Tilstandsrapport

Enebolig

Naust

Løe

Garasje

Hamrenesvegen 44, 5281
VALESTRANDSFOSSEN

OSTERØY kommune

gnr. 135, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 481 m² BRA-i: 332 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 08.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10147-1673 **Eiendomsverdi ref nr:** BL1989

Autorisert foretak: Edvardsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode Støldal Edvardsen

EDVARDSEN TAKST

MESTER

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.

Edvardsen Takst AS

Edvardsen Takst AS er et uavhengig firma drevet av Frode Edvardsen.
Foretaket er stiftet i 2012 og er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regelverk. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk.
Alle NT´s medlemmer gjennomgår årlig obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom i Bergen og omegn.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.
- Trykktest av nybygg.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Byggelånskontroll, rådgivning mm.

Edvardsen er utdannet, tømrer, byggmester og takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som byggeleder og prosjektleder, har undertegnede bred erfaring og et godt grunnlag for kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Frode Støldal Edvardsen

frode@edvardsentakst.no

401 00 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET:
Ærverdig villa beliggende sentralt på Valestrand med garasje, løe og naust.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og vesentlig renovert siste årene, da med fokus på å bevare originale kvaliteter og husets karakter. Flere gode kvaliteter, funksjonell planløsning og store rom med godt lysinnslipp.
Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

Selve bygget er oppført 1919 og skal derfor være oppført i henhold til den tids byggeskikk.
Det gjøres oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, statikk. tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter den tids byggeskikk enn bygninger oppført etter dagens krav.

Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Bygningen ble bygget i 1919 og bygningsdeler som ikke er skiftet vil være mot slutten av sin
levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid.
Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille
dagens krav.
Det presiseres at ved eldre bygninger som denne må det påregnes fare for fuktvandring i gulv og
mur mot tilstøtende masser.
Det var i oppføringsperioden ikke vanlig byggeskikk å sikre fukt fra tilstøtende masser slik vi gjør
i dag.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler og boligens tilstand henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Enebolig - Byggeår: 1919

UTVENDIG Gå til side

Valmet mansardtak i høy utførelse. Takark med klassisk buet utførelse.
Takkonstruksjon utført av tresperrer med undertak av trepanel.
Taket er tekket med glassert teglstein.

Takrenner og nedløp i plast. Nedløp er tilkoblet drensrør i grunn.
Beslag i overgang mot mansardkonstruksjon og under vinduer fra takarker.

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår.
Oppført som stående tømmerkasse med utvendig liggende kledning.
Vannbord mot grunnmur.

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer er i hovedsak skiftet i senere tid. Utførelse er tilnærmet original.

Tofløyet ytterdør i malt utførelse med glassfelt i 1 etg.
Sammensatt vindusfelt (originalt) med terrassedør i 1 etg. Koblet glassfelt og dør i profilert utførelse. Renovert i senere tid.

Terrassedør av tre med isolert glassfelt i 2 etg. Døren er montert i 2015.
Malt tredør med glassfelt (enkeltglass). Antatt original dør.

Altan i 1 etg med adkomst fra stue (øst).
Balkong i 2 etg med adkomst fra soverom. Oppført over midtstue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i boligen er bekledd med bl.a:
- Slipt og oljet parkett, malte furubord og fliser.
- Enkelte rom har ubehandlet furugulv. Kjeller har støpt behandlet gulv og fliser.

Veggene i boligen er bekledd med bl.a:
- Malt lerret med papir, tapet og panel.
- Kjeller har malt grunnmur og panel.

Takene i boligen er bekledd med bl.a:
- Malt panel og lerret.

Overflater er i hovedsak renovert i senere tid. Renovering med fokus på originale kvaliteter og utforming.
Kjeller er i hovedsak uinnredet og har flere overflater oppusset på 80 tallet.

Boligen har støpt gulv mot grunn og videre bjelkelag mot etasjer.
Boligen har 8 antikke vedovner, inkludert røykovn og vedkomfyr i kjelleren.

Boligen har kjeller med grunnmur mot tilstøtende masser i de fleste rom.
Det er ikke utført hulltaking da grunnmur er i hovedsak åpen. Dette med unntak av bad, toalettrom og entre.

Originale trapper av behandlet tre med rekkverk.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Bad fra antatt 80 tallet.
Mekanisk avtrekk.

HELHETSVURDERING:
- Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Badet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om badet i dag fungerer med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Hulltaking er ikke utført pga. nevnte avvik.
Hulltaking er ikke utført pga. nevnte overstående avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate og kobberbeslag mot keramisk servant.
God skapplass, profilerte fronter og opplegg for oppvaskmaskin på spiskammers.
Flislagt vegg over benkeplate v/servant og komfyr.
Frittstående stor, klassisk komfyr av typen Falcon Classic 110 range cooker med induksjonstopp (5 soner), to stekeovner og separat

Beskrivelse av eiendommen

grillovn + oppbevaring.
Denne har en dedikert plass på kjøkkenet med flislagt underlag og plassbygget ventilator av type Franke.

SPESIALROM Gå til side

1 etg:
- Toalettrom med fliser på gulv og panel på vegger.
Innredet med toalett og servant.

Kjeller:
- Toalettrom med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.
Innredet med toalett og servant med innredning.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Plastrør tilknyttet wc i 1 etg og opplegg til bad i 2 etg.
Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

Servant med innredning i hall (1 etg).
Det er opplegg for vann og avløp i hall (2 etg). Vanntilkobling er blendet.
Det er lagt opp vannrør "rør i rør" til fremtidig bad i 2 etg.

Boligen har avløpsrør av soil støpejernsrør og plast.
Støpejernsrør i grunn.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ventiler i vegger.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken, samt toalettrom og bad i kjeller.

Varmtvannsbereder (Høiax) på ca 300 liter.
Ekspansjonstank tilknyttet berederen.

Oppvarming:
- Nye panelovner med wifi/smartstyring (Microtemp/Microvarm) i alle beboelsesrom unntatt salongen, som har egen varmepumpe.
- Nye varmepumper i hall, kjøkken, salong og midtkjeller.
- Gulvvarme i u-etg. Toalett, bad, gang og midtkjeller.
- Gulvvarme i yttergang og toalett 1. etg

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Antatt faste masser av sprengsteinsfylling mot fjell.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Grunnmur av pusset gråstein.
Karnapp i midtkjeller er oppført av pusset teglsteinsmur.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger originale tegninger fra kjeller. Utover dette er det ikke registrert tegninger og videre vurdering av lovlighet er ikke utført.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Løe

• Det foreligger ikke tegninger

Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Garasje

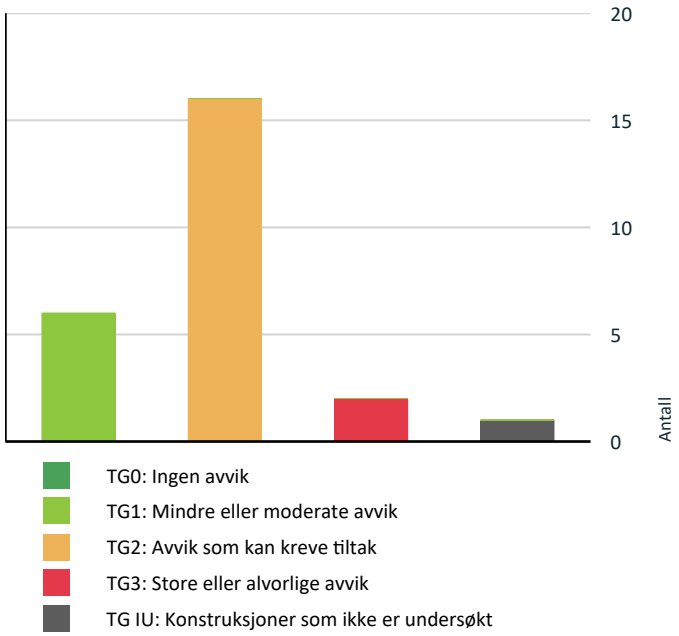
• Det foreligger ikke tegninger

Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

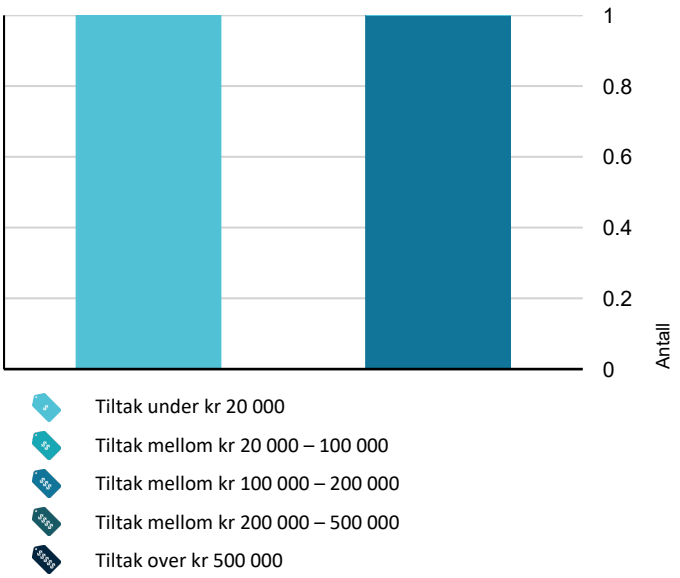
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger er gitt av eier/rekvirent, utover dette er det antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold. Det er ikke flyttet på gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, med unntak av hulltaking der hvor dette er krav. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet og opplysninger ved egenerklæring av eier. Selger plikter å lese nøye igjennom denne takstrapport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra rapportdato.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1919

Kommentar
Byggeår er hentet fra tegninger.
Årstallet kan avvike noe.

Standard
Boligen har gjennomgått vesentlig renovering med fokus på å bevare original karakter. 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
Alminnelig vedlikeholdsbehov ut ifra alder.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glassert teglstein.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast. Nedløp er tilkoblet drensrør i grunn.
Beslag i overgang mot mansardkonstruksjon og under vinduer fra takarker.

Kommentar:
Takrenner, nedløp og beslag er eldre. Alminnelig vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår.
Oppført som stående tømmerkasse med utvendig liggende kledning.
Vannbord mot grunnmur.

Yttervegger mot sør og vest er opplyst tilleggsisolert i senere tid.
Huset er malt opp utvendig med linoljemaling.

Kommertar:
Det er ikke registrert vesentlige svekkelser utover normal elde og slitasje under befaring.
Konstrukejonen er oppført etter eldre byggeskikk. Dette avviker fra dagens standard med bl.a lufting av konstruksjonen m.m.

Opplyst av eier:
Trykktesting og termografering av begge boligetasjene med påfølgende tetting av påviste trekk/luftlekkasjer langs tak- og gulvlister, samt vinduslister.
Videre ble trappehus på kaldloft isolert og panelt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sporadisk høy slitasjegrad i kledning og listverk.
Eldre konstruksjon som ikke tilfredsstiller dagens krav til klimaskjerm, isolasjon og tetthet. Dette er forventet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I hovedsak alminnelig vedlikeholdsbehov ut ifra alder. Kledning og listverk med høy slitasjegrad må utbedres/vedlikeholdes.



Kledning og listverk med antydning til råte.



Vannbord med høy

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet mansardtak i høy utførelse. Takark med klassisk buet utførelse.
Takkonstruksjon utført av tresperrer med undertak av trepanel.

Kommentar:
I hovedsak uinnredet loft med synlig undertak, sperrer og hanebjelker.
Loftet har god takhøyde og målbart areal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Begrenset ventilering av loftet. Dette var normal utførelse iht. den tids byggeskikk.
- Det er registrert eldre kondens/fuktmerker i undertaket enkelte steder. Gjelder i hovedsak rundt gjennomføringer og i valm. Ingen unormale fuktverdier ble registrert under befaring.
- Utvendig har stedvis loddbord, isbord og vindskier høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Hold konstruksjonen under oppsyn.
Utv. treverk har vedlikeholdsbehov.



Eldre fukt/kondensmerker mot yttersløys i valm.



Eldre fukt/kondensmerker rundt gjennomføring av pipe.



Treverk mot takrenne. Antydning til råte.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer er i hovedsak skiftet i senere tid. Utførelse er tilnærmet original.

- De fleste vinduer er datert 2015.
- Enkelte vinduer fra 2001.
- Vinduer i kjeller er fra 1998, men unntak av vindu mot øst som er datert 2015.
- Originale vinduer til toalettrom og mellomgang i 1 etg.

Kommentar:
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Merk at originale vinduer (2stk) holder enkel standard med enkeltglass og aldersslitasje. Disse vurderes til TG 2.
Ett eldre vindu i kjeller har høyere slitasjegrad enn resterende vinduer. Vurdert til TG 2.
Vindu i bod i 2 etg mangler innv. tilsetninger og belisting.

TG 3 Takvinduer

Beskrivelse

2 stk originale støpejernsvinduer med enkeltglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Originale vinduer.
Vinduerne har ikke tilfredsstillende tetthet og det er eldre fukt og kondensmerker i områdene rundt vinduene.
Merk at det er ikke registrert lekkasjepunkt under befaring men det må forventes utbedringer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduene må utbedres/skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Dører

Beskrivelse

Tofløyet ytterdør i malt utførelse med glassfelt i 1 etg.
Sammensatt vindusfelt (originalt) med terrassedør i 1 etg. Koblet glassfelt og dør i profilert utførelse. Renovert i senere tid.
Terrassedør av tre med isolert glassfelt i 2 etg. Døren er montert i 2015.
Malt tredør med glassfelt (enkeltglass). Antatt original dør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Hoveddør har utvendig høy slitasjegrad. Det er ikke tilstrekkelig tetting under dørterskel. Løs dørvrider.
- Vindusfellt med terrassedør er original. Eldre felt med aldersslitasje. Det er registrert sprukket glass.
- Kjellerdør er antatt original. Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er behov for vedlikehold og oppgradering.
- Generelt må det forventes at dørene har behov for justering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan i 1 etg med adkomst fra stue (øst). Betongkonstruksjon med overliggende hexagon fliser.
Rekkverk av tre. Nyere rekkverk (tettvokst furu) oppført i autentisk original stil.

Balkong i 2 etg med adkomst fra soverom. Oppført over midtstue.
Balkongen er oppført av trekonstruksjoner med sinktekking mot dekket. Det er opplyst at tekkingen er av nyere dato og utført av fagfolk.
Nyere rekkverk (tettvokst furu) oppført i autentisk original stil.

Kommentar:
Restaurert i nyere tid.
Det er ikke registrert vesentlige avvik eller svikt. Avrenning bra balkongene er tilfredsstillende.
Alminnelig vedlikeholdsbehov.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene i boligen er bekledd med bl.a:
- Slipt og oljet parkett, malte furubord og fliser.

- Enkelte rom har ubehandlet furugulv. Kjeller har støpt behandlet gulv og fliser.

Veggene i boligen er bekledd med bl.a:
- Malt lerret med papir, tapet og panel.
- Kjeller har malt grunnmur og panel.

Takene i boligen er bekledd med bl.a:
- Malt panel og lerret.

Overflater er i hovedsak renovert i senere tid. Renovering med fokus på originale kvaliteter og utforming.
Alle rom i boligetasjene der listverk er byttet, er det erstattet av kopi av det originale
Boligrommene malt opp i farger som er opprinnelige for huset

Kjeller er i hovedsak uinnredet og har flere overflater oppusset på 80 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er varierende slitasjegrad og alder på overflater.
- Overflater vurderes til TG 2 på grunnlag av alder, kvaliteter og slitasjegrad, salv om overflater holder god original standard, må dette sees i sammenheng med dagens krav til standard.
- Bod (tidligere bad) i 2 etg er revet. Arbeidet er uferdig og det må forventes kostnader med utbedring dersom rommet skal kunne tas i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes jevnlig vedlikehold og oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv mot grunn og videre bjelkelag mot etasjer.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke
nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/lyd da disse er
bygget etter eldre forskrifter.
Det er registrert noe ujevnheter/skjevheter i bjelkelag. Dette er normalt i.h.t byggeår.

MRK: Kontroll av skjevheter er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bjelkelag og gulv mot grunn har generelt en del ujevnheter og skjevheter opp mot 3 cm.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

2 stk teglsteinspiper som er utvendig pusset og påført toppavdekning med teglstein.
Begge pipeløpene er rehabilitert med nye keramiske rør.

Boligen har 8 antikke vedovner, inkludert røykovn og vedkomfyr i kjelleren.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler tilknyttet ildsted eller pipe.
Det refereres videre til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.
Eldre rennemerker av sotvann langs pipeløp på loft. Dette er antatt fra før rehabilitering av pipeløp.

Tilstandsrapport



1 av 6 stk antikk vedovner.



Vedovn i midtkjeller.



Røykeovn i kjellerrom

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller med grunnmur mot tilstøtende masser i de fleste rom.
Det er ikke utført hulltaking da grunnmur er i hovedsak åpen. Dette med unntak av bad, toalettrom og entre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det må forventes noe fuktslag i grunnmur grunnet dreneringens oppbygging. Noe synlig saltutslag, men dette er forventet ut ifra alder og type konstruksjon.
Vegger som er påforet mot grunnmur på bad og toalett er å anse som rissikokonstruksjon grunnet overstående beskrivelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsyn.
Bruken av etasjen er avgjørende for vurdering av tilstand.



Sporadisk saltutslag og løs puss i grunnmur.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trapper av behandlet tre med rekkverk.

Kommentar:
Hovedtrapp er renovert i senere tid og har autentisk original utførelse med bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappene er i hovedsak original, og tilfredsstiller dermed ikke dagens krav.
Trappene har en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikeholdsbehov.



Hovedtrapp



Trapp til loft



Trapp til kjeller

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Bad fra antatt 80 tallet.
Mekanisk avtrekk.

HELHETSVURDERING:
- Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Badet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om badet i dag fungerer med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Hulltaking er ikke utført pga. nevnte avvik.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Totalrenovering må utføres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Merk: badet funger med dagens bruk, men det kan når som helst bli behov for utbedring grunnet alder.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført pga. nevnte overstående avvik.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate og kobberbeslag mot keramisk servant.
God skapplass, profilerte fronter og opplegg for oppvaskmaskin på spiskammers.
Flislagt vegg over benkeplate v/servant og komfyr.
Frittstående stor, klassisk komfyr av typen Falcon Classic 110 range cooker med induksjonstopp (5 soner), to stekeovner og separat grillovn + oppbevaring.
Denne har en dedikert plass på kjøkkenet med flislagt underlag og plassbygget ventilator av type Franke.

Kommentar:
Kjøkken og spiskammer er vedlikeholdt og renovert i senere tid, med fokus på autentiske kvaliteter og utførelse.
- Nyere ovn og ventilator.
- Nyere servant og beslag mot benkeplate og vegg.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Tilstandsgrad 1 er gitt med grunnlag av standard og funksjonalitet, selv om deler av kjøkkenet har eldre overflater og innredninger som ikke nødvendigvis holder dagens krav til standard.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.
Innredet med toalett og servant med innredning.
Mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Innredninger er nyere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre toalettrom fra antatt 80 tallet. Eldre overflater med alminnelig slitasje ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG er i hovedsak satt på grunnlag av alder på overflater. Rommet fungerer fint med dagens bruk.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og panel på vegger.
Innredet med toalett og servant.

Kommentar:
Innredninger er nyere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bare naturlig ventilasjon av rommet via åpningsvindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres ventilasjon.
Det bør etableres mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.
Plastrør tilknyttet wc i 1 etg og opplegg til bad i 2 etg.
Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

Servant med innredning i hall (1 etg).
Det er opplegg for vann og avløp i hall (2 etg). Vanntilkobling er blendet.
Det er lagt opp vannrør "rør i rør" til fremtidig bad i 2 etg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Det er behov for utbedring/ferdigstillelse av røranlegget tilknyttet fremtidig bad i 2 etg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av soil støpejernsrør og plast.
Støpejernsrør i grunn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Det er behov for utbedring/ferdigstillelse av røranlegget tilknyttet fremtidig bad i 2 etg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ventiler i vegger.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken, samt toalettrom og bad i kjeller.

Kommentar:
Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder (Høiax) på ca 300 liter.
Ekspansjonstank tilknyttet berederen.

Kommentar:
Nyere bereder.
Beredere er montert i rom med sluk.



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 med automatsikringer og jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Nytt elektrisk anlegg i begge boligetasjene, nytt hovedinntak og nye stigeledninger, to nye sikringsskap (2. etasje + kjeller)

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeid utført i regi av nåværende eier er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført i regi av nåværende eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

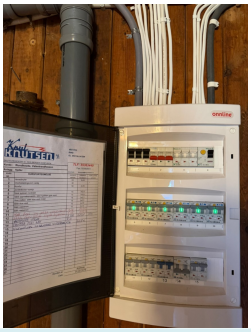
Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Antatt faste masser av sprengsteinsfylling mot fjell.

Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Kommentar:
Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er enkelte steder registrert fuktslag og salutslag i grunnmur. I hovedsak er grunnmur åpen.
- Dagens anbefaling I byggforskserien er fallforhold på terreng rundt boligen på 1:50 ut fra grunnmur.
Terreng rundt boligen har ikke tilstrekkelig fallforhold, men er vurdert som funksjonelt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av pusset gråstein.
Karnapp i midtkjeller er oppført av pusset teglsteinsmur.

Kun de deler av grunnmur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påført kan det ikke garanteres mot evt sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ikke registrert vesentlige setninger eller riss i grunnmur som tilsier at boligen er fundamentert på ustabile masser.
Stedvis riss. Sprekk over vindu mot vest.
Betongfundament i forkant av vinduer under grunn har riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alminnelig vedlikeholdsbehov.
TG er i utgangspunktet satt på grunnlag av alder på bygningsdelen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Ikke videre kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstands grad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt.
Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Naust oppført av enkelt bindingsverk av tømmer med utvendig liggende kledning.
Saltak av tresperrer med utvendig blikktekking.
Dobbel port i front.
Grunnmur av naturstein (gråstein) og i hovedsak oppforet gulv mot grunn.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette ihh til forskrift til Avhendingsloven.

Løe



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Løe oppført av bindingsverk av tømmer med utvendig liggende kledning.
Grunnmur av sparsteinsmur og støpt gulv mot grunn.
Saltak av tresperrer tekket med skiferstein og blikkplater.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette ihh til forskrift til Avhendingsloven.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasje med carport i front. Oppført av pusset murkonstruksjon mot ringmur av betong/sparsteinsmur.
Betongdekket mot grunn.
Saltak tekket med blikkplater.
Carport oppført med søyler og tresperrer. Sidevegg av trekonstruksjon.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette ihh til forskrift til Avhendingsloven.

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

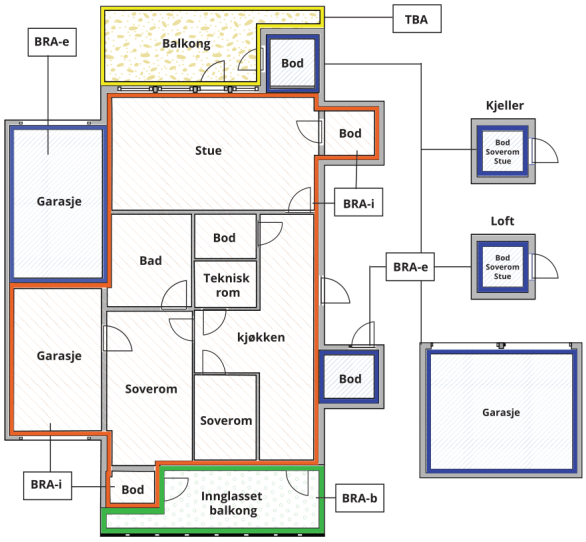
Hva er måleverdig areal?

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)**
Kjeller	88			88	
1 etasje	111			111	4
2 etasje	100			100	4
Loft	33			33	
SUM	**332**				**8**
SUM BRA	**332**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Hall m/trapp, toalettrom, bad, entré, kjellerrom, kjellerrom, midtkjeller, vaskekjeller		
1 etasje	Entré, toalettrom, mellomgang, kjøkken, spiskammers, trapperom, hall m/trapp, soverom, midtstue (spisestue), stue (øst), stue (vest)		
2 etasje	Hall m/trapp, bod (tidligere bad), bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom (pikeværelse), bod 3		
Loft	Uinnredet loftsrom		

Kommentar

Kjeller:
- Hall m/trapp 12 m²
- Toalettrom 1,7 m²
- Bad 3,6 m²
- Entré 2,1 m²
- Kjellerrom 15,4 m²
- Kjellerrom 15,2 m²
- Midtkjeller 19,1 m²
- Vaskekjeller 15,2 m²

Grunnmur i kjeller har målt tykkelse på 60 cm flere steder.
Takhøyde er målt mellom 2,17 m - 2,26 m

1 etasje:
- Entré 2,4 m²
- Toalettrom 1,8 m²
- Mellomgang 1,4 m²
- Kjøkken 13,2 m²
- Spiskammers 6,6 m²
- Trapperom (areal er inkludert i hall)
- Hall m/trapp 9,9 m²
- Soverom 11,2 m²
- Midtstue (spisestue) 20,7 m²
- Stue (Øst) 20 m²
- Stue (Vest) 20,3 m²

Takhøyde i etasjen er i hovedsak 2,95 m.
Høyde i hall er målt til 5,98 m.

2 etasje:
- Hall m/trapp 19,2 m²
- Bod (Tidligere bad) 3,4 m²
- Bod 4,6 m²
- Soverom 18,9 m²
- Soverom 17,2 m²
- Soverom 19,1 m²
- Soverom (pikeværelse) 8,3 m²
- Bod 5,2 m²

Takhøyde er i hovedsak målt til 2,8 m

Loft:
- Uinnredet loftsrom
- Innredet loftsrom
Samlet areal 32 m²

Mønehøyde er målt til 3 m.
Høyde til hanebjelker er målt til 2,1 m

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.
Oppmålt i hht. NS-3940.
Arealer beregnes og defineres etter bruken av rommet på befarings stidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Noe avvik kan forekomme grunnet interne sjakter, påførte vegger, varierende veggtykkelser, skjevheter og annet som gjør det vanskelig å gi et eksakt areal.
Arealer oppgitt som rombenevnelse er innvendige mål. Innvendige sjakter, piper etc. kan være utelatt i arealet. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA. Arealet er ca.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger originale tegninger fra kjeller. Utover dette er det ikke registrert tegninger og videre vurdering av lovlighet er ikke utført.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		31		31	
Loft		20		20	
SUM		**51**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Uinnredet loftsrom	
Loft		Naust	

Kommentar

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.
Oppmålt i hht. NS-3940.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Løe

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		53		53	
Kjeller		18		18	
SUM		**71**			
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Løe, utv. bod	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Hems over deler av 1 etg.
Takhøyde i kjeller er varierende. Høyden til bjelker er målt til ca 1,9 m. Arealet kan enkelte steder i romme være lavere enn 1,9. Dette arealet vil da ikke være målbart.
Areal er ca.

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.
Oppmålt i hht. NS-3940.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje med carport	

Kommentar

Garasje mangler garasjeport, men areal er allikevel medtatt under bra-e.
Carport i front av garasjen måler ca 14 m². Ut ifra retningslinjer for oppmåling skal carportens areal ikke medtas i tabell.
Konstruksjonen har noe lav takhøyde.

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.
Oppmålt i hht. NS-3940.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Frode Støldal Edvardsen	Takstingeniør
	Audun Rundhovde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	135	9		0	42361.5 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger. Arealet inkluderer flere parseller.	Eiet

Adresse

Hamrenesvegen 44

Hjemmelshaver

Rundhovde Audun, Rundhovde Heidi Molvik

Kommentar

Arealet for tre garverier og branntomten etter ett garveri er inkludert som punktfeste. Faktisk areal for eiendommen er ca. 40 mål.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hamrenesvegen på Osterøy i Osterøy kommune. Det er ca 8 minutter kjøring til butikker ved Lonevåg senter, og 40 minutter kjøring til Bergen sentrum.
Gangavstand til Valestrand.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat avløp med septiktank.

Om tomten

Tomten rundt boligen er beliggende i lett skrånet terreng og er pent opparbeidet med gruset adkomst, betongdekket, forstøtningsmurer, plen og beplantning.
Eiendommen er vesentlig opparbeidet og fremstår ærverdig og jevnlig vedlikeholdt.
Den historiske delen av hagen er satt i stand av anleggsgartner, tilbake til det opprinnelige designet fra fylkesgartneren i Hordaland

Tomten har sjølinje og naust.
Jordkjeller på nedsiden av hagen.

Merk: Arealet for tre garverier og branntomten etter ett garveri er inkludert som punktfeste. Faktisk areal for eiendommen er ca. 40 mål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generell info om boligen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	
2	08.03.2026	
3	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BL1989

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260040
Addresse	Hamrenesvegen 44		
Postnr.	5281	Sted	VALESTRANDSFOSSEN
Selgers navn	Heidi Molvik Rundhovde		
Selgers navn	Audun Rundhovde		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fra 2015

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

83565859

Våtrom

Initialer selger:
H R
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Toalett 1.etg.: Nytt flisgolv med varmekabler, nytt toalett, ny servant, nytt brystningspanel, nytt røropplegg, nytt elektrisk,Toalett kjeller: Nytt toalett, ny servant og servantskap.Bad 2. etg.: Revet og klargjort for bygging av nytt. Nye rør fremført

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Toalett 1. etg: Rørlegger Egil Steinar Ytrearne. Fliser og membran: Drange Murmesterforretn, Elektrisk: Knut Knutsen AS, Brystning: Byggmester Bjarte Åsheim.Tolett kjeller: Rørleggerarbeid: Gården rørleggerserviceBad 2. etg: Rørl Egil Steinar Ytrearne

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

På toalett 1. etg gulv

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler med smartstyring, nye kabler, ny lysbryter toalett 1. etg,

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Knut Knutsen AS

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering servant, armatur og opplegg for oppvaskmaskin i kjøkken/spiskammers + frakobl. utslagsvask.Nye vann- og avløpsrør til baderom 2.etg. + frakobl. armatur gangMontering nye rør, servant og toalett i 1. etgMontering toalett og servant i kjeller

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kjøkken/spiskammers + Toalett 1. etg + fremføring bad og frakobl. armatur gang 2. etg: Rørlegger Egil Steinar YtrearneToalett kjeller: Gården rørleggerservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat avløp med septik. Offentlig vannforsyning.

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mindre lekkasje ved sørvestre hjørne av tak. Utbedret av Taktekker Frantzen Eftf. AS

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Mindre lekkasje ved sørvestre hjørne av tak. Utbedret av Taktekker Frantzen Eftf. AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Taktekker Frantzen Eftf. AS

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Riss i grunnmur kjeller

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer i boligetasjene inkl ny sink 2.etg (unntatt to stk øst) + ett kjeller. Restaurert orig vindusfelt salongBalkong 2. etg: Ny sinktekking + rekkverk kjernevedVeranda 1. etg: Ny betongsåle, membran og renovert flisgulv, nytt rekkverk kjerneved

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vinduer: Inn ASRestaurering vindusfelt: Per Fagernes (ikke dokumentert)Sinktekking: Fana blikkBetongsåle og flisgulv: Drange MurmesterforretningRekkverk: Vestlaft AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Stedvise saltutslag i mur

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagt varmekabler og klinkerfliser i gang og midtkjeller på 1980-talletInnredet bad og toalett, også på 1980-tallet

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt el.opplegg: hovedinntak, sikringsskap, stigeledninger, kabling i boligetasjene med stikkontakter, brytere, panelovner m/smartstyring, komfyr +stikk ventilator. Varmekabler yttergang + toalett 1.etg, smartstyring. Div. taklamper montert av elektriker.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

I hovedsak utført av Knut Knutsen AS, spiskammers og kontor av Korsvold Elektro, salong og hall av Magnus Thunestvedt AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert fire Daikin varmepumper: hall + salong + midtkjeller med multi utedel, kjøkken med egen utedel. Montert panelovner med smartstyring/wifi (MicroVarm/MicroTemp) i alle soverom, kjøkken, spiskammers, spisestue og dagligstue.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Her: faktura fra Godt og Varmt AS + bestilling Knut Knutsen AS + kvitteringer Led-Spot AS. Elektrisk tilkobling er dokumentert under el.arbeid: Knut Knutsen AS og Thunestvedt AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dårlig kledning i løe og naust.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Etasjeskille mellom kjeller og 1. etg er stedvis tettet mot mus.Vi har selv behandlet noe mot mit på loft

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje fra 1960-tallet med tilbygg, mangelfull drenering

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

2015: Tetthetskontroll og termografering ved Bergen Termograferings Service AS ga utgangspunkt for enøktiltak: nye vinduer, omfattende tetting ved lister/panel i boligetasjene, isolering av trappehus på loft, isolering av knekott sørvest mm. Se Boligmappa

Er forholdet utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Omfattet av områdeplan Valestrand sentrum.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilstøtende eiendommer har rett til ferdsel over privat vei

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Renovert begge pipeløp (keramisk rør) , rest.+montert antikke vedovner i 6 boligrom + remont vedkomfyr og røykeovn kjeller. Brannmurer i 3 soverom utvidet + orig fliser i kjk. restaurert. Ny 300 l smart vvtank. Se Boligmappa .

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.06.2026

Signert av *Heidi Molvik Rundhovde*

Signert av *Audun Rundhovde*

Initialer selger:
H R
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Generelt

Utvendig:

- Rehabilitering av to pipeløp, keramiske rør ble satt inn og toppen remontert
- Restaurert begge altaner
    - Nede: støpt ny betongplate med riktig fall, originale fliser er restaurert og lagt ned på nytt. Nytt rekkverk i tettvokst furu, kopi av det originale, malt med linoljemaling
    - Oppe: nytt sinkdekke på gulv, nytt rekkverk i tettvokst furu, kopi av det originale, malt med linoljemaling
- Alle vinduer i boligetasjene er skiftet (fra tidligere 90-tallsvinduer), unntatt to mot øst som fortsatt var i bra stand
- Restaurert originalt vindusfelt med dobbel dør (inner- og ytterdør) i salongen
- Den historiske delen av hagen er satt i stand av anleggsgartner, tilbake til det opprinnelige designet fra fylkesgartneren i Hordaland
- Ny flaggstang
- To nye utelamper fra Sekelskifte/Kulturjern i Sverige
- Portstolper og grunnmur mot øst:
- Fjernet akrylmaling, primet og malt med diffusjonsåpne produkter
- Urnene på porten er nye kopier av de originale
- Plantet bærbusker og 40 m bøkehekk mot nabo i sør
- Huset er malt opp utvendig med linoljemaling, nye vinduer malt med Drygolin
- Nye stakittgjerder rammer inn eiendommen i sør

Infrastruktur:

- Trykktesting og termografering av begge boligetasjene med påfølgende tetting av påviste trekk/luftlekkasjer langs tak-, gulv- og vinduslister. Videre ble trappehus på kaldloft isolert og panelt
- Nytt elektrisk anlegg i begge boligetasjene, nytt hovedinntak og nye stigeledninger, to nye sikringsskap (2. etasje + kjeller)
- Nytt røropplegg til toalett og 2. Etasje
- Fått montert totalt åtte antikke vedovner, inkludert seks rundovner, røykovn og vedkomfyr i kjelleren
- Revet gammelt bad i 2.etasje, klargjort for å bygge bad i tidligere baderom og kammers mot øst
- Nye panelovner med wifi/smartstyring (Microtemp/Microvarm) i alle beboelsesrom unntatt salongen, som har egen varmepumpe
- Nye Daikin varmepumper i hall, