Rongavegen 22, 5723 BOLSTADØYRI



PROPR.NO

Selger
Jacob Benjamin Sommer
94242954

Prisantydning
2 900 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4621 Gnr. 408 Bnr. 56

Stor familiebolig med solrik hage - kun 350 m til Bolstadøyri stasjon og 48 min til Bergen

PRISANTYDNING
kr 2 900 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 14 569 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
242kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
242kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
242kvm

ANTALL SOVEROM
6

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
933kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1960



Rongavegen 22



Stort og luftig allrom med stue, spisesone og utgang til balkong.



Stort og luftig allrom med stue, spisesone og utgang til balkong.



Stort og luftig allrom med stue, spisesone og utgang til balkong.



Stort og luftig allrom med stue, spisesone og utgang til balkong.



Nyrenovert bad med plass til vaskemaskin og tørketrommel.



Nyrenovert bad med plass til vaskemaskin og tørketrommel.



To nyoppussede soverom i 1. etasje — begge med nydelig utsikt og godt med morgensol.



To nyoppussede soverom i 1. etasje — begge med nydelig utsikt og godt med morgensol.



Kjøkken i 1. etasje med utsyn mot stuen.



Stue i 2. etasje



Kjøkken i 2. etasje



Rikelig med oppbevaringsplass i hele boligen.

Det er montert nye vinduer i hele boligen.



Flotte uteområder rundt hele boligen.



Flotte uteområder rundt hele boligen.



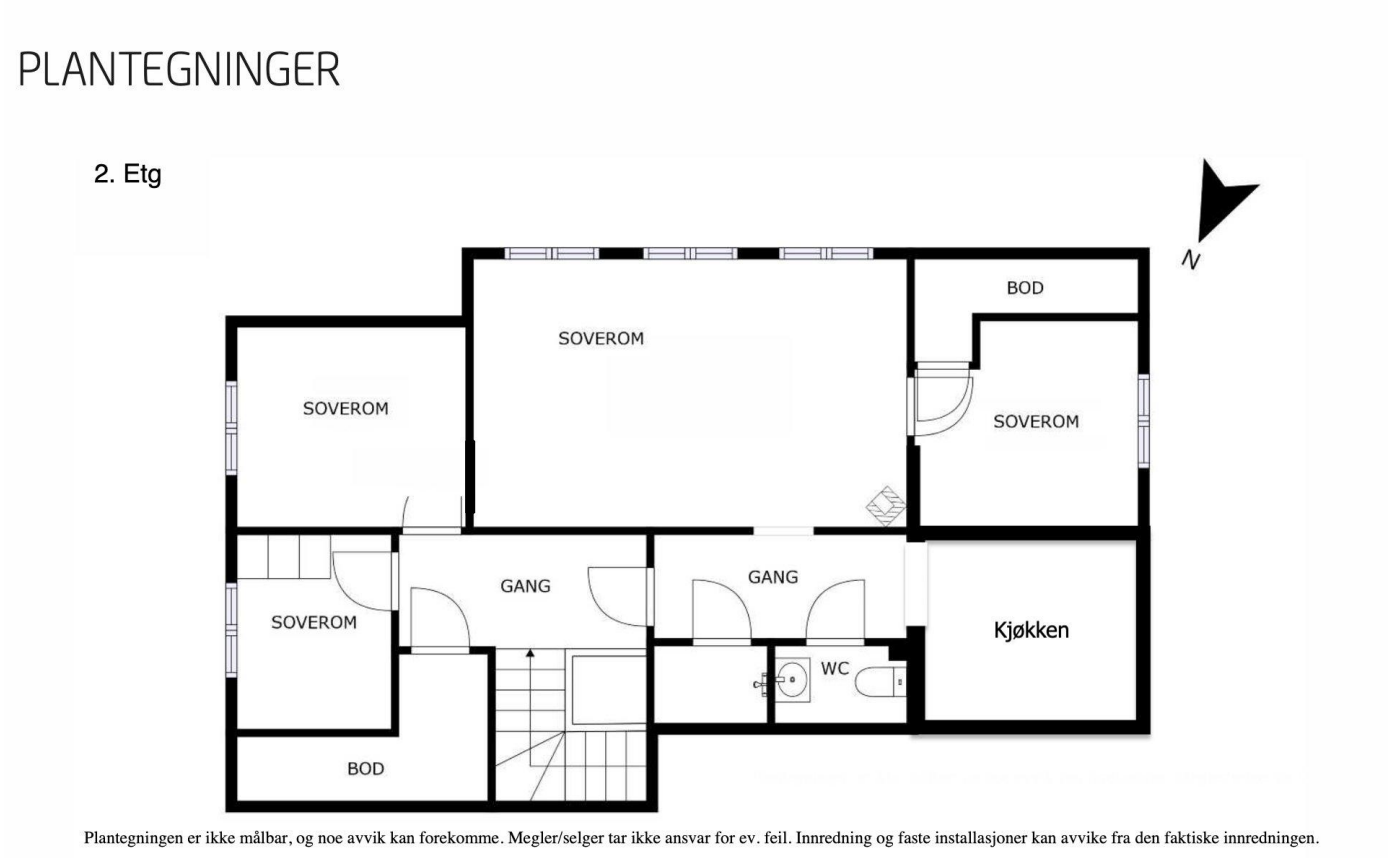
Fra eiendommen ser du lakseelven og noen av verdens høyeste fosser på den andre siden av dalen.



Kun 48 minutter til Bergen og 24 minutter til Voss. Tog går hver time, med hyppigere avganger i rushtiden.

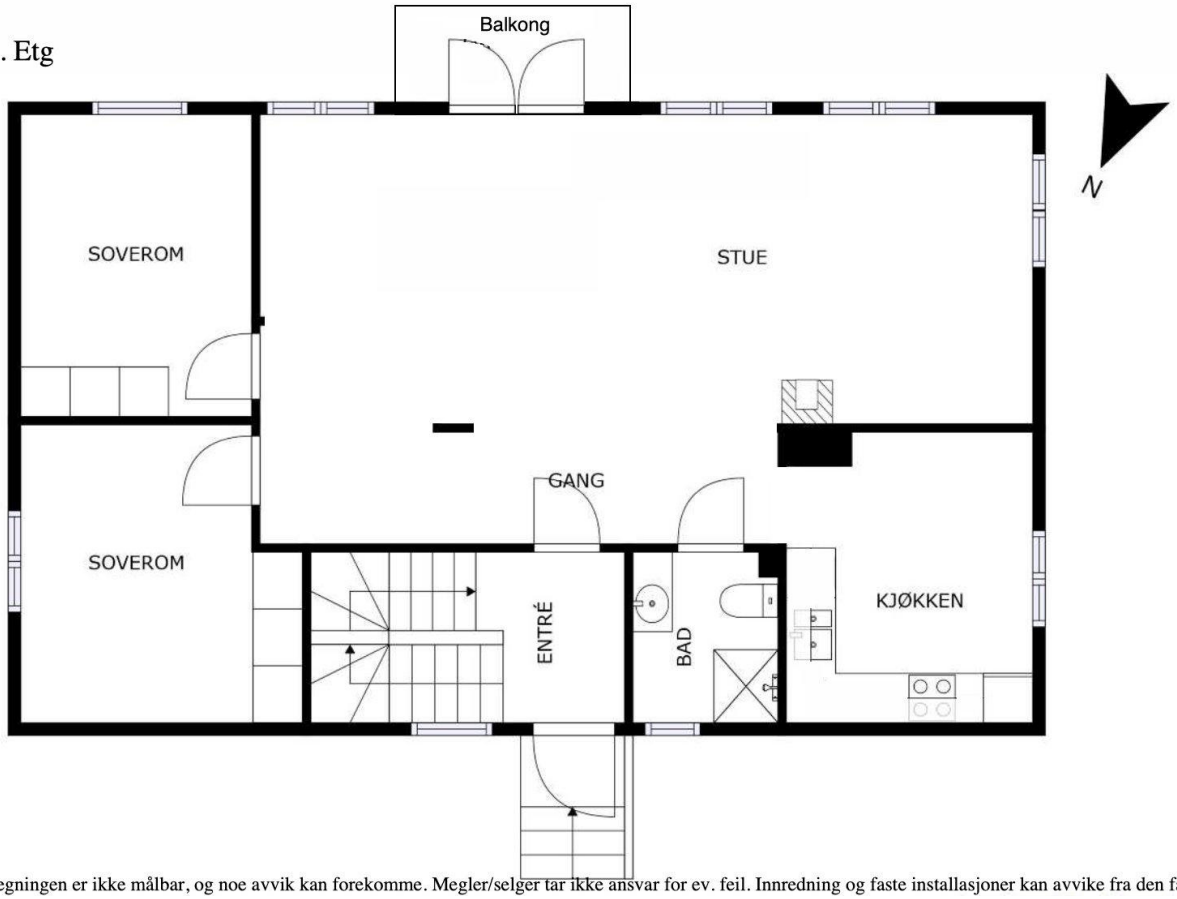


Huset er 350 meter fra Bolstadøyri stasjon.



Plantegning 2. etasje

1. Etg

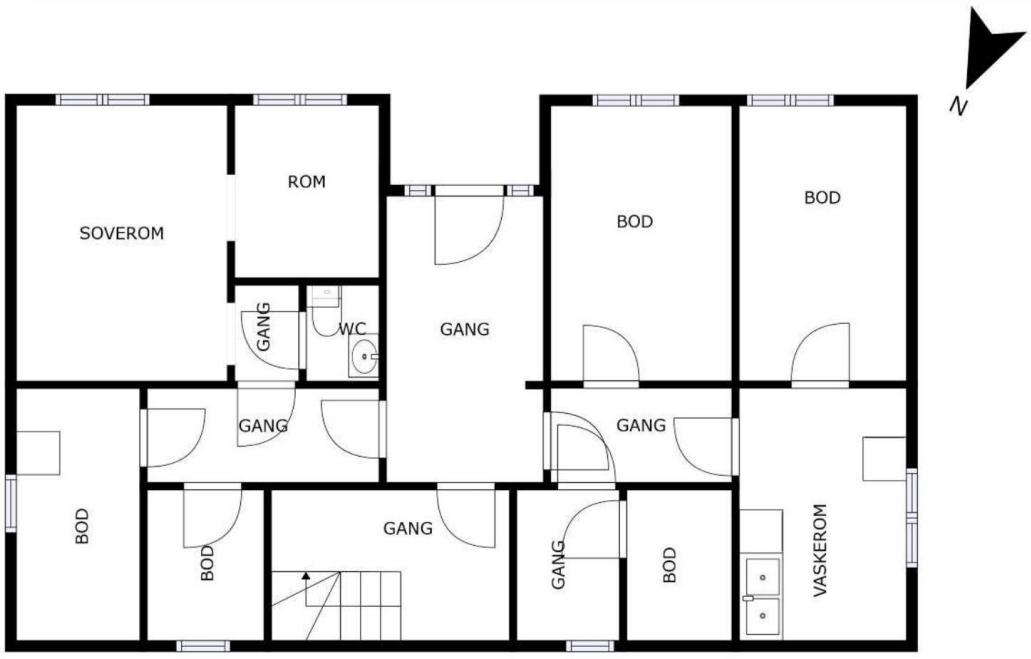


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen

Plantegning 1. etasje

PLANTEGNINGER

U. Etg



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning U. etasje

Beliggenhet

Boligen ligger langs Rongavegen, hovedveien gjennom bygda, som holdes åpen og framkommelig for biltrafikk hele året.

Bolstadøyri stasjon ligger kun 350 meter fra boligen, en spasertur på 3–4 minutter. Tog går hver time, med hyppigere avganger i rushtiden til Bergen (ca. 48 minutter) og Voss (ca. 22 minutter). Når Arna–Stanghelle-tunnelen står ferdig, forventes reisetiden til Bergen å bli ytterligere redusert, noe som kan gjøre området enda mer attraktivt for boligkjøpere.

Bolstadøyri barnehage hadde ca. 22 barn per juni 2026, og skolebarn i bygda har skoleskyss til Evanger.

Bolstadøyri er kjent for sitt sterke lokalmiljø og sitt engasjement for å bevare bygdas vakre omgivelser. Her finnes aktiviteter og tilbud for både barn, unge og voksne gjennom lokale lag og foreninger. Bygda har blant annet et lite bibliotek/leserom, sandvolleyballbane, fotballbane og offentlig badeplass. I tillegg byr området på flotte muligheter for fotturer, sykling, fiske og båtliv – alt i naturskjønne omgivelser.

Om tomten

Eiendommen har et romslig uteområde med gode muligheter for å anlegge hage, og langs tomtegrensen renner en liten bekk.

På tomten vokser et rikt utvalg av markblomster, samt ville jordbær, bringebær, bjørnebær og blåbær. Det er også god plass til å bygge en garasje og etablere flere uteplasser eller terrasser, perfekte for grilling og lange dager i solen.

Eiendommen har svært gode solforhold, noe som gir utmerkede vekstvilkår for frukttrær som epletrær og annen beplantning.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
72 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

90 490 kr (Omkostninger totalt)

---

2 990 490 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:

0 kr (Eierskiftegebyr)
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.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Rongavegen 22, 5723 BOLSTADØYRI
VOSS kommune
gnr. 408, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3467 **Eiendomsverdi ref nr:** AS1973

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enebolig oppført over tre etasjer.
Balkong på 2,9 m² med utgang fra stue.

STANDARD
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, med tilhørende Byggeforskrifter av 1949, som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i et eldre, etablert boligområde i Rongavegen på Bolstadøyri i Voss kommune. Sørvendt utsikt fra bolighuset. Fra eiendommen er det kort gangavstand til jernbane, buss og barnehage. Det tar ca. 12 minutter å kjøre til Dale, hvor man finner butikker og daglige servicetilbud. Voss sentrum er ca. 30 km unna, mens Bergen sentrum er ca. 72 km unna. Tur- og friluftsområder samt fiskemuligheter i umiddelbar nærhet, med blant annet elven Vosso like nedenfor eiendommen. På Tangen er det friområde med badeplass.

TOMT
Eiet tomt på 933,2 m². Tomten er opparbeidet med stor hage. Tomteareal basert på oppgitt areal i matrikkelen.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikk- og fellesledninger, og har vannmåler. Avløp føres via septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering langs offentlig vei. Det er plass til å opparbeide parkering på egen tomt.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på fjell/faste masser, i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet. Fundamenter og kjellergulv i betong.Grunnmur i betong med innslag av stein (sparesteinsmur). Innvendig kledd med innpussede plater av treullsement.Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Konstruksjoner/fasader:
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon) med papp, utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning. Kledningen er antatt fra byggeår. Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Hovedvekten av vinduene er fra 2025. Enkelte eldre vinduer med enkeltlagsglass i trekarmer på gavlvegger i underetasjen, tre stk. PVC-vinduer i bakkant av boligen fra 2025, vindu på bad fra 2007 og ett eldre vindu i trapperom.

Dører:
Ytterdører med malte dørblad og isolerglass. Hoveddør av eldre alder med glass fra 2009. Ytterdør i hovedetasjen av eldre årgang med glass fra 2009. To-fløyet balkongdør med isolerglass i malte trekarmer fra 2025.

Takkonstruksjon:
Saltak med tresperrer og pultopplett i front. Kaldt møneloft. Taktekking med rupanel, sutak, sløyfer/lekter og takstein av tegl. Takrenner og nedløp i plast.

Altaner/balkonger:
Balkong på 2,9 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppført i stål- og betongkonstruksjoner med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord og håndløper.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Gang (9,1 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Gang (4,0 m²)
Belegg på gulv, panel/malte flater på vegger og panel i himling.

Gang (1,4 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

WC (1,4 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Innredet rom (8,4 m²)
Belegg på gulv, malt panel/malte flater på vegger og malte flater i himling.

Innredet rom (4,0 m²)
Belegg på gulv, malt panel/malte flater på vegger og malte flater i himling.

Bod (2,8 m²)
Betonggulv, mur/panelvegger og panel i himling.

Bod (5,1 m²)
Betonggulv, mur/panelvegger og panel i himling.

Trapperom (6,9 m²)
Vinylfliser på gulv, mur/panelvegger og takplater i himling.

Gang (3,4 m²)
Belegg på gulv, mur/panelvegger og panel i himling.

Innredet rom (8,7 m²)
Belegg på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Vaskerom (6,1 m²)
Betonggulv, pussede murvegger og pusset himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Innredet rom (7,1 m²)
Belegg på gulv, murvegger og panel i himling.

Bod (2,7 m²)
Betonggulv, mur/panel på vegger og panel i himling.

Bod (2,4 m²)
Betonggulv, mur/panel på vegger og panel i himling.

Hovedetasje:

Trapperom (7,9 m²)
Belegg på gulv, panel på vegger og malte flater i himling.

Stue/spisestue (46,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Vedovn. Sikringsskap. Utgang til balkong.

Rom klargjort for kjøkken (10,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Opplegg for kjøkken.

Bad (3,5 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Soverom (10,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Plassbygget skap.

Soverom (10,7 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Loftsetasje:

Gang (8,2 m²)
Belegg på gulv, panel på vegger og malte flater i himling. Sikringsskap.

Kott (1,8 m²)
Tregulv, panel på vegger og i himling.

Soverom (5,5 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (8,9 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Gang (5,1 m²)
Belegg på gulv, panel på vegger og malte flater i himling.

Dusjrom (1,6 m²)
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

WC (2,0 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kjøkken (8,0 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (23,0 m²)
Linoleum på gulv, malte flater på vegger og i himling. Vedovn.

Soverom (9,1 m²)
Linoleum på gulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber og plast. Dels rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 285 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannvarslingsanlegg med seriekoblede røykvarslere.
Husbrannslange og håndslukkeapparat. Utfellbar brannstige på begge gavlvegger.

OPPVARMING
Vedovn i stue/spisestue.
Elektriske panelovner.

Beskrivelse av eiendommen

Elektriske varmekabler på bad i hovedetasjen.

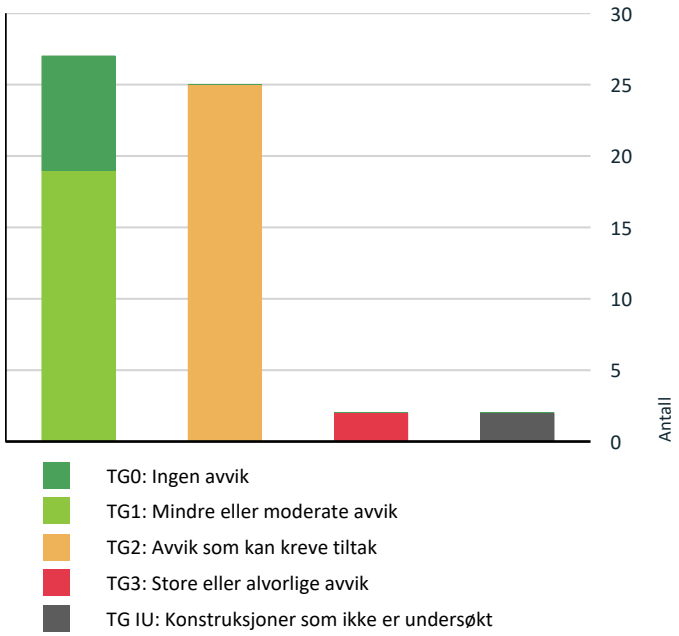
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

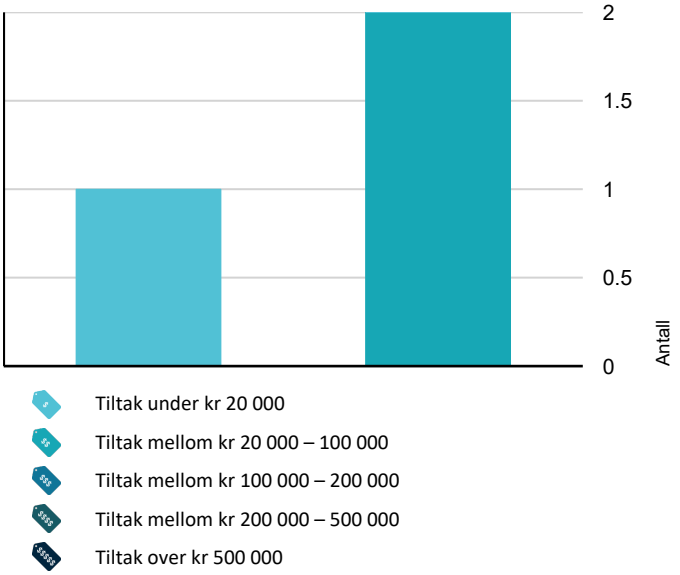
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,1 m²) > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,1 m²) > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > Loftsetasje > Dusjrom (1,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Begrenset lufting av takkonstruksjonen.
Det ble registrert mørke flekker og misfarging på taktro, som indikerer fuktpåkjenning.
Indikasjoner på aktivitet etter skadedyr.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Begrenset/manglende lufting bak kledning.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer av eldre årgang Gå til side
Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Rennemerker fra feieluke.
Sprekk i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er registrert punktvis misfarging på overflater, noe som indikerer fuktgjennomgang i grunnmuren. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, da kjellergulv og fundamenter vanligvis er etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Rekkverket er delvis dårlig festet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - kobberrør Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Stedvise sprekker i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Begrenset terrengfall vekk fra bygning.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side
Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Toalettrom > Underetasje > WC (1,4 m²) > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,1 m²) > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,1 m²) > Overflater gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,1 m²) > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side
Eldre slukløsning i kombinasjon med manglende tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,1 m²) > Ventilasjon Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hovedetasje > Bad (3,5 m²) > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Loftsetasje > Dusjrom (1,6 m²) > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Loftsetasje > Dusjrom (1,6 m²) > Overflater, vegger og himling Gå til side

Dør av ikke-fuktbestandige materialer (treverk) i rommets våtsone.

Våtrom > Loftsetasje > Dusjrom (1,6 m²) > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > Loftsetasje > WC (2,0 m²) > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken (8,0 m²) > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og takstein av tegl.

Taktekking av eldre årgang.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Takstein av tegl: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Yttertak med tilhørende undertak/vanntett sjikt har passert anbefalt brukstid. Det må påregnes utskifting på sikt, og nærmere kontroll anbefales for å avdekke eventuelle skader eller svakheter. Manglende oppfølging medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp av ukjent alder.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20-30 år

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:

- Begrenset lufting av takkonstruksjonen.
- Det ble registrert mørke flekker og misfarging på taktro, som indikerer fuktpåkjenning.
- Indikasjoner på aktivitet etter skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.

Begrenset lufting kan medføre økt risiko for kondens og fuktskader, som igjen kan føre til råte og soppdannelse i konstruksjonen.

- Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadedyraktivitet, og eventuelle tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å hindre videre skade på takkonstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på trekonstruksjoner og redusert levetid på konstruksjonen.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, enkeltfalset trekledning.

Merk:
Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som fukt, råte og andre skader kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

Vurdering av avvik:

- Begrenset/manglende lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lufting bør utbedres der denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt- og råteskader i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Underetasje:
Fire stk. vinduer i front med trekarmer fra 2025. Vinduer på gavlvegger av eldre årgang med enkeltlagsglass i trekarmer. Tre stk. PVC-vinduer i bakkant av boligen fra 2025.

Tilstandsrapport

Hovedetasje:
Vinduer i front og på gavlvegger i trekarmer fra 2025. Vindu på bad fra 2007. Ett eldre vindu i trapperom.

Loftsetasje:
Syv vinduer fra 2025 i loftsetasjen.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 2 Vinduer av eldre årgang

Beskrivelse

Vurdering gjelder for vinduer av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer av denne alderen har begrenset gjenstående brukstid og økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt å vurdere utskifting for å unngå fremtidige skader og redusert komfort.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør med malte dørblad og isolerglass.

Hoveddør av eldre alder med glass fra 2009.

To-fløyet balkongdør med isolerglass i malte trekarmer. Dør fra 2025.

Ytterdør i hovedetasjen av eldre årgang med glass fra 2009.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på 2,9 m² med utgang fra stue.

Balkong på 2,9 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppført i stål- og betongkonstruksjoner med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord og håndløper.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:
- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

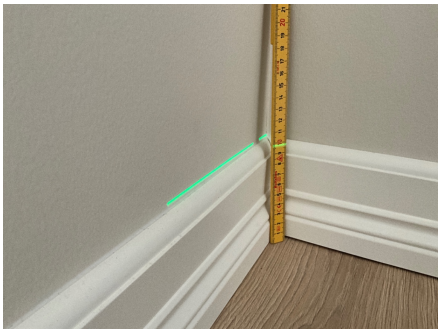
Det ble foretatt stikkprøvemessig kontroll av ujevnheter/skjevheter med laservater i to relevante rom per etasje.

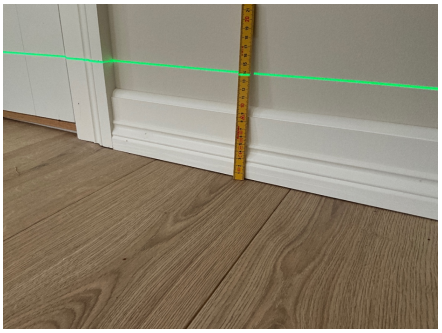
Det ble registrert større skjevheter (mellom 0-40 mm) ved kontroll i de to største rommene i hver etasje.

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er basert på tilgjengelige flater. I eldre boliger må det påregnes enkelte skjevheter, nedbøyninger, knirk og begrenset lydisolering mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.





Radon

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Vedovn med glassfront i stue. Rentbrennende type.

Forventet brukstid:
- Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss, utskifting: 20-40 år.
- Murte skorsteiner, pusset utvendig, ompussing: 10-30 år.

Vedlikehold:
Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart. Eldre blybeslag er mer utsatt for lekkasjer og bør kontrolleres jevnlig for sprekker eller skader. For å redusere fukt- og frostbelastning på pipen, og dermed forlenge levetiden, anbefales det å montere pipehatt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Rennemerker fra feieluke.
• Sprekk i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, redusert brannsikkerhet og behov for kostbare reparasjoner på et senere tidspunkt.
• Rennemerker fra feieluke bør utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av pipens konstruksjon. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktskader, forvitring av murverket og redusert levetid på pipen.
• Sprekk i ildfast stein inne i ovnen bør utbedres ved utskifting av den skadde steinen for å sikre trygg og effektiv bruk av ildstedet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brannsikkerhet, dårligere varmeeffekt og økt risiko for skader på ovnen.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert punktvis misfarging på overflater, noe som indikerer fuktgjennomgang i grunnmuren. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, da kjellergulv og fundamenter vanligvis er etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke misfargingen og fuktnivået jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid. Ved økt misfarging eller tegn til forverring bør tiltak for bedre fuktsikring vurderes, for å unngå risiko for skader på konstruksjonen og redusert innemiljø.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukkede tretrapper med spilerekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er delvis dårlig festet.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket bør festes og sikres bedre for å oppnå tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet ved bruk av trappen.
Dårlig festet rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hovedsakelig malte, profilerte innerdører i underetasjen.

Profilerte dører i hovedetasjen. Dør med ett-speils utførelse til bad.
Dører fra 2025.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM (6,1 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Betonggulv, pussede murvegger og pusset himling.

Inneholder:
Støpt, dobbel utslagsvask med kraner, fordelerskap til rør-i-rør og varmtvannsbereder. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM (6,1 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentert vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,1 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Pussede murvegger og pusset himling.

Årstall: 1960

UNDERETASJE > VASKEROM (6,1 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Betonggulv uten vanntett sjikt.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres vanntett sjikt på gulvet for å sikre at eventuelle vannlekkasjer ledes til sluk.
Konsekvensen av manglende vanntett sjikt er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og omkringliggende rom, samt mulig skade på bygningsdeler og inventar.
Tiltak bør vurderes ved oppgradering av vaskerommet for å redusere risikoen for fremtidige skader.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,1 M²)

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Støpejernssluk. Det er ikke etablert vanntett sjikt i rommet.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.
• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM (6,1 M²)

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:
• Eldre slukløsning i kombinasjon med manglende tettesjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre slukløsning i kombinasjon med manglende tettesjikt bør utbedres for å redusere risikoen for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å oppgradere sluk og etablere tilfredsstillende tettesjikt for å sikre god fuktsikring og unngå fremtidige skader. Estimat omfatter utskifting av sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > VASKEROM (6,1 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Årstall: 1960

UNDERETASJE > VASKEROM (6,1 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inneklima. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,1 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet murvegger mot våtsoner.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

HOVEDETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 0 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder;:
Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Årstall: 2026

HOVEDETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger dokumentasjon.

HOVEDETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert uten å avdekke avvi.

Årstall: 2026

HOVEDETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fall til sluk, men fallet vurderes for å være noe under referansenivået.

Årstall: 2026

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det er fall til sluk, men fallet vurderes for å være noe under referansenivået. For å få TG0/TG1 må det gjøres tiltak. men dette vil sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.





HOVEDETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 0 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 1960

HOVEDETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Årstall: 2026

HOVEDETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2026

HOVEDETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking vurderes som unødvendig da badet nylig er oppført og levert med garanti og dokumentasjon.

LOFTSETASJE > DUSJROM (1,6 M²)

TG 1 Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og i himling.

Inneholder:
Dusjgarnityr med hånddusj. Plastsluk. Elektrisk vifte i himling.

LOFTSETASJE > DUSJROM (1,6 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

LOFTSETASJE > DUSJROM (1,6 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Dør av ikke-fuktbestandige materialer (treverk) i rommets våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Treverk og uegnede materialer som utsettes for fukt, kan over tid få svelleskader og forringes. Siden dørens plassering gjør det vanskelig å endre romløsningen, bør det først og fremst vises forsiktighet med vannsøl i området rundt døren for å unngå skader.

LOFTSETASJE > DUSJROM (1,6 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Fallforhold ble kontrollert med laser og er vurdert som tilfredsstillende.

LOFTSETASJE > DUSJROM (1,6 M²)

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv av ukjent alder. Sannsynligvis over 20 år.

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

LOFTSETASJE > DUSJROM (1,6 M²)

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluk av ukjent alder.

LOFTSETASJE > DUSJROM (1,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr er visuelt kontrollert, uten å avdekke avvik.

LOFTSETASJE > DUSJROM (1,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i himling.

LOFTSETASJE > DUSJROM (1,6 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot vegger av heltre (plankevegger).

KJØKKEN

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > KJØKKEN (8,0 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i tre og heldekkende stålvask med ett-greps blandebatteri. Vegghengt ventilator.

LOFTSETASJE > KJØKKEN (8,0 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TOALETTROM

UNDERETASJE > WC (1,4 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri og gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon.

UNDERETASJE > WC (1,4 M²)

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

LOFTSETASJE > WC (2,0 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Tilstandsrapport

Innredning med servant og ett-greps blandebatteri samt gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon.

LOFTSETASJE > WC (2,0 M²)

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

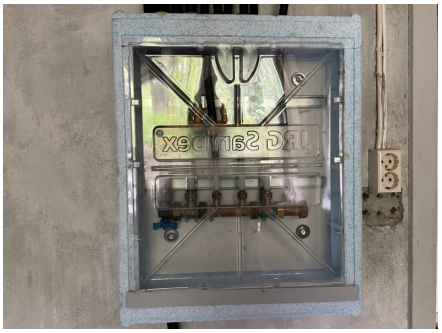
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).

Nytt røropplegg ifb. med oppgraderinger i 2026.

Fordelerskap/stoppekran er plassert på vaskerom.



TG 2 Innvendige vannledninger - kobberrør

Beskrivelse

Vurdering gjelder for kobberrør av eldre årgang.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:
Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 285 liter fra CTC, plassert på vaskerom.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: 20-40 år

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i underetasjen og i loftsetasjen.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektriske panelovner.
Elektriske varmekabler på bad i hovedetasjen.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Vurdering av avvik:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslingsanlegg med seriekoblede røykvarslere. Husbrannslange og håndslukkeapparat. Utfellbar brannstige på begge gavlvegger.

Brannvarslingsanlegget er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefyllingen er utført med det som antas å være selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystemer varierer betydelig, vanligvis mellom 20 og 60 år. På grunn av dette er det vanskelig å angi en eksakt tilstand, men basert på alder vurderes restlevetiden som usikker.

Vurdering av tilstandsgrad for drenering avhenger av flere forhold, for eksempel:
- Materiale brukt i fuktsikringsløsningen (grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og rør m.m.)
- Type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament (sprengsteinsfylling, knuste steinmasser, grusmasser m.m.)
- Grunnforhold, avrenningsforhold, klimaendringer osv.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur i betong med innslag av stein (sparesteinsmur). Innvendig kledd med innpussede plater av treullsement.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Forventet brukstid:
- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

Vurdering av avvik:
• Stedvise sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene bør utbedres lokalt for å hindre videre utvikling og inntrenging av fukt, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:
Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:
• Begrenset terrengfall vekk fra bygning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Konsekvensen av begrenset terrengfall er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen og belastning på dreneringssystemet, noe som kan føre til fuktskader over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikk- og fellesledninger, og har vannmåler. Avløp føres via septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det er ukjent om det er foretatt rørfornying eller lignende av utvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad er satt ut i fra antagelser om at disse er av eldre alder.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Septiktank av ukjent type.

Tilstandsgrad er satt ut i fra antagelser om at septiktanken er av eldre alder.

Vurdering av avvik:
• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.
• Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

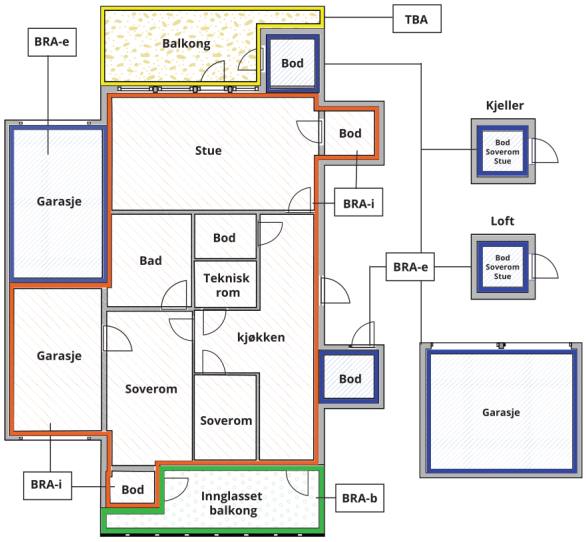
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	76			76	
Hovedetasje	91			91	3
Loftsetasje	75			75	
SUM	**242**				**3**
SUM BRA	**242**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Gang (9,1 m²), gang (4,0 m²), gang (1,4 m²), wc (1,4 m²), innredet rom (8,4 m²), innredet rom (4,0 m²), bod (2,8 m²), bod (5,1 m²), trapperom (6,9 m²), gang (3,4 m²), innredet rom (8,7 m²), vaskerom (6,1 m²), innredet rom (7,1 m²), bod (2,4 m²), bod (2,7 m²)		
Hovedetasje	Trapperom (7,9 m²), stue/spisestue (46,3 m²), rom klargjort for kjøkken (10,5 m²), bad (3,5 m²), soverom (10,8 m²), soverom (10,7 m²)		
Loftsetasje	Gang (8,2 m²), kott (1,8 m²), soverom (5,5 m²), soverom (8,9 m²), gang (5,1 m²), dusjrom (1,6 m²), wc (2,0 m²), kjøkken (8,0 m²), stue (23,0 m²), soverom (9,1 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 3,5 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. m² av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Underetasje: ca. 2,21 meter målt i gang.
Hovedetasje: ca. 2,38 meter målt i stue/spisestue.
Loftsetasje: ca. 2,32 meter målt i stue loftsetasje.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	408	56		0	933.2 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Rongavegen 22

Hjemmelshaver
Mazloumi Gavgani Fatemeh, Sommer Jacob Benjamin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	02.06.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	02.06.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	02.06.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	02.06.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	
2	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Rongavegen 22, 5723 BOLSTADØYRI

24 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rongavegen 22	Rongavegen 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

21. februar 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Sommer, Jacob Benjamin

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

Beskriv feilen og omfanget

Under byggearbeider i området kom det jord og stein i avløpsrøret, noe som førte til tilbakeslag og oversvømmelse på vaskerom og bad i underetasjen. Rommene ble rengjort etter hendelsen. Avløpsrøret ble staket opp og utbedret, og stakekummen er nå lett tilgjengelig og godt synlig over bakkenivå.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet i 1. etasje er totalrenovert. Alt elektrisk arbeid og rørleggerarbeid ble utført av faglærte (Svanevik VVS og Teltech/Elektro 24 Bergen), herunder varmekabler i gulv samt legging av nye rør og montering av utstyr. Dokumentasjon fra rørlegger og elektriker foreligger. Tømrerarbeidet ble utført av Njord Holding AS / Sortland Consulting and Distribution, men fullstendig dokumentasjon (samsvarserklæring/FDV) for det ferdigstilte badet er ikke levert.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svanevik VVS og Teltech/Elektro 24 Bergen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Det er synlige riss/sprekker i enkelte vegger i underetasjen.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fasaden ble malt på nytt i 2025. I samme periode ble flere skadde/slitte takstein skiftet ut. Alle vinduer, med unntak av to mindre vinduer på siden

av underetasjen, er skiftet ut med nye vinduer med to-lags glass og vendefunksjon for enkel rengjøring.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Njord Holding AS / Sortland Consulting

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Under byggearbeider i området kom det jord og stein i avløpsrøret, noe som førte til tilbakeslag og oversvømmelse på vaskerom og bad i underetasjen. Rommene ble rengjort etter hendelsen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2025

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny drenering med drensrør ble lagt rundt hele grunnmuren i 2025.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Njord Holding/Sortland Consulting

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

1. etasje ble renovert i 2025/2026, og det ble montert downlights, stikkontakter på bad, brytere og stikkontakter i hele etasjen. Nye stikkontakter og brytere ble også montert i 2. etasje i 2026.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Teltech and Elektro 24 Bergen

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Under byggearbeider i området kom det jord og stein i avløpsrøret, noe som førte til tilbakeslag og oversvømmelse på vaskerom og bad i underetasjen. Rommene ble rengjort etter hendelsen. Avløpsrøret ble staket opp og utbedret, og stakekummen er nå lett tilgjengelig og godt synlig over bakkenivå.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Svanevik VVS utførte rørleggerarbeidet ved renoveringen av badet. Samme firma utbedret også hovedavløpsledningen ved å skifte ut deler av det opprinnelige røret. Njord Holding AS / Sortland Consulting and Distribution utførte alt tømrerarbeid på huset, samt etablering av drenering rundt hele grunnmuren.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svanevik VVS, Njord Holding / Sortland Consulting And Distribution AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble montert nye veggventiler i 1. etasje.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Njord Holding AS / Sortland Consulting

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er synlige riss/sprekker i enkelte vegger i underetasjen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

peisen i 1. etasje ble midlertidig frakoblet i forbindelse med renoveringen av etasjen, og ble tilkoblet igjen etter at arbeidet var fullført.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Tidligere eier opplyste om at det skulle være flaggermus på loftet. Vi har i vår eiertid ikke observert flaggermus eller spor etter dette.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Alle dokumenter fra byggesaksarkivet i Voss herad er innhentet og vedlagt salgsdokumentasjonen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67597581

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jacob Benjamin Sommer	**2026-07-24**

Identification

Jacob Benjamin Sommer

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

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 408, Bruksnummer 56 i 4621 VOSS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.07.2026 kl. 12.31
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.07.2026 kl. 12.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/222706-1/200 26.02.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 220 000
Omsetningstype: Tvangssalg
MAZLOUMI GAVGANI FATEMEH
FØDT: 19.09.1986 IDEELL: 1/2
SOMMER JACOB BENJAMIN
FØDT: 28.12.1985 IDEELL: 1/2

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:

1961/441-3/52 17.04.1961 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1960/537-1/52 25.05.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4621 GNR: 408 BNR: 2

2020/9630-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1235 GNR: 408 BNR: 56

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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 408, Bruksnr 56	**Kommune:**	4621	Voss
Adresse:				
Veiadresse:	Rongavegen 22, gatenr 1224 5723 Bolstadøyri	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	102 1	Bolstad-Vassenden Evanger
Oppdatert:	14.07.2026	**Kirkesogn:**	7080102	Evanger

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Teigen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.05.1960	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	933,2 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4621/408/56	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.12.2011	Berørt	1235/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.12.2011	Berørt	4621/359/1	0,0
			Berørt	4621/359/3	0,0
			Berørt	4621/360/1	0,0
			Berørt	4621/360/7	0,0
			Berørt	4621/360/11	0,0
			Berørt	4621/408/2	0,0
			Berørt	4621/408/4	0,0
			Berørt	4621/408/6	0,0
			Berørt	4621/408/9	0,0
			Berørt	4621/408/18	0,0
			Berørt	4621/408/19	0,0
			Berørt	4621/408/22	0,0
			Berørt	4621/408/28	0,0
			Berørt	4621/408/33	0,0
			Berørt	4621/408/35	0,0
			Berørt	4621/408/40	0,0
			Berørt	4621/408/41	0,0
			Berørt	4621/408/42	0,0
			Berørt	4621/408/44	0,0
			Berørt	4621/408/54	0,0
			Berørt	4621/408/56	0,0
			Berørt	4621/408/58	0,0
			Berørt	4621/408/59	0,0
			Berørt	4621/408/60	0,0
			Berørt	4621/408/61	0,0
			Berørt	4621/408/65	0,0
			Berørt	4621/408/67	0,0
			Berørt	4621/408/77	0,0
			Berørt	4621/408/104	0,0
			Berørt	4621/408/106	0,0
			Berørt	4621/408/108	0,0
			Berørt	4621/413/1	0,0
			Mottaker	4621/408/110	4 530,8
Annen forretningstype	Forretning:	17.11.2010	Berørt	1235/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.01.2011	Berørt	4621/408/2	0,0
			Berørt	4621/408/56	0,0
			Berørt	4621/408/65	0,0
Skylddeling	Forretning:	25.05.1960	Avgiver	4621/408/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4621/408/56	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rongavegen 22	H0101	Bolig	168,0	Kjøkken	6	1	2
Rongavegen 22	H0201	Bolig	74,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	115,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	242,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	242,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	174870802			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		74,0		74,0			
H01	1	88,0		88,0			
H02	1	80,0		80,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 408, Bruksnummer 56 i 4621 VOSS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.07.2026 kl. 12.32
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.07.2026 kl. 12.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/222706-1/200 26.02.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 220 000
Omsetningstype: Tvangssalg
MAZLOUMI GAVGANI FATEMEH
FØDT: 19.09.1986 IDEELL: 1/2
SOMMER JACOB BENJAMIN
FØDT: 28.12.1985 IDEELL: 1/2

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:

1961/441-3/52 17.04.1961 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1960/537-1/52 25.05.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4621 GNR: 408 BNR: 2

2020/9630-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1235 GNR: 408 BNR: 56

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.

ambita

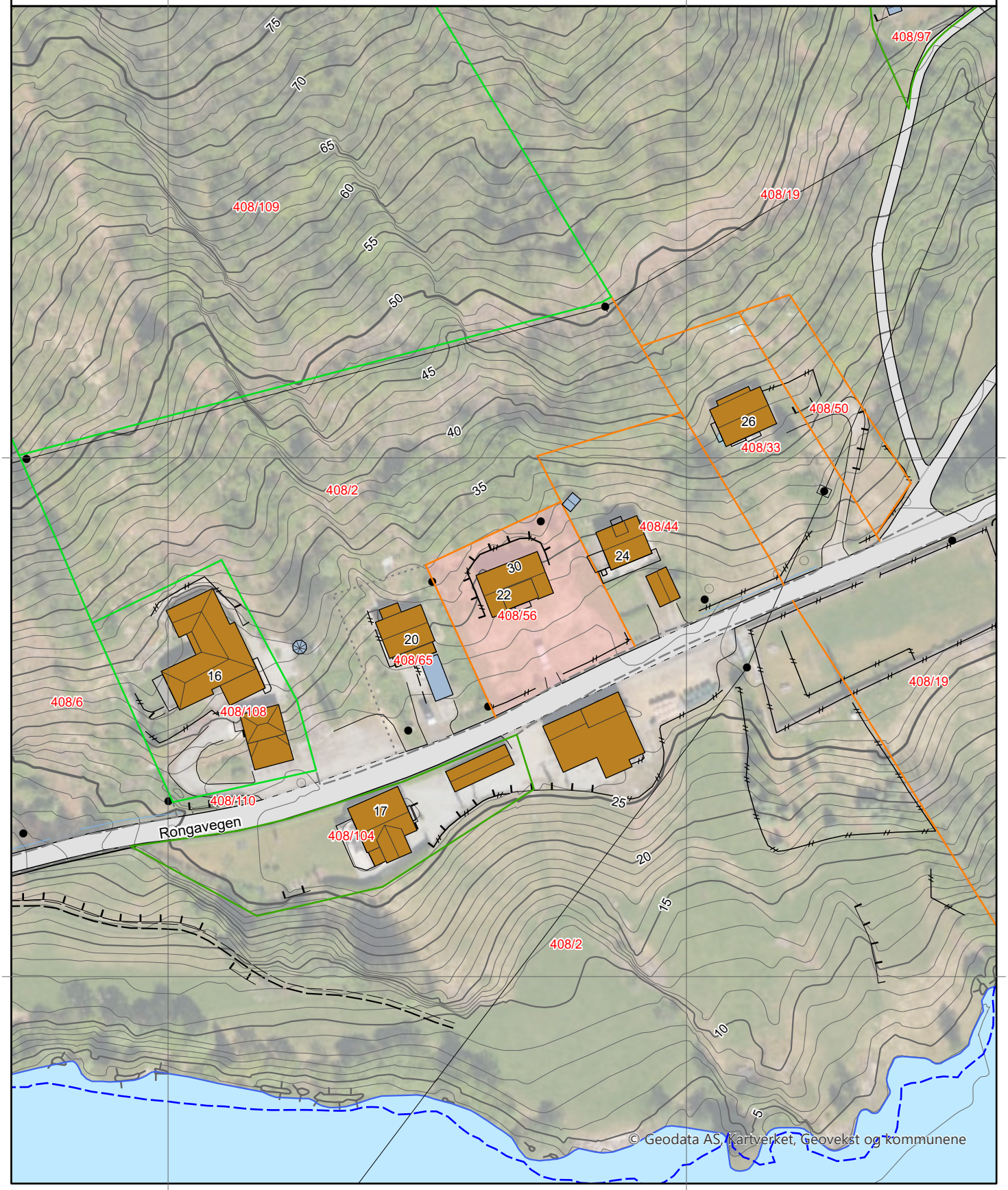
Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/408/56/0/0

