkjend reguleringsplan for bygging av bustader. Unntak kan vere byggetiltak for inntil to bustader, jf. kap. 3.1.
2. Ved bustadbygging kan det verte sett krav om utbyggingsavtale og rekkefølgjekrav, jf. kap. 3.3.
3. Uteopphaldsareal skal ha eigna form, storleik og plassering, jf. kap. 4.4. Areala skal opparbeidast med god og varig kvalitet og skal vere ferdigstilt samtidig med bustadene.
4. Generelle føresegner om kvalitet og berekraft i kap. 4 skal leggjast til grunn for plan- og byggesaker.
5. Bustadtomt utanfor sentrumsområda skal ikkje overstiga 2 da. Innanfor sentrumsgrenser og ytre sentrumsgrense for Vossevangen skal bustadtomter ikkje overstiga 1 da.
6. Det kan etter søknad førast opp ein garasje på inntil 70 m^2 BRA/BYA[14]. Gesimshøgd for garasjen kan maksimalt vera 3 m, og mønehøgd 5 meter. Maks utnyttingsgrad på tomta skal ikkje overstiga 40% BYA.
7. Ny bustad skal ikkje overstiga 300 m^2BRA. Maks utnyttingsgrad for tomta skal ikkje overstiga 40 % BYA.

[14] BRA: Bruksareal - BYA: Bebygd areal

8. For spreitt bustadareal tett på landbruksareal vert det vist til føringar for LNF jf. kap. 9.1 og 9.2.1.

9. Det er opna for nye bustadareal jf. tabell under, under føresetnad av at det er mogleg å få tilfredsstillande løysingar for ny utbygging:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tal einingar	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg om ny arealbruk
B2 Draugsvollbakkane, Vinje	261/1	Inntil 3 bustader	Ja	Snuplass og vegløysing
B8 Ænsmoen	60/2,4	1 bustad	Nei	Avstand til vassdrag. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.
B9 Haugo -Storehagen	192/1	1 bustad	Nei	Rekkefølgjekrav / utbyggingsavtale – tiltak for mjuke trafikantar
B12 Bavallsvegen	54/14	4 bueiningar	Ja	Avkøyring frå FV må avklarast, avstand til vassdrag
B17 Møn	159/16,19	1 bustad	Nei	Støy
B18 Flatekvålsvegen	60/5	1 bustad	Nei	Vassdrag, støy. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.
B19 Sivlevegen / Groavegen	45/58, 104, 152, 163, 164	Fortetting i bustadområde. Kvalitetskrav er førande for utnyttingsgrad	Ja	Kringliggjande bustader, samankoplingar, snarvegar, bukvalitet, landskapsomsyn
B26 Hangursvegen	45/14, 78, 79	Fortetting i bustadområde. Kvalitetskrav er førande for utnyttingsgrad	Ja	Kringliggjande bustader, samakoplingar, snarvegar, bukvalitet, landskapsomsyn
B43 Bidne-Framneslie	257/1	1 bustad	Nei	Kople til eksisterande felt
B46 Øvsthus - Granvin	601/1	Inntil 6 bustader	Ja	Utvide felt mot aust

Retningsliner for bustadbygging

1. Kommunedelplan for kulturminne i Voss herad skal leggjast til grunn ved eventuell ny utbygging og fortetting i eksisterande bustadområde.

5.2 Fritidsbustad

1. Det er krav om godkjend reguleringsplan for bygging av fritidsbustader. Unntak kan vere byggetiltak for inntil to einingar, jf. kap. 3.1.

2. Tomt til fritidsbustad skal ikkje overstige 1da.

3. Det kan byggjast inntil 110 m^2 bebygd areal (BYA) på eigedomen – inkludert alle bygningar. Innanfor arealgrensa på 110 m^2 kan det førast opp inntil 2 frittliggjande uthus/anneks/garasje. Dette gjeld berre for tiltak mindre enn 25 m frå eksisterande bygningsmasse. Alle tiltak er søknadspliktige.

4. Mønehøgd kan vera maks 5 meter målt frå ferdig planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

5. Innlagt vatn og avlaup (VA) må avklarast gjennom reguleringsplan eller søknad, der forslag til løysing dokumenterast. Det kan det verta stilt krav om VA-plan for heile området, jf.§11-9 nr.3.

6. Det skal vera minst 50 mål funksjonelt bakgrunnsareal[15] per fritidsbustad (inklusiv tidlegare tomter/fritidsbustader på eigedomen).

7. Generelle føresegner om kvalitet og berekraft i kap. 4 skal leggjast til grunn for plan- og byggesaker.

8. Dersom området "Vatnaset Sør" (som kom inn i kommuneplanen i 2007) skal kunne byggjast ut, vert det stilt rekkefylgjekrav om at ny utbygging må samordnast gjennom ein felles plan for heile Vatnasetområdet.

9. På visse vilkår er det opna for ny utbygging av fritidsbustader jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tal einingar	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
F2 Flodvika - Hamlagrø	240/69, 70, 71	3 eksisterande	Nei	Eksisterande hyttetomter endra frå LNF til fritidsbustad. Tryggleik i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast ved nye tiltak.
F9 Kvitno-Bordalen	213/1, 2	5 nye	Ja	Fortetting innanfor eksisterande hytteområde v/etablering av ZipLine
F15 Litlastøl, Granvin	604/2	Ca. 6 nye einingar	Ja	Samla regulering
F20 Espeland, Granvin	99/3	6 nye einingar	Ja	Skredfare må utgreiast

Retningsliner for fritidsbustader

1. Ved bruksendring av hotell o.l. kan krav om bakgrunnsareal fråvikast dersom det i vesentleg grad vert vidareført vanlege hotell-funksjonar (som overnatting, servering m.m.). Ved bruksendring av andre bygg / institusjonar skal krav om bakgrunnsareal vurderast i kvart tilfelle.

2. Vegar: Det bør ikkje opnast for etablering av tilkomstveg i ettertid. Ved bygging i område med lite inngrep bør ein primært leggja til rette for felles parkering og minst mogleg ny vegbygging. Ved vegbygging skal det leggjast stor vekt på landskapstilpassing og ein skal unngå å leggje veg nær vassdrag. Vegtilkomst og parkering (både sommar og vinterparkering) må inngå som del av reguleringsplan. Vegar fram til parkeringsplassar må planleggjast slik at dei kan brøytast på vinteren. Det bør som hovudregel ikkje gjevast løyvet til midlertidig veg for bygging av fritidsbustadane. Parkeringsplassar bør leggast til område med lite innsyn.

[15] Bakgrunnsareal: Eigande utmarksareal som gjev grunnlag for å kunne frådele hyttetomter. Funksjonelt bakgrunnsareal: Eigande utmarksareal som ligg slik til at det kan nyttast utan bruk av bil.

5.3 Sentrumsføremål

1. Areal innanfor områdereguleringsplanen for Vossevangen og for lokal- og nærsentra er avsett til sentrumsføremål. Føringar for dei ulike sentrumsområda er omtalt under kvart område.

2. Det skal føreliggja godkjent reguleringsplan før utbygging kan finne stad, jf. pkt. 3.1.

3. Innanfor sentrumsområda skal det leggjast vekt på høg arealutnytting og tette strukturar, varierte funksjonar, gode kvalitetar, opne fasadar på gateplan og felles offentlege møteplassar. Trygge og effektive løysingar for mjuke trafikantar skal prioriterast.

4. Etablering av handel og funksjonar i lokal- og nærsentra skal godkjennast av kommunen. Dersom nytt eller samla bruksareal for handel overstig 3000 m^2 skal det innhentast løyve frå Vestland fylkeskommune, jf. regional plan for attraktive senter.

5. Ved bustadbygging i sentrumsområda skal det leggjast vekt på variert bustadsamansetjing for ulike aldersgrupper, gode uteområde og fellesareal. Krav til kvalitet i kap. 4 skal leggjast til grunn for planlegging.

Vossevangen

Areal for sentrumsføremål er omfatta av områdereguleringsplan for Vossevangen, planid 2018001. Arealføremål og føresegner i områdereguleringsplanen gjeld for dette området.

Retningsline for ytre sentrumsavgrensing

Det er avsett ei ytre sentrumsavgrensing for Vossevangen, jf. kap. 2.4 i planomtalen. Dette er eit område som kan utviklast og fortettast for å styrke sentrumskjerna.

Palmafossen og Skulestadmoen – lokalsentra

1. Palmafossen og Skulestadmoen er lokalsentra tett på Vossevangen. I desse områda opnar sentrumsføremålet for tenesteyting, bustad, kontor, handel og daglegvarehandel.

2. På grunn av nærleik til Vossevangen skal type handel (jf. punkt 3 og 4 under), tenesteyting og kontor regulerast strengt. Det skal gjerast ei konkret vurdering av lokalisering i forhold til Vossevangen i kvar sak. Det skal ikkje opnast for handel som kjem i konkurranse med Vossevangen. Det er krav om handelsanalyse ved etablering av handelsverksemd med nytt eller samla bruksareal på meir enn 3.000 m^2, jf. *regional plan for attraktive senter*. På Palmafossen vert det ikkje opna for nye handelsverksemder med bruksareal over 3000 m^2.

3. Når det gjeld handel, kan det etter ei konkret vurdering opnast for plasskrevjande varer (utvalsvarer/unntaksvarer) som opplista under:

<u>Utvalsvarer/unntaksvarer</u>

- Butikkhandel med eit utval som i hovudsak består av jernvarer, fargevarer og andre byggjevarer[16].
- Detaljhandel med deler og utstyr til motorvogner og motorsyklar[17].

[16] NACE 47.521 Norsk standard for næringsgruppering (SN2007) byggjar på EU's tilsvarende standard (NACE Rev.2 Nomenclature générale des Activités economiques dans les Communautés Européenes) Kjelde: SSB

[17] NACE 45.32 og NACE 45.402

- Butikkhandel med innreiingsartiklar/garderobe- og kjøkkeninnreiing og anna fast interiør[18].

4. Det er ikkje tillate å etablere handel med unntaksvarer som bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesentra og større planteskular, eller kjøpesenter.[19]

Granvin - lokalsenter

1. Innanfor sentrumsføremålet er det opna for tenesteyting og bustad, daglegvarehandel, kontor, hotell/overnatting og servering, samt tilhøyrande grøntareal.
2. Etter ei konkret vurdering kan det opnast for detaljhandel og sal av varer innanfor kategoriane utvalsvarer og utvalsvarer/unntaksvarer. Etablering skal vere tilpassa lokalt handelsomland. Det er ikkje tillate å etablere handel knytt til kategorien unntaksvarer og kjøpesenter.

Bolstad, Evanger og Myrkdalen – nærsentra

1. Innanfor avgrensing av sentrumsføremål er det opna for føremål tenesteyting, bustad, kontor og daglegvarehandel.
2. Etter ei konkret vurdering kan det opnast for detaljhandel tilpassa lokalt handelsomland. Samla handelsareal skal ikkje overstiga 3000 m^2.
3. Dei sentrale delane av Evanger sentrum utgjer eit verneverdig bygningsmiljø, og i den vidare utviklinga av området skal kulturminneinteressene takast vare på.

5.4 Bygningar og anlegg

1. Innanfor avgrensing av bygningar og anlegg er det opna for tenesteyting, bustad og kontor. Etablering av nye funksjonar skal godkjennast av kommunen.
2. Det skal føreliggja godkjent reguleringsplan før utbygging kan finne stad, jf. pkt. 3.1.
3. Når det gjeld handel, kan det etter ei konkret vurdering opnast for plasskrevjande varer innanfor føremålet som ligg i randsona til lokalsentra. Dette omfattar unntaksvarer som bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesentra og større planteskular. Det er krav om handelsanalyse ved etablering av verksemd med nytt eller samla bruksareal på meir enn 3.000 m^2, jf. *regional plan for attraktive senter*.
4. For ny bustadbygging i eller tilknytt senterområda skal føringar i kap. 4.1 og 5.3 leggjast til grunn.

Vinje og Bjørgum – nærsentra

1. Innanfor avgrensing av bygningar og anlegg er det opna for tenesteyting, bustad, kontor og daglegvarehandel. Etablering av nye funksjonar skal godkjennast av kommunen.
2. Etter søknad kan det på Vinje opnast for anna type handel enn daglegvare. Handel skal vera tilpassa lokalt handelsomland. Samla handelsareal skal ikkje overstiga 3000 m^2.
3. For Bjørgum er det berre tillate med etablering av daglegvarehandel tilpassa lokalt handelsomland.

[18] NACE 47.599

[19] Kjøpesenter er definert som detaljhandel i bygningsmessige einingar og bygningskompleks som blir etablert, drive eller verkar som ei eining, samt utsal som krev kunde- og medlemskort for å få tilgang. Kjelde: Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

5.5 Offentleg eller privat tenesteyting

1. Gjeld areal der det er opna for ulike formar for tenesteyting som t.d. helseføretak, skule, barnehage, kyrkje m.m.

2. Det er opna for ny utbygging innanfor føremålet jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
OP1, Vinje	263/71	Ny brannstasjon	Nei	Kantsone vassdrag, trafikale forhold. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.

5.6 Fritids- og turistformål

1. Gjeld areal avsett til camping og ulike formar for overnattings- og reiselivstilbod.

2. Det er krav om godkjent reguleringsplan før det kan opnast for nye tiltak, jf. PBL § 1-6 innanfor desse områda.

3. Det skal vera minst 20 daa bakgrunnsareal pr. oppstillingsplass for campingvogner (gjeld for nye plassar og utviding av eksisterande plassar). Der det vert tilrettelagt for utleigehytter og større felles aktivitetar / opplevingar kan kravet om bakgrunnsareal vurderast.

4. Ved detaljplanlegging skal det takast særskild omsyn til strandsoneverdiar, friluftslivsinteresser, leike- og aktivitetstilbod, trafikale tilhøve og parkering. Det skal vidare leggjast vekt på god utforming og heilskap i bygg/anlegg. Generelle krav til kvalitet og berekraft jf. kap. 4 skal leggjast til grunn for planlegging.

5. Gjeldande branntekniske krav for avstand og utforming skal oppfyllast.

6. På visse vilkår, er det opna for ny utbygging innanfor føremålet jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
FT1, Bømoen	92/5	Camping, reiseliv, overnatting	Ja	Kulturminneinteresser, friluftsliv/stinett og vassdrag

5.7 Råstoffutvinning

1. Utgjer område for råstoffutvinning. Det er krav om godkjent reguleringsplan før det kan opnast for nye tiltak og drift.

2. Ved tilrettelegging av areal skal det takast omsyn til landskapsbilde, natur – og friluftslivinteresser, kulturminne, kulturlandskap og nærmiljø.

3. Regulering av areal til råstoffutvinning skal omfatta plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng.

4. For område på Bømoen skal det leggjast avgjerande vekt på omsynet til grunnvassressursen, og det skal dokumenterast at denne ikkje vert negativt påverka.

5. På visse vilkår er det opna for nytt føremål for råstoffutvinning jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
RU1, Bømoen	92/5	Uttak av grusressursar	Ja	Drikkevatn, kulturminne, friluftsliv/sti- og løypenett, støy, landskap

5.8 Næring

1. Omfattar ulike formar for næringsareal.
2. Før etablering av nye større tiltak innanfor desse områda, skal det liggja føre godkjent reguleringsplan. Tilhøve til nærmiljø og trafikale løysingar skal vurderast særskild.
3. På visse vilkår er det opna for nye næringsområde jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
N1 Flisram, Vossestrand	267/1, 3	Garasje, lager, oppstillingsplass for køyretøy	Nei	Krav om buffer/skjerming mot veg, bustad og landbruksareal. Maks utnyttingsgrad er 20 % BYA. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.
N2 Breiset	288/1, 2, 3	Undervisningslokale, varmestove, matrom og toalettfasilitetar for bruk til snøscooteropplæring.	Nei	Landskapstilpassing. Maks BYA/BRA er 100 m² og maks byggehøgd er 5 meter. Krav om situasjonsplan og terrengsnitt. Ved utnyttingsgrad utover dette, og anna tiltak enn omtalt, er det krav om detaljreguleringsplan. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.
N6 Gjernes	196/2	Lager, biovirke, flis, næring	Ja	Rekkefølgjekrav om etablering av ny tilkomst. Må ta omsyn til friluftsområde og nærleik til bustadområde, skule og barnehage.
N13 Zip line Bordalen	213/1 m. fl.	Zip -line	Ja	Landskap, vassdrag og naturverdiar.
N20 Kvåle	36/32	Energistasjon (bensinstasjon) for bilar	Ja	Krav om utarbeiding av moglegheitsstudie for heile rasteplassområdet. Viktige omsyn er kulturminne og trafikale løysingar.
N21 Bømoen	92/5	Næringsføremål som lager og industri, kontor og luftsportsrelaterte verksemder	Ja	Trafikale tilhøve og støy, flyplassaktivitet, friluftsliv, sti- og løypenett, drikkevatn, kulturminne, landskap.

5.9 Idrettsanlegg

1. Omfattar område for idrettsanlegg.
2. Innanfor større areal avsett til idrettsføremål, som t.d. eksisterande skianlegg, kan tradisjonell landbruksdrift vidareførast så lengde det ikkje kjem i konflikt med bruk av området til idrett.
3. Før etablering av nye større tiltak innanfor desse områda, skal det liggja føre godkjent reguleringsplan. Tilhøve til nærmiljø, natur, landskap og trafikale løysingar skal vurderast særskild.
4. Det er opna for nye område for idrett jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
IA1 Idrettshall, Bjørgum	111/11	Idrettshall/kombihall	Ja	God samankopling med kringliggjande område.

IA2 Bømoen, Luftsportsområde	92/5	Idrett/luftsport	Ja	Friluftsliv, ålmenta sine interesser, støy, kulturminne.

5.10 Andre typar bygningar og anlegg

1. Omfattar mellom anna energiproduksjonsanlegg, vass- og avløpsanlegg, småbåtanlegg og naust.
2. Det er opna for eitt nytt område for jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
AB1 VA-anlegg Oppheim	320/2	Gjeld eksisterande Oppheim vassverk	Nei	Skal ivaretakast som i dag for å sikre vassforsyninga i området.

Anna byggjeområde - naust – NA

1. Naust er bygningar for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje omdisponerast eller brukast som fritidshus eller bustad.
2. Tillate BRA/BYA skal ikkje overstiga 40 m^2. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Vindauge skal ikkje overstiga 3 % av BRA. Altan eller utkraging er ikkje tillate.
3. For område i Granvinsfjorden skal arkitektur og utforming vere i samsvar med lokal byggeskikkrettleiar, jf. PBL § 11-10 nr. 2.
4. For Oksenhalvøya skal *Kystsoneplan for Ullensvang herad* inngå i vurderingsgrunnlaget ved søknad om nye tiltak, jf. kap. 1.1.
5. Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona, jf. PBL § 11-11 nr. 5. Det skal vera høve for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate å føra opp gjerde/levegg eller andre stengsle.
6. Fortetting med naust er tillate, men ved bygging av fleir enn 3 naust er det krav om reguleringsplan.

Anna byggeområde - småbåtanlegg

Utgjer byggeområde for småbåtanlegg i sjø og på land. Føringar i kap. 10.8 gjeld.

5.11 Grav- og urnelund

Utgjer område som er avsett til grav- og urnelund. Tiltak etter PBL § 1-6 er søknadspliktige.

6. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Veg

1. I samsvar med Veglova §§ 29 og 30 og Statens vegvesen sin rammeplan for riks- og fylkesvegar i Region vest[20], er det byggegrenser langs offentleg veg, jf. kap. 3.4.
2. Byggverk, installasjonar, utgraving eller oppfylling kan ikkje plasserast utan etter særskilt løyve frå vegmynde, dersom anna ikkje følgjer av gjeldande reguleringsplan for området.
3. Nye tiltak skal utformast i tråd med Statens vegvesen sine vegnormalar(N100)[21].

[20] https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/veg-og-transport/rammeplan-avkoyrsler.pdf

[21] https://www.vegvesen.no/_attachment/61414

6.2 Jernbane

I samsvar med Jernbanelova § 10 er det forbode utan etter avtale med baneeigar å oppføra bygning, installasjon m.m. nærare enn 30 meter rekna frå næraste spor si midtline, dersom ikkje anna følgjer av reguleringsplan, jf. kap. 3.4.

6.3 Flyplass

Landingsstripa på Bømoen er berre til privat bruk og all trafikk skal skje i tråd med konsesjonsvilkåra og etter avtale med konsesjonshavar.

6.4 Parkering

Omfattar parkeringsareal. Det er opna for nye område jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
P1 Granvin kyrke	602/5, 8	Etablerer 40 nye parkeringsplassar	Ja	Trafikale tilhøve, campingplass, landskap m.m.
P2 Reime	142/21	Utvide eksisterande parkeringsplass med 5-6 bilar	Nei	Tilhøve til omgjevnadene.

7. GRØNTSTRUKTUR - FRIOMRÅDE

Føresegner for grøntstruktur (PBL §11-7 nr. 3 og § 11-10 nr.3)

1. Gjeld viktige friområde i sentrumsområde, langs vatn, vassdrag og strandsone som skal vera tilgjengelege for ålmenta.
2. Nye tiltak skal fremja naturmangfald og/eller ålmenn bruk.
3. Skjøtsel og enkel, naturvenleg tilrettelegging for oppleving, leik, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillate.
4. Eksisterande vegar innanfor føremåla kan driftast i samsvar med vegens funksjon.

8. FORSVARET

1. Omfattar område avsett til bruk for Forsvaret. Det er ikkje tillate med tiltak som er i strid med føremålet.
2. I Mjølfjell- Brandset er det avsett eit større område til skyte- og øvingsfelt. Forsvaret kan stenge området for ålmenta under øvingar. Området er regulert i områdereguleringsplan Mjølfjell – Brandset, planid 2012017.

9. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

9.1 Felles føresegner for LNF og LNF – område der spreidd utbygging er tillate

1. I område for landbruks-, natur- og friluftsområde er tiltak i samband med stadbunden næring tillate, jf. PBL § 11-7 nr 5.

2. Det skal ikkje frådelast til tiltak som bygger ned dyrka jord, dyrkbar jord og andre høgproduktive landbruksareal. Dette gjeld både tomt og areal for tilkomst. Saker skal handsamast etter jordlova.
3. Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og vassdragsverdiar, klima og miljø, og kulturminneinteresser, jf. PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
4. Ei sone på minst 50 meter langs sjø, vatn og vassdrag skal skjermast for privatiserande tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, jf. PBL § 11-9 nr 6, jf. også kap. 3.4 om byggegrenser. For Hardangerfjorden gjeld punkt 10.2.
5. Utbygging skal ikkje vera i konflikt med ålmenne natur- og friluftsinteresser, eller hindra fri ferdsle. Eksisterande stiar og vegar i området som vert nytta av ålmenta skal sikrast.
6. Det skal takast omsyn til sårbare og verdifulle landskapsområde, slik at landskapskvalitetane ikkje vert forringa.
7. Utbygging skal ikkje finne stad før tekniske anlegg og trafikksikring/tilkomst er tilfredsstillande etablert. Frådeling og bygging skal ikkje føre til vesentleg ulempe for landbruket som t.d. trafikkauke gjennom gardstun eller tilkomst over dyrka mark.
8. Nye bygningar/driftsbygningar skal ha form, volum og materialbruk som passar med eksisterande bygningar i området. For utforming og plassering av nye bygningar/driftsbygningar skal det takast omsyn til landskapet og lokal byggeskikk.
9. Total BRA for nye bustadhus skal ikkje overstiga 300 m^2. Det kan i tillegg førast opp ei garasje på inntil 70 m^2 BYA/BRA og mindre uthus på maks 25 m^2 BYA/BRA. Mønehøgd for nye frittståande bygg kan vera maks 5 meter, gesimshøgd maks 3 meter. Maks BYA skal ikkje overstiga 40 %.

Felles retningsliner - LNF

1. Tiltak etter PBL § 20 set krav om at tiltak nærare automatisk freda kulturminne enn 100 meter krev godkjenning frå Vestland fylkeskommune, kulturseksjonen.
2. Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel, grønstruktur og nærturterreng, jf. PBL § 11-9 nr 6.

Søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterande bustadhus i LNF:

1. Tiltak som ikkje er i strid med nasjonale interesser knytt til jordvern, vassdrag, strandsone, landskap, klima og kulturminne kan vurderast etter søknad.
2. Det vert lagt følgjande rammer til grunn for søknad om nye tiltak:
   - Mindre tilbygg til eksisterande bustad, garasje på inntil 70 m^2 BYA/BRA og mindre uthus på maks 25 m^2 BYA/BRA.
   - Mønehøgd for nye frittståande bygg kan vera maks 5 meter, gesimshøgd maks 3 meter.
   - Nye tiltak skal ikkje vera lenger enn 25 m frå eksisterande bygningsmasse.
   - For bustadtomter gjeld maks BYA på 40 % og samla areal for bustad skal ikkje overstiga 300 m^2 BRA.

9.2 Frådeling av tomt til bustadføremål/bustad i LNF

Retningsliner for søknad om dispensasjon i LNF

1. All frådeling av tomter og hus på landbrukseigedomar krev løyve etter både PBL og jordlova. Slike saker er dispensasjonssaker og skal til Fylkesmannen til uttale.

2. Det skal ikkje frådelast tomter som ligg tett på innmarksareal (nærare enn 20 meter).

3. Det skal ikkje frådelast bustader i gardstun, med mindre dette er tillete i statlege retningsliner.

4. Det skal ikkje frådelast nye bustader nærare driftsbygning i tradisjonell drift enn 100 meter, og tilkomsten skal ikkje gå gjennom gardstun.

5. Før søknad kan sendast inn skal det gjennomførast ei førehandskonferanse med kommunen. Landbruksfagleg vurdering skal vera eit sentralt tema på førehandskonferansen.

6. Det er ein føresetnad at nasjonale interesser knytt til jordvern, vassdrag, strandsone og kulturminne vert ivaretatt.

7. Der vilkår om gode bukvalitetar og nærmiljø er til stades, og nytt husvære kan etablerast utan negative konsekvensar for landbruket, kan det opnast for vedlikehaldsvekst ute i grendene. Voss herad sitt mål om levande grender skal vektleggjast.

8. Ved søknad om dispensasjon for frådeling av tomt for oppføring av bustadhus skal følgjande dokumenterast og vurderast:

    - Plassering og utforming av bygg. Viktige tema er omsyn til landskap/kulturlandskap, landbruksinteresser, klima, bukvalitet og nærmiljø. Lokalisering i samanheng med eksisterande busetnad er ein føresetnad.

    - Infrastruktur og tilknyting til veg, vatn, avlaup, renovasjon, el m.m. og konsekvensar av dette. Tilgang på kollektivtransport og trygge trafikale tilhøve for mjuke trafikantar skal vektleggjast.

    - Omfang og utnyttingsgrad. Ei tomt skal ikkje overstiga 2 daa. Total BRA på bustadhus skal ikkje overstiga 300 m^2. Det kan i tillegg førast opp ei garasje på inntil 70 m^2 BYA/BRA og mindre uthus på maks 25 m^2 BYA/BRA. Mønehøgd for nye frittståande bygg kan vera maks 5 meter, gesimshøgd maks 3 meter. Maks BYA skal ikkje overstiga 40 %.

9.3 Gardstun LNF

Retningsliner gardstun LNF

1. Det kan vera inntil to bustadhus på ein landbrukseigedom. Alle bustader knytt til landbrukseigedom skal lokaliserast som ein del av tunskipnaden. Landbruksfagleg vurdering skal liggja føre. Bustaden må utformast med omsyn til estetikk og bygningsmiljøet på garden.

2. Det kan unntaksvis byggjast inntil 3 bustadhus på landbrukseigedom dersom det kan dokumenterast at tre generasjonar samstundes har trong for bustad. Denne opninga er berre for landbrukseigedomar som er underlagt lovfesta buplikt (større bruk). Landbruksfagleg vurdering skal liggja føre.

3. Landbruksfagleg vurdering skal liggja føre ved bruksendring, jf. «Garden som ressurs».[22]

9.4 Stølshus LNF

1. Stølsbygningar er driftsbygningar i landbruket som vert eller har vore nytta til tradisjonell stølsdrift. Stølshus skal ikkje frådelast til fritidsføremål.

2. I stølsområde skal det berre førast opp enkle bygningar inkludert bislag, i hovudsak i same storleik som dei opphavlege stølshusa, primært på opphavleg grunnmur.

3. Nye stølshus skal plasserast i samanheng med og med møneretning som samsvarer med eksisterande byggestruktur. Det skal leggjast vekt på tradisjonell material-, fargebruk og byggeskikk.

4. Ombygging og eventuell påbygging skal gå føre seg innanfor ein målstokk som er i samsvar med opphavlege bygningar på stølen. Det skal leggjast vekt på tradisjonell material-, fargebruk og byggeskikk.

5. Terrasse/altan/veranda med og utan overbygg er ikkje tillate.

9.5 Spreidd bustadbygging - LNF-spreidd (PBL jf. §11-11 nr. 1 og 2.)

Følgjande felt er tidlegare avsett som LNF-område for spreidd bustadbygging:

Felt lagt inn i kommuneplanen for Voss i 2007	Tal tomter	Tal utbygde tomter*
Ukvitno	3	0
Bjørkehagen	3	2
Brekkhus	3	0
Skiple	2	0
Græe	3	0

* Oppdatert 07.03.16

Felt lagt inn i kommuneplanen for Voss i 2011	Tal tomter	Tal utbygde tomter*	**Felt lagt inn i kommuneplanen for Voss i 2011**	Tal tomter	Tal utbygde tomter*
SB1 Bolstad	4	0	SB10 Himle-Litlere	4	0
SB2 Evanger	4	0	SB11 Istad	4	0
SB3 Fadnesbotn	2	0	SB12 Møn-Bjørgamarka	4	3
SB4 Mestad	2	0	SB13 Klyve	3	0
SB5 Fasteland	2	0	SB14 Vinjadalen	4	2
SB6 Nestås	3	0	SB16 Sundve	3	0
SB7 Rekve	4	0	SB17 Vinje	4	0
SB8 Gjelle	3	0	SB18 Haugsvik	4	1
SB9 Tyrlingen	4	0			

* Oppdatert 07.03.16

[22] https://www.regjeringen.no/contentassets/fe55b11f67d84bc08672c87788a2df69/h-2401_garden-som-ressurs.pdf

Felt lagt inn i kommuneplanen for Granvin i 2015	Tal nye tomter*	Tal utbygde tomter**	**Felt lagt inn i kommuneplanen for Granvin i 2015**	Tal nye tomter*	Tal utbygde tomter**
SB1 Vindal	3	1	SB6 Folkedal nedre	0	0
SB2 Folkedal (bustad og naust)	4 bustader 4 naust	0	SB7 Folkedal sjøtomt	2	0
SB3 Jørdre	2	0	SB8 Øvsthus	3	0
SB4 Brekke	5	0	SB9 Kjerland	5	1
SB5 Nesheim	5	0	SB10 Kongstun	3	0

*Tal er vidareført frå KPA 2009. **Status på utbygde tomter per 2019.

1. Utbygging kan skje innanfor SB- føremålet som einskildtomter. Tomtestorleik skal vera maks 2 daa.
2. Det skal ikkje byggjast nærare driftsbygning i tradisjonell drift (som kan gje lukt eller støyplager) enn 100 m og det skal ikkje byggjast/ frådelast i område som aukar trafikk gjennom gardstun.
3. For bygging av naust innanfor felt SB2 Folkedal gjeld føringane i kap. 5.10

Retningsliner for LNF-område med spreidd bustadbygging

1. Før utbygging i områda under skal kulturminneverdiane avklarast med fylkeskommunen.
   - I område SB5 Fasteland er det Sefrak- registreringar
   - I område SB7 Rekve er det automatisk freda kulturminne
   - I område SB10 Himle- Litlere er det automatisk freda kulturminne
   - I område SB16 Sundve er det Sefrak- registreringar
   - I område SB17 Vinje og SB18 Haugsvik er det automatisk freda kulturminne
2. Det skal leggjast vekt på å redusere energibruk og klimautslepp. Dette inneber at ny busetnad skal plasserast i tilknyting til eksisterande busetnad, veg og anna infrastruktur.
3. Bygningane skal ha god estetisk utforming (jf. estetiske retningsliner kap. 4.8) og tilpassast lokalt bygningsmiljø.

9.6 Spreidd bygging av fritidsbustader – LNF-spreidd

1. Utbygging kan skje innanfor føremålet SF i plankartet som einskildtomter. Tomtestorleik skal vera maks 1 daa.
2. Det vert ikkje opna opp for hyttebygging i eller nært innpå stølsområde.
3. Det skal vera minst 50 mål funksjonelt bakgrunnsareal pr. tomt (inklusiv tidlegare tomter på eigedomen). Ei tomt utgjer ein fritidsbustad.
4. Ved spreidd bygging av fritidsbustader kan det byggjast inntil 110 m^2 bebygd areal (BYA) på eigedomen – inkludert alle bygningar. Innanfor arealgrensa på 110 m^2 kan det førast opp inntil 2 frittliggjande uthus/anneks/garasje. Dette gjeld berre for tiltak mindre enn 25 m frå eksisterande bygningsmasse. Alle tiltak er søknadspliktige.
5. Mønehøgd kan vera maks 5 meter målt frå ferdig planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

6. Det kan søkjast om utsleppsløyve for gråvassanlegg (jf. Forureiningsforskrifta kap 12) ved spreidd bygging av fritidsbustader. Kommunen kan godkjenna fellesanlegg for fleire fritidsbustader (etter søknad) der tilhøva ligg til rette for det.

7. Det kan søkjast om utsleppsløyve for svart vatn, skal vilkår i kommunen si forskrift for slamtømming vere oppfylt. Kommunen kan godkjenna fellesanlegg med andre i området (etter søknad) der tilhøva ligg til rette for det.

8. Parkeringsplassar skal i størst mogleg grad løysast i fellesanlegg knytt til eksisterande tilkomstvegar.

9.7 Spreidd næringsutbygging – LNF spreidd

1. Følgjande felt er tidlegare avsett som LNF – spreidd næring:[23]

Namn	Skildring	Arealstatus	Nye bygg	Krav om plan
SN1	Seim	Nåverande	4	Nei
SN2	Spildo	Nåverande	2	Nei

2. For Oksenhalvøya skal *Kystsoneplan for Ullensvang herad* inngå i vurderingsgrunnlaget ved søknad om nye tiltak, jf. kap. 1.1.

10. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

10.1 Felles føresegner

1. I strandsona, 50 m frå strandlina målt ved middels vasstand, er det forbode med bygge- og anleggstiltak utan at tiltaket inngår i reguleringsplan (jf. § 11-11, nr. 5). Privatiserande tiltak i sona er ikkje tillate av omsyn til ålmenta sine interesser, jf. PBL § 11-9 nr 6. Sjå også om byggjegrense til sjø, vassdrag og vatn i kap. 3.4.

2. Unntak frå dette er bygningar knytt til eksisterande gardstun som er naudsynte for den tradisjonelle drifta i landbruket. Tiltaka skal likevel meldast/ søkjast om til kommunen. Det skal gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket vil ha for allmenn ferdsel og biologisk mangfald.

3. Alle vassdragstiltak krev løyve frå NVE i tillegg til løyve etter plan- og bygningslova, jf. Lov om vassdrag og grunnvatn (vassressurslova).

Felles retningslinjer

1. Oppankringsplassar og mindre brygger er tillate i samband med naust m.m. Slike tiltak skal ha eit omfang som står i forhold til bruken av nausta. Tiltak er søknadspliktige etter plan- og bygningslova.

2. Det skal gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket vil ha for allmenn ferdsel og biologisk mangfald.

[23] Tal er vidareført frå KPA Granvin 2015, og må justerast på bakgrunn av utbygging sidan 2015

3. Brygger, kaianlegg m.m. skal ha ei estetisk god utforming, og materialval som harmonerer med omgjevnaden.

10.2 Spesielt for Hardangerfjorden

1. Funksjonell strandsone[24] er avgrensa av Fv79 langs vestsida av Granvinsfjorden, langs kommunal veg til Hamre på austsida av Granvinsfjorden og av Fv 5378/kommunal veg Tjoflotvegen på Oksenhalvøya, jf. kap. 3.4.
2. Bygge- og delingsforbodet i 100 – metersbeltet frå strandlina, jf. PBL § 1-8, skal handhevast strengt i funksjonell strandsone. Dette gjeld ikkje for område med busetnad lokalisert mot sjøfront, men omsyn til ferdsle for ålmenta skal vektleggjast.
3. Fornying og vedlikehald av navigasjonsinnretningar er tillate.
4. Etablering av akvakultur utanfor område avsett til dette føremålet er ikkje tillate, jf. kap. 10.6.
5. For Oksenhalvøya skal *Kystsoneplan for Ullensvang herad* inngå i vurderingsgrunnlaget ved søknad om nye tiltak, jf. kap. 1.1.
6. Søknad om tiltak i område som ikkje er omfatta av kommunen sitt avgjerds- og ansvarsområde, eller tiltak som kan påverke tryggleik og framkoma i farvatnet, skal sendast Kystverket/ departementet, jf. § 14 i havne- og farvannslova og forskrift om farleder (FOR-2019-12.11.1834).

10.3 Verna vassdrag - differensiert forvaltning

1. I verna vassdraga skal ein leggja spesielt stor vekt på å sikra at verneinteressene som ligg til grunn for vernet ikkje vert skada.
2. Følgjande interesser skal vurderast ved søknad om tiltak: Biologisk mangfald, landskap, inngrepsfri natur, kulturminne, landbruk, friluftsliv og reiseliv.
3. Temakart for differensiert forvaltning av verna vassdrag skal leggjast til grunn for handsaming av plan- og byggesaker, jf. kap. 1.1. Forvaltning skal skje etter ei differensiert vurdering av verneverdiar og arealtilstand. I 100 m beltet til vassdrag som alt er utbygd eller/og er prega av ulike inngrep (klasse 1) skal det vera lettare å få godkjent nye tiltak enn i vassdrag som har mindre inngrep (klasse 2) eller vassdrag som framstår som tilnærma urørde (klasse 3). Viktige friluftsområde / grønstruktur i sentrumsområde skal likevel skjermast for inngrep som kan skade desse verdiane.
4. Det skal leggjast stor vekt på å oppretthalda/rehabilitera funksjonelle strandsoner langs vassdraga i kommunen. Omsyn til verneverdiar og ålmenn tilgang for friluftslivet (jf. friluftslova) skal leggjast til grunn.
5. Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag og fylkespolitiske retningsliner for små vasskraftverk skal leggjast til grunn i sakshandsaminga.

[24] Funksjonell strandsone: Den sona som har samspel med sjøen, både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Den kan vera både smalere eller breiare enn 100 m.

10.4 Ankringsområde

Utgjer område som er avsett til ankring av skip, og det er ikkje tillate med tiltak som er i strid med dette føremålet.

10.5 Fiske

Omfattar område med høg verdi knytt til bruk til brislingfiske og låssetjingsplassar. Det er ikkje tillate med tiltak som kjem i konflikt med bruk av områda til dette føremålet.

10.6 Akvakultur

Akvakulturområde avsett i arealplanen skal nyttast til skjeldyrking. Anna type oppdrettsanlegg er ikkje tillate.

10.7 Farleier

Omfattar viktige farleier for skipstrafikken, og ferdsle er prioritert innanfor desse sonene i plankartet.

10.8 Småbåthamn

1. Utgjer byggeområde for småbåtanlegg i sjø og på land. Føremålet omfattar lagringsplass for båt, parkering, slipp, naust, servicebygg, kai, bryggje, molo, bølgjevern m.v.
2. Det er krav om å utarbeide detaljreguleringsplan før utbygging av nye småbåthamnar/ småbåtanlegg.
3. Mindre tiltak som utlegging av flytebrygger på eksisterande anlegg kan etter ei konkret vurdering unntas plankrav.
4. Ved søknad om etablering av småbåtanlegg og utlegging av flytebrygger skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.
5. For Oksenhalvøya skal *Kystsoneplan for Ullensvang herad* inngå i vurderingsgrunnlaget ved planlegging av nye tiltak, jf. kap. 1.1.

Retningsliner

1. Ved planlegging av småbåthamnar skal ein ta omsyn til landskapet og ålmentas sine interesser.
2. Kaianlegg skal ha ei estetisk god utforming, og materialval som harmonerar med omgjevnaden.
3. Reguleringsplanen omfatte areal på land som viser parkeringsplassar, tilkomst, vatn og avlaup.
4. Det skal leggast til rette for enkel tilkomst til sjø for mjuke båtfartøy som kajakk og kano, og tilgjenge til strandsona for ålmenta.

11. OMSYNSSONER

11.1 Sikringssone (PBL jf. §11-8 a)

1. Drikkevatn OM120
Område nær brønnområde for drikkevatn er avmerka som omynssoner. Innanfor desse områda er det ikkje tillete med tiltak eller aktivitetar utan spesielt løyve frå kommunen.

2. Sikringsone vernskog OM190
NVE har utarbeida faresonekart for skred. Areala OM190 viser område der skogen i dag reduserer skredfare i områda under. Områda er grovt avgrensa og vist som omsynssonar. Dersom det er planar om tiltak eller uttak av skog i desse områda, skal kommunen kontaktast før eventuelle tiltak eller uttak av skog kan setjast i verk.

11.2 Støysone (PBL jf. §11-8 a) OM210 og OM220

1. **Støysoner avmerkt i arealdelen jf. nasjonale retningsliner for støy, T-1442**

Retningslina skal leggjast til grunn ved handsaming av tiltak etter PBL § 1-6. Det er ikkje høve til å føra opp bustader i raud sone, og ved bygging i gul sone er det krav om tiltak slik at ein reduserer støy til under gjeldande grenseverdiar, jf. kap. 4.14. Ved detaljplanlegging eller handsaming av einskildtiltak nær støykjelder der det ikkje ligg føre støysonekart, skal dette utarbeidast.

2. Flystøy
Det føreligg støysonekart for Bømoen (Sintef, 24.01.19), utarbeidd i samsvar med gjeldande konsesjon. Støysoner er lagt inn som omsynssoner. OM210 viser raud støysone, OM220 viser gul støysone.

3. Vegstøy
Langs E 16 og Rv 13 er vegstøy vist som OM210 (raud sone) og OM220 (gul sone).

4. Jernbanestøy
Langs Bergensbana er jernbanestøy vist som OM 210 (raud sone) og OM 220 (gul sone).

5. Støy frå skytebane
Ved Skjerve er skytebane- støy vist som OM 210 (raud sone) og OM220(gul sone).

Ved Råe skytebane (Granvin) er støysone for 100-metersbane vist som OM 210_1 og 200-metersbane vist som OM 210_2.

I Åsbrekkegjelet er skytebanestøy vist som OM 290 anna støysone.

11.3 Faresone (PBL jf. 11-8a)

1. Skredfare OM310
Omfattar areal med potensiell skredfare jf. NVE sin kartbase *skrednett*[25] og faresonekart[26] der den reelle skredfaren er fastlagt. I område der det ikkje er utarbeidd faresonekart skal aktsemdskart leggjast til grunn for handsaming av tiltak.

Område avsett på bakgrunn av aktsemdskart:

[25] https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#
[26] Skredfarekartlegging i Ullensvang herad, Granvin herad og Voss kommune, NVE Eksterne rapportar 4/2018, 5/2018 og 44/2019

OM310: Område avsett på bakgrunn av aktsemdskart, og som viser område med potensiell skredfare. Ved plan- og byggesaker vert det stilt krav om utgreiing av reell skredfare av fagkyndige før ei eventuell utbygging kan skje.

Område avsett på bakgrunn av faresonekartleggjing:
OM310_1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

OM310_2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

OM310_3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

2. Marin grense OM310

Under marin grense (OM310) skal eventuell fare for kvikkleireskred vurderast. I områder der leire blir påvist vert det stilt krav om geoteknisk undersøking av fagkyndige, før eventuell utbygging kan skje.

3. Flaumfare OM320

1. Omfattar område der reell flaumfare er kartlagt, og 200-årsflaum er avsett som faresone H320 i plankartet.

2. Innanfor faresone flaum er det ikkje tillate å føra opp nye bygningar eller konstruksjonar utan at tilstrekkeleg tryggleik er dokumentert. Det er krav om vurdering av fagkyndige før godkjenning av tiltak gjennom plan- eller byggesak. Tiltak må vere sikra i samsvar med gjeldande tryggleiksklasse, jf. byggteknisk forskrift.

3. Følgjande faresoner for flaum er avsett i kommuneplankartet:
   - Vangsvatnet: OM320_1 viser 200 års flaumfare. Kotehøge for 200-årsflaum inkludert 40% klimapåslag[27] er 53.2 moh.
   - Oppheimsvatnet: OM320_3 viser klimaframskriven 200-årsflaum for Oppheimsvatnet. 200 års flaum med klimapåslag har kotehøgd 335 moh.
   - Bømoen: OM 320_4 viser klimaframskriven 200-års flaum for Bømoen.

4. Der det ikkje ligg føre klimaframskrivne flaumsoner, gjeld dei same krava som over for aktsemdssoner for flaum, jf. punkt 5 under. Dette gjeld:
   - Melsvatnet-Lundarvatnet: OM320_2 viser 200-års flaum for Melsvatnet- Lundarvatnet. Flaumvurderingane er basert på eldre data og må oppdaterast før ny utbygging kan godkjennast i området.
   - Granvinsvassdraget: OM320_5 viser kartlegging av 200-års-flaum i Granvinsvassdraget.

5. Der reell flaumfare ikkje er utgreidd, skal aktsemdskart leggjast til grunn for handsaming, jf. NVE sin kartbase *skrednett*. Følgjande generelle føringar kan leggjast til grunn:
   - Nye tiltak skal ikkje overstiga maksimal vasstandstigning som er vist i kartbasen.

[27] I kommuneplanen for Voss vedteken i 2015 vart det i tråd med tilråding frå NVE, fastlagt å nytta 40 % klimapåslag for utgreiing av flaumfare. Dette vert vidareført.

- For bekker med nedslagsfelt mindre enn 20 km^2 skal det vera minimum 20 meter avstand til nye tiltak.
- For elvar med nedslagsfelt over 20 km^2 skal avstand til nye tiltak vera minimun 50-100 meter.
- Ved plan- og byggesaker kan det verta stilt krav om utgreiing av reell flaumfare av fagkyndige før ei eventuell utbygging kan skje.

4. Område for forsvaret OM380
Ammunisjonslager, med fare for brann og eksplosjon (OM 380). Innanfor dette området er det ikkje tillete med tiltak eller aktivitetar utan spesielt løyve frå forsvaret og kommunen. Fareområdet er inndelt i 3 sikkerheitsonar rundt ammunisjonslagra, basert på tre nivå for risiko:

1. *Innanfor indre faresone OM380_1 tillatast ikkje nye tiltak utover militære formål.*
2. *Innanfor midtre faresone OM380_2 tillatast ikkje ny bustadbygging. Jf Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarleg stoff § 7-3*
3. *Innanfor ytre faresone OM380_3 tillatast kun bygging av småhus (maks % - BRA = 50%). Det tillatast ikkje nye forsamlingslokaler, sjukehus, skular, barnehagar eller handelssentra. Jf Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarleg stoff § 7-3*

11.4 Sone med særskilde omsyn(§ 11-8 c)

1. Omsyn landbruk OM510
Utgjer LNF -område der landbruk er klassifisert som kjerneområde.

Ved vurdering av planar eller tiltak i kjerneområde landbruk skal det leggjast avgjerande vekt på å ivareta desse interessene (dyrka jord og kulturlandskap / kulturminne).

Gjeldande klassifisering er grovmaska og dei faktiske forholda må derfor nærare avklarast i dei einskilde tilfella.

2. Omsyn friluftsliv OM530
Retningsline for viktige friluftsområde er kartlagt i tråd med nasjonal rettleiar M98-2013.

I desse områda er friluftsinteressene viktige og ein skal unngå tiltak/ inngrep som kan forringa opplevinga og bruken av områda til friluftsliv.

«Bømoløypa»
Bømoen ligg inne som viktig område for friluftsliv, men i tillegg er traseen til «Bømoløypa» vist som omsynsone 530 på plankartet. Traseen skal ha ei breidde på ca. 30 m, inklusiv buffersoner. Bømoløypa skal ivaretakast som ei samanhengjande rundløype. Mindre endring av traseen kan tillatast, men på ein slik måte at tilbodet framstår med tilsvarande funksjon og kvalitet som i dag.

3. Omsyn naturmiljø OM560
Utgjer område med høg verdi som naturområde med spesielle kvalitetar, inngrepsfri natur, våtmarksområde og/eller viktige viltområde.

Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak skal det leggjast avgjerande vekt på å ivareta desse interessene.

Viktige villreinområde:

- Nasjonalt villreinområde for Nordfjella med Raudafjell er vist som omsynsone OM 560_1.
- Fjellheimen villreinområde OM 560_2
- Oksen villreinområde er tilsvarande vist som omsynsone OM560_3.

I desse områda skal omsynet til villreinen ha spesiell fokus, jf. regional plan for Nordfjella med Raudafjell (2014-2025) og *Interkommunal kommunedelplan for Fjellheimen villreinområde*(2016).

4. Omsyn kulturmiljø OM570

Omsynssone kulturmiljø er område med særskilde kvalitetar knytt til kulturmiljø og kulturlandskap. Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak skal det leggjast avgjerande vekt på å ivareta desse interessene.

Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Vestland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.

Listeførte kyrkjer

Listeførte kyrkjer inkludert sikringssoner på 60 meter, ligg inne som omsynssoner H570:

- Evanger kyrkje
- Oppheim kyrkje
- Raundalen kyrkje

Tiltak innanfor sona skal ta omsyn til kulturmiljøet gjennom formgjeving og materialbruk.

Kunstnarheimar

Kunstnarheimar/kunsthandtverksskule med kulturmiljø rundt skal ivaretakast som kulturminne. For å sikra dei kulturhistoriske verdifulle eigedommane mot uynskte tiltak eller inngrep er det lagt ei omsynssone rundt desse. Det skal ikkje opnast for tiltak som reduserer verneverdien. Alle tiltak er søknadspliktige, og Voss herad må henta inn uttale frå fylkeskonservatoren før tiltak vert sett i verk.

Fylgjande kunstnarheimar har fått omsynssone – vern kulturbygg:

- Bergslitræet (Prestegardsmoen)
- Tintrabakken , Kunsthandtverksskulen og Rosereiret (Gjernes)
- Sævelid (Osavegen)
- «Slottet» (Bolstad)
- Stove etter Styrk Hirth (Myrkdalen)
- «Gamlestova» (Tvinne)

Mølstertunet

Kulturlandskapsverdiane rundt Mølstertunet skal ivaretakast. Landbruket sitt kulturlandskap skal vera den dominerande interessa. Ein bør ivareta den tradisjonelle byggestilen i området. Det bør som no vera gode tilkomstvegar/stiar til Mølstertunet for ålmenta.

Nærøyfjorden verdsarvområde

Det er avsett omsynssone kulturmiljø for del av verdsarvområde Nærøyfjorden som ligg i Voss herad. I desse områda skal all ny utbygging vurderast, slik at verdiane til verdsarvområdet vert ivaretatt på ein forsvarleg måte.

Søknader om tiltak skal sendast Verneområdestyre for Nærøyfjorden for uttale.

Sti i Storåsen
For sti i Storåsen som er omfatta av omsynssone for kulturminneinteresser, kan det gjerast avbøtande tiltak eller at sti kan justerast/ flyttast. Alle endringar skal gjerast i samråd med kulturminnemyndigheitene.

Kulturminneplanen
Kulturminneinteresser omtalt i kulturminneplanen, jf. kap. 1.1 skal ivaretakast.

5. Omsyn mineralressursar OM590
OM 590 gjeld regionalt viktig førekomst av mineralressursar på Bømoen. I samband med detaljregulering og søknad om nye tiltak skal konsekvensar for mineralressursen utgreiast. Ressursen bør kunne nyttast så langt det blir teke naudsynt omsyn til drikkevassressursen og andre viktige interesser knytt til friluftsliv, kultur- og naturverdiar i området.

11.5 Bandleggingssone (PBL jf. §11-8 d)

1. Område bandlagt etter naturmangfaldslova OM720
Områda OM720 er bandlagde etter naturmangfaldslova (tidlegare naturvernlova).Utgjer område med høg verdi og spesielle naturfaglege kvalitetar. Det er ikkje tillate med tiltak som kjem i konflikt med verneinteressene.

2. Område bandlagt etter kulturminnelova OM730
Utgjer automatisk freda kulturminne og vedtaksfreda kulturminne som er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kml. § 3.

Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Vestland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

For mellomalderkyrkjegardene Granvin, Voss, Oppheim, Vinje og Evanger gjeld følgjande:

- 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. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak i omgjevnadane som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

3. Område bandlagt etter energilova og vassdragslova OM740
Det er ikkje tillate med ny bebyggelse innanfor omsynssonene. Alt anleggsarbeid og alle tiltak skal på avklarast med anleggs-/leidningseigar, og det er ei 30-meters varslingsgrense for anleggsarbeid nært høgspentanlegg.

- Utgjer sentral- og regionalnettanlegg, transformatorstasjonar og andre større kraftleidningar som krev konsesjon etter energilova, og som er unnateke frå PBL, jf. §1-3.

- Utgjer reguleringsmagasin som er bandlagt etter vassdragslova.

4. Område bandlagt etter forureiningslova OM740
Utgjer areal bandlagt etter forureiningslova etter mistanke om forureina vatn i grunnen. Gjeld tidlegare skytebane i Kjerlandshagane (OM 740_1-3). Tilstand i grunnen må avklarast før det kan gjerast eventuelle tiltak innanfor desse sonene.

5. Område avsett gjennom forskrift etter motorferdslelova OM740
Utgjer areal som etter eigen forskrift med heimel i motorferdslelova, er avsett for obligatorisk opplæring i bruk av snøscooter (OM740_4). Forskrifta regulerer bruk av snøscooter i området.[28]

11.6 Vidareføring av reguleringsplan (PBL §11-8 f)

Omsynssone 910

Tidlegare vedtekne kommunedelplanar, reguleringsplanar og utbyggingsplanar som gjeld framføre kommuneplanen. Sjå eigen liste som ligg som vedlegg til føresegnene.

12. Føresegnområde

Område merka med # på plankartet syner tidlegare vedtekne reguleringsplanar, utbyggingsplanar og disposisjonsplanar som er vidareført, men der kommuneplanen skal gjelda framføre ved motstrid. Sjå eigen liste som ligg som vedlegg til føresegnene.

Vedlegg

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene:

Vedlegg 1 – liste over planar omfatta av omsynssone 910.

Vedlegg 2 – liste over planar omfatta av føresegnsområde.

[28] https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2009-11-23-1424

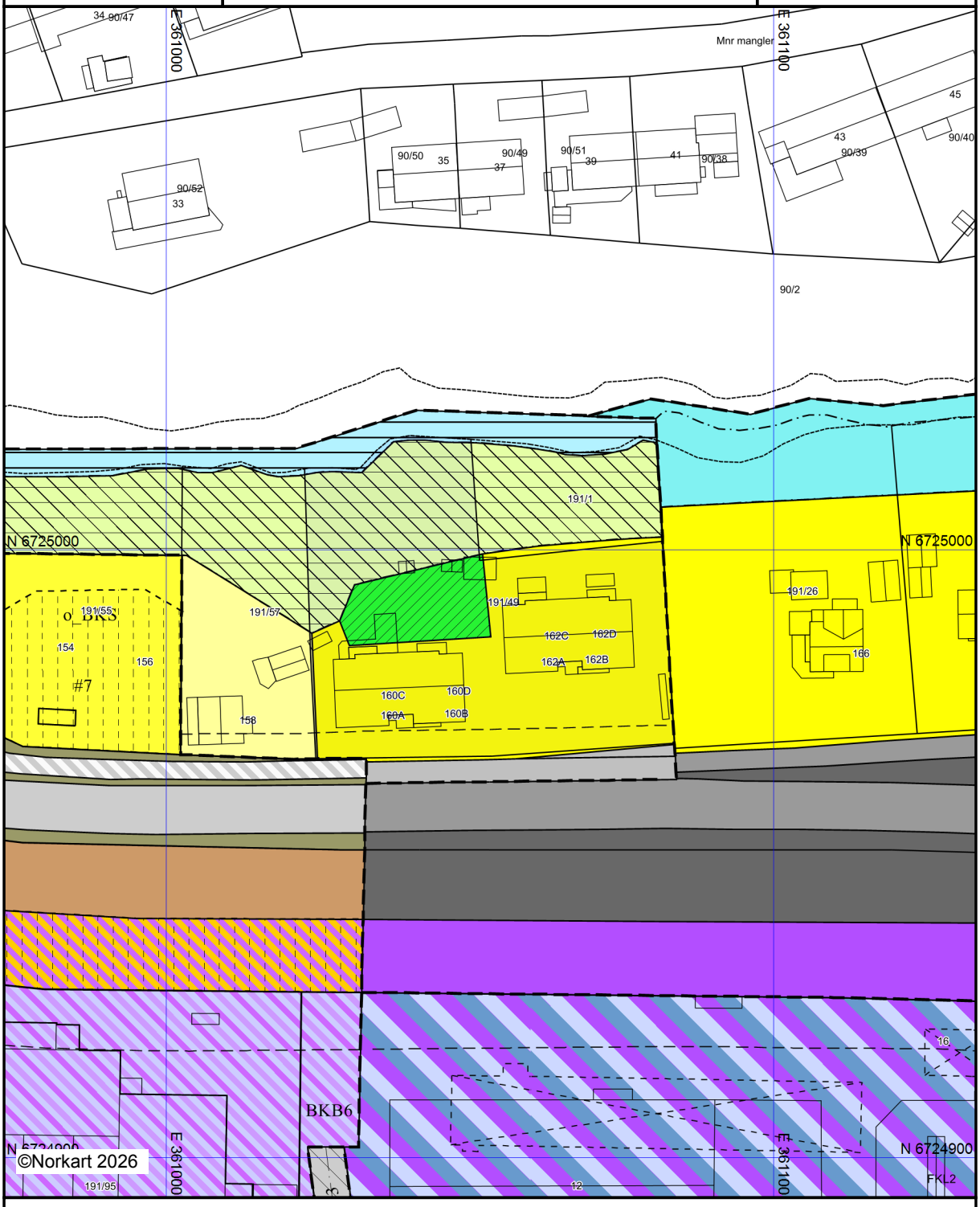
Voss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 191/49/0/5
Adresse: Hardangervegen 162A
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § .

- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Frittliggjande småhusbusetnad
- Konsentrert småhusbusetnad
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

- Offentlege trafikkområde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Anna trafikkområde i sjø/vassdrag
- Anna trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25

- Område med annan særskilt angitt fare

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

- Friluftsområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2

- Felles avkjørsel
- Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1

- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2

- Bustader - konsentrert småhus
- Kombinert byggje- og anleggsformål
- Forretning/kontor/industri
- Industri/lager

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Trasé for jernbane
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL20(

- Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Sikringssonegrense
- Støysonegrense
- Føresegnsgrense - Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2(

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggjegrense
- Bygningar som inngår i planen
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift breidde
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	191	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Hardangervegen 162A, 5705 VOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 413 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 15 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 2 429 m^2 **KPHensynsonenavn** OM310 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	849 m^2
KPHensynsonenavn	OM220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123504020
Navn	Hardangervegen 160-reguleringsendring
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/28/Reguleringsf%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 1 541 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 272 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 590 m^2 **Formål** Friluftsområde
	Delareal 590 m^2 **Formål** Særskilt angitt fare **Utdyp.** Farleg elvaskrent
	Delareal 19 m^2 **Formål** Naturvernområde i sjø/vassdrag

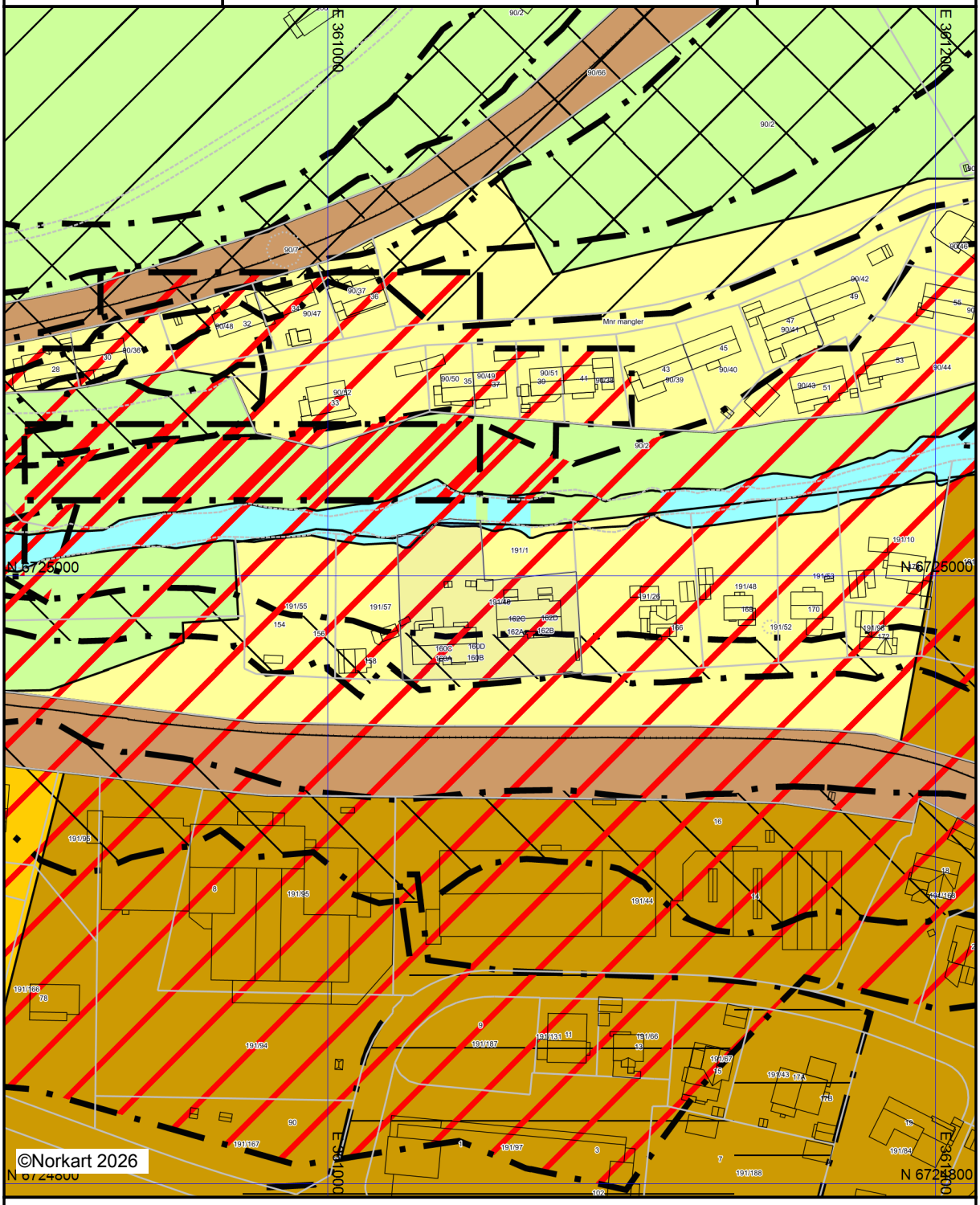
Voss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 191/49/0/5
Adresse: Hardangervegen 162A
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20(

Bygningar og anlegg - eksisterande

Bustader - eksisterande

Sentrumsformål - eksisterande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Bane- eksisterande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Naturområde - eksisterande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11

Faresone - Ras- og skredfare

Støysone - Rød sone etter T-1442

Støysone - Gul sone etter T-1442

Angitt omsynsone - omsyn landbruk

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei:

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

Faresonegrense

Støysonegrense

Angitt omsynsgrense

Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Jernbane - eksisterande

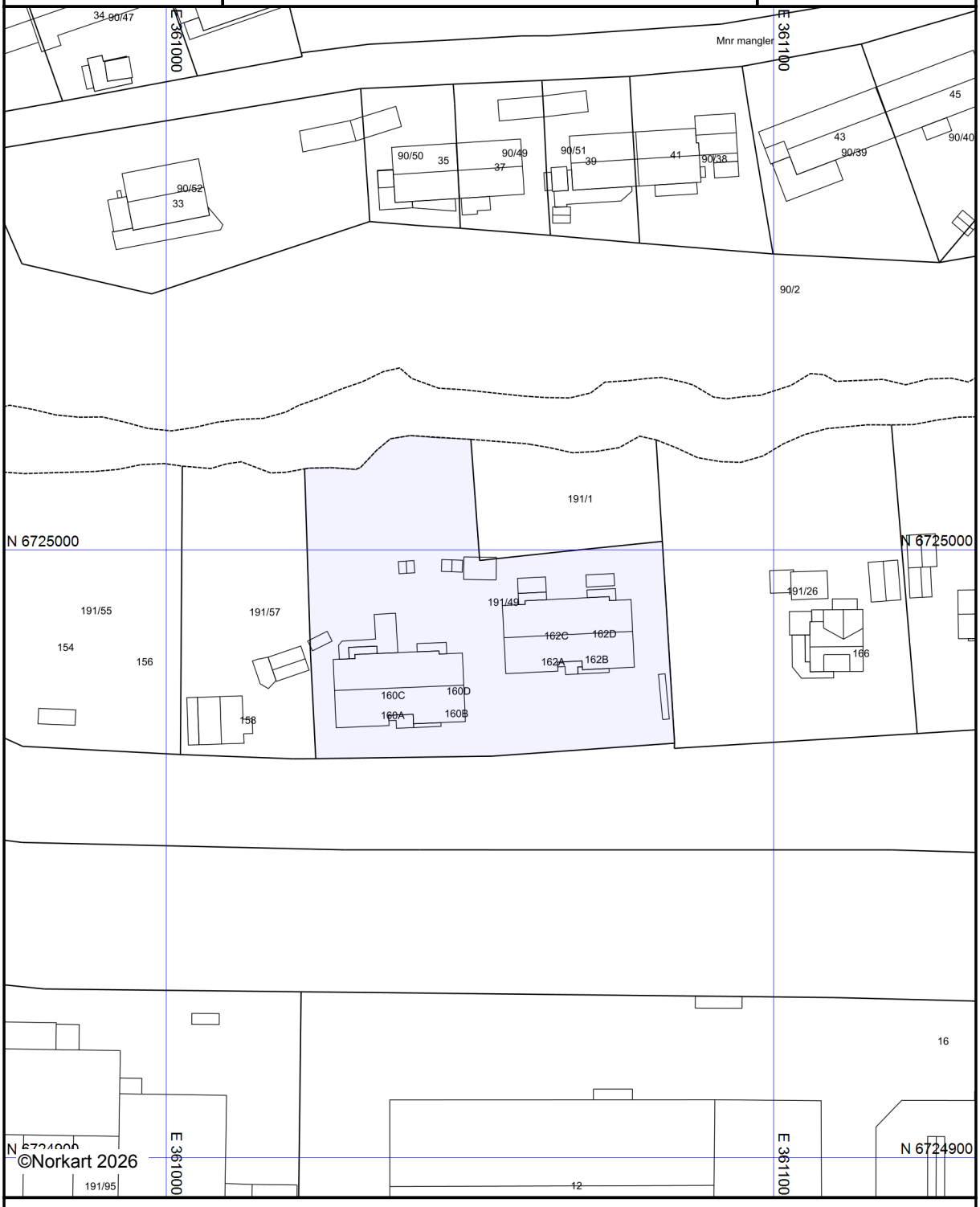
Voss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 191/49/0/5
Adresse: Hardangervegen 162A
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

ambita

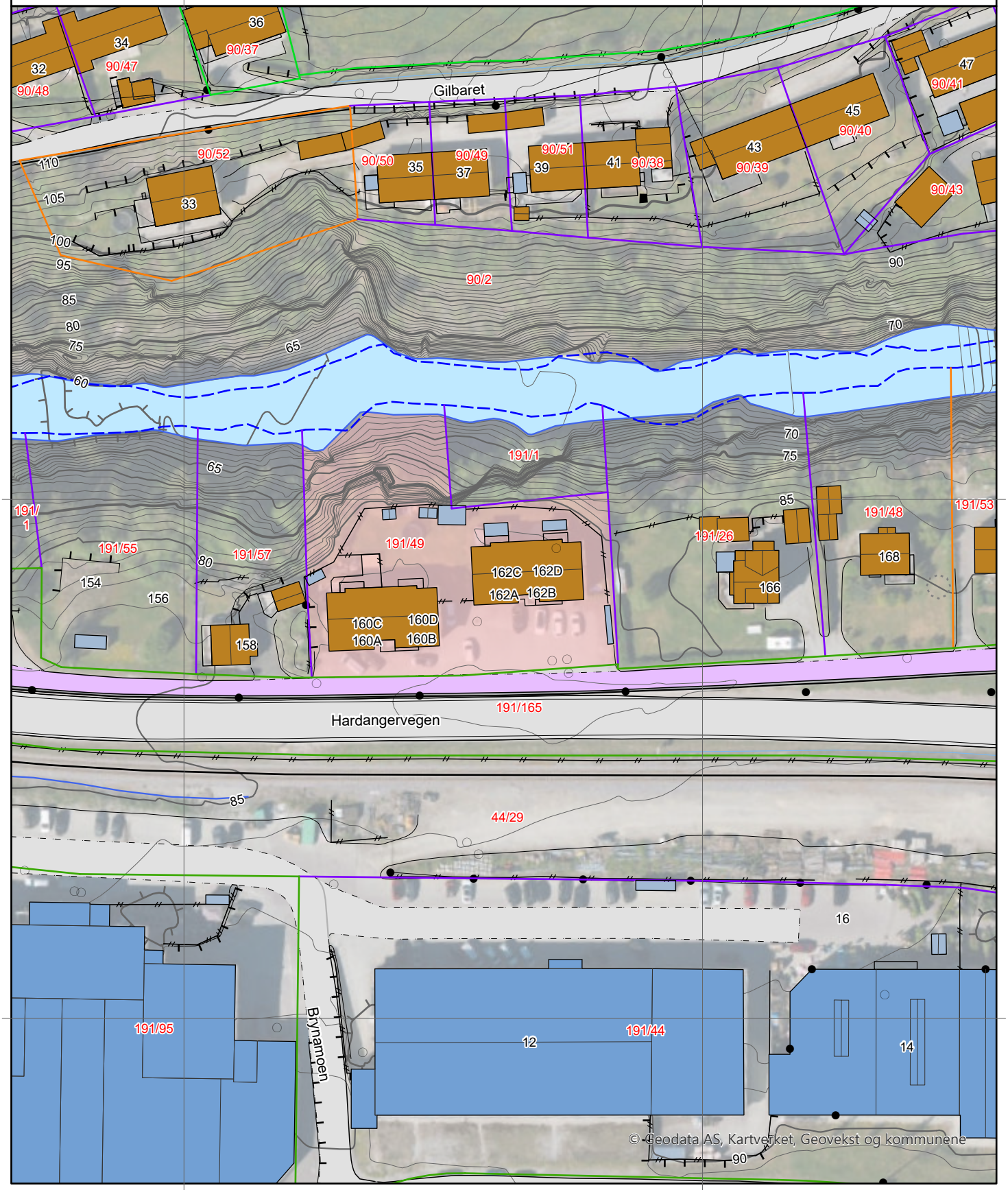
Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/191/49/0/5

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

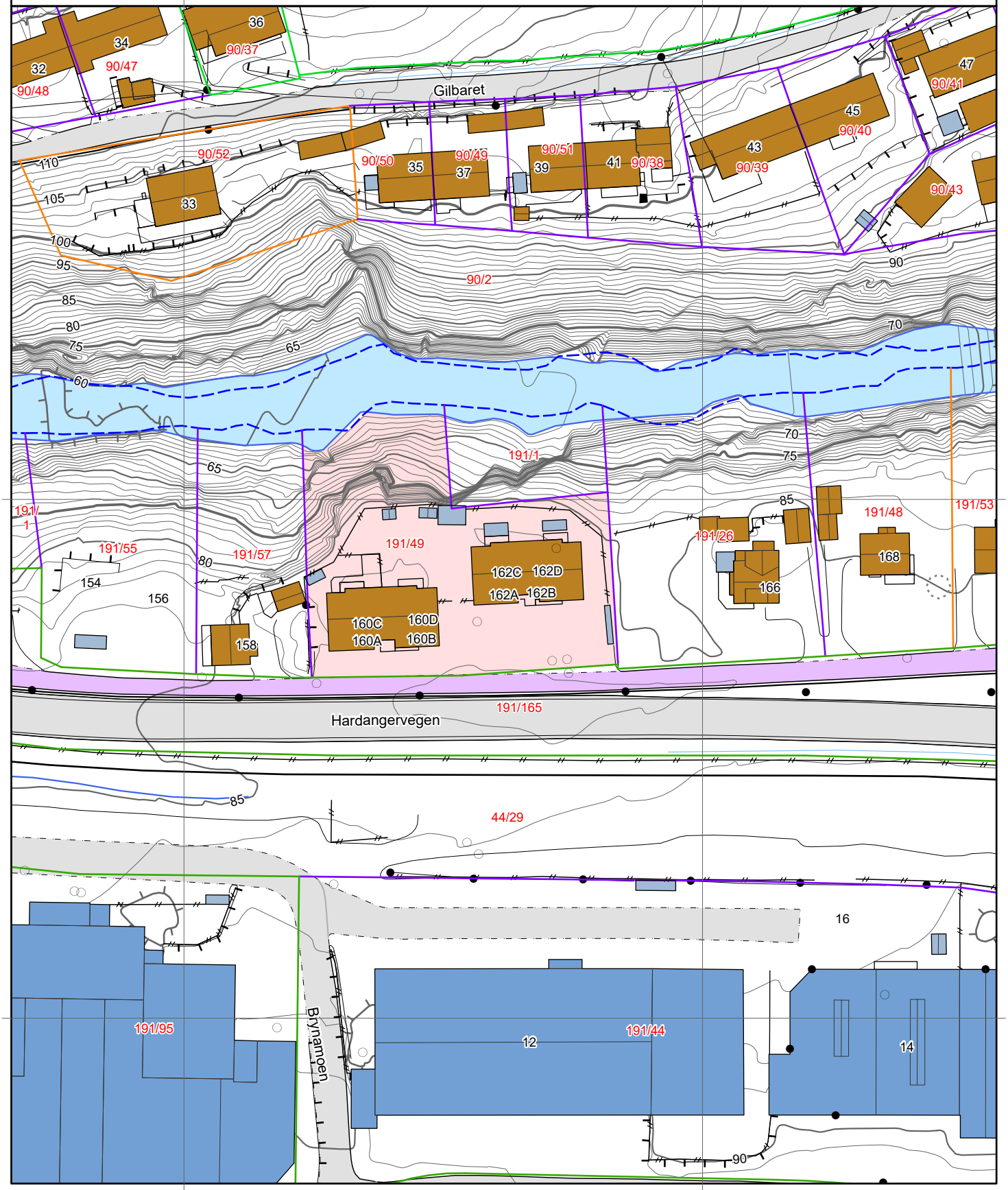
Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/191/49/0/5

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.4.2026



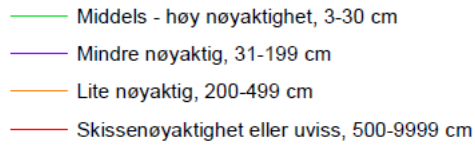
0 25 50 m

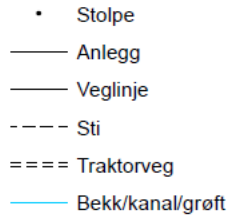
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

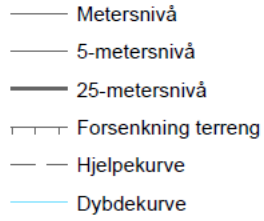


Eiendomsgrenser

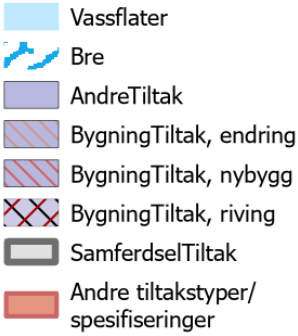




Høydekurver







Utskriftsdato: 21.04.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	191	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Hardangervegen 162A, 5705 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10265814	1460	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	71

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Voss herad

Restanse legalpant

Det er ingen restansar på denne eigedomen.

Neste termin har forfall**: 20.06.2026** og gjeld frå **01.05.-31.08.2026**

Voss herad har dessverre ikkje mogelegheit for deling av faktura. Dette må vera eit oppgjer mellom noverande og ny eigar.

Merknad:

Det må også sjekkast restansar hjå BIR Voss Hardanger, som er ekstern leverandør av renovasjon. Tlf. 56 52 99 00, birvh@bir.no

Utskriftsdato: 21.04.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	191	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Hardangervegen 162A, 5705 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 964,95 kr
Eiendomsskatt	6 116,01 kr
Feiing	678,00 kr
Vann	2 133,41 kr
Sum	**10 892,37 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruksgebyr vatn	25%	35.5 KBM	28.51	1/1	0 %	1 012,19 kr	1 012,20 kr
Forbruksgebyr avløp	25%	35.5 KBM	30.78	1/1	0 %	1 092,51 kr	1 092,51 kr
Innbetalt a kto vatn	25%	-22.58 KBM	28.51	1/1	0 %	-643,81 kr	-643,88 kr
Innbetalt a kto avløp	25%	-22.58 KBM	30.78	1/1	0 %	-694,90 kr	-694,96 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1 PIPE	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	271,33 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	3085600 PROM	3.10	1/1	0 %	9 565,00 kr	3 188,33 kr
Leige vassmålar	15%	1 STK	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	95,83 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1 STK	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	389,47 kr
Forbruksgebyr vatn	15%	35.5 KBM	26.23	1/1	0 %	931,21 kr	931,22 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 STK	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	428,95 kr
Forbruksgebyr avløp	15%	35.5 KBM	29.16	1/1	0 %	1 005,11 kr	1 005,11 kr
Ny a kto vatn	15%	71 KBM	26.23	1/1	0 %	1 862,44 kr	620,82 kr
Ny a kto avløp	15%	71 KBM	29.16	1/1	0 %	2 070,64 kr	690,22 kr
Innbetalt a kto vatn	15%	-22.58 KBM	26.23	1/1	0 %	-592,31 kr	-592,37 kr
Innbetalt a kto avløp	15%	-22.58 KBM	28.31	1/1	0 %	-639,31 kr	-639,37 kr
					Sum	**18 525,52 kr**	**7 155,41 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Tharaso as
Kvåle

6856 SOGNDAL

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
08/1353-24	UTV	STK	GBNR 191/49		28.10.2010

FERDIGATTEST PÅ GNR. 191 BNR. 49

- **Riving av bygg, jf. sak D FPL 506/08 datert 27.11.08**
- **Nybygg, to 4- mannsbustader jf. sak D FPL 507/08, datert 27.11.08**

Byggestad:	***Hardangervegen 162***
Eigedom:	***191/49***
Tiltakshavar:	***Kvea Eiendom A/S***
ANSVSØKER:	*Tharaso as*
ANSVPRO: Arkitektur	*UNIKUS A/S*
ANSVKPR: Arkitektur	*UNIKUS A/S*
ANSVPRO: Bygn. og install. unntatt sanitær	*Unikus AS*
ANSVKPR: Bygn. og install. unntatt sanitær	*Unikus AS*
ANSVPRO: Innv. og utv. sanitæranlegg	*Arthur og Jan Stanghelle rørleggerfirma*
ANSVKPR: Innv. og utv. sanitæranlegg	*Arthur og Jan Stanghelle rørleggerfirma*
ANSVUTF: Innv. og utv. sanitæranlegg	*Arthur og Jan Stanghelle rørleggerfirma*
ANSVKUT: Innv. og utv. sanitæranlegg	*Arthur og Jan Stanghelle rørleggerfirma*
ANSVUTF: Alt arbeid unntatt grunn, terreng og sanitær	*Tharaso AS*
ANSVKUT: Alt arbeid unntatt grunn, terreng og sanitær	*Tharaso AS*
ANSVUTF: Grunn og terreng	*Rong Maskin og utleige*
ANSVKUT: Grunn og terreng	*Rong Maskin og utleige*

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan- og bygningsloven. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningsloven § 93.

Med helsing

Stefan Karlstrøm
saksbehandlar

Kopi til: Kvea Eiendom A/S v/Børge Døssland, Groadalen 25, 5700 VOSS
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

D1

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 191/93, 191/58, 191/49 Målestokk: 1:500

Adresse:

Kartgrunnlag:

Uttaksdato: 11/02/08

VOSS KOMMUNE

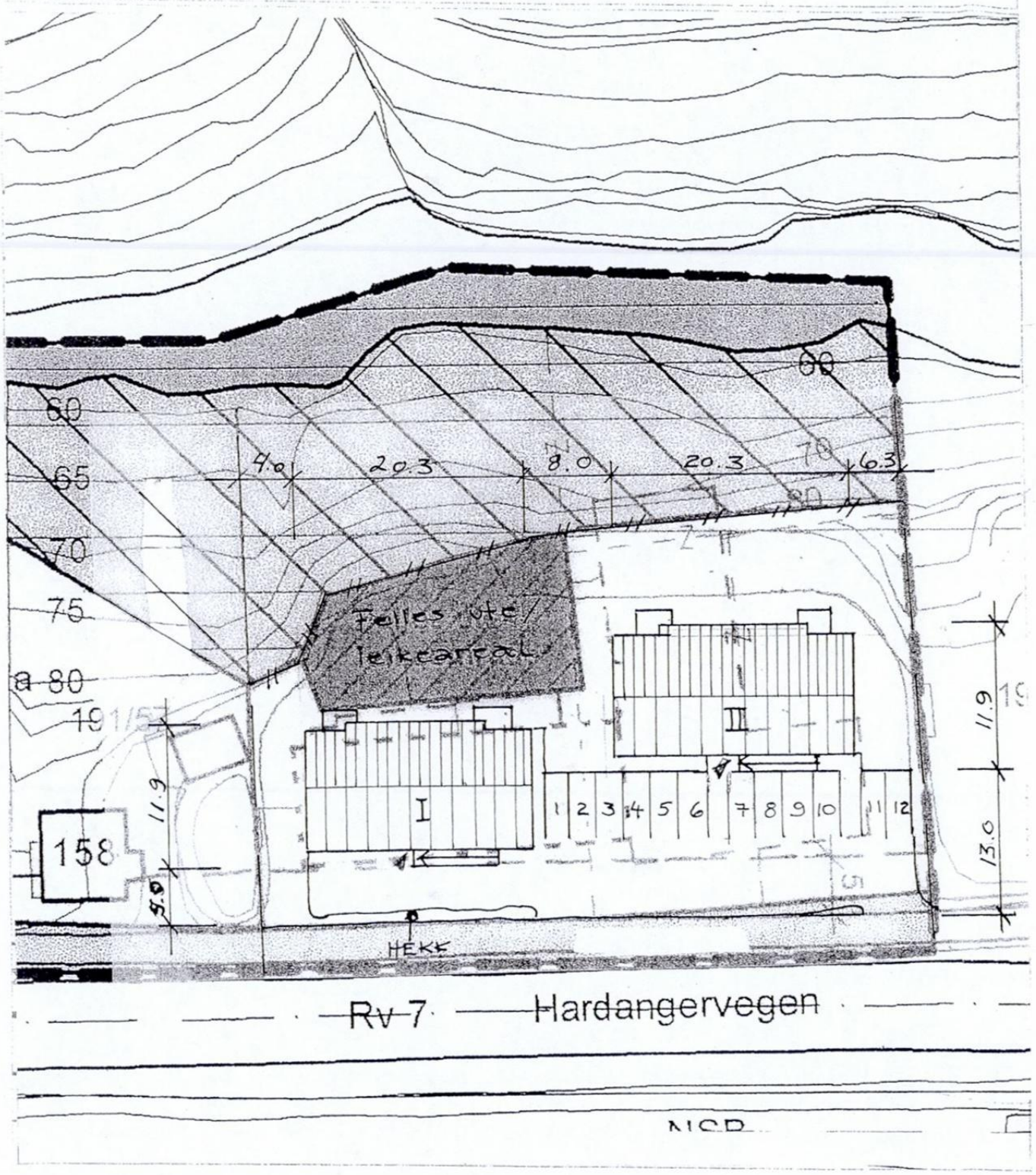
Type tiltak: ..... ALT D

Sign: .....

ansvarleg prosjekterande/meldar

Dato: 15.8.08

N



Kartet kan innehalda feil/manglar. Grensene på kartet er ikkje rettsgyldige.
Ansvarleg prosjekterande/meldar skal sørge for at prosjekteringsgrunnlaget er oppdatert.
Plassering av tiltaket skal vera målsett med avstander til grenser, off. veg, andre bygningar o.l.

SITUASJONSKART

VOSS KOMMUNE

Gnr/Bnr: 191/93, 191/58, 191/49 Målestokk: 1:500

Kartgrunnlag:

Adresse:

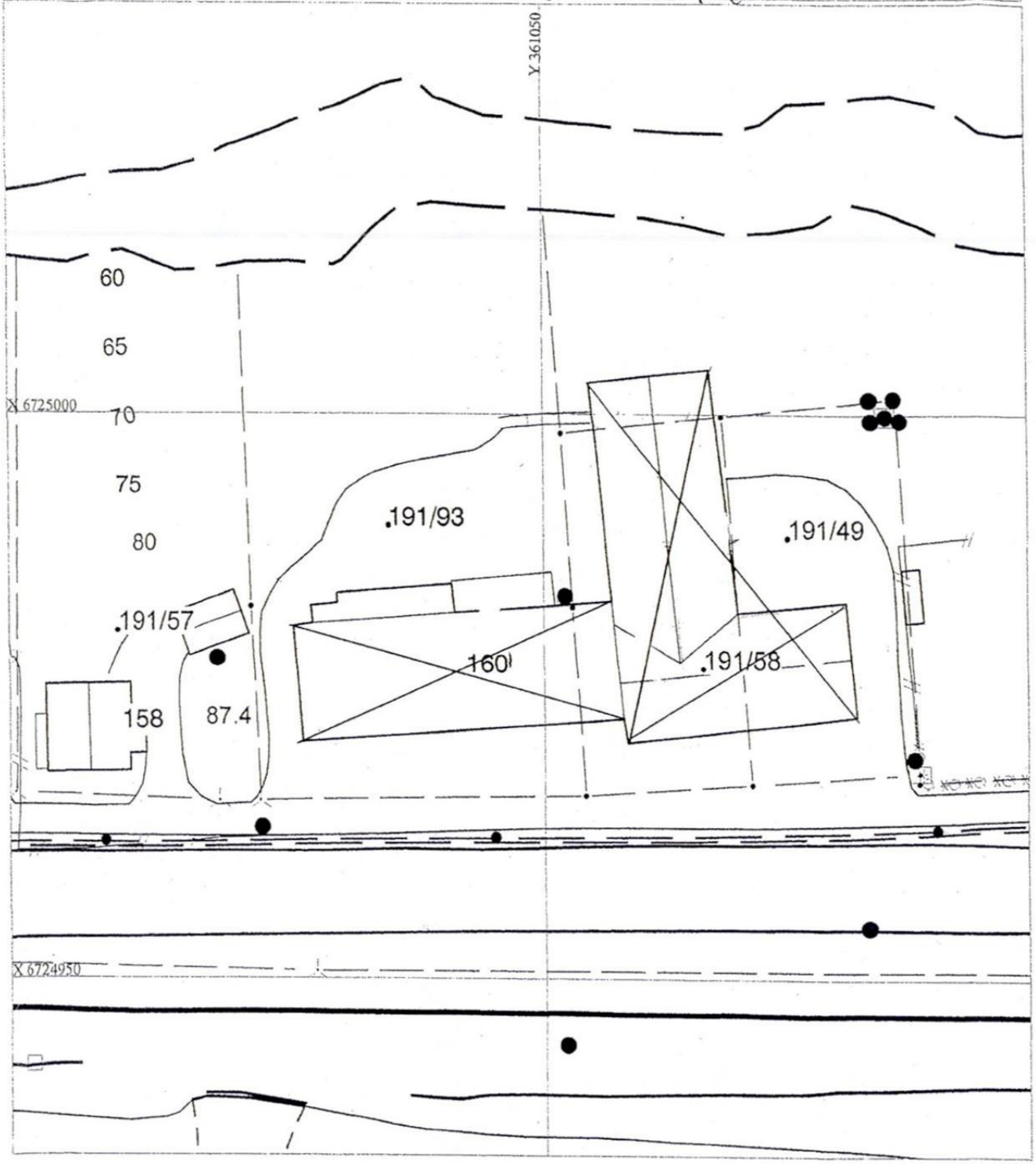
Uttaksdato: 11/02/08

Type tiltak: Aksis. beb. nives

Sign: .....
ansvarleg prosjekterande/meldar

Dato: 17/9/08

Unikus as, Hal.



Kartet kan innehalda feil/manglar. Grensene på kartet er ikkje rettsgyldige.
Ansvarleg prosjekterande/meldar skal sørge for at prosjekteringsgrunnlaget er oppdatert.
Plassering av tiltaket skal vera målsett med avstander til grenser, off. veg, andre byguingar o.l.

E1

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 191/93, 191/58, 191/49 Målestokk: 1:500

Adresse:

Kartgrunnlag:

Uttaksdato: 11/02/08

VOSS KOMMUNE

Type tiltak: .....

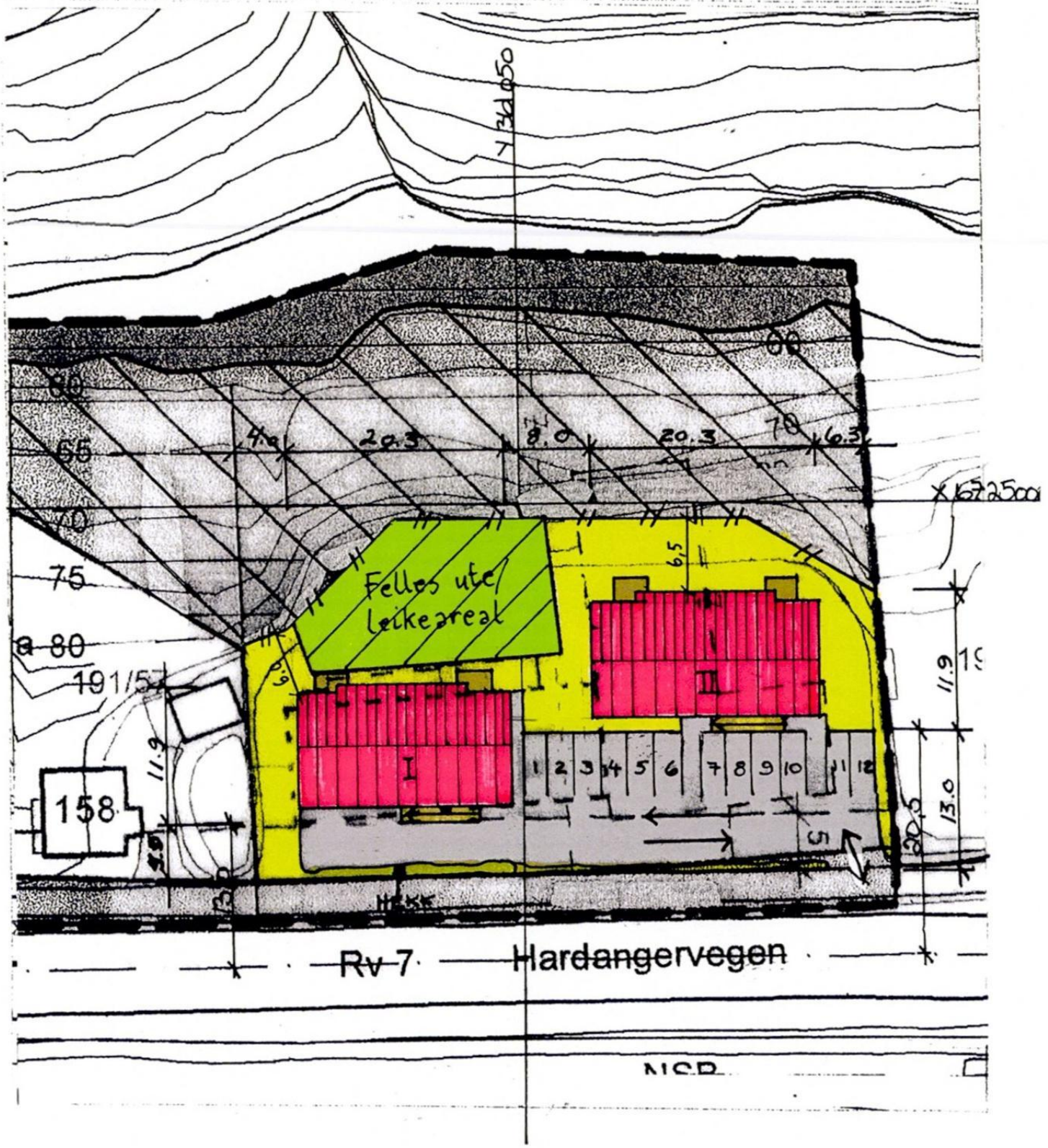
ALT. D

Sign: .....

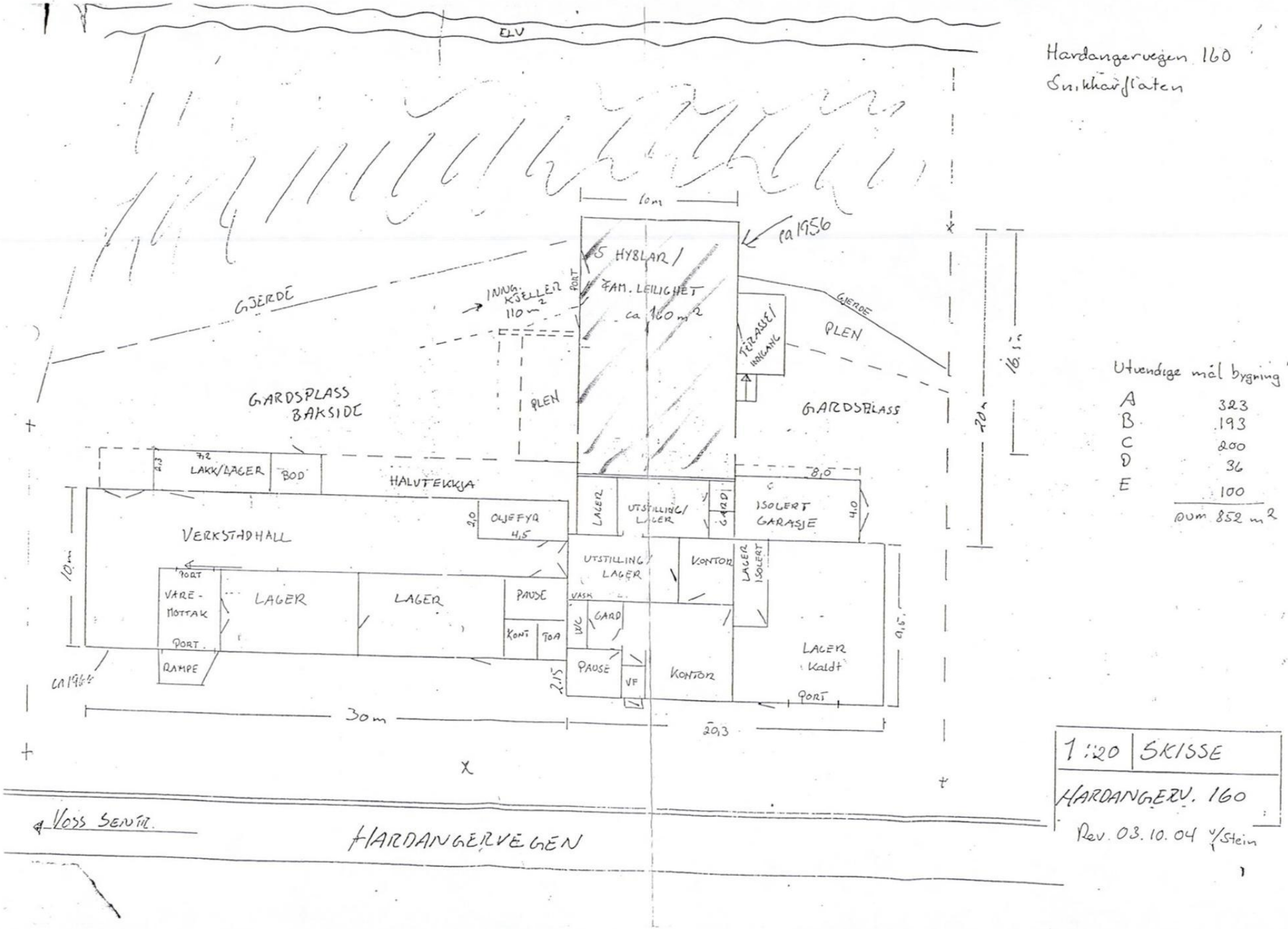
ansvarleg prosjekterande/meldar

Dato: 15/8/08

FLYTT GJERDE 13.08.09
FLERE MÅL 06.08.09
Rev. A - 21.10.08



Kartet kan innehalda feil/manglar. Grensene på kartet er ikkje rettsgyldige.
Ansvarleg prosjekterande/meldar skal sørge for at prosjekteringsgrunnlaget er oppdatert.
Plassering av tiltaket skal vera målsett med avstander til grenser, off. veg, andre bygningar o.l.



Hardangervegen 160
Snarkhaugsplaten

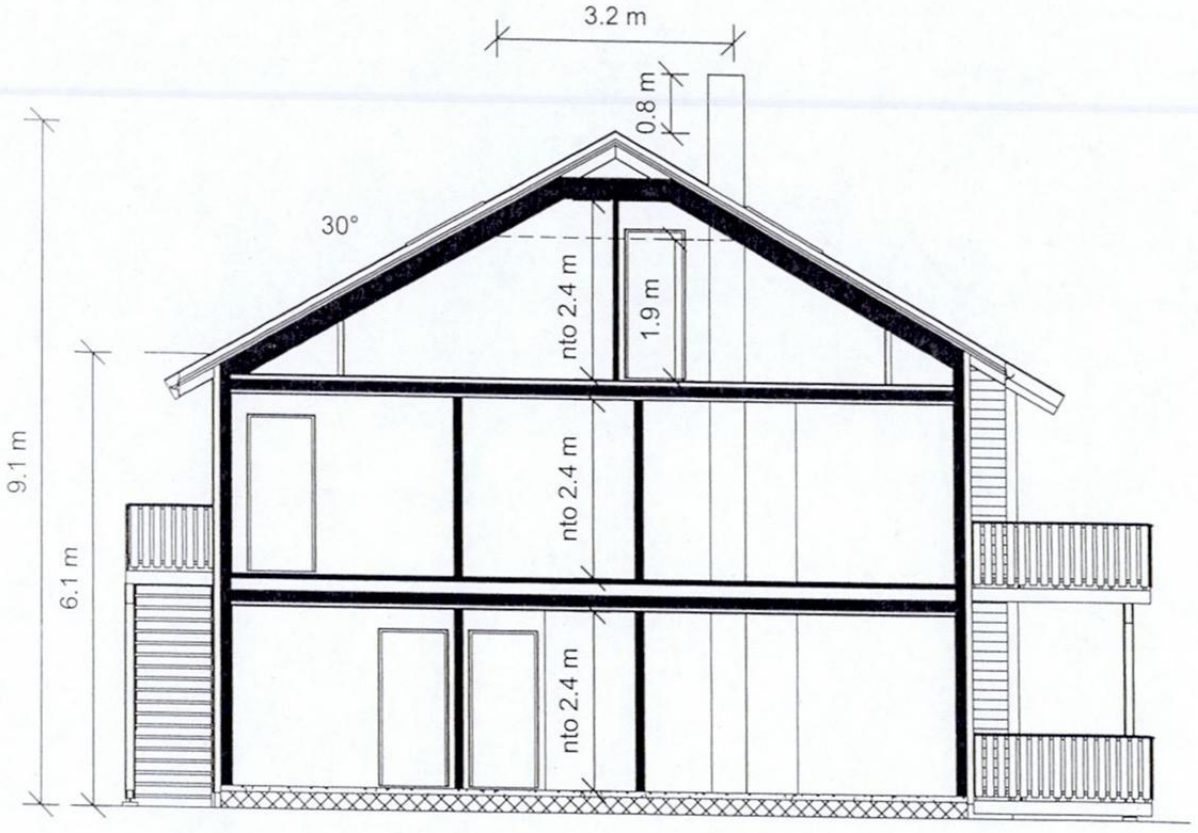
Utvendige mål bygning

A	323
B	193
C	200
D	36
E	100
	sum 852 m2

1:120	SKISSE
HARDANGERV. 160	
Rev. 03.10.04 Y/Stein	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

E2

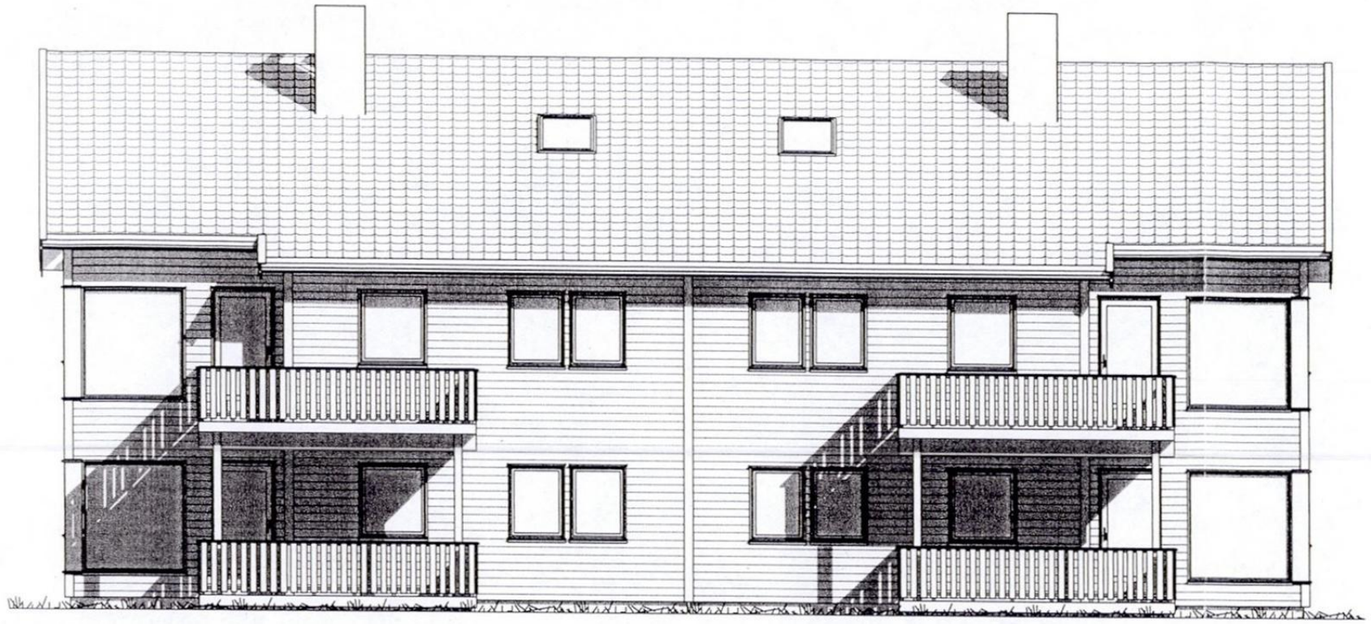


SNITT A-A

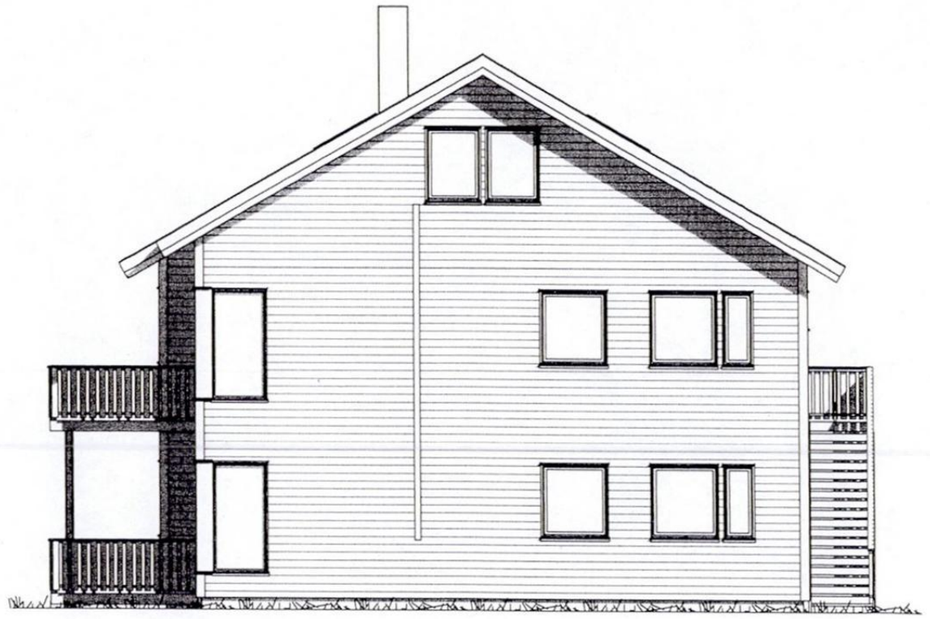
Tharaso AS **4-Mannsbolig**		Tegn Innhold: **Snitt**	
SYSTEMHUS	Unikus Postboks 4104, Terminalveien 10 8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20 E-mail: post@unikus.no	Målestokk:	Rev:
		Dato: 19.06.08	**09.05**
		Tegn: HH	
		Kontr:	Prosjekt nr: 08318

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

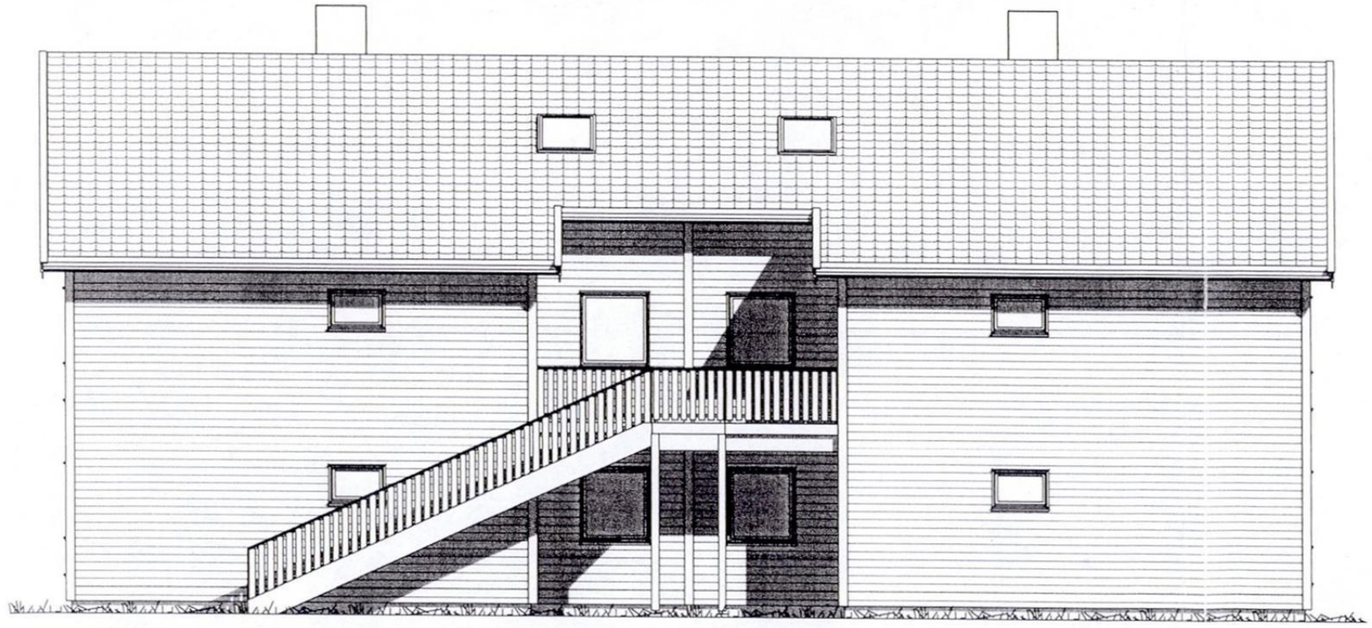
E1



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

SYSTEMHUS

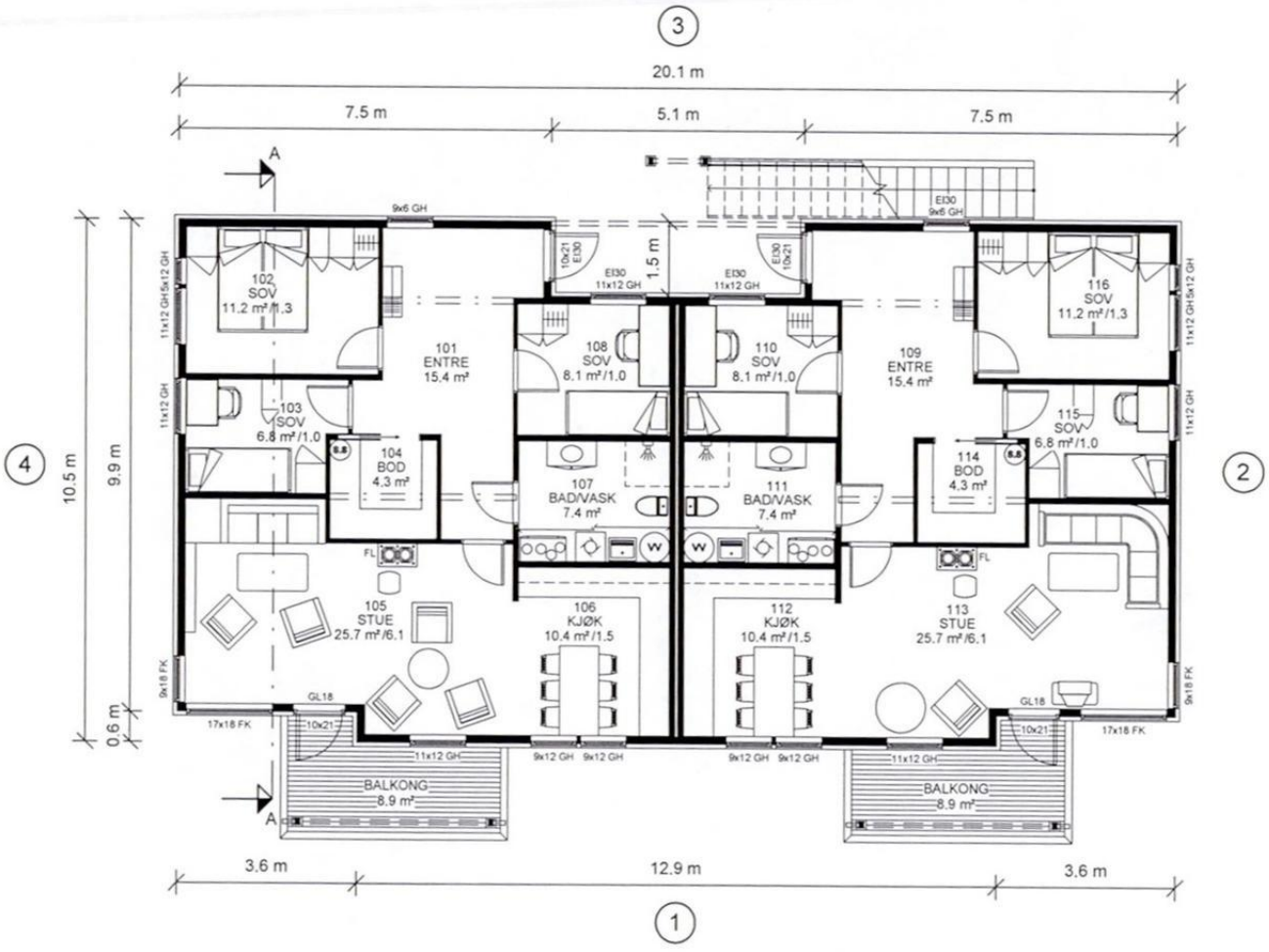
Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM: Tharaso AS	
TILTAKSHAVER: Olav Farestveit	G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS: Hardangervegen	KOMMUNE: Voss

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TEGN, INNHOLD: Fasader				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 4-Mannsbolig				PROSJEKT NR: 08318
ARKITEKT: Grethe Sætveit	DATO: 19.06.08	TEGN: HH	REV:	TEGN.NR: 09.04

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



SYSTEMHUS

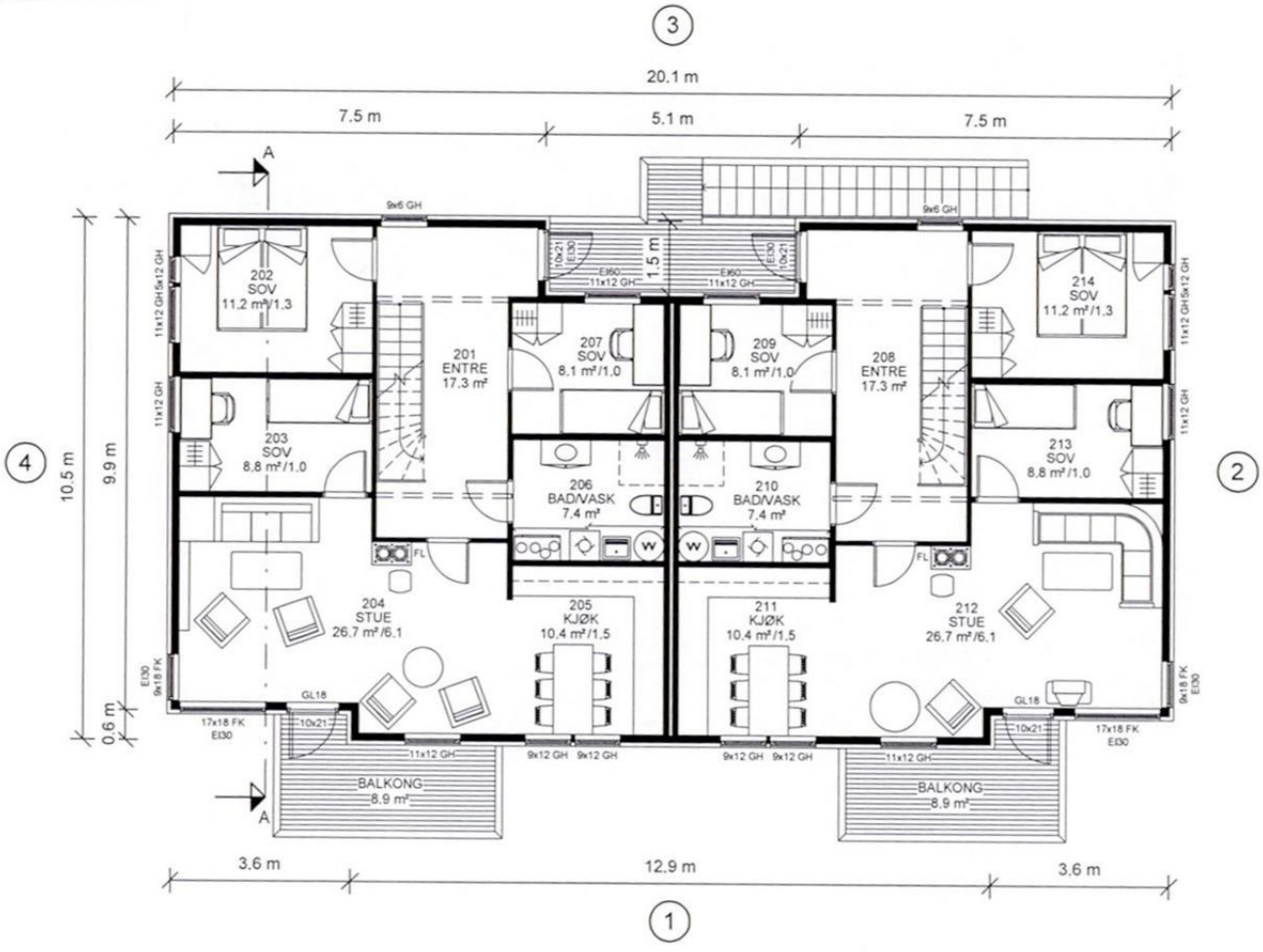
Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:	Tharaso AS
TILTAKSHAVER:	Olav Farestveit
G.nr/B.nr:	
BYGGEPLASS:	Hardangervegen
KOMMUNE:	Voss

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TEGN. INNHOLD: 1.Etasje				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: **4-Mannsbolig**				PROSJEKT NR: 08318
ARKITEKT: Grethe Sætveit	DATO: 19.06.08	TEGN: HH	REV:	TEGN.NR: 09.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:	Tharaso AS
TILTAKSHAVER:	Olav Farestveit
G.nr/B.nr:	
BYGGEPLASS:	Hardangervegen
KOMMUNE:	Voss

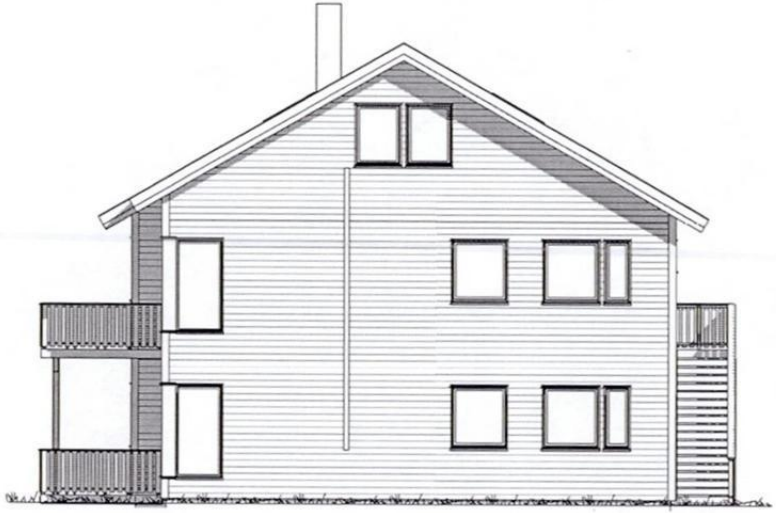
REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TEGN. INNHOLD: 2.Etasje				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: **4-Mannsbolig**				PROSJEKT NR: 08318
ARKITEKT: Grethe Sætveit	DATO: 19.06.08	TEGN: HH	REV:	TEGN.NR: 09.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

SYSTEMHUS

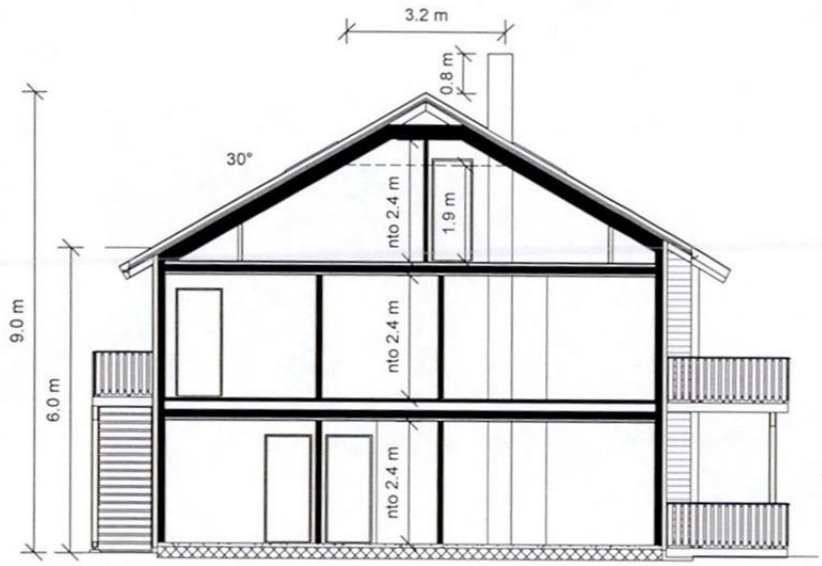
Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM: Tharaso AS	
TILTAKSHAVER: Olav Farestveit	G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS: Hardangervegen	KOMMUNE: Voss

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TEGN. INNHOLD: Fasader				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 4-Mannsbolig				PROSJEKT NR: 08318
ARKITEKT: Grethe Sætveit	DATO: 19.06.08	TEGN: HH	REV:	TEGN.NR: 09.04

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

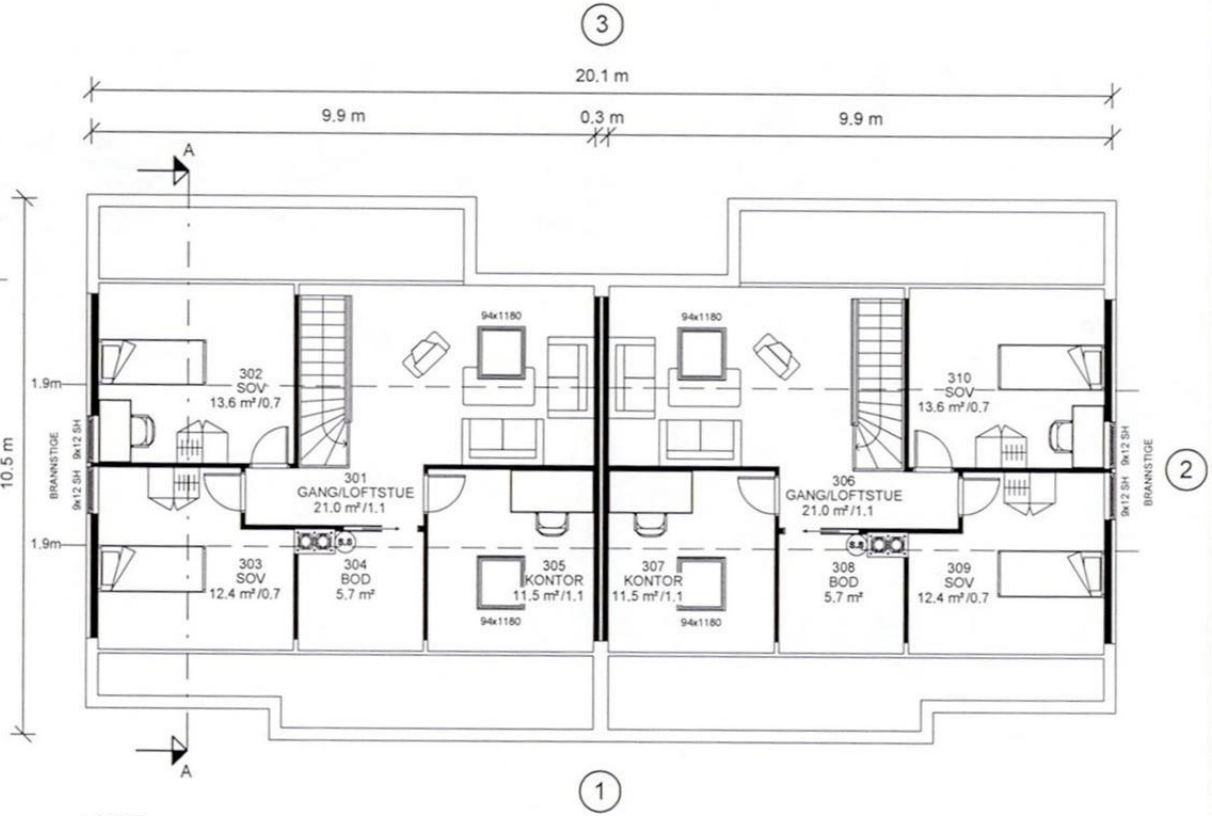


SNITT A-A

AREAL PR.LEIL	BRA
LOFT	42.4 m²
2.ETASJE	93.1 m²
SUM	136 m²

AREAL PR.LEIL	BRA
1.ETASJE	93 m²

BYA	233 m²



LOFT

SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:	
Tharaso AS	
TILTAKSHAVER:	G.nr/B.nr:
Olav Farestveit	
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:
Hardangervegen	Voss

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN.

TEGN. INNHOLD:				MÅLESTOKK:
Plan og snitt				1 : 100
PROSJEKT:				PROSJEKT NR:
4-Mannsbolig				08318
ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	REV:	TEGN.NR:
Grethe Sætveit	19.06.08	HH		09.03

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.