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: 19.7.2026



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

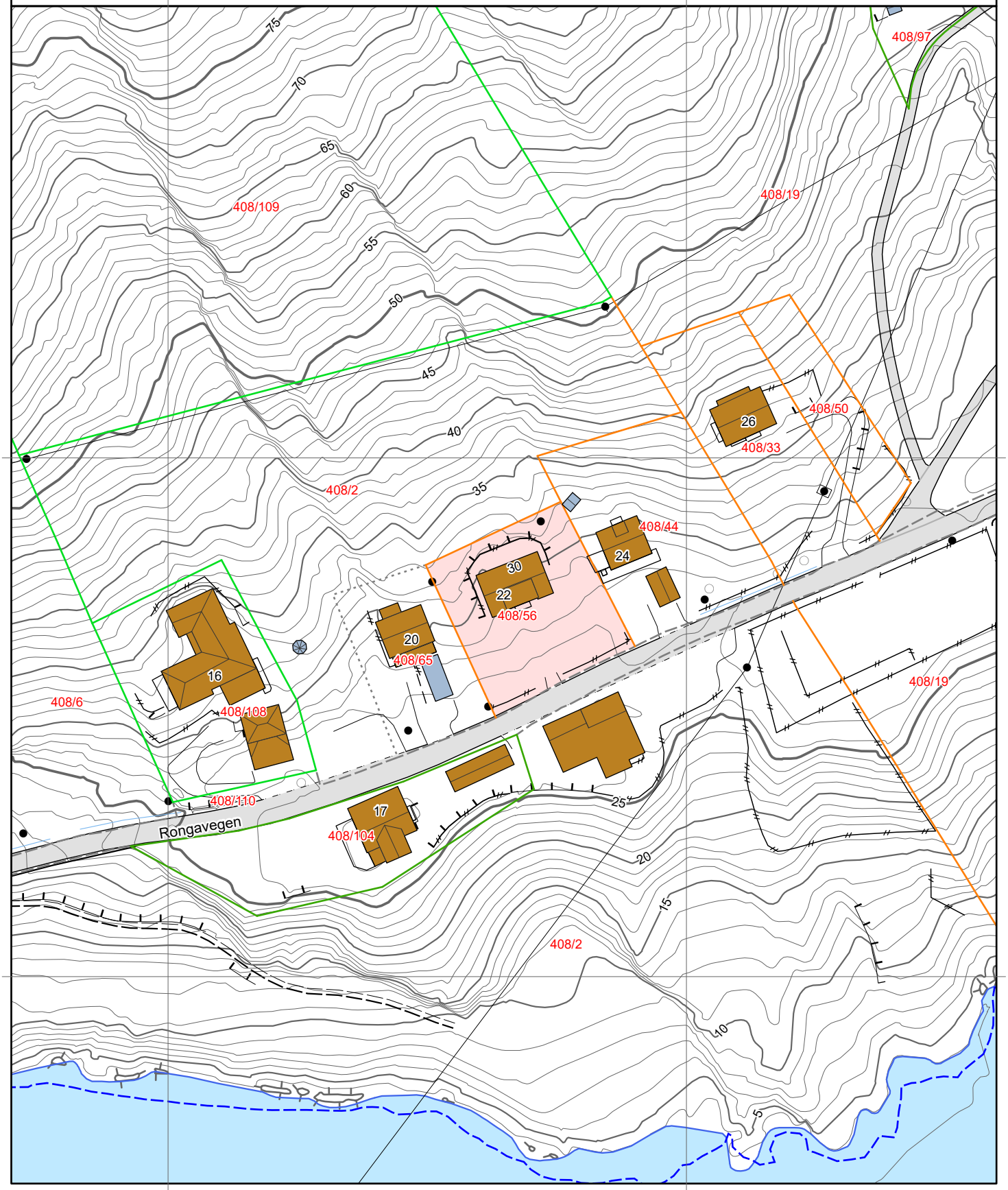
Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/408/56/0/0

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: 19.7.2026



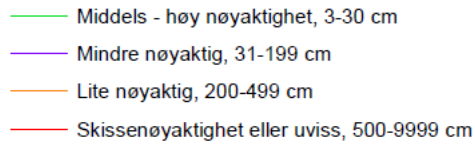
0 25 50 m

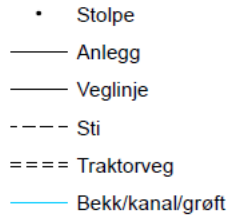
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

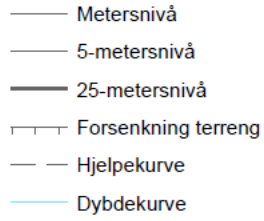


Eiendomsgrenser

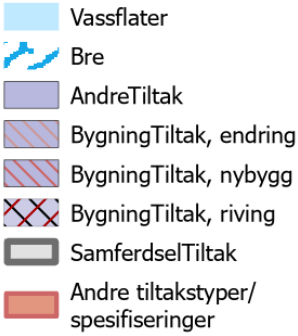




Høydekurver







Voss herad
Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 19.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	408	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rongavegen 22, 5723 BOLSTADØYRI								

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** 4 m^2 **Arealbruk** Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 933 m^2 **KPHensynsonenavn** Om910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 929 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	933 m^2
KPHensynsonenavn	OM310
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352017009
Navn	Bolstadøyri stasjon- endring
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5165/F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 84 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV5
	Delareal 60 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG8
	Delareal 789 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus **Feltnavn** BFS1

Kulturminnerapport

Eiendom	4621 408/56		
Utskriftsdato	19.07.2026	**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

Utskriftsdato: 19.07.2026

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.**	408	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rongavegen 22, 5723 BOLSTADØYRI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2025**
0063063493	4225	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	-1436

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Utskriftsdato: 19.07.2026

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.**	408	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rongavegen 22, 5723 BOLSTADØYRI								

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**
Abonnementsgebyr vatn	1 271,15 kr
Forbruksgebyr avløp	9 571,02 kr
Ny a kto vatn	4 423,48 kr
Innbetalt a kto vatn	-8 810,36 kr
Gebyr brannførebygging	1 356,00 kr
Eigedomsskatt bustad	5 712,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	1 175,86 kr
Ny a kto vatn	4 091,87 kr
Forbruksgebyr vatn	8 867,39 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 358,74 kr
Innbetalt a kto avløp	-9 509,48 kr
Leige vassmålar	144,67 kr
Leige vassmålar	156,38 kr
Ny a kto avløp	4 774,49 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 256,88 kr
Ny a kto avløp	4 416,57 kr
Sum	**30 256,66 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr vatn	15%	2	1168.40	1/1	0 %	2 336,80 kr	1 557,86 kr
Leige vassmålar	15%	1	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	191,66 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	2	1286.85	1/1	0 %	2 573,70 kr	1 715,80 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	854000	3.10	1/1	0 %	2 647,00 kr	-2 154,67 kr
Ny a kto avløp	15%	92	29.16	1/1	0 %	2 683,09 kr	1 788,74 kr
Ny a kto vatn	15%	92	26.23	1/1	0 %	2 413,30 kr	1 608,88 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	1 085,33 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	1 085,33 kr
					Sum	**14 569,39 kr**	**6 878,93 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 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

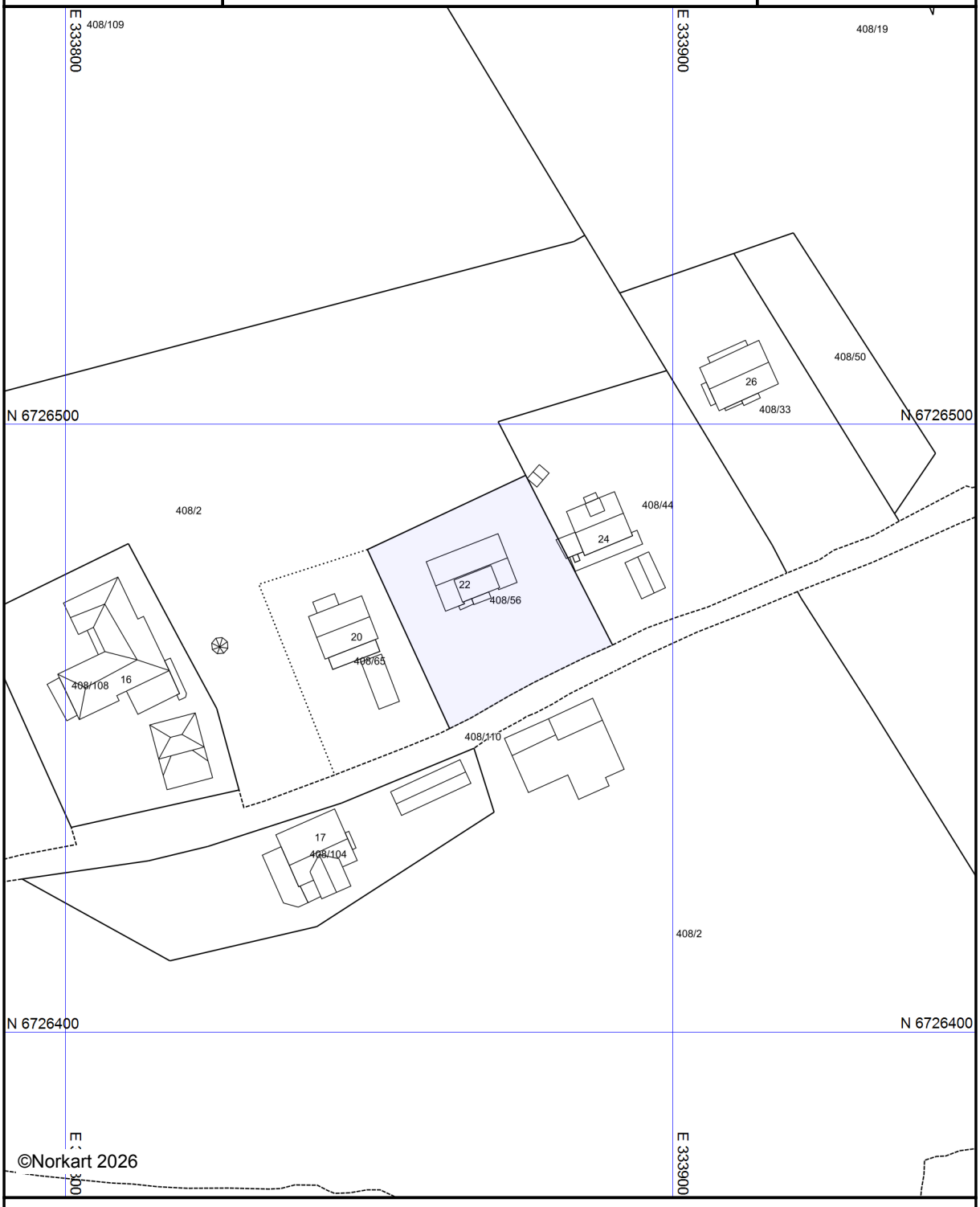
Voss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 408/56
Adresse: Rongavegen 22
Utskriftsdato: 19.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

FØRESEGNER TIL OFFENTLEG DETALJREGULERINGSPLAN BOLSTADØYRI STASJON

Planid: 2017009

VOSS HERAD

Arkivsak i Voss herad: 09/666
Sakstittel: Bolstadøyri stasjon gnr 408, bnr 8 m. fl.
Planident: 2017009
Saksbehandlar i Voss herad: Sign:.....

Utarbeidd av: Plan Vest Bergen As og Multiconsult Norge AS
Forslag datert: 04.02.2011
Endring(ar) 30.06.2012
Vedtatt i Voss Kommunestyre 06.09.2012 sak 65/12 Sign:.....
Mindre endring datert: 07.05.2020, revidert 09.12.2020 i tråd med klagesak frå Fylkesmannen i Vestland i brev datert 12.10.2020

- Kunngjering om oppstart av planarbeid 20.06.2009
- Vedtak av planprogram 17.08.201, sak 87/11
- Vedtak i planutvalet om utlegging til offentleg ettersyn 17.08.2011, sak 87/11
- Utlegging til offentleg ettersyn frå 27.08.11 til 08.10.11
- Innstilling frå FPL om godkjent plan 23.08.2012, sak 81/12
- Vedtak i Voss kommunestyre om godkjent plan 06.09.2012, sak 65/12
- Kunngjering av godkjent plan - Hordaland avisa 29.09.2012
- Kunngjering om oppstart av mindre endring 24.08.2019
- Offentleg ettersyn av mindre endring 06.02.2020-23.03.2020
- Vedtak i Voss heradsstyre om godkjent mindre endring 18.06.2020, sak 62/20
- Vedtak i FPL om klagesak mindre endring 17.09.2020, sak 84/20
- Stadfesting av vedtak i klagesak i brev frå Fylkesmannen i Vestland datert 12.10.2020

§ 1 GENERELT

1.1 Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som er vist på plankart i målestokk 1:1000, datert 07.05.2020.

1.2 Planen er utarbeida i tre vertikalnivå.
Føremålet med planen er å leggje til rette for nytt kryssingsspor ved Bolstadøyri stasjon.
Tilgrensande område som vert råka av tiltaket inngår i planområdet.

1.2 I samsvar med § 12-5 og § 12-6 i plan- og bygningslova er areala regulert til følgjande føremål og med følgjande føresegner til arealføremål:

Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Bustader - frittliggjande småhus
- Andre kommunaltekniske anlegg

Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Veg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annan veggrunn – teknisk anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Trasé for jernbane
- Stasjons-/terminalbygg
- Haldeplass/plattform
- Annan banegrunn – grøntareal
- Kollektivhaldeplass
- Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudformål

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5, ledd nr 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden
- Landbruksføremål
- Friluftsføremål
- LNFRB areal for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, ledd nr 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Omsynssoner (Pbl § 12-6)

- Frisiktssone veg H140
- Raud sone etter rundskriv T-1442 H210
- Gul sone etter rundskriv T-1442 H220
- Ras- og skredfare H310
- Flaumfare H320
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar) H370

- Omsyn landskap H550
- Bevaring kulturmiljø H570
- Bandlegging etter lov om kulturminne H730

Føresegnområder (Pbl §12-7)

- Utforming
- Midlertidig bygge- og anleggsområde

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

2.2.1 Ved innsending av byggesøknad skal det leggast ved teikningar av plan, snitt, fasadar og profiler. Situasjonsplan og utomhusplan i målestokk 1:500 skal gjere greie for avkøyrsler, eksisterande og framtidig terreng, stigningsforhold på vegar, vegetasjon, uteopphaldsareal, samt forholdet til nabobygg. Eventuelle murar, trapper, gjerde skal gå fram av søknad og teikningar. Kommunen kan krevja illustrasjon av nær- og fjernverknad ved hjelp av fotomontasjar, perspektivteikningar og/eller 3D illustrasjonar.

Det er unntak frå krav om byggeløyve for offentlege jernbaneanlegg kor Bane NOR er tiltakshavar, som i følgje byggesaksforskrifta § 4-3 ikkje er søknadspliktige dersom tiltaka er detaljert avklart i reguleringsplan. Blant reguleringsplanen sine tiltak er jernbaneanlegg som ikkje er søknadspliktige definert som plattformer, skinner, sviller, kontaktleidning, master, kablar og kabelkanalar, ballastpukk, skilt, sikringsgjerde, låge støttemurar, mindre tekniske skap eller tilsvarande. Bygningar og større byggverk som overgangsbru og vegbru er søknadspliktige.

§ 2.3 Rekkefølgje

2.3.1 Støykartlegging utarbeidd til reguleringsplanen skal oppdaterast i samband med byggeplan, og nødvendige støyreduserande tiltak i høve til denne skal utførast før nytt kryssingsspor vert opna.

2.3.2 Vassføring i elve- og bekkeløp som kryssar under jernbana skal undersøkast før eventuelle kulvertar, stikkrenner og dreneringssystem vert dimensjonert for å unngå flaum.

2.3.3 Det skal gjennomførast stabilitetsvurderingar og eventuelle tiltak før oppstart av anleggsarbeidet.

2.3.4 Bru over Bolstadelvi skal byggast samstundes som nytt kryssingsspor vert etablert og vere bruksklar før eksisterande planovergang vert stengd.

2.3.5 Før det vert gitt igangsettingsløyve skal det føreligge ein plan for ytre miljø (YM-plan) og ein rigg- og marksikringsplan.

2.3.6 Bruksløyve for veg- og jernbaneanlegget kan ikkje gjevast før det føreligg dokumentasjon på at tiltak skildra i YM-planen etter § 2.7 er gjennomført.

2.3.7 Etter veg- og jernbaneanlegget er ferdigstilt skal forholda i gyteområda langs Bolstadelvi kartleggast og eventuelle naudsynte tiltak gjennomførast i samsvar med § 2.7.

§ 2.4 Krav til utforming

2.4.1 Jernbanefyllingane skal ha skråningar med ei maksimal helling på 1:1,5.

2.4.2 Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.4.3 Anlegg og terrengutforming skal tilpassast landskapet og gjevast eit visuelt godt uttrykk.

2.4.4 Bru skal utførast i varige materialar med høg handverksmessig standard. Det skal leggast vekt på høge estetiske kvalitetar ved utforming av bru og utomhusareal.

§ 2.5 Universell utforming

2.5.1 Ved detaljplanlegging skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om byggeløyve.

§ 2.6 Automatisk freda kulturminne

2.6.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd og merknad frå tidlegare Hordaland fylkeskommune.

§ 2.7 Plan for ytre miljø

2.7.1 Det skal utarbeidast ein plan for ytre miljø (YM-plan) som skal leggast til grunn for detaljprosjektering, bygging og drift av veg- og jernbaneanlegget. YM-planen skal mellom anna innehalde tiltak knytt til ytre miljø og førebygging av forureining og negativ miljøpåverknad. Planen skal sikre gjennomføring av aktuelle fiskebiologiske anbefalingar som går fram av notat utarbeida av NORCE (2019).

§ 2.8 Tiltak i vassdrag

2.8.1 Tiltak i vassdrag skal utførast på tidspunkt som gjev minst mogleg ulempe for fisken i området. Biologisk (inklusiv fiskebiologisk), hydrologisk og vassdragsøkologisk kompetanse må takast inn i samband med utforming av tiltaka og gjennomføringa.

2.8.2 Fylling og graving i vassdrag skal i størst mogleg grad minimerast.

2.9 Avkøyringar

2.9.1 Avkøyringar er vist med pil i plankartet. Plasseringa er retningsgivande. Ved justering av plasseringa, skal det dokumenterast at avkøyrsla ikkje kjem i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkøyrslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheit, medrekna krav til sikt. Endeleg plassering vert avklart i samband med byggjesakshandsaming.

2.9.2 Avkøyrsel mellom gnr/bnr 408/28 og 408/54 er felles for dei to eigedomane. Avkøyrsel ved gnr/bnr 408/65 er felles for gnr/bnr 408/65, 408/108 og 408/2. Frå sørsida av Rongavegen er det satt av to avkøyrsler mot eigedom gnr/bnr 408/2. Av desse er avkøyrselen lengst vest felles for gnr/bnr 408/2 og 408/104.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(Pbl § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Bustader - frittliggjande småhus

3.1.1 I områda avsett til frittliggjande småhus (BFS1 – BFS2) kan det førast opp einebustader med tilkomstveg og parkering knytt til desse.

3.1.2 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggande einebustader i BFS1 er BYA = 35%.

3.1.3 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggande einebustader i BFS2 er BYA = 25%.

3.1.4 Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 bilar per eining på eiga tomt.

3.1.5 Det skal vere minimum 50 m^2 uteopphalds- og leikeareal på tomta. Minimum 1/3 av dette skal vera slakare enn 1:3 og ha gode soltilhøve.

3.1.6 Maksimum mønehøgd er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Bygg i området skal planleggast og førast opp med vekt på god estetikk, funksjonell og teknisk kvalitet. Takflater skal vere skrå med vinkel mellom 34 og 40 grader. Det kan ikkje nyttast taktekking av blanke, reflekterande material.

§ 3.2 Andre kommunaltekniske anlegg

3.2.1 o_BKT1 er område til ny trafokiosk.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Pbl § 12-5, ledd nr 2)

§ 4.1 Veg

4.1.1 o_SV1 er del av offentleg veg E16, stamvegen mellom Oslo og Bergen, og er hovudtilkomst til planområdet.

4.1.2 o_SV3 (Avkøyrsle frå E16) er offentleg og er knytt saman med o_SV1 (E16), o_SV4 (ny bru), o_SV10 (Rasdalsvegen) og o_SV12 (Bolstadstrandi).

4.1.3 o_SV4 er offentleg veg og ny bru over Bolstadelvi som er knytt saman med o_SV3 (avkøyring frå E16) og o_SV5 (Rongavegen). Regulert kant køyrebane skal oppmerkast. Resterande areal skal kunne nyttast av mjuke trafikantar. Ny bru skal verte en del av kommunalt vegnett. Dette må avklarast i ein eigen avtale.

4.1.4 o_SV5 er offentleg (Rongavegen) og er knytt saman med o_SV6 (eksisterande bru over elva og tilknytt veg), og SV13 (privat tilkomstveg).

4.1.5 o_SV6 er offentleg og omfattar veg frå Rongavegen til eksisterande bru, veg og bru over Bolstadelvi og veg til og med stasjonsområdet (del av Naustvegen). Vegen er knytt saman med o_SV5 (Rongavegen) og SV7 (Naustvegen).

4.1.6 SV7 er privat (Naustvegen, tilkomstveg til friområde ved fjorden), og er knytt saman med SV8 (felles tilkomstveg til vestre tun i klyngetunet og felles naustområde ved fjorden), SV9 (privat veg, del av Naustvegen), og o_SV6 (offentleg veg, eksisterande bru og del av Naustvegen).

4.1.7 SV8 er felles tilkomstveg til vestre tun i klyngetunet og felles naust ved fjorden, og er knytt saman med SV7 (Naustvegen).

4.1.8 SV9 er privat tilkomstveg (Naustvegen) til friområde ved fjorden, og er knytt saman med SV7 (del av Naustvegen).

4.1.9 o_SV10 er offentleg (avkøyring til Rasdalsvegen), og er knytt saman med o_SV3 (avkøyring frå E16) og o_SV11 (Rasdalsvegen).

4.1.10 o_SV11 (Rasdalsvegen) er offentleg, er tilkomst til gnr/bnr 408/5 og er knytt saman med o_SV10 (avkøyrsle til Rasdalsvegen).

4.1.11 o_SV12 er offentleg (Bolstadstrandi), er knytt saman med o_SV3 (avkøyring frå E16) og er tilkomst til gnr/bnr 408/7.

4.1.12 Naustvegen, SV7 og SV9, skal kunne nyttast til bilkøyring fram til friluftsområdet i samband med arrangement, og i samband med drift og vedlikehald av området.

4.1.13 SV13 er privat tilkomstveg til gnr/bnr 408/68. Vegen er knytt saman med o_SV5 (Rongavegen).

§ 4.2 Gangveg/gangareal/gågate

4.2.1 o_SGG1 er gangveg som går frå kollektivhaldeplass o_SKH1 til o_SH2 (jernbaneplattform sør) og o_SV3 (avkøyrsle frå E16).

4.2.2 o_SGG2 er gangbru over kryssingssporet som går frå o_SH2 (plattform sør) til o_SH1 (plattform nord).

4.2.3 I kvar ende av o_SGG2 skal det etablerast heis frå plattforma til gangbru over jernbana som er knytt saman med haldeplass/plattform på kvar side.

4.2.4 o_SGG3 er gangareal i kulvert mellom L og LF3.

4.2.5 o_SGG4 er sti langs etter o_SBG4 (jernbanefylling) som er kopla saman med sti frå L via o_SGG3 (kulvert under jernbanen).

§ 4.3 Annan veggrunn – teknisk anlegg

4.3.1 o_SVT1 er avsett til å få på plass svingradius for større køyretøy.

4.3.2 o_SVT2-3 og o_SVT6-9 er rekkverk og anna vegteknisk anlegg.

4.3.3 o_SVT4-5 og o_SVT10-11 er murar og anna vegteknisk anlegg.

4.3.4 o_SVT12-14 er areal avsett til brufundament på land. Område som ligg under ny vegbru (o_SV4) som kan tilbakeførast til friluftsområde og/eller landbruksformål skal tilbakeførast når veganlegget er ferdigstilt. Terrenget må gjevast ei utforming som er tilpassa omgjevnadene, med mjuke overgangar til naturlig terreng. Tilgjenge til landbruksareal og fiskeplassar skal oppretthaldast og evt. reetablerast.

4.3.5 o_SVT15 er areal avsett til midtrabatt.

§ 4.4 Annan veggrunn – grøntareal

4.4.1 Annan veggrunn - grøntareal, o_SVG, er skjeringar og fyllingar langs offentlege køyre- og gangveger. Fyllingar skal dekkast med jord og plantast til på ein tiltalande måte.

§ 4.5 Trasé for jernbane

4.5.1 Trasé for jernbane o_STJ1 er område til eksisterande jernbanelinje og til bygging av nytt spor.

§ 4.6 Stasjons-/terminalbygg

4.6.1 o_SST1 omfattar stasjons- og terminalområde med bygningar og anlegg. Innanfor området skal det verte lagt til rette for sykkelparkeringsplassar.

§ 4.7 Haldeplass/plattform

4.7.1 Haldeplass/plattform o_SH1 er eksisterande og utvida haldeplass for vestgåande tog.

4.7.2 Haldeplass/plattform o_SH2 er eksisterande og utvida haldeplass for austgåande tog.

§ 4.8 Annan banegrunn – grøntareal

4.8.1 Annan banegrunn – grøntareal, o_SBG, er buffersone som kan nyttast til teknisk infrastruktur, skjering, fylling, drenering, snølagring, drift og vedlikehald av jernbaneanlegget.

4.8.2 I områda er det ikkje tillate å oppføre permanente bygningsmessige konstruksjonar utover det som er naudsynt for drifta av jernbaneanlegget.

4.8.3 Innanfor områda er det tillat å oppføre støyskjermar for skjerming av bustader mot støy frå jernbanen.

4.8.4 Område o_SBG3 skal utformast slik at det vert sikra tilgjenge frå stasjonsområdet (o_SST1) til Bolstadelvi for friluftslivbruk.

4.8.5 Innanfor område o_SBG6 og o_SBG7 er det opna for etablering av parkeringsplassar i tilknyting til stasjonen.

§ 4.9 Kollektivhaldeplass

4.9.1 SKH1 er kollektivhaldeplass ved E16 for buss i begge retningar.

§ 4.10 Angitt samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre hovudformål

4.10.1 o_SAA1-2 er kombinert føremål annan banegrunn og friluftsområde i sjø og vassdrag. Føremålet omfattar eksisterande vassdragsområde som er naudsynt for etablering av jernbaneanlegg og kan nyttast til fyllingar. Områda skal utformast slik at det vert sikra tilgjenge til Bolstadelvi for friluftslivbruk. Det skal verte tilrettelagt for fiskeplassar i områda.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

(Pbl § 12-5, ledd nr.5)

§ 5.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden

5.1.1 Område L er regulert til landbruks-, natur og friluftsformål, der eksisterande bygg som inngår i planen er vist i reguleringsplankartet. Føresegner i kommuneplanens arealdel er gjeldande.

§ 5.2 Landbruksføremål

5.2.1 LL 1-12 er område for landbruk kombinert med bustad.

§ 5.3 Friluftsføremål

5.3.1 LF1-5 er friluftsområda langs Bolstadelvi.

§ 5.4 LNFR areal for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar

5.4.1 LS1-2 er område for spreidd bustadbygging

5.4.2 Mindre tiltak, som garasje, uthus, på- og ombygging av bustad m.v., kan tillatast.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

(Pbl § 12-5, ledd nr.6)

§ 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

6.1.1 Friluftsområde VFV1-3 er område i Bolstadelvi. Område VFV4 er friluftsområde i Rasdalselvi.

§ 7 OMSYNSSONE

(Pbl §12-6)

§ 7.1 Frisikt (H140)

7.1.1 I område med frisiktslinje veg, frisiktssone H140, skal det ved avkøyrsler vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan.

§ 7.2 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar) (H370)

7.2.1 Faresone for høgspent H370 er knytt til eksisterande høgspentlinje over Bolstadelvi.

§ 7.3 Omsyn landskap (H550)

7.3.1 I område med omsyn landskap H550 skal det ikkje etablerast tiltak av noko slag. Det kan gjerast unntak for midlertidige tiltak i område #11 jf. § 8.1.8.

§ 7.4 Bevaring kulturmiljø (H570)

7.4.1 I delar av stasjonsområde SST1 er område med stasjonsbygning og pakkhus, begge i sveitserstil, avsett til bevaring H570_2 (Kulturmiljø 2) og H570_3 (Kulturmiljø 3).

7.4.2 På o_SV6 er det registrert Kulturmiljø 4 bru (tidlegare jernbanebru frå Vossebanen frå 1883) som er avsett til bevaring H570_4.

7.4.3 Kulturmiljø 1 og 5 er klyngetun med bruk av tre. Klyngetuna er verneverdige fordi dei er ein viktig del av natur- og kulturlandskapet på Bolstad. Bygningane har historieforteljande og antikvarisk verdi. Områda er avsett til bevaring H570_1 og H570_5.

7.4.4 Sone bevaring H570_6 omfattar eit heilskapleg landskap med innmark, tun, bustad- og driftsbygningar i område nord for Leiro, som samla representerer eit viktig kulturmiljø. Det skal ikkje gjerast store terrenginngrep eller tiltak som øydelegg eller reduserer verdien til kulturmiljøet. Dersom området vert nytta midlertidig i anleggsperioden skal området tilbakeførast til minimum opphaveleg stand, såast til og handsamast på ein estetisk god måte.

7.4.5 Innanfor områda med omsynssone H570 kan mindre på- og ombyggingar tillatast for å gjera den verneverdige bygningsmassen tenleg til dagens behov. Ved alle endringar av bygningar og utemiljø skal dagens situasjon dokumenterast i form av fotografi og teikningar.

7.4.6 Ved alle bygningsmessige inngrep i omsynssone H570 skal ein i størst mogeleg grad tilpassa det til eksisterande dimensjonar, fasadar, takformer, detaljar og fargebruk.

7.4.7 Kommunen kan gje dispensasjon for verksemder som ikkje er til ulempe for miljøet i omsynssona.

7.4.8 Alle planar om nybygg, tilbygg eller større endringar i omsynssone H570 skal leggjast fram for antikvarisk myndigheit for uttale.

§ 7.5 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

7.5.1 Automatisk freda kulturminne ferjestad med sikringssone (H730_1) er bandlagt etter lov om kulturminne.

7.5.2 Automatisk freda kulturminne gravhaug med sikringssone (H730_2) er bandlagt etter lov om kulturminne.

§ 7.6 Raud og gul sone etter rundskriv T-1442 (H210 og H220)

7.6.1 Raud støysone frå jernbane og vegtrafikk er vist som omsynssone H210 på plankartet med skravur. Gul støysone frå jernbane og vegtrafikk er vist som omsynssone H220 på plankartet med skravur.

Klima- og miljødepartementets rundskriv T-1442/2016 (retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) skal verte lagt til grunn for vidare støyutredningar, samt for å avgrense støy frå bygge- og anleggsverksemd.

For eigedommar med støyømfintlege bygningar, som etter dei fastlagte veg- og jernbanetiltaka får eit støynivå som overskrid dei anbefalte grenseverdiane i retningslinje T-1442/2016, skal det i detaljfasen for prosjektet vurderast behov for skjerming av privat hovuduteplass i nær tilknyting til bustaden og/eller fasadetiltak.

Konkret utforming og utføring av dei lokale støytiltaka vert avklart etter samråd med den enkelte grunneigar, og eventuelt gjennom byggesakshandsaming, dersom tiltaket er søknadspliktig. Eventuelle avvik frå T - 1442/2016 i anleggsfasen skal verte avklart med kommunen.

§ 7.7 Ras- og skredfare (H310)

7.7.1 Omsynssoner for ras- og skredfare (H310_1 – H310_3) viser faresoner som er kartlagt i Skredfarekartlegging for reguleringsplan, utført av Multiconsult (2020).

H310_1: Skredfaren innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssona 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.

H310_2: Skredfaren innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona 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.

H310_3: Skredfaren innanfor 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.

§ 7.8 Flaumfare (H320)

7.8.1 Omsynssone for flaumfare (H320) viser faresone for 200-årsflaum med 40% klimapåslag, basert på flaumsonekartlegging gjennomført av Multiconsult (2020). Det er innanfor omsynssona ikkje tillate å føre opp nye bygningar eller konstruksjonar utan at tilstrekkeleg tryggleik er dokumentert av fagkyndige. Alle nye tiltak innanfor sona skal verte dimensjonert og sikra for å tole 200-årsflaum med 40% klimapåslag, i samsvar med gjeldande føringar frå NVE. Kantvegetasjon i flaumsona skal ivaretakast så langt rå er og reetablerast. Det er likevel tillate med tiltak mot framande artar. Kryssingar over elve- og bekkeløp må utformast og plasserast slik at dei ikkje fører til uheldige vassdragstekniske konsekvensar.

§ 8 FØRESEGNOMRÅDER (ANLEGGSGJENNOMFØRING)

(Pbl §12-7)

§ 8.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde #1-#14

8.1.1 Områda #1-#14 kan nyttast som bygge- og anleggsområde i byggeperioden. Det kan gjennomførast naudsynte inngrep og anleggsarbeid for bygging av jernbane- og veganlegg. Dette gjeld også lagring av massar, brakkerigg og lager, med unntak av i område #4, #9 og #11.

8.1.2 I anleggsperioden skal områda til ei kvar tid vere forsvarleg sikra, og ikkje føre til fare for dei som ferdast i nærområda. Ferdsel og trafikksikkerheit for gåande og syklande skal sikrast og være tydeleg for brukarane gjennom heile anleggsperioden, evt. gjennom alternativ rute.

8.1.3 Etter at anlegget er avslutta skal områda i størst mogleg grad tilbakeførast til sitt opphavlege arealformål og i den stand det var i før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneigar.

8.1.4 Områda skal istandsetjast seinast 1 år etter at jernbaneanlegget er opna.

8.1.5 Anleggsarbeidet skal gjennomførast i samsvar med retningslinjer gjeve i YM-plan.

8.1.6 Område #4 kan nyttast til midlertidig anleggsveg. Etter avslutta anleggsfase skal anleggsveg fjernast og terreng ferdigstillast i tråd med tidlegare landskap.

8.1.7 Område #9 er område under ny vegbru som kan nyttast til midlertidig anleggsområde i vassdraget for å oppføre midlertidig brufundament. Etter avslutta anleggsfase skal det midlertidige brufundamentet fjernast og terreng ferdigstillast i tråd med tidlegare landskap.

8.1.8 Område #11 kan nyttast til midlertidig anleggsveg. I området skal det takast særleg omsyn til kulturmiljøet som råkast (H570_6) med tilpassing av anleggsveg til eksisterande terreng. For å få ein best mogleg tilpassing til terrenget kan det tillatast justeringar av grensa for føresegnområdet i samråd med grunneigar. Etter avslutta anleggsfase skal den midlertidige anleggsvegen fjernast og terreng ferdigstillast i tråd med tidlegare landskap.

§ 8.2 Utforming #15-16

8.2.1 Innanfor område #15 skal det leggast til rette for gangtilkomst frå LL4 (LNF) til Bolstadelvi.

8.2.2 Innanfor område #16 skal det leggast til rette for gangtilkomst frå LL6 (LNF) til Bolstadelvi.

8.2.3 Gangtilkomst i område #15 og #16 kan utformast som sti på terreng eller andre løysingar, eksempelvis plattform eller betonghylle kopla til jernbanebrua, og skal ha ei god kopling til eksisterande terreng.

§ 9 DOKUMENTER SOM GJEVAST JURIDISK VERKNAD MED HENVISNING I FØRESEGNENE

§ 9.1 Retningsgjevande

9.1.1 Aktuelle fiskebiologiske anbefalingar i notat utarbeida av NORCE (2019).

9.1.2 Utarbeidde vegteikning (BOL-00-D-10300) datert 16.03.2020 og skiltplan (BOL-00-L-11201) datert 07.05.2020, er retningsgjevande for utforming av vegareal.

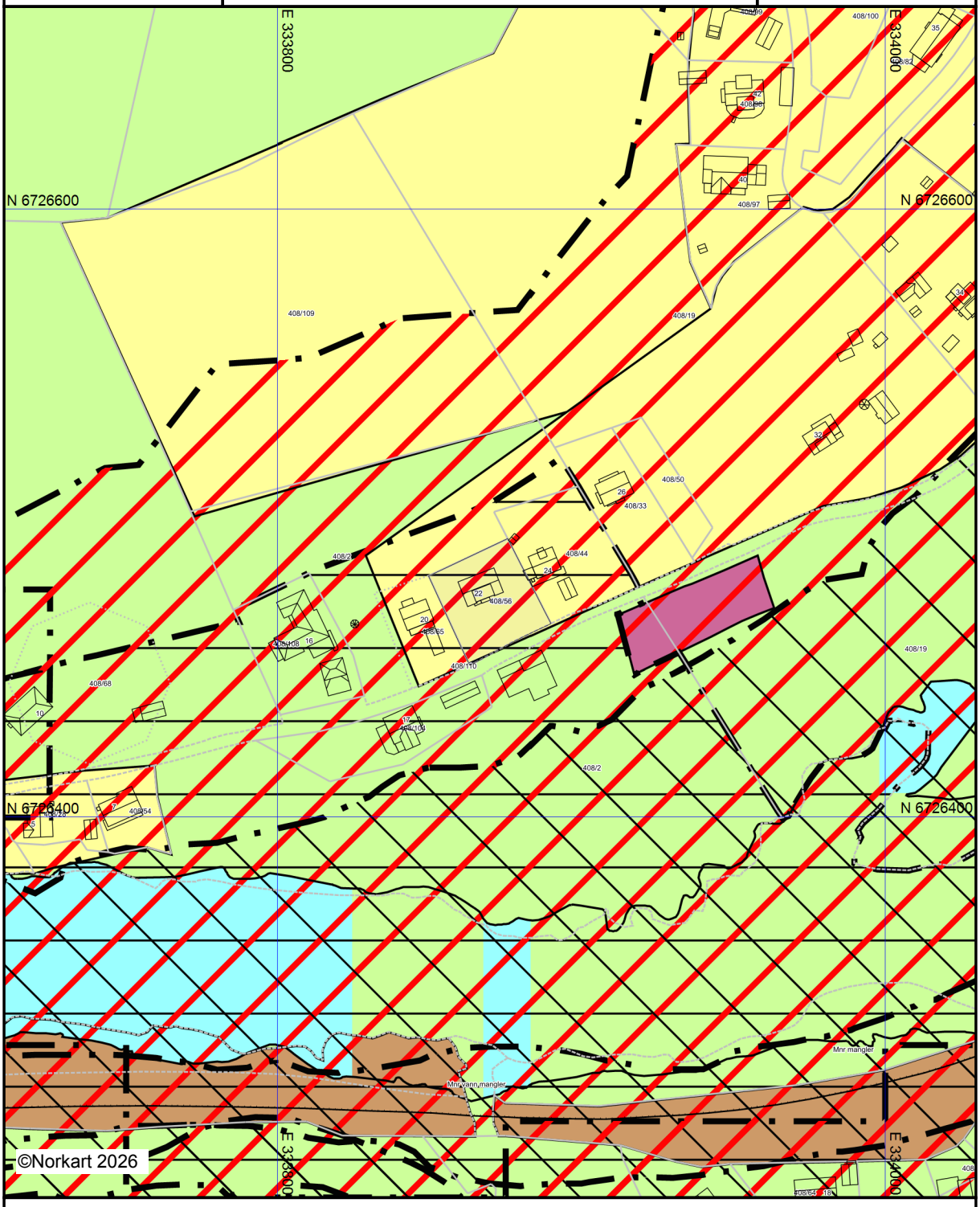
Voss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 408/56
Adresse: Rongavegen 22
Utskriftsdato: 19.07.2026
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(

Bustader - eksisterande

Grav- og urnelund - 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

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei:

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

Faresonegrense

Støysonegrense

Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Jernbane - eksisterande

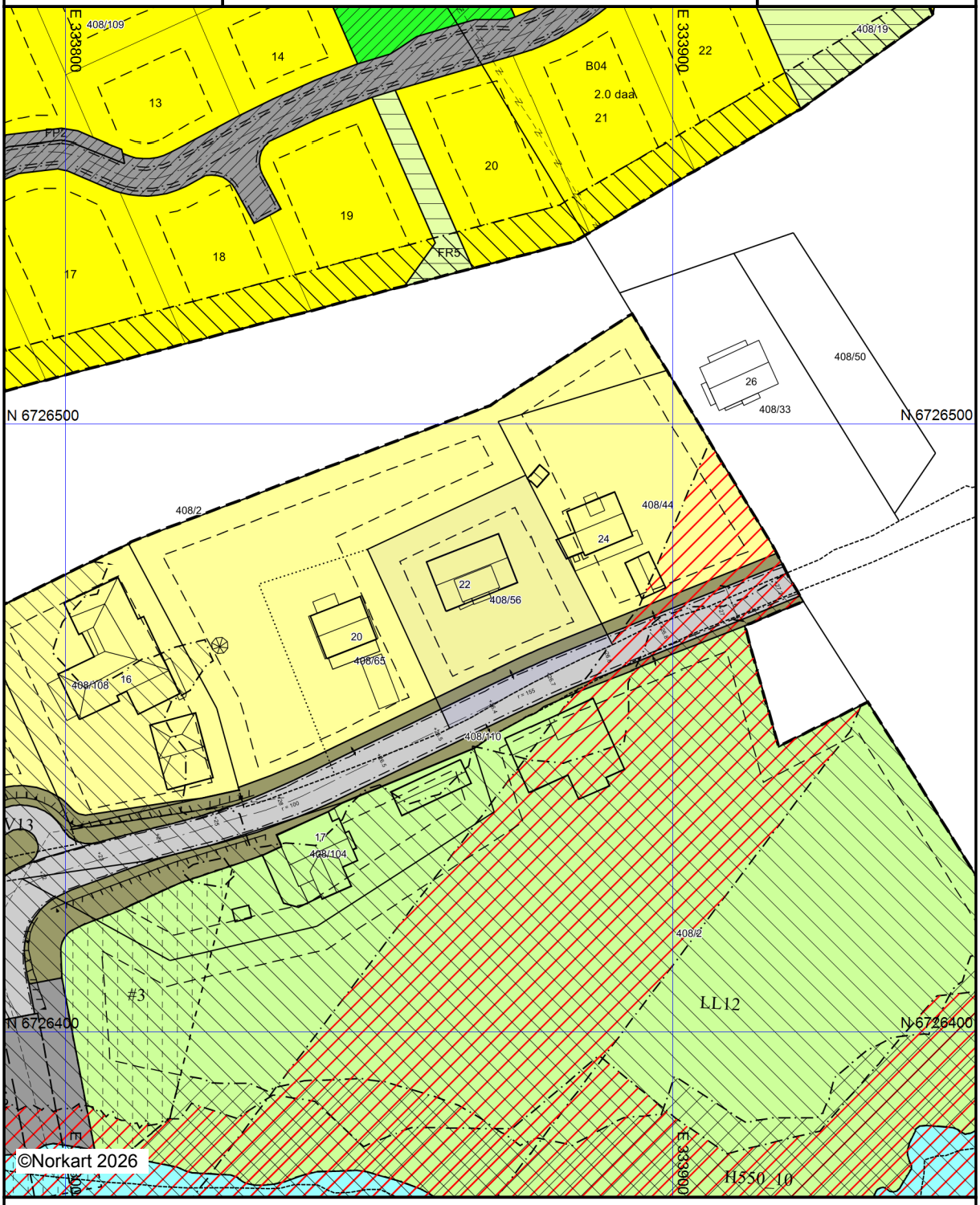
Voss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 408/56
Adresse: Rongavegen 22
Utskriftsdato: 19.07.2026
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 § 2
Område for bustader med tilhøyrande anlegg
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (
Kjøreveg
Parkeringsplass
Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25
Høgspenningsanlegg (høgspentlinje, transf
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985
Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2
Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass
Felles leikeareal for barn
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2
Bustader - frittliggjande småhus
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Annan veggrunn - tekniske anlegg
Annan veggrunn - grøntareal
Trasé for jernbane
Annan banegrunn - grøntareal
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk i
Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frilu
Landbruksformål
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgsp
Sikringsone - Frisikt
Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
Angittomsynsone - Omsyn landskap
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL200
Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
Sikringssonegrense
Støysonegrense
Angittomsyngrense
Føresegnsgrense - Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
Regulerings- og utbyggingsplanområde
Planen si avgrensing
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eigedomsgrense som skal opphevast
Byggjegrense
Bygningar som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Regulert støttemur
Bru
Målelinje/avstandslinje
Stenging av avkjørsel
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift breidde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift kotehøgde
Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Voss herad

Restanse legalpant

Det er ingen restansar på denne eigedomen.

Neste termin har forfall: **20.10.2026** og gjeld frå **01.09.-31.12.2026**

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

Bygningsmynde kan ikkje finne nokon søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest i våre arkiva. Det vert ikkje utsteda ferdigattest for tiltak søkt om før 1.januar 1998, jf plan- og bygningslova § 21-10 5.ledd.

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Postboks 53, 5701 Voss
Tlf. 56 51 96 00 – Telefax 56 51 96 54

ark. : L40
saksb.: CRL
94011939.TD1/TE94/SAK
journ.: 94/00758

Voss kommune
v/undervisningsetaten

Voss, den 13.06.94

Melding om teknisk sjef sitt vedtak 13.06.1994 i

SAKSNR. d94.0248

Journal nr 94/00758
Arkiv L40 Byggemelding 94.081

Søknad om : BUSTADHUS - TILBYGG

Søknad datert: 25.04.1994 mottatt: 25.04.1994.

Vedlegg : Teikningar og kart

Stad : Rongen lærerbustad
Eigedom : gnr 00408 bnr 0056
Byggherre : Voss kommune
Meldar : Voss kommune

Vedtak: Søknaden vert godkjend med desse atterhalda:

1. Gebyr for byggesaksbehandling skal vere betalt.

Rett utskrift : _____
Christen Lorentzen
ingeniør

Kopi :

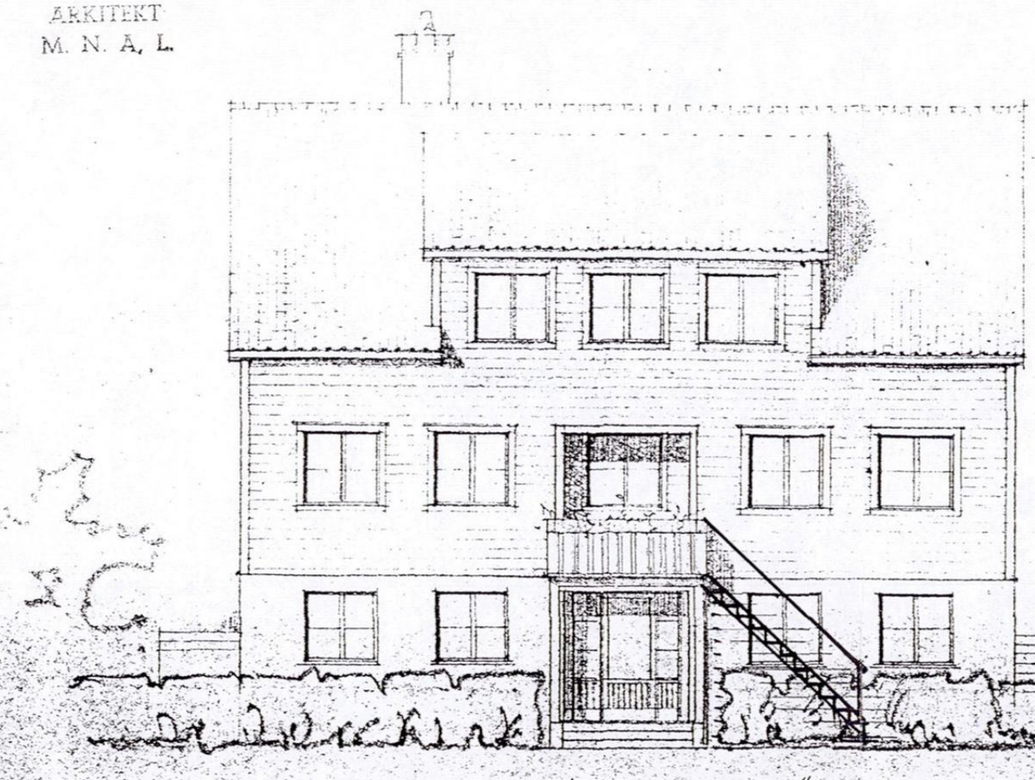
Før tiltaket vert sett i verk må eventuelle vilkår vere oppfylte.

Dette vedtaket er gjort av teknisk sjef i medhald av delegasjon. Vedtaket kan påklagast, sjå forvaltingslova §§ 27-36 og plan- og bygningslova § 15. Mogeleg klage vert å sende teknisk hovudutval seinast 3 veker etter at klagaren er gjort kjend med vedtaket. Nærare orientering kan ein få hos teknisk sjef.

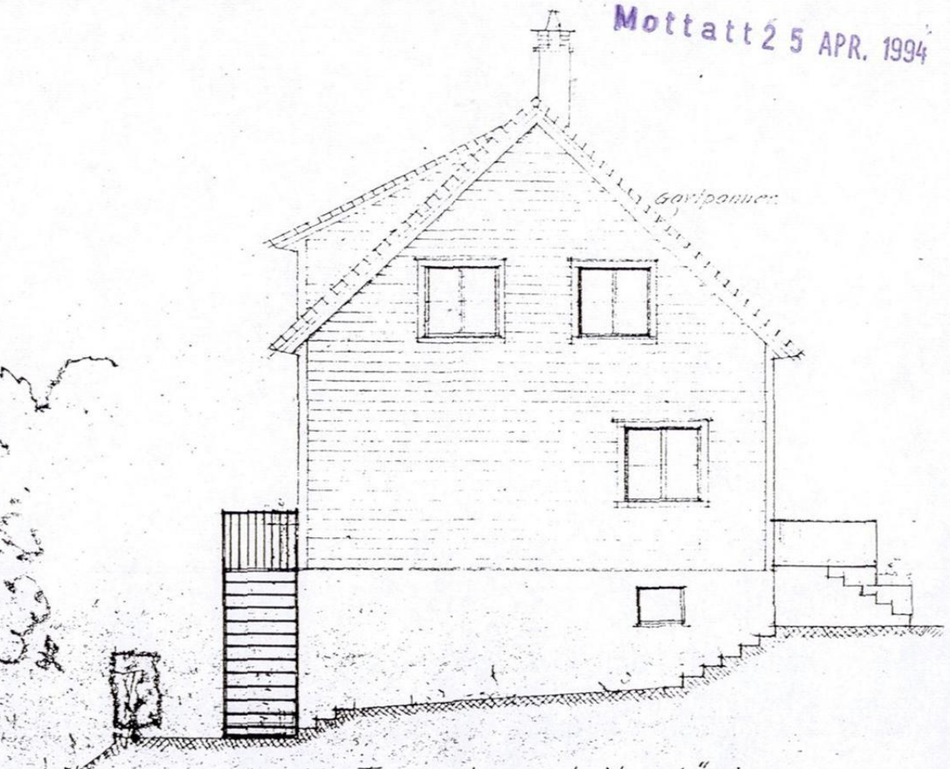
RONGEN LÆRERBUSTAD - EVANGER - MÅL: 1:100

Ole Halvorsen
ARKITEKT
M. N. A. L.

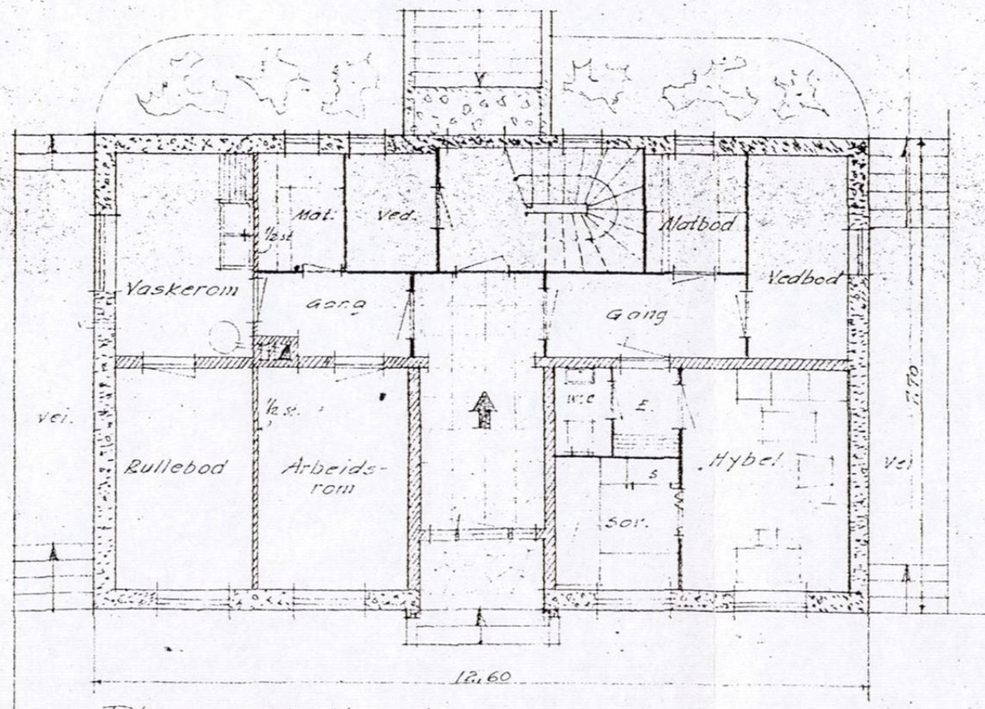
Mottatt 25 APR. 1994



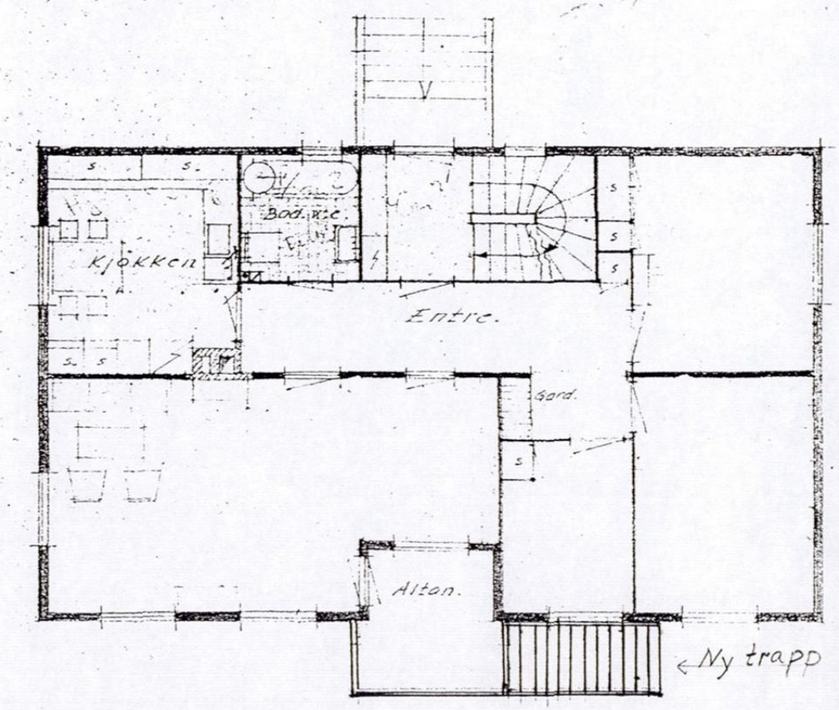
Fasade mot Sydöst



Fasade mot Nordöst



Plan av Kjelleretasje

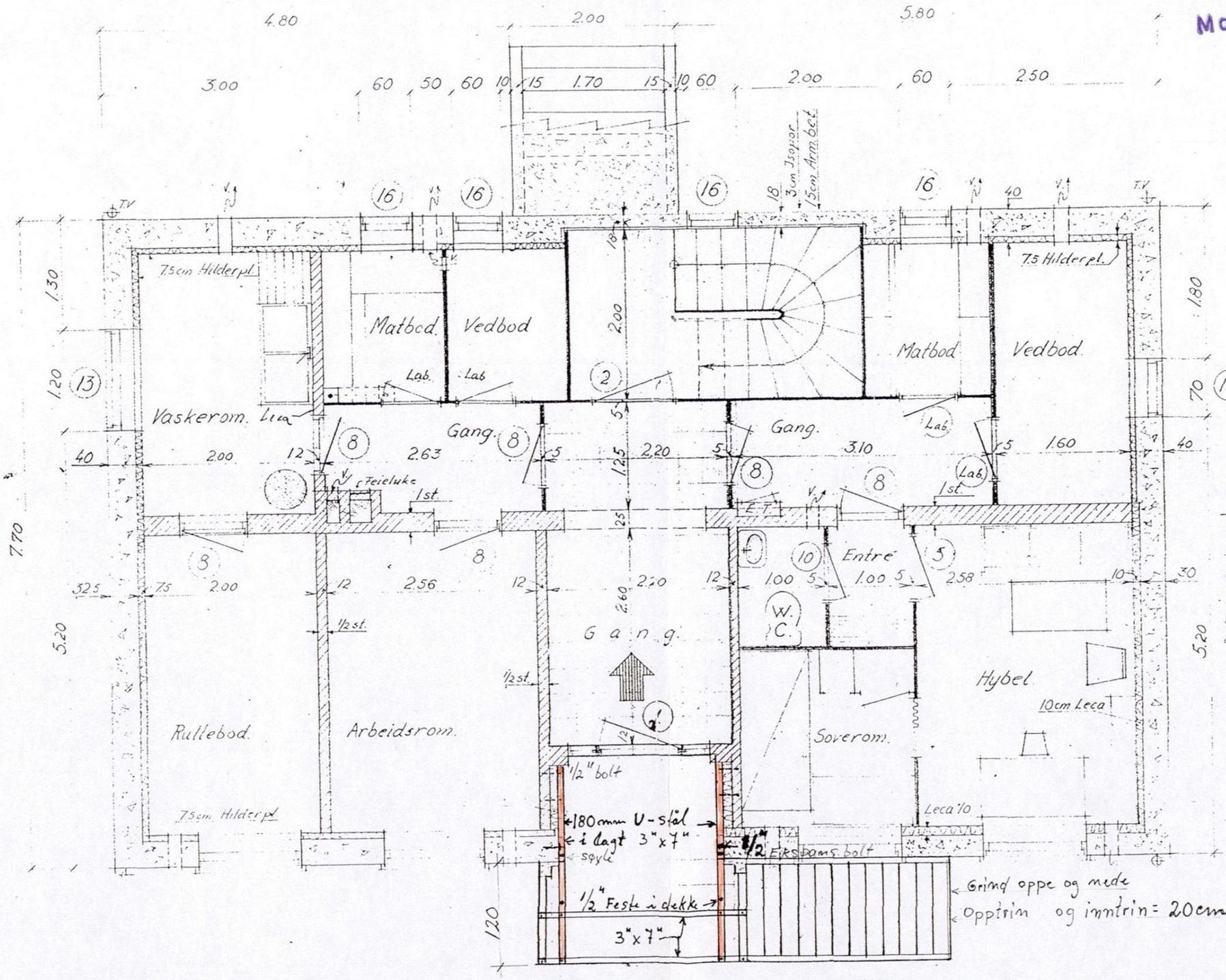


Plan av 1. Etasje

RØNGEN LÆRERBUSTAD - EVANGER

Arbeidstegning av kjeller :· Mål = 1:50.

Mottatt 25 APR. 1994



NB! 10 stk. 6"-6" friskluftsventiler fra kjellerrom skal utspares for, som vist. Overkant ventiler 2.10 m fra gulv.
Av disse settes 1 stk. i luftpipe, og 1 stk. fra W.C.

● Stål
○ Trykkimprignert

Arbeidsteikn.
22/4-94 F.L.

Bergen November 1960.
Ole Halvorsen Ark. M.N.A.

FØRESEGNER TIL OFFENTLEG DETALJREGULERINGSPLAN BOLSTADØYRI STASJON

Planid: 2017009

VOSS HERAD

Arkivsak i Voss herad: 09/666
Sakstittel: Bolstadøyri stasjon gnr 408, bnr 8 m. fl.
Planident: 2017009
Saksbehandlar i Voss herad: Sign:.....

Utarbeidd av: Plan Vest Bergen As og Multiconsult Norge AS
Forslag datert: 04.02.2011
Endring(ar) 30.06.2012
Vedtatt i Voss Kommunestyre 06.09.2012 sak 65/12 Sign:.....
Mindre endring datert: 07.05.2020, revidert 09.12.2020 i tråd med klagesak frå Fylkesmannen i Vestland i brev datert 12.10.2020

- Kunngjering om oppstart av planarbeid 20.06.2009
- Vedtak av planprogram 17.08.201, sak 87/11
- Vedtak i planutvalet om utlegging til offentleg ettersyn 17.08.2011, sak 87/11
- Utlegging til offentleg ettersyn frå 27.08.11 til 08.10.11
- Innstilling frå FPL om godkjent plan 23.08.2012, sak 81/12
- Vedtak i Voss kommunestyre om godkjent plan 06.09.2012, sak 65/12
- Kunngjering av godkjent plan - Hordaland avisa 29.09.2012
- Kunngjering om oppstart av mindre endring 24.08.2019
- Offentleg ettersyn av mindre endring 06.02.2020-23.03.2020
- Vedtak i Voss heradsstyre om godkjent mindre endring 18.06.2020, sak 62/20
- Vedtak i FPL om klagesak mindre endring 17.09.2020, sak 84/20
- Stadfesting av vedtak i klagesak i brev frå Fylkesmannen i Vestland datert 12.10.2020

§ 1 GENERELT

1.1 Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som er vist på plankart i målestokk 1:1000, datert 07.05.2020.

1.2 Planen er utarbeida i tre vertikalnivå.
Føremålet med planen er å leggje til rette for nytt kryssingsspor ved Bolstadøyri stasjon.
Tilgrensande område som vert råka av tiltaket inngår i planområdet.

1.2 I samsvar med § 12-5 og § 12-6 i plan- og bygningslova er areala regulert til følgjande føremål og med følgjande føresegner til arealføremål:

Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Bustader - frittliggjande småhus
- Andre kommunaltekniske anlegg

Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Veg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annan veggrunn – teknisk anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Trasé for jernbane
- Stasjons-/terminalbygg
- Haldeplass/plattform
- Annan banegrunn – grøntareal
- Kollektivhaldeplass
- Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudformål

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5, ledd nr 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden
- Landbruksføremål
- Friluftsføremål
- LNFRB areal for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, ledd nr 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Omsynssoner (Pbl § 12-6)

- Frisiktssone veg H140
- Raud sone etter rundskriv T-1442 H210
- Gul sone etter rundskriv T-1442 H220
- Ras- og skredfare H310
- Flaumfare H320
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar) H370

- Omsyn landskap H550
- Bevaring kulturmiljø H570
- Bandlegging etter lov om kulturminne H730

Føresegnområder (Pbl §12-7)

- Utforming
- Midlertidig bygge- og anleggsområde

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

2.2.1 Ved innsending av byggesøknad skal det leggast ved teikningar av plan, snitt, fasadar og profiler. Situasjonsplan og utomhusplan i målestokk 1:500 skal gjere greie for avkøyrsler, eksisterande og framtidig terreng, stigningsforhold på vegar, vegetasjon, uteopphaldsareal, samt forholdet til nabobygg. Eventuelle murar, trapper, gjerde skal gå fram av søknad og teikningar. Kommunen kan krevja illustrasjon av nær- og fjernverknad ved hjelp av fotomontasjar, perspektivteikningar og/eller 3D illustrasjonar.

Det er unntak frå krav om byggeløyve for offentlege jernbaneanlegg kor Bane NOR er tiltakshavar, som i følgje byggesaksforskrifta § 4-3 ikkje er søknadspliktige dersom tiltaka er detaljert avklart i reguleringsplan. Blant reguleringsplanen sine tiltak er jernbaneanlegg som ikkje er søknadspliktige definert som plattformer, skinner, sviller, kontaktleidning, master, kablar og kabelkanalar, ballastpukk, skilt, sikringsgjerde, låge støttemurar, mindre tekniske skap eller tilsvarande. Bygningar og større byggverk som overgangsbru og vegbru er søknadspliktige.

§ 2.3 Rekkefølgje

2.3.1 Støykartlegging utarbeidd til reguleringsplanen skal oppdaterast i samband med byggeplan, og nødvendige støyreduserande tiltak i høve til denne skal utførast før nytt kryssingsspor vert opna.

2.3.2 Vassføring i elve- og bekkeløp som kryssar under jernbana skal undersøkast før eventuelle kulvertar, stikkrenner og dreneringssystem vert dimensjonert for å unngå flaum.

2.3.3 Det skal gjennomførast stabilitetsvurderingar og eventuelle tiltak før oppstart av anleggsarbeidet.

2.3.4 Bru over Bolstadelvi skal byggast samstundes som nytt kryssingsspor vert etablert og vere bruksklar før eksisterande planovergang vert stengd.

2.3.5 Før det vert gitt igangsettingsløyve skal det føreligge ein plan for ytre miljø (YM-plan) og ein rigg- og marksikringsplan.

2.3.6 Bruksløyve for veg- og jernbaneanlegget kan ikkje gjevast før det føreligg dokumentasjon på at tiltak skildra i YM-planen etter § 2.7 er gjennomført.

2.3.7 Etter veg- og jernbaneanlegget er ferdigstilt skal forholda i gyteområda langs Bolstadelvi kartleggast og eventuelle naudsynte tiltak gjennomførast i samsvar med § 2.7.

§ 2.4 Krav til utforming

2.4.1 Jernbanefyllingane skal ha skråningar med ei maksimal helling på 1:1,5.

2.4.2 Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.4.3 Anlegg og terrengutforming skal tilpassast landskapet og gjevast eit visuelt godt uttrykk.

2.4.4 Bru skal utførast i varige materialar med høg handverksmessig standard. Det skal leggast vekt på høge estetiske kvalitetar ved utforming av bru og utomhusareal.

§ 2.5 Universell utforming

2.5.1 Ved detaljplanlegging skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om byggeløyve.

§ 2.6 Automatisk freda kulturminne

2.6.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd og merknad frå tidlegare Hordaland fylkeskommune.

§ 2.7 Plan for ytre miljø

2.7.1 Det skal utarbeidast ein plan for ytre miljø (YM-plan) som skal leggast til grunn for detaljprosjektering, bygging og drift av veg- og jernbaneanlegget. YM-planen skal mellom anna innehalde tiltak knytt til ytre miljø og førebygging av forureining og negativ miljøpåverknad. Planen skal sikre gjennomføring av aktuelle fiskebiologiske anbefalingar som går fram av notat utarbeida av NORCE (2019).

§ 2.8 Tiltak i vassdrag

2.8.1 Tiltak i vassdrag skal utførast på tidspunkt som gjev minst mogleg ulempe for fisken i området. Biologisk (inklusiv fiskebiologisk), hydrologisk og vassdragsøkologisk kompetanse må takast inn i samband med utforming av tiltaka og gjennomføringa.

2.8.2 Fylling og graving i vassdrag skal i størst mogleg grad minimerast.

2.9 Avkøyringar

2.9.1 Avkøyringar er vist med pil i plankartet. Plasseringa er retningsgivande. Ved justering av plasseringa, skal det dokumenterast at avkøyrsla ikkje kjem i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkøyrslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheit, medrekna krav til sikt. Endeleg plassering vert avklart i samband med byggjesakshandsaming.

2.9.2 Avkøyrsel mellom gnr/bnr 408/28 og 408/54 er felles for dei to eigedomane. Avkøyrsel ved gnr/bnr 408/65 er felles for gnr/bnr 408/65, 408/108 og 408/2. Frå sørsida av Rongavegen er det satt av to avkøyrsler mot eigedom gnr/bnr 408/2. Av desse er avkøyrselen lengst vest felles for gnr/bnr 408/2 og 408/104.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(Pbl § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Bustader - frittliggjande småhus

3.1.1 I områda avsett til frittliggjande småhus (BFS1 – BFS2) kan det førast opp einebustader med tilkomstveg og parkering knytt til desse.

3.1.2 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggande einebustader i BFS1 er BYA = 35%.

3.1.3 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggande einebustader i BFS2 er BYA = 25%.

3.1.4 Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 bilar per eining på eiga tomt.

3.1.5 Det skal vere minimum 50 m^2 uteopphalds- og leikeareal på tomta. Minimum 1/3 av dette skal vera slakare enn 1:3 og ha gode soltilhøve.

3.1.6 Maksimum mønehøgd er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Bygg i området skal planleggast og førast opp med vekt på god estetikk, funksjonell og teknisk kvalitet. Takflater skal vere skrå med vinkel mellom 34 og 40 grader. Det kan ikkje nyttast taktekking av blanke, reflekterande material.

§ 3.2 Andre kommunaltekniske anlegg

3.2.1 o_BKT1 er område til ny trafokiosk.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Pbl § 12-5, ledd nr 2)

§ 4.1 Veg

4.1.1 o_SV1 er del av offentleg veg E16, stamvegen mellom Oslo og Bergen, og er hovudtilkomst til planområdet.

4.1.2 o_SV3 (Avkøyrsle frå E16) er offentleg og er knytt saman med o_SV1 (E16), o_SV4 (ny bru), o_SV10 (Rasdalsvegen) og o_SV12 (Bolstadstrandi).

4.1.3 o_SV4 er offentleg veg og ny bru over Bolstadelvi som er knytt saman med o_SV3 (avkøyring frå E16) og o_SV5 (Rongavegen). Regulert kant køyrebane skal oppmerkast. Resterande areal skal kunne nyttast av mjuke trafikantar. Ny bru skal verte en del av kommunalt vegnett. Dette må avklarast i ein eigen avtale.

4.1.4 o_SV5 er offentleg (Rongavegen) og er knytt saman med o_SV6 (eksisterande bru over elva og tilknytt veg), og SV13 (privat tilkomstveg).

4.1.5 o_SV6 er offentleg og omfattar veg frå Rongavegen til eksisterande bru, veg og bru over Bolstadelvi og veg til og med stasjonsområdet (del av Naustvegen). Vegen er knytt saman med o_SV5 (Rongavegen) og SV7 (Naustvegen).

4.1.6 SV7 er privat (Naustvegen, tilkomstveg til friområde ved fjorden), og er knytt saman med SV8 (felles tilkomstveg til vestre tun i klyngetunet og felles naustområde ved fjorden), SV9 (privat veg, del av Naustvegen), og o_SV6 (offentleg veg, eksisterande bru og del av Naustvegen).

4.1.7 SV8 er felles tilkomstveg til vestre tun i klyngetunet og felles naust ved fjorden, og er knytt saman med SV7 (Naustvegen).

4.1.8 SV9 er privat tilkomstveg (Naustvegen) til friområde ved fjorden, og er knytt saman med SV7 (del av Naustvegen).

4.1.9 o_SV10 er offentleg (avkøyring til Rasdalsvegen), og er knytt saman med o_SV3 (avkøyring frå E16) og o_SV11 (Rasdalsvegen).

4.1.10 o_SV11 (Rasdalsvegen) er offentleg, er tilkomst til gnr/bnr 408/5 og er knytt saman med o_SV10 (avkøyrsle til Rasdalsvegen).

4.1.11 o_SV12 er offentleg (Bolstadstrandi), er knytt saman med o_SV3 (avkøyring frå E16) og er tilkomst til gnr/bnr 408/7.

4.1.12 Naustvegen, SV7 og SV9, skal kunne nyttast til bilkøyring fram til friluftsområdet i samband med arrangement, og i samband med drift og vedlikehald av området.

4.1.13 SV13 er privat tilkomstveg til gnr/bnr 408/68. Vegen er knytt saman med o_SV5 (Rongavegen).

§ 4.2 Gangveg/gangareal/gågate

4.2.1 o_SGG1 er gangveg som går frå kollektivhaldeplass o_SKH1 til o_SH2 (jernbaneplattform sør) og o_SV3 (avkøyrsle frå E16).

4.2.2 o_SGG2 er gangbru over kryssingssporet som går frå o_SH2 (plattform sør) til o_SH1 (plattform nord).

4.2.3 I kvar ende av o_SGG2 skal det etablerast heis frå plattforma til gangbru over jernbana som er knytt saman med haldeplass/plattform på kvar side.

4.2.4 o_SGG3 er gangareal i kulvert mellom L og LF3.

4.2.5 o_SGG4 er sti langs etter o_SBG4 (jernbanefylling) som er kopla saman med sti frå L via o_SGG3 (kulvert under jernbanen).

§ 4.3 Annan veggrunn – teknisk anlegg

4.3.1 o_SVT1 er avsett til å få på plass svingradius for større køyretøy.

4.3.2 o_SVT2-3 og o_SVT6-9 er rekkverk og anna vegteknisk anlegg.

4.3.3 o_SVT4-5 og o_SVT10-11 er murar og anna vegteknisk anlegg.

4.3.4 o_SVT12-14 er areal avsett til brufundament på land. Område som ligg under ny vegbru (o_SV4) som kan tilbakeførast til friluftsområde og/eller landbruksformål skal tilbakeførast når veganlegget er ferdigstilt. Terrenget må gjevast ei utforming som er tilpassa omgjevnadene, med mjuke overgangar til naturlig terreng. Tilgjenge til landbruksareal og fiskeplassar skal oppretthaldast og evt. reetablerast.

4.3.5 o_SVT15 er areal avsett til midtrabatt.

§ 4.4 Annan veggrunn – grøntareal

4.4.1 Annan veggrunn - grøntareal, o_SVG, er skjeringar og fyllingar langs offentlege køyre- og gangveger. Fyllingar skal dekkast med jord og plantast til på ein tiltalande måte.

§ 4.5 Trasé for jernbane

4.5.1 Trasé for jernbane o_STJ1 er område til eksisterande jernbanelinje og til bygging av nytt spor.

§ 4.6 Stasjons-/terminalbygg

4.6.1 o_SST1 omfattar stasjons- og terminalområde med bygningar og anlegg. Innanfor området skal det verte lagt til rette for sykkelparkeringsplassar.

§ 4.7 Haldeplass/plattform

4.7.1 Haldeplass/plattform o_SH1 er eksisterande og utvida haldeplass for vestgåande tog.

4.7.2 Haldeplass/plattform o_SH2 er eksisterande og utvida haldeplass for austgåande tog.

§ 4.8 Annan banegrunn – grøntareal

4.8.1 Annan banegrunn – grøntareal, o_SBG, er buffersone som kan nyttast til teknisk infrastruktur, skjering, fylling, drenering, snølagring, drift og vedlikehald av jernbaneanlegget.

4.8.2 I områda er det ikkje tillate å oppføre permanente bygningsmessige konstruksjonar utover det som er naudsynt for drifta av jernbaneanlegget.

4.8.3 Innanfor områda er det tillat å oppføre støyskjermar for skjerming av bustader mot støy frå jernbanen.

4.8.4 Område o_SBG3 skal utformast slik at det vert sikra tilgjenge frå stasjonsområdet (o_SST1) til Bolstadelvi for friluftslivbruk.

4.8.5 Innanfor område o_SBG6 og o_SBG7 er det opna for etablering av parkeringsplassar i tilknyting til stasjonen.

§ 4.9 Kollektivhaldeplass

4.9.1 SKH1 er kollektivhaldeplass ved E16 for buss i begge retningar.

§ 4.10 Angitt samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre hovudformål

4.10.1 o_SAA1-2 er kombinert føremål annan banegrunn og friluftsområde i sjø og vassdrag. Føremålet omfattar eksisterande vassdragsområde som er naudsynt for etablering av jernbaneanlegg og kan nyttast til fyllingar. Områda skal utformast slik at det vert sikra tilgjenge til Bolstadelvi for friluftslivbruk. Det skal verte tilrettelagt for fiskeplassar i områda.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

(Pbl § 12-5, ledd nr.5)

§ 5.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden

5.1.1 Område L er regulert til landbruks-, natur og friluftsformål, der eksisterande bygg som inngår i planen er vist i reguleringsplankartet. Føresegner i kommuneplanens arealdel er gjeldande.

§ 5.2 Landbruksføremål

5.2.1 LL 1-12 er område for landbruk kombinert med bustad.

§ 5.3 Friluftsføremål

5.3.1 LF1-5 er friluftsområda langs Bolstadelvi.

§ 5.4 LNFR areal for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar

5.4.1 LS1-2 er område for spreidd bustadbygging

5.4.2 Mindre tiltak, som garasje, uthus, på- og ombygging av bustad m.v., kan tillatast.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

(Pbl § 12-5, ledd nr.6)

§ 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

6.1.1 Friluftsområde VFV1-3 er område i Bolstadelvi. Område VFV4 er friluftsområde i Rasdalselvi.

§ 7 OMSYNSSONE

(Pbl §12-6)

§ 7.1 Frisikt (H140)

7.1.1 I område med frisiktslinje veg, frisiktssone H140, skal det ved avkøyrsler vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan.

§ 7.2 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar) (H370)

7.2.1 Faresone for høgspent H370 er knytt til eksisterande høgspentlinje over Bolstadelvi.

§ 7.3 Omsyn landskap (H550)

7.3.1 I område med omsyn landskap H550 skal det ikkje etablerast tiltak av noko slag. Det kan gjerast unntak for midlertidige tiltak i område #11 jf. § 8.1.8.

§ 7.4 Bevaring kulturmiljø (H570)

7.4.1 I delar av stasjonsområde SST1 er område med stasjonsbygning og pakkhus, begge i sveitserstil, avsett til bevaring H570_2 (Kulturmiljø 2) og H570_3 (Kulturmiljø 3).

7.4.2 På o_SV6 er det registrert Kulturmiljø 4 bru (tidlegare jernbanebru frå Vossebanen frå 1883) som er avsett til bevaring H570_4.

7.4.3 Kulturmiljø 1 og 5 er klyngetun med bruk av tre. Klyngetuna er verneverdige fordi dei er ein viktig del av natur- og kulturlandskapet på Bolstad. Bygningane har historieforteljande og antikvarisk verdi. Områda er avsett til bevaring H570_1 og H570_5.

7.4.4 Sone bevaring H570_6 omfattar eit heilskapleg landskap med innmark, tun, bustad- og driftsbygningar i område nord for Leiro, som samla representerer eit viktig kulturmiljø. Det skal ikkje gjerast store terrenginngrep eller tiltak som øydelegg eller reduserer verdien til kulturmiljøet. Dersom området vert nytta midlertidig i anleggsperioden skal området tilbakeførast til minimum opphaveleg stand, såast til og handsamast på ein estetisk god måte.

7.4.5 Innanfor områda med omsynssone H570 kan mindre på- og ombyggingar tillatast for å gjera den verneverdige bygningsmassen tenleg til dagens behov. Ved alle endringar av bygningar og utemiljø skal dagens situasjon dokumenterast i form av fotografi og teikningar.

7.4.6 Ved alle bygningsmessige inngrep i omsynssone H570 skal ein i størst mogeleg grad tilpassa det til eksisterande dimensjonar, fasadar, takformer, detaljar og fargebruk.

7.4.7 Kommunen kan gje dispensasjon for verksemder som ikkje er til ulempe for miljøet i omsynssona.

7.4.8 Alle planar om nybygg, tilbygg eller større endringar i omsynssone H570 skal leggjast fram for antikvarisk myndigheit for uttale.

§ 7.5 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

7.5.1 Automatisk freda kulturminne ferjestad med sikringssone (H730_1) er bandlagt etter lov om kulturminne.

7.5.2 Automatisk freda kulturminne gravhaug med sikringssone (H730_2) er bandlagt etter lov om kulturminne.

§ 7.6 Raud og gul sone etter rundskriv T-1442 (H210 og H220)

7.6.1 Raud støysone frå jernbane og vegtrafikk er vist som omsynssone H210 på plankartet med skravur. Gul støysone frå jernbane og vegtrafikk er vist som omsynssone H220 på plankartet med skravur.

Klima- og miljødepartementets rundskriv T-1442/2016 (retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) skal verte lagt til grunn for vidare støyutredningar, samt for å avgrense støy frå bygge- og anleggsverksemd.

For eigedommar med støyømfintlege bygningar, som etter dei fastlagte veg- og jernbanetiltaka får eit støynivå som overskrid dei anbefalte grenseverdiane i retningslinje T-1442/2016, skal det i detaljfasen for prosjektet vurderast behov for skjerming av privat hovuduteplass i nær tilknyting til bustaden og/eller fasadetiltak.

Konkret utforming og utføring av dei lokale støytiltaka vert avklart etter samråd med den enkelte grunneigar, og eventuelt gjennom byggesakshandsaming, dersom tiltaket er søknadspliktig. Eventuelle avvik frå T - 1442/2016 i anleggsfasen skal verte avklart med kommunen.

§ 7.7 Ras- og skredfare (H310)

7.7.1 Omsynssoner for ras- og skredfare (H310_1 – H310_3) viser faresoner som er kartlagt i Skredfarekartlegging for reguleringsplan, utført av Multiconsult (2020).

H310_1: Skredfaren innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssona 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.

H310_2: Skredfaren innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona 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.

H310_3: Skredfaren innanfor 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.

§ 7.8 Flaumfare (H320)

7.8.1 Omsynssone for flaumfare (H320) viser faresone for 200-årsflaum med 40% klimapåslag, basert på flaumsonekartlegging gjennomført av Multiconsult (2020). Det er innanfor omsynssona ikkje tillate å føre opp nye bygningar eller konstruksjonar utan at tilstrekkeleg tryggleik er dokumentert av fagkyndige. Alle nye tiltak innanfor sona skal verte dimensjonert og sikra for å tole 200-årsflaum med 40% klimapåslag, i samsvar med gjeldande føringar frå NVE. Kantvegetasjon i flaumsona skal ivaretakast så langt rå er og reetablerast. Det er likevel tillate med tiltak mot framande artar. Kryssingar over elve- og bekkeløp må utformast og plasserast slik at dei ikkje fører til uheldige vassdragstekniske konsekvensar.

§ 8 FØRESEGNOMRÅDER (ANLEGGSGJENNOMFØRING)

(Pbl §12-7)

§ 8.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde #1-#14

8.1.1 Områda #1-#14 kan nyttast som bygge- og anleggsområde i byggeperioden. Det kan gjennomførast naudsynte inngrep og anleggsarbeid for bygging av jernbane- og veganlegg. Dette gjeld også lagring av massar, brakkerigg og lager, med unntak av i område #4, #9 og #11.

8.1.2 I anleggsperioden skal områda til ei kvar tid vere forsvarleg sikra, og ikkje føre til fare for dei som ferdast i nærområda. Ferdsel og trafikksikkerheit for gåande og syklande skal sikrast og være tydeleg for brukarane gjennom heile anleggsperioden, evt. gjennom alternativ rute.

8.1.3 Etter at anlegget er avslutta skal områda i størst mogleg grad tilbakeførast til sitt opphavlege arealformål og i den stand det var i før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneigar.

8.1.4 Områda skal istandsetjast seinast 1 år etter at jernbaneanlegget er opna.

8.1.5 Anleggsarbeidet skal gjennomførast i samsvar med retningslinjer gjeve i YM-plan.

8.1.6 Område #4 kan nyttast til midlertidig anleggsveg. Etter avslutta anleggsfase skal anleggsveg fjernast og terreng ferdigstillast i tråd med tidlegare landskap.

8.1.7 Område #9 er område under ny vegbru som kan nyttast til midlertidig anleggsområde i vassdraget for å oppføre midlertidig brufundament. Etter avslutta anleggsfase skal det midlertidige brufundamentet fjernast og terreng ferdigstillast i tråd med tidlegare landskap.

8.1.8 Område #11 kan nyttast til midlertidig anleggsveg. I området skal det takast særleg omsyn til kulturmiljøet som råkast (H570_6) med tilpassing av anleggsveg til eksisterande terreng. For å få ein best mogleg tilpassing til terrenget kan det tillatast justeringar av grensa for føresegnområdet i samråd med grunneigar. Etter avslutta anleggsfase skal den midlertidige anleggsvegen fjernast og terreng ferdigstillast i tråd med tidlegare landskap.

§ 8.2 Utforming #15-16

8.2.1 Innanfor område #15 skal det leggast til rette for gangtilkomst frå LL4 (LNF) til Bolstadelvi.

8.2.2 Innanfor område #16 skal det leggast til rette for gangtilkomst frå LL6 (LNF) til Bolstadelvi.

8.2.3 Gangtilkomst i område #15 og #16 kan utformast som sti på terreng eller andre løysingar, eksempelvis plattform eller betonghylle kopla til jernbanebrua, og skal ha ei god kopling til eksisterande terreng.

§ 9 DOKUMENTER SOM GJEVAST JURIDISK VERKNAD MED HENVISNING I FØRESEGNENE

§ 9.1 Retningsgjevande

9.1.1 Aktuelle fiskebiologiske anbefalingar i notat utarbeida av NORCE (2019).

9.1.2 Utarbeidde vegteikning (BOL-00-D-10300) datert 16.03.2020 og skiltplan (BOL-00-L-11201) datert 07.05.2020, er retningsgjevande for utforming av vegareal.

Multiconsult

DERES REF: | VÅR REF: 617325
DOKUMENTKODE: 617325-PLAN-BREV-002
TILGJENGELIGHET: Åpen

Bergen, 27. mars 2020

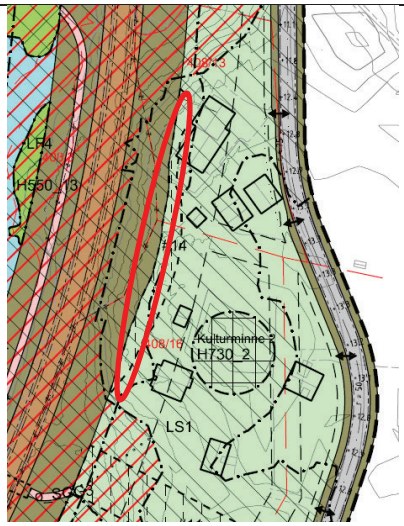
Reguleringsendring for Bolstadøyri stasjon, planid 2017009 – tilleggsvarsling

Formannskap/plan og økonomi i Voss herad vedtok i møte 16.01.2020, sak 8/20, å leggje reguleringsendring for Bolstadøyri stasjon, planid 2017009, ut til høyring og offentleg ettersyn. Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for forlenging av dagens kryssingsspor for 600 meter lange godstog, slik at det vert opna for samtidig innkøyr. Planen inneber også ei oppgradering av stasjonsområdet ved at det etablerast planfrie kryssingar for køyretøy og gåande. Tiltakshavar er Bane NOR. Utførande plankonsulent er Multiconsult.

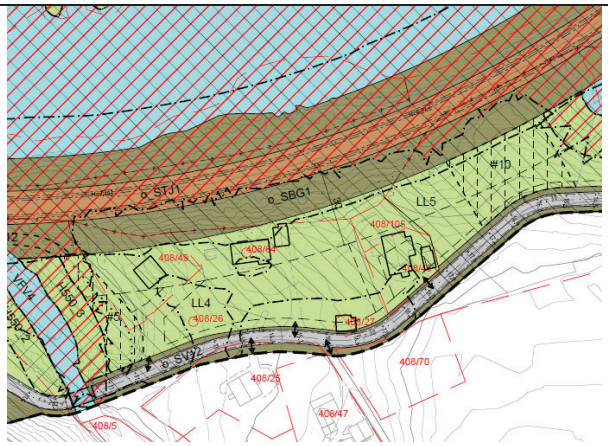
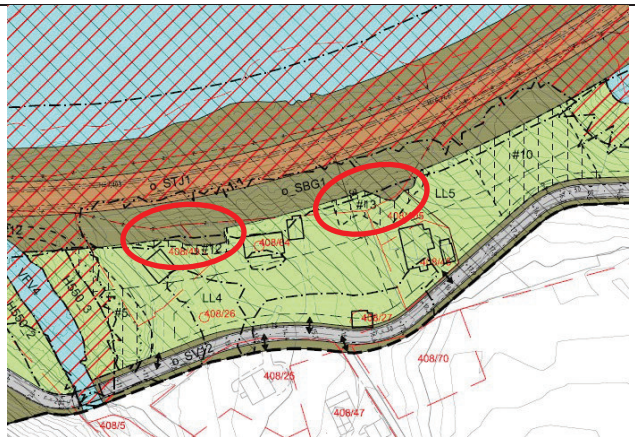
Reguleringsendringa var ute på høyring og offentleg ettersyn i perioden 06.02.2020-23.03.2020. I løpet av høyringsperioden har pågåande geoteknisk prosjektering funne behov for noko meir areal knytt til lausmasseskråningar langs spor, enn det som var lagt fram i forslaget som var på høyring. Behovet gjeld eit område mellom Rasdalselvi og Leiro, og eit område nord for Leiro. Det vert med dette gjort ei tilleggsvarsling som syner justert forslag. Varslinga er sendt til råka grunneigarar og naboar, med kopi til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune, og er gjort i samråd med Voss herad.

Det justerte forslaget omfattar ei mindre utviding av areal avsett til annan banegrunn – grøntareal, som vil kunne ervervast av Bane NOR, og ei litt større utviding av midlertidig bygge- og anleggsområde, som skal kunne nyttast i anleggsperioden. Sjå vedlagte plankart og Figur 0-1 og Figur 0-2 som syner justeringa samanlikna med det tidlegare høyringsforslaget. Brungrønt område syner område til annan banegrunn – grøntareal, medan stipla område namnsett med # syner midlertidig område.

Føresegnene til annan banegrunn og til dei midlertidige bygge- og anleggsområda vert vidareført til å gjelde for dei utvida areala. Dei midlertidige områda har mellom anna krav om at dei i størst mogleg grad skal tilbakeførast til sitt opphavlege arealformål og i den stand det var i før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneigar.

Planforslag på høyring 06.02.2020-23.03.2020	Justert planforslag datert 26.03.2020
	

Figur 0-1 Høyringsforslag 06.02.2020-23.03.2020 samanlikna med justert planforslag datert 26.03.2020. Rød markering syner område med justering nord for Leiro.

Planforslag på høyring 06.02.2020- 23.03.2020	
Justert planforslag datert 26.03.2020	

Figur 0-2 Høyringsforslag 06.02.2020-23.03.2020 samanlikna med justert planforslag datert 26.03.2020. Rød markering syner område med justering mellom Rasdalselvi og Leiro.

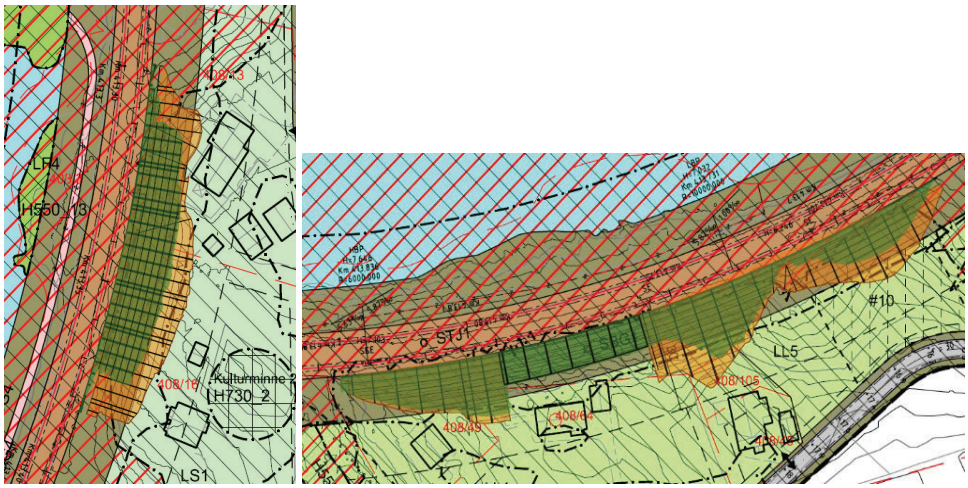
Grunngjeving for justert løysing

Arealutvidinga er grunngjeve i å få til ei mest mogleg gunstig løysing for økonomi, gjennomføring og sikkerheit i skråningane både for anleggsarbeidet og ferdig anlegg. Det er registrert siltig leire ved begge skråningane, noko som gjer særlege utfordringar knytt til sikker utgraving og samtidig bevaring av eksisterande bygg på toppen av skråningane.

Det er difor føreslått ei løysing kor graveskråningane ligg med sikker helling utan at dei gravar under eksisterande bygg. Samstundes er bruken av spunt redusert til eit minimum.

Spuntarbeid langs driftsett jernbanespor er kostbart og medfører utfordringar knytt til gjennomføring. For dette har ein særleg tenkt på at installasjon må utførast i togfrie periodar (eller som nattarbeid), samt at lagring, handtering og installering av lange, tunge stålprofilar medfører støy og sikkerheitsrisikoar.

Andre alternativ for sikker utgraving, som bruk av kalk-sementstabilisering eller jetpelar, vil ha mange av dei same utfordringane som spuntarbeid, men er mindre konvensjonell og medfører enda større terrenginngrep og usikkerheiter til midlertidig stabilitet.



Figur 0-3. Føreslått permanent (grøn) og midlertidig (oransje) lausmasseskråning med sikker helling.

Informasjon, frist for innspel og merknader

Grunneigarar og naboar, Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune er varsla med dette brevet. Alle dokument er tilgjengeleg på kommunen sine internettsider her:
https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4621/gl_planarkiv.aspx?planid=12352017009

Me oppmodar om at innspel og merknader til varslinga sendast så snart som rå er og seinast innan **20. april 2020** til: Voss herad, postboks 145, 5701 Voss, eller på e-post: postmottak@voss.herad.no

Eventuelle spørsmål kan rettast til Multiconsult ved Linnea Kvinge Karlsen (tlf. 55 62 33 59 / e-post: lkk@multiconsult.no) eller til sakshandsamar i Voss herad, Kjersti Finne.

Med vennleg helsing
Multiconsult

Sendt til:
Eigarar av gnr/bnr 408/49, 26, 64, 27, 105, 45, 8, 15, 16 og 13
Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune

DETALJPLAN

BOLSTADØYRI KRYSSINGSSPOR
Bergensbanen (Voss) - Dale

Skredfarekartlegging for reguleringsplan

00A	Skredfarekartlegging for reguleringsplan	15.01.2020	HpH	AØ	GURM
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Utarb. av	Kontr. av	Godkj. av

Bergensbanen **(Voss) - Dale** **Bolstadøyri Kryssingsspor** **Skredfarekartlegging for reguleringsplan**	Ant. sider **14**	Fritekst 1d	
		Fritekst 2d	
		Fritekst 3d	
	Produsent	Bane NOR	
	Prod. dok. nr.		
	Erstatning for		
	Erstattet av		
Prosjekt: 960298 – Bolstadøyri kryssingsspor **Parsell: 00 - Generelt**	Dokument nr. **BOL-00-A-10021**		Rev. **00A**
BANE NOR	Dokument nr.		Rev.

1 INNLEDNING 3

1.1 BAKGRUNN OG HISTORIKK 3
1.2 HOVEDGREP I PLANEN 3
1.2.1 Skredfarekartlegging 3
1.2.1.1 Sikkerhetskrav 5

2 OMRÅDEBESKRIVELSE 7

3 KLIMA 8

4 GEOLOGI 9

4.1 BERGGRUNN, SPREKKESYSTEMER OG BLOKKER I TERRENGET 9
4.2 LØSMASSEFORHOLD 10
4.3 SKREDHENDELSER 10

5 SKREDFAREVURDERING 11

5.1 SNØSKRED 11
5.2 SØRPESKRED 11
5.3 FLOMSKRED 11
5.4 JORDSKRED 11
5.5 STEINSPRANG 11
5.6 FARESONER I REGULERINGSOMRÅDET 12

6 KONKLUSJON 14

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn og historikk

Dagens kryssingsspor ved Bolstadøyri stasjon skal forlenges i retning Voss for å tillate kryssing av minimum 600 meter lange godstog. Effektmålene med tiltaket er:

- Overføring av godstransport fra veg til bane.
- Økt kryssingskapasitet og lengre kryssingsspor er en del av tiltakspakken som inngår i Bane NORs godsstrategi.

I den anledning er Multiconsult engasjert for å utarbeide teknisk detaljplan. Multiconsult Prosjekterer/planlegger alle fag, med unntak av signal som Bane NOR selv prosjekterer. Hoveddelen av detaljplanen ble gjennomført i 2017/2018. Etter at detaljplanen ble ferdigstilt i 2018 har Bane NOR bedt om revisjon av detaljplanen.

Reguleringsplanen ble vedtatt i 2012. På grunn av endringer i planen er det januar 2019 sendt inn forslag til mindre endring. I forbindelse med denne endringen av planen er det foreliggende dokumentet utarbeidet.

1.2 Hovedgrep i planen

Dagens planovergang ved stasjonen skal legges ned. I den forbindelse må det etableres veg- og gangbru over jernbanen og Bolstadelvi.

Eksisterende stasjonsbygg skal bestå. Midtplattform mellom spor 1 og 2 rives, og det etableres nye sideplattformer langs begge spor

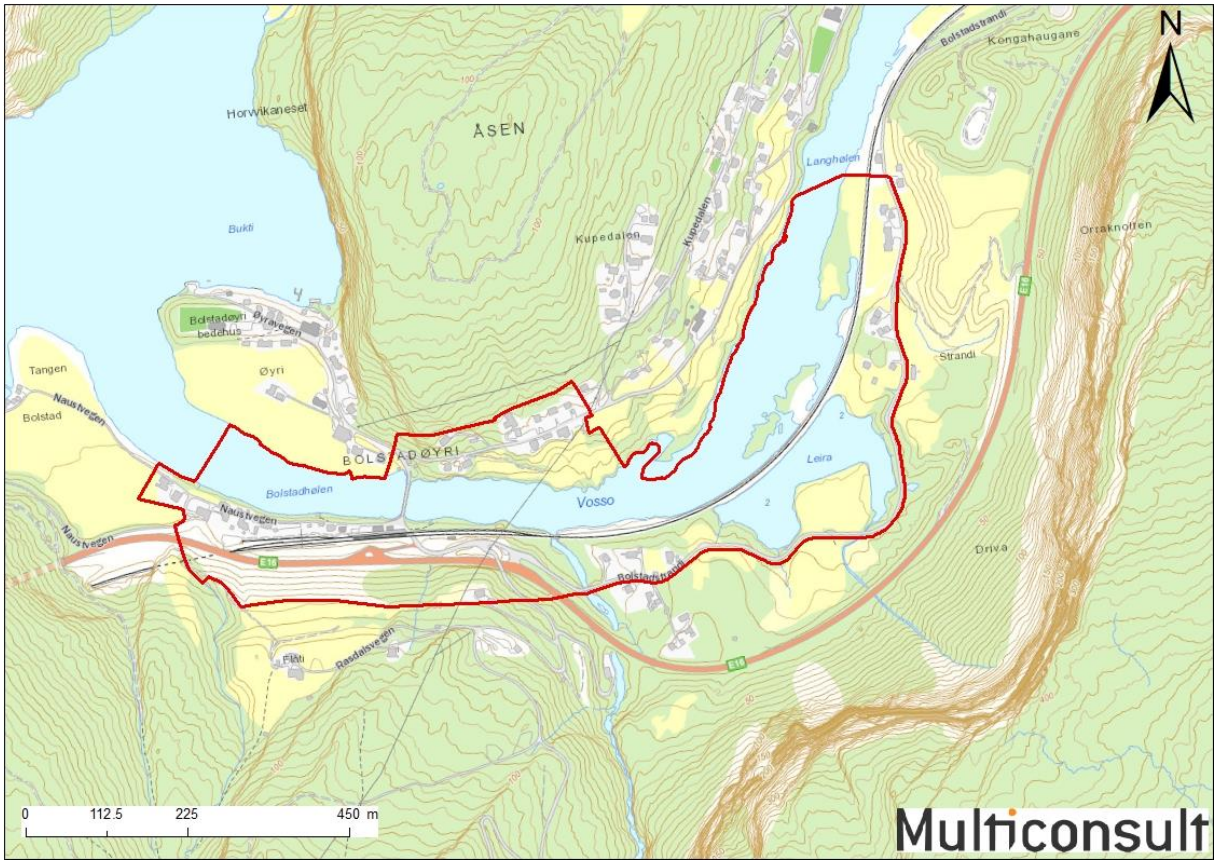
Som erstatning for flere fotgjengerplanoverganger øst for stasjonen skal det etableres en kulvert for å tillate planskilt tilgang til Bolstadelvi, samt at det etableres tilkomst til elva under ny jernbanebru.

Prosjektet Bolstadøyri kryssingsspor innebærer følgende hovedelementer:

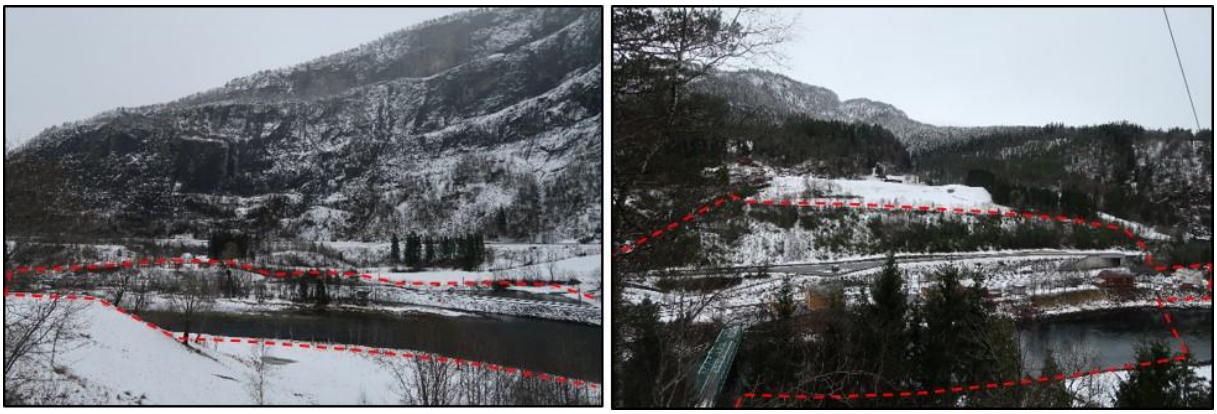
- Nytt kryssingsspor tilrettelagt for 600m lange tog
- Nye plattformer og oppgradering av stasjonsområdet
- Universelt utformet stasjonsområde, inkludert overgangsbru
- Nytt KL-anlegg
- Nytt tele-anlegg
- Nytt lavspenningsanlegg
- Ny vegbru over Bolstadelvi
- Ny jernbanebru over Rasdalselvi for et spor

1.2.1 Skredfarekartlegging

Planområdet (Figur 1) inkluderer bratt terreng og befinner seg innenfor aktsomhetsområder for snøskred og steinsprang, Multiconsult er derfor bedt om å utføre en skredfarevurdering for planområdet. Skredfarekartlegging for skred i bratt terreng inkluderer alle skredtyper; snøskred, sørpeskred, flomskred, jordskred og steinsprang/steinskred. Kvikkleireskred og fjellskred inngår ikke i skredfarekartlegging etter NVEs retningslinjer. Faresonekartlegging er gjennomført etter forskriftene beskrevet i TEK17.



Figur 1. Oversiktskart som viser reguleringsområdet ved Bolstadøyri i Voss kommune.



Figur 2. Bilder av reguleringsområdet sett mot sør, A) sørøstlig/østlig del og B) sørvestlig del. Stasjonsbygningen er gult bygg på sørsiden av broen. Grensene for reguleringsområdet (rødt) er omtrentlige.



Figur 3. Bilde av vesentlige deler av grensen for planområdet mot nord (rødt). Grensen er omtrentlig.

1.2.1.1 Sikkerhetskrav

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner er det vanlig å benytte akseptkriterium fra byggteknisk forskrift som beskrevet under.
Akseptkriterium for skredfare er gitt i Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7.3. Kravene for sikkerhet i TEK17 gjelder nye byggverk. Kravene vil også gjelde ved søknadspliktige utvidelser og nybygg knyttet til eksisterende byggverk.
Byggverk der konsekvensene av skred er særlig stor skal plasseres utenfor skredfarlig område. Dette gjelder for eksempel byggverk som er viktig for regional og nasjonal beredskap og krisehåndtering, samt byggverk som er omfattet av storulykkeforskrift.
For byggverk i skredfareområde skal kommunen alltid fastsette sikkerhetsklasse. Kommunen må se til at byggverk blir plassert trygt nok i henhold til de 3 sikkerhetsklassene S1-S3.

Tabell 1. Største tillatte nominelle årlige sannsynlighet for skred, og sekundærvirkninger av skred for byggverk og tilhørende uteareal og tillatte konsekvenser for sikkerhetsklasser i Tabell 1 i § 7-3 i TEK17. *) Sikkerheten mot skred er mindre enn kravet i sikkerhetsklasse S1. **) Byggverk som ikke skal plasseres i skredfarlig område fordi konsekvensen av skred, og sekundærvirkningen av skred er særlig stor.

Sikkerhets-klasser for byggverk (S)	Tillatte konsekvenser for byggverk (K)	Største tillatte nominelle årlige sannsynlighet for skred (s)
*)		1/100<s≤1
S1	Liten	1/1000<s≤1/100
S2	Middels	1/5000<s≤1/1000
S3	Stor	0<s≤1/5000
**)	Særlig stor	s = 0

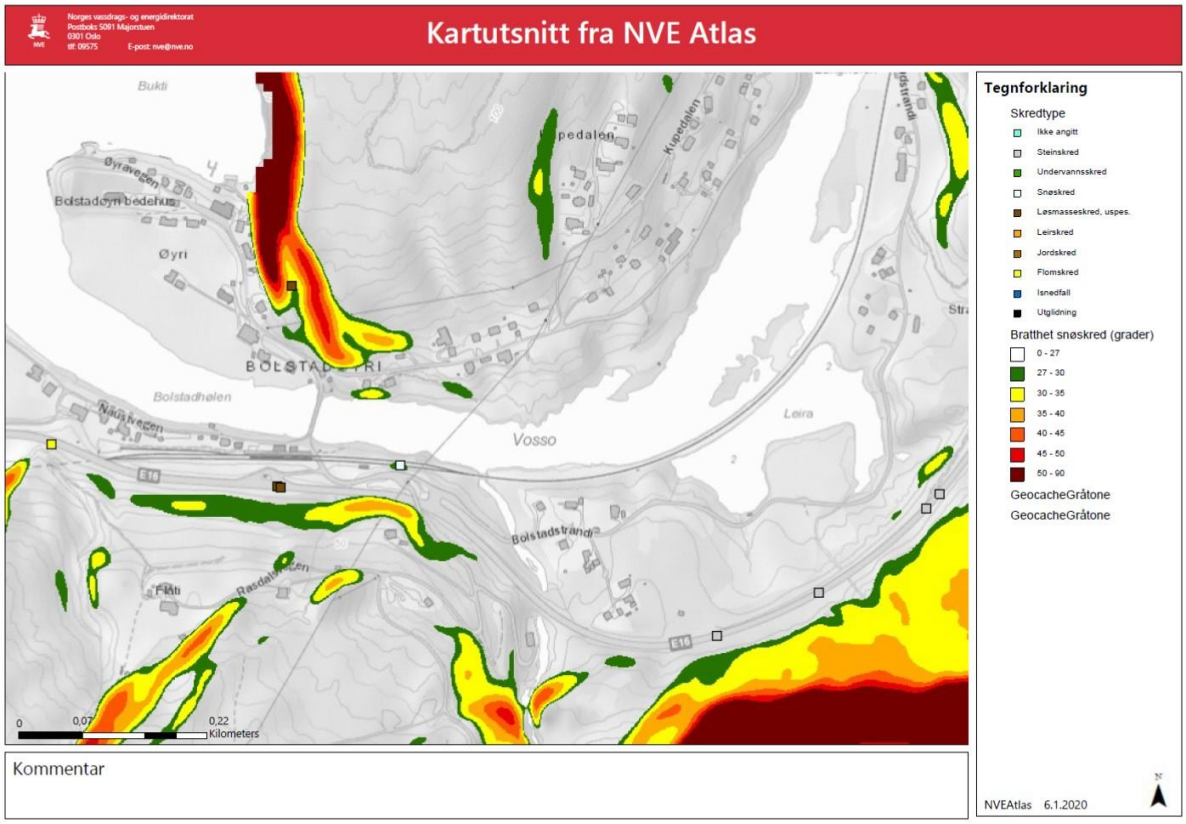
I S1 inngår byggverk der skred vil ha liten konsekvens. Dette kan være byggverk der personer normalt ikke oppholder seg. Garasjer, uthus, båtnaust, mindre bygg, lagerbygninger med lite personopphold er eksempler på byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen.
I S2 inngår byggverk der skred vil føre til middels konsekvenser. Dette kan være byggverk der det normalt oppholder seg maksimum 25 personer, og/eller der det er middels økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Boligbygg med maksimalt 10 boenheter, arbeids- og publikumsbygg/brakkerigg/overnattingssteder der det normalt oppholder seg mindre enn 25 personer, driftsbygninger i landbruket, parkeringshus og havneanlegg er eksempler på byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen.
I S3 inngår byggverk der skred vil føre til store konsekvenser. Dette kan være byggverk med flere boenheter og personer enn i S2, samt for eksempel skoler, barnehager, sykehjem og lokale beredskapsinstitusjoner.
Det er også krav til sikkerhet for tilhørende uteareal, men TEK17 er åpen for at kommunen kan vurdere kravet til sikkerhet basert på eksponeringstid for personer, antall personer som oppholder seg på utearealet med videre.
TEK17 åpner for at byggverk i S1-S3 kan oppnå nødvendig sikkerhet ved at det blir gjennomført sikringstiltak.
Reguleringsområdet på Bolstadøyri er kartlagt etter NVEs retningslinjer og det er utarbeidet faresoner etter TEK17. I det kartlagte området vil nybygg eller endring av eksisterende bygningsmasse falle under Plan- og bygningsloven. Veier kan vurderes etter til SVVs akseptkriterier (basert på ÅDT) og infrastruktur for jernbane vil falle inn under BaneNORs verktøy basert på skadepotensiale for jernbane og nytte-/kostvurderinger (Jernbaneverket – Veileder til verktøy for skredfarevurdering) (2012). Faresonene (TEK17) vil ha lavere aksept for skredhendelser enn vurderinger for vei og bane, dette medfører at alle potensielle faresoner vil være representert gjennom kartlegging etter TEK17.

2 OMRÅDEBESKRIVELSE

Reguleringsområdet har et areal på ca. 265.000 m^2. Vurderingsområdet ble befart til fots den 19. desember 2019 av Multiconsult Norge AS ved Herbjørn P. Heggen og Asbjørn Øystese (begge, seniorrådgiver/Bergteknikk).

Området (Figur 1) inkluderer deler av elven Vosso og dalbunnen fra Tangen/Øyri i sørvest til Langhølen i nordøst. Området er ca. 1,3 km langt, og strekker seg fra elveoverflaten ca. 0-1 moh., og til ca. 40 moh. på begge sider av dalen. Dalen har et klassisk glasialt U-formet tverrprofil med en flat dalbunn og bratte dalsider. Det er flate områder med løsmasseavsetninger på flere nivåer på begge sider av elven (4, 10, 21, 26, 44, 62 moh.), disse kan representere rester av terrasseflater dannet i forbindelse med deglasiasjon etter siste istid eller fluviale terrasser knyttet til landehevingen gjennom holosen. Den høyestliggende flaten ved gården Flåti har mest sannsynlig avsetninger fra Totnadalen mot sør. Dette terrenget medfører at det er flere mindre brattskrenter før en kommer til de bratte dalsidene med eksponert berg. Det er også strukturer i berggrunnen med orientering NV-SØ og SV-NØ som påvirker orienteringen til dalen og brattskrenter. Det bemerkes at stedsnavnet Åsen er brukt på begge sider av dalen (N:nord og S:sør).

Dalbunnen består av dyrkingsjord, bebygde områder og veier. Dalsidene er vegetert av blandingsskog dominert av løvskog med enkelte bartrær og partier med granskog. Den nordvendte skråningen over europaveien og stasjonen er dekket av ung blandingsskog etablert etter 1992 (norgeibilder.no).

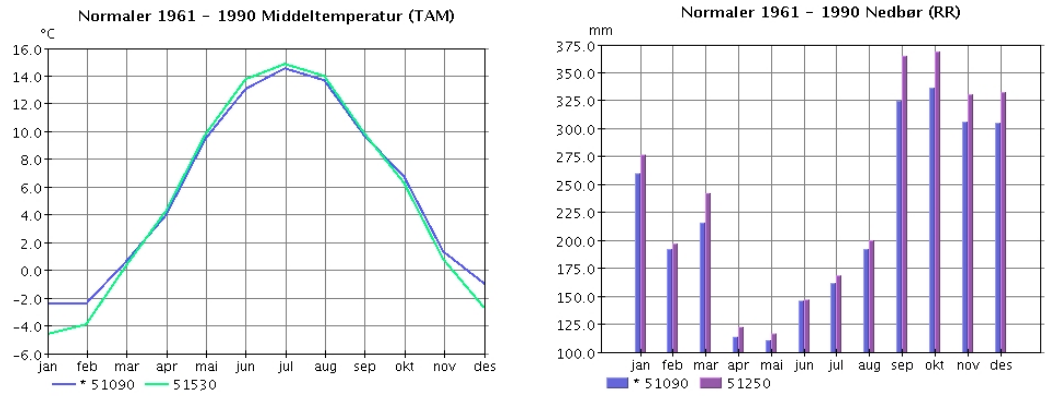


Figur 4. Helningskart fra NVE som viser bratte områder på Bolstadøyri.

3 KLIMA

Bolstadøyri og Voss befinner seg på Vestlandet. Klimadata fra eKlima for værstasjonene Øvstedal (316 moh.) og Dale i Vaksdal (50 moh.) er vurdert som mest relevante for Bolstadøyri. I tillegg er vindrose fra Evanger benyttet og temperatur fra Vossevangen. Vurderingene som er gjort for Voss kommune i NVEs skredfarekartlegging (Ekstern rapport Nr. 44/2019, Faresonekartlegging i Voss kommune, NVE 2019) er benyttet.

Værstasjonenes månedsnormaler (1961-90) viser at det kan forventes minusgrader og snø fra november-mars og betydelige nedbørsmengder (ca. 350 mm/mnd.) i perioden september-desember (Figur 5).

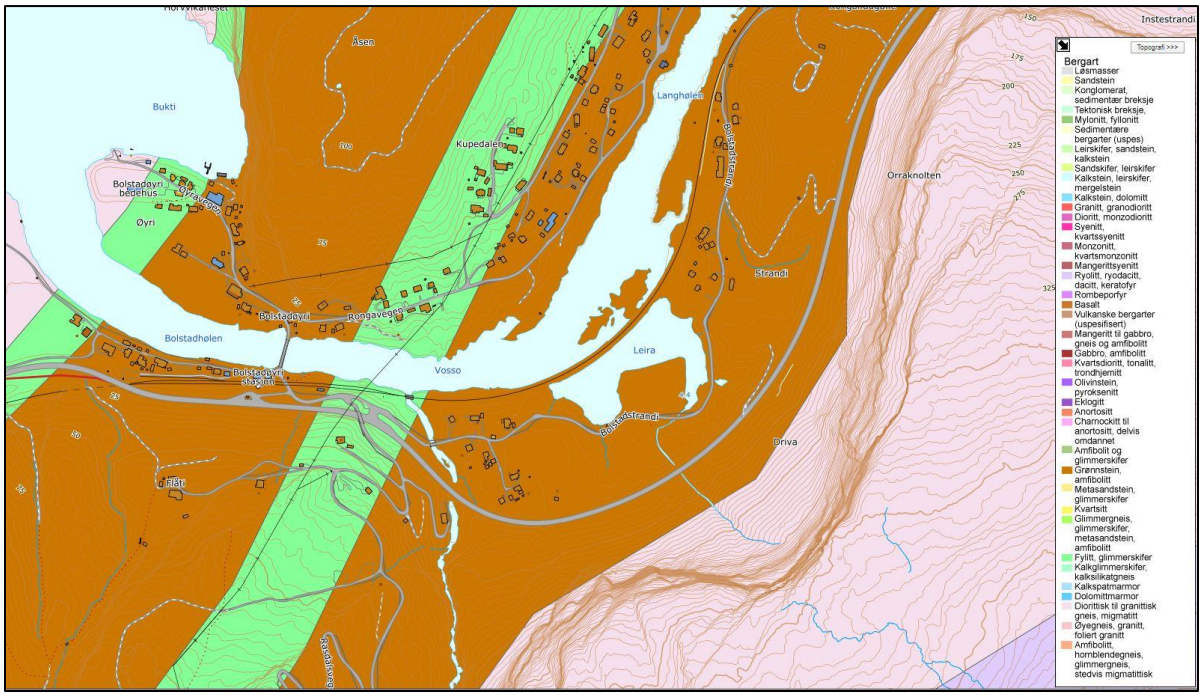


Figur 5. Klimadata fra eKlima for værstasjonene Vaksdal Dale (51090), Vossevangen (51530) og Øvstdal (51250).

4 GEOLOGI

4.1 Berggrunn, sprekkesystemer og blokker i terrenget

Berggrunnen i området består av metamorfe bergarter med grønnstein, amfibolitt og fyllitt i dalbunnen og på nordsiden av elva gneis, granittisk gneis og migmatitt (Figur 6) i den bratte fjellsiden på sørsiden av dalen (http://geo.ngu.no/kart/9).



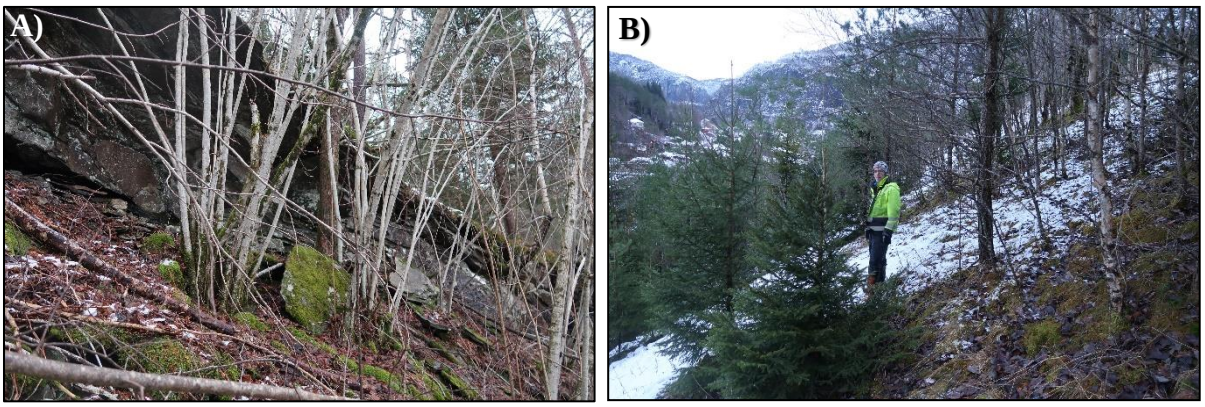
Figur 6. Berggrunnskart fra NGU viser grønnstein (brunt) i det meste av reguleringsområdet og et lag med glimmerskifer/fyllitt (grønt). Den bratte fjellveggen i sør består av gneis (rosa).

Dette gir en loddrett fjellside (40-400 moh.) med grov ur i stabil vinkel på sørsiden (Figur 7A) og overhengende partier med utfall av flakformede blokker og stein på nordsiden (Figur 7B). Gradienten er dog betydelig mindre på sørsiden (30-50 moh.)



Figur 7. A) Motstandsdyktige bergarter (gneis) på sørsiden av dalen. B) Skifrige bergarter (grønnstein, glimmerskifer, fyllitt) på nordsiden av dalen.

Skifrighet og sprekkesystemer gir flate blokker (f.eks. 0,7*0,7 m) med begrenset tykkelse (0,2 m), volum på ca. 0,1 m^3, og vekt rundt 250 kg over Rongavegen på nordsiden av dalen (Figur 8A). På sørsiden av dalen er det observert varierte blokkstørrelser med mer kubisk form pga. stor potensiell fallhøyde (det forventes at de fleste blokkene vil knuses i mindre fragmenter). Avsetningene på sørsiden er utenfor kartleggingsområdet.



Figur 8. A) Flate blokker i skråningen over Rongavegen 10 på nordsiden av dalen. B) Fyllmasser (pukk og sprengstein) i skråning over europaveien på sørsiden av dalen.

4.2 Løsmasseforhold

Det er kartlagt breelvavsetninger på begge sider av elva, både ved Flåti i sørvest, ved utløpt til Rasdalselvi i sør og over Rongavegen i nord (http://geo.ngu.no/kart/losmasse). Øst for Flåti (i sør) er det kartlagt forvitringsmasser. Under fjellveggen lengst øst er det kartlagt skredavsetninger (ur) helt ned til Vosso og Leira (avsnevret elvesving sør for jernbanen).

4.3 Skredhendelser

I skrednettdatabasen til NVE er det registrert flere skredhendelser i det aktuelle området (https://atlas.nve.no/). Alle registreringene er knyttet til E16 og er også registrert i (https://www.vegvesen.no/vegkart/). Vi er ikke kjent med skredhendelser i området fra andre kilder. NVEs aktsomhetssoner for skred i bratt terreng gir utslag for steinsprang på sørsiden av dalen ved Bolstrandi og Leira og ved krysset mellom Bolstrandi og Øyravegen/Rongavegen på nordsiden av elva. Aktsomhetssoner for snøskred gir utslag på de samme stedene med litt lenger utløp. Det er også en liten aktsomhetssone for snøskred over E16 og jernbanestasjonen.

Det er registrert en hendelse med flomskred (2019) ved kulverten under E16 på vestgrensen av kartleggingsområdet (Figur 1), plasseringen er imidlertid usikker. Hendelsen er trolig knyttet til en tett stikkrenne. Det er registrert to skredhendelser med løsmasseskred på E16 ved nedkjøringen til Bolstadøyri stasjon (begge i 2003). Det er registrert minst 12 steinspranghendelser på E16 mellom 2000 og 2013 under den høye fjellveggen sørøst for kartleggingsområdet.

Beboere i Rongavegen forteller om hendelser med steinsprang mot Rongavegen 10, omfang og tidspunkt er ukjent, huseier var ikke tilgjengelig.

5 SKREDFAREVURDERING

5.1 Snøskred

Klimaet på Bolstadøyri gir muligheter for betydelige snømengder (Figur 5). Topografien tilsier flere potensielle løsneområder. Den sørvendte skråningen fra Åsen (N) mot Rongavegen, men her er ikke den skogkledte skråningen bratt nok til å løse ut snøskred (Figur 4). Den nordvendte skråningen over Rasdalsvegen er heller ikke bratt nok og de flate partiene ved Flåti vil hindre videre utløp mot reguleringsområdet fra bratte fjellsider i Rasdalsberget og Åsen (S), området er også skogkledt. Langelii, over den store fjellveggen på sørsiden av dalen har åpen vegetasjon, men terrenghelningen er generelt for lav til å utløse skred. Eventuelle skred fra mindre brattskrenter vil bli luftbårne over fjellveggen og vil ikke kunne nå reguleringsområdet under. Det er ikke avdekket fare for snøskred i reguleringsområdet.

5.2 Sørpeskred

Det finnes ikke noen vann og/eller myrområder ovenfor det vurderte området som potensielt kan gi et opphav til utløsning av eventuelle sørpeskred. Det ble heller ikke observert noen bekker i området som kan forårsake en sørpeskredutløsning ved riktige vær- og snøforhold. Det vurderes derfor at sørpeskred er ikke en aktuell skredtype i det vurderte området.

5.3 Flomskred

Den regulerte Rasdalselvi har bratte dalsider, men større flate områder (basseng) ved kraftverket og kraftig dimensjonert kulvert under E39 gjør at det vurderes at eventuelle flomrelaterte skredhendelser ikke vil ha skadepotensiale i reguleringsområdet. Bekken på vestsiden av Flåti har potensiale for flomskred, men kraftig betongmur rundt kulvert gjør at sannsynligheten for skredhendelser vurderes som begrenset. Det er registrert en flomskredhendelse her, men plasseringen er usikker (https://atlas.nve.no/).

5.4 Jordskred

Skråningen på sørsiden av E39, under Flåti er stedvis bratt nok til å utløse jordskred spesielt ved store nedbørsmengder. Det naturlig småravinerte terrenget er modifisert ved at det er lagt på fyllmasser, dette er synlig på historiske flybilder (https://www.norgeibilder.no/). Ravinene har tidligere fungert som naturlige vannveier og fyllmassene kan under store nedbørsmengder stedvis fungere som propper for det tidligere dreneringsmønsteret i skråningen og utløse jordskred. Dette stemmer overens med registrerte skredhendelser på E39 (2003). Selv om de tilførte massene i utgangspunktet er stabile er det potensiale for jordskred fra opprinnelige masser og terreng.

5.5 Steinsprang

Den bratte fjellsiden på sørøstsiden av dalen består av harde bergarter (hovedsakelig gneis) og medfører fare for steinsprang og steinskred. Stor avstand fra fjellveggen til reguleringsområdet gjør at det ikke er steinsprangfare i reguleringsområdet. Deler av strekningen er i tillegg sikret med voll i forhold til E16. Resterende deler av sørsiden av dalen består av mykere bergarter (grønnstein, glimmerskifer og fyllitt), lavere helning og stort sett skråninger dekket av løsmasser. Eksponert skjæring mot E16 er ikke vurdert, da vi kun skal vurdere skredfare fra naturlig bratt terreng.

På nordsiden av dalen fører de samme myke lagdelte (skifrige) bergartene til erosjon, utvasking og overhengende partier som fører til lokal skredfare (Figur 7B). Dette underbygges av observasjoner av ferske og eldre blokker i terrenget (Figur 8), samt ubekreftet historikk.

To mindre områder over Rongavegen er vurdert til å være utsatt for for steinsprang, dette gjelder den NV-SØ orienterte bergskrenten over krysset mellom Bolstadstrandi og Rongstadvegen og bak Rongavegen 10.

5.6 Faresoner i reguleringsområdet

Faresonekart utarbeidet for reguleringsområdet er vist i Figur 9. Faresonene dekker fem partier innenfor reguleringsområdet:

1) Flomskred. Sørvest i reguleringsområdet, bekk som krysser E16 i kulvert/rør

   Bekken drenerer et mindre vann i et myrområde 412 moh. (Turtnadalen). Bekken følger et bratt dalsøkk under 120 moh. med fare for skredhendelser fra sidene som kan demme opp bekkeløpet. Kraftig betongmur rundt innløpet til kulvert under E16 reduserer faren for skredhendelser med skadepotensiale i reguleringsområdet, men det settes en faresone med største årlige nominelle skredfare 1/5000 for flomskred fra kulverten og ned til Naustvegen.

2) Jordskred. Nordvendt løsmasseskråning over E16

   Den modifiserte løsmasseskråningen over E16 har til tross for tilførte gode masser i stabil vinkel en begrenset sannsynlighet for jordskred fra eldre gjenfylte ravineformer, dette er dokumentert gjennom skredhendelser i nyere tid. Det er lagt inn faresone for jordskred med største årlige nominelle fare for skred 1/5000 langs vesentlige deler av skråningen og ut i veibanen. Der det er markerte ravineformer som vil medføre drenering av vann er faresonene utvidet til å krysse veibanen. Over avkjøringen fra E16 til Bolstadøyri stasjon er det også tegnet faresone 1/1000 knyttet til ravinene som har hatt skredhendelser.

3) Jordskred. Nordøstvendt skråning over E16

   På grunn av mindre søkk i skråningen over E16 rett øst for broen der Rasdalsvegen krysser E16, er det tegnet en begrenset faresone for jordskred med største årlige nominelle fare for skred 1/5000. Skråningen ligner på forholdene lenger vest (2).

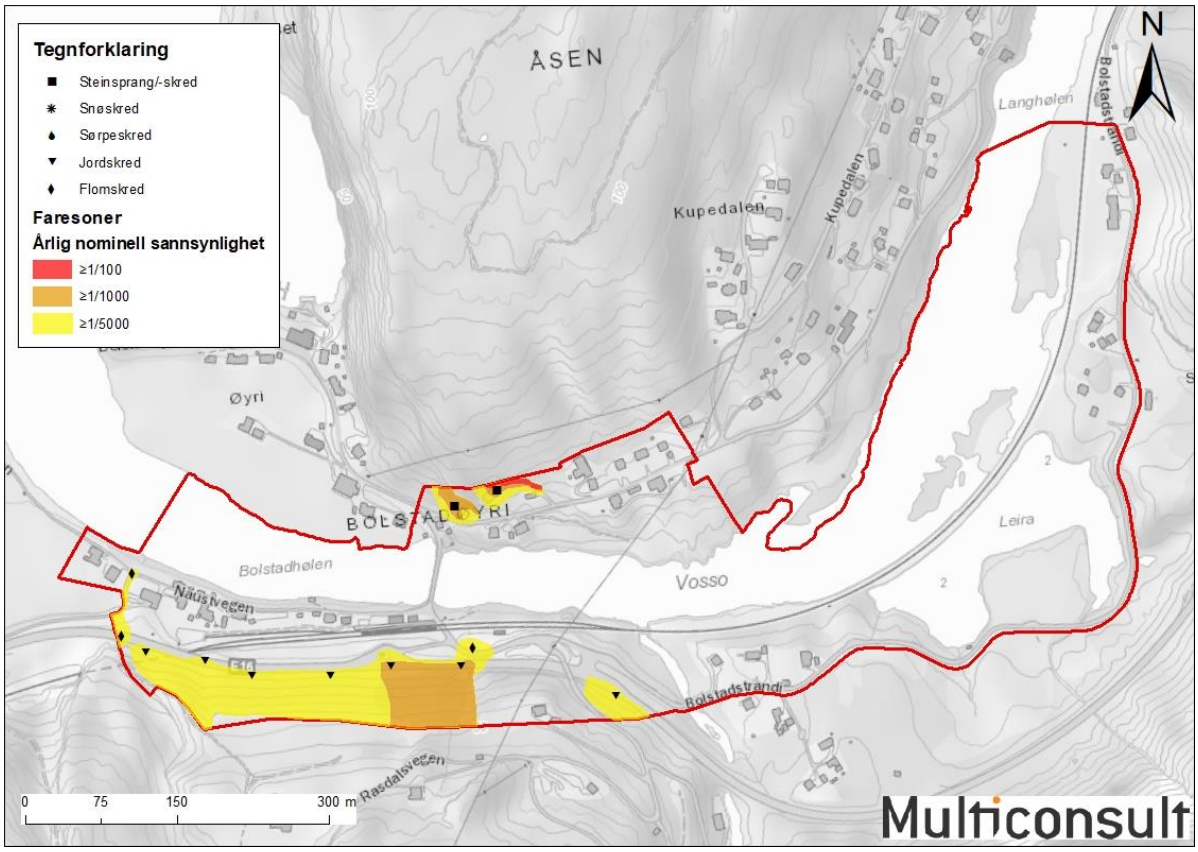
4) Steinsprang. Over krysset Bolstadstrondi-Rongavegen

   Nedre del av den NV-SØ orienterte bergklippen er svaberg, mens i ca. 5 m høyde over bakken endrer berget karakter og blir mer oppsprukket med delvis avløste blokker. Ferske steinsprangblokker på bakken og mot trestammer under skrenten indikerer at det har kommet nedfall, og det er tegnet faresoner for største årlige nominelle skredfare 1/5000, som når veibanen og 1/1000 som stopper i terrenget over veien.

5) Steinsprang. Over Rongavegen 10

   Den NV-SØ orienterte bergklippen bak Rongavegen 10 er forvitret og overhengende. Det er mange skredblokker i skråningen helt ned til bolighuset. Enkeltblokker i terrenget er midlertidig sikret med fiberbånd. Det er tegnet faresoner for steinsprang/steinskred med største årlige nominelle fare for skred 1/5000 som dekker

bolighuset, 1/1000 som dekker ca. halve huset og 1/100 som stopper i skråningen bak huset.



Figur 9. Faresonekart for planområdet i forbindelse med reguleringsplan for nytt kryssingsspor ved Bolstadøyri stasjon.

6 KONKLUSJON

Skredfare for planområdet for nytt kryssingsspor ved Bolstadøyri stasjon er vurdert etter kriteriene i teknisk forskrift (TEK17 § 7-3 Sikkerhet mot skred). Innenfor reguleringsområdet er det bebyggelse i form av stasjonsbygninger, bolighus og gårdsbruk. Det er også jernbaneanlegg og spor som kan vurderes etter Bane NORs kriterier (Jernbaneverket 2012), Europavei (E16) som kan vurderes etter Statens- vegvesens kriterier og kommunale veier der kommunen vurderer skredfare (evt. SVVs kriterier). Faresonene etter TEK17 gir den mest konservative vurderingen og kan på denne måten være retningsgivende for vurderinger etter andre kriterier.

Det er tegnet faresoner (Figur 9) for flomskred (et lite punkt) og jordskred langs skråningen på sørsiden av E16. Faresone 1/5000 og 1/1000 (største årlige nominelle fare for skred) når veibanen og noe terreng på nedsiden av veien. Ingen bygninger er innenfor disse faresonene, men et lite område av baneanlegget er innenfor faresone 1/5000. Dette skal ikke ha innvirkning på banedrift etter Bane NORs verktøy for skredfarekartlegging (2012).

Reguleringsområdet dekker også en del av Rongavegen på nordsiden av Vosso. Her er det tegnet to områder med faresoner 1/5000, 1/1000 og 1/100 for steinsprang (største årlige nominelle fare for skred). Det vestligste området berører veibanen (1/5000), mens det østligste området påvirker et bolighus som faller innenfor faresonen 1/1000.

I forhold til planlagt arbeider som er planlagt i forhold til reguleringsplan er det ikke krav om tiltak i forhold til skredfare. Dette omfatter byggverk på stasjonsområdet (overgang), endringer i spor og plattformer samt ny bro over Vosso og tilhørende veiarbeider. I forhold til eventuelle fremtidige byggesaker vil det ligge restriksjoner på arealbruk innenfor faresonene etter regelverk i TEK17.

Faresoner er vist i Figur 9, og er også vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at det vurderte området befinner seg under marin grense (http://geo.ngu.no/kart/losmasse). Dette medfører at marin leire kan opptre i planområdet. Det er ikke observert finkornede avsetninger i skråningene, men det kan ikke utelukkes at det finnes slike avsetninger i dalbunnen. Kartlegging og vurdering av kvikkleire skal normalt ikke i vurderinger av skred i bratt terreng og er derfor ikke vurdert her.

Skatteetaten

Returadresse:
SITS, Postboks 141, 1541 VESTBY

Vår dato
12.03.2026

800 80 000
skatteetaten.no

Vår referanse
SKFIN/2023/136836378

Org. nr
974761076

Din/Deres dato

Din/Deres referanse

SOMMER JACOB BENJAMIN
Richard Nordraaks gate 8
H0301
5018 BERGEN

Saksbehandler
Elin Sveen

Unntatt offentlighet
offl. § 13, sktfvl. § 3-1, sktbl. § 3-2

Skattekontorets vedtak - du har fått medhold i klagen din

Saken gjelder
Skatteetaten viser til mottatt klage av 20.01.2026. Klagen gjelder eiendomsskattegrunnlaget for 2025 og 2026 for boligeiendom i Voss kommune. Eiendommen har gnr. 408, bnr. 56 og adresse Rongavegen 22, Bolstadøyri.

Du skriver i klagen at Skatteetatens beregnede markedsverdi for inntektsårene 2023 og 2024 er fastsatt for høyt. Boligeiendommen ble kjøpt for 1 220 000 kroner i 2025. Du ber om at dokumentert markedsverdi blir lagt til grunn for verdsettingen av boligen.

Conclusion

The Norwegian Tax Administration assumes the purchase price of 1 220 000 kroner as the documented market value for the 2023 and 2024 tax year. The documented market value will be used as the basis for calculating the new property tax assessment for 2025 and 2026.

The Norwegian Tax Administration shares information with the municipality about the changed basis for calculating property tax.

Begrunnelse

Klagen gjelder eiendomsskattegrunnlaget for 2025 og 2026. Når kommunen bruker Skatteetatens formuesgrunnlag ved utskriving av eiendomsskatt, er det formuesgrunnlag fra siste skattefastsetting som legges til grunn. Det betyr at det er formuesgrunnlag for inntektsåret 2023 som legges til grunn for beregningen av eiendomsskatt som skrives ut i 2025 og formuesgrunnlag for inntektsåret 2024 som legges til grunn for beregningen av eiendomsskatt som skrives ut i 2026.

Du ble eier av boligeiendommen først i 2025. Din klage anses derfor som klage på tidligere eiers skattefastsetting for 2023 og 2024. Ny eier har som ansvarlig for eiendomsskatt for 2025 og 2026 rett til å klage etter skatteforvaltningsloven § 13-2 (4), jf. § 13-1 (1).

Klagefristen er seks uker, jf. skatteforvaltningsloven § 13-4 (1). Klagen for eiendomsskatt 2026 anses innkommet i rett tid. Klagen for eiendomsskatt 2025 er innkommet for sent, men etter vurdering tas saken opp.

Boligeiendom får fastsatt formuesgrunnlag etter reglene i skatteloven § 4-10.

Formuesverdi på boligeiendom fastsettes ut ifra en beregnet markedsverdi. Vår beregning av markedsverdi er basert på pris per kvadratmeter (kvadratmetersatsen) fra Statistisk sentralbyrå (SSB). I tillegg tar vi hensyn til boligtype, byggeår, p-rom og geografisk beliggenhet.

Boligeiendommen hadde for inntektsåret 2023 en beregnet markedsverdi på 3 886 694 kroner og for inntektsåret 2024 en beregnet markedsverdi på 4 077 002 kroner.

Beregningene var gjort på grunnlag av følgende boligopplysninger: Boligtype enebolig, byggeår 1961 og p-rom 204 m².

Du opplyser i klagen at boligeiendommen ble kjøpt for 1 220 000 kroner i 2025. I tillegg opplyser du at boligen har et p-rom/BRA-i på 239 m². Vi bruker disse opplysningene for å beregne ny markedsverdi. Ny beregnet markedsverdi blir 4 317 966 kroner for inntektsåret 2023 og 4 528 449 kroner for inntektsåret 2024.

Boligens formuesverdi skal etter skatteloven § 4-10 settes ned dersom den dokumenterte markedsverdien er lavere enn beregnet markedsverdi. Markedsverdien kan enten dokumenteres med takst, verdivurdering eller observerbar markedsverdi. Dokumentasjonen må skrive seg fra tiden etter 1. juli i inntektsåret for at den skal kunne ha virkning for formuen ved årets utgang. Kjøpesummen er gyldig dokumentasjon for markedsverdien i 2023 og 2024.

Den dokumenterte markedsverdien er lavere enn beregnet markedsverdi på 4 317 966 kroner og 4 528 449 kroner for henholdsvis inntektsåret 2023 og 2024. Det er da grunnlag for nedsettelse.

Den dokumenterte markedsverdien på 1 220 000 kroner legges til grunn for beregning av eiendomsskatt for 2025 og 2026.

Orientering om skattemeldingen for inntektsåret 2025
Husk å påse at du får registrert riktig nedsatt markedsverdi og formuesverdi for denne eiendommen. Sjekk at boligtype, byggeår og p-rom er riktig. Dersom du mener markedsverdien er for høy, følg veiledning for utfylling i skattemeldingen.

Dersom eiendommen har flere eiere, er det viktig at alle registrerer de samme opplysningene i sine skattemeldinger.

Sakskostnader

Når Skatteklagenemnda, Skattedirektoratet eller skattekontoret endrer et vedtak til gunst for en part, har parten under visse betingelser krav på dekning av sakskostnadene som er pådratt for å fremme klagen. Det er bare kostnader du må betale selv som kan kreves dekket.

Betingelsene for å få dekket sakskostnadene er at

- kostnadene er vesentlige
- endringen ikke skyldes dine egne forhold
- endringen ikke skyldes forhold utenfor din og skattemyndighetenes kontroll
- andre særlige forhold ikke taler mot det

Kostnadene må dokumenteres med regninger, fakturaer mv. Krav om dekning av sakskostnader rettes til skattekontoret. Fristen er seks uker etter at du mottok vedtaket.

Aktuelle regler

Følgende lover og forskrifter er aktuelle for informasjonen i dette brevet:

- Skatteforvaltningsloven § 13-6 tredje ledd
- Skatteforvaltningsloven §§ 5-7, 5-8 og 5-9
- Skatteforvaltningsloven §§ 13-2 (4) jf. 13-1 og § 13-4
- Skatteloven § 4-10
- Skatte-ABC 2024, Bolig-formue pkt. B-11-7

Lover og forskrifter det er henvist til, finner du på lovdata.no

Har du spørsmål?
Det er viktig å oppgi referansenummeret når du kontakter oss. Referansenummeret er enten saksnummeret som er oppgitt øverst i brevet under "Vår referanse" eller org.nr/fødselsnr. Oppgi gjerne et telefonnummer vi kan nå deg på.

Dersom du har behov for det, kan du kreve innsyn i sakens dokumenter.

Du kan lese mer om skattereglene på skatteetaten.no, ringe 800 80 000 eller sende e-post ved å gå inn på skatteetaten.no/sendepost.

Med hilsen

Elin Sveen
Seniorrådgiver
Tlf: +47 90 28 64 37
Skatteetaten

Samsvarserklæring

Teltech
Elektro og Fiberentreprenør

Utarbeidet Av	
Firmanavn	Teltech
Kontaktperson:	Runar Haga Helle
Adresse	Dalsmoen 17
Postnr/Sted:	5709 Voss
Telefon	56530050
E-post	post@teltech.no
Organisasjonsnr.	997732588
Elvirksomhets-ID	103514

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Jacob Sommer
Kontaktperson	
Adresse	Rongavegen 22
Postnr/Sted:	5723 BOLSTADØYRI
Telefon:	+4794242954
E-post	
Kundenummer:	11154
Ordrenummer	**20531**

Anlegg

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering ☑ Vedlikehold

Anleggsadresse	Matrikkel	Boligmappanummer
Rongavegen 22 , 5723 BOLSTADØYRI		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
02.06.2026	02.06.2026	02.06.2026	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEB 88		Fritidsbolig

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Beskrivelse

Montert sorte lamper, brytarar og stikkontaktar i dei fleste rom. Ledningsnettet er som det var.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☑ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Einar Magne Horvei
Dato:	02.06.2026
Signatur:	

Ansvarlig Montør: Runar Haga Helle

nelfo ElsikkerhetsdokumentasjonTeltech
Elektro og Fiberentreprenør

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av	
Firmanavn	Teltech AS
Kontaktperson:	Runar Haga Helle
Adresse	Dalsmoen 17
Postnr/Sted:	5709 Voss
Telefon	56 53 00 50
E-post	post@teltech.no
Organisasjonsnr.	997732588
Elvirksomhets-ID	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Jacob Sommer
Kontaktperson	
Adresse	Rongavegen 22
Postnr/Sted:	5723 BOLSTADØYRI
Telefon:	94242954
E-post	perspektivappas@gmail.com
Kundenummer:	11154
Ordrenummer	**18954**

Anlegg

☐ Mindre utvidelse ☐ Nyanlegg ☐ Større utvidelse ☑ Ombygging / rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Matrikkel	Boligmappe nr
Rongavegen 22 , 5723 BOLSTADØYRI		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
14.11.2025	22.12.2025	22.12.2025	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type installasjon
FEL	NEK 400:2022	Bolighus

☑ Prosjektering ☑ Utførelse

Beskrivelse

Komplettering leilighet 2 etg. Tidligere installatør har stått for rørlegging/punktplassering.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☑ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Einar Magne Horvei
Dato:	22.12.2025
Signatur:	Einar Magne Horvei

Ansvarlig Montør: Runar Haga Helle

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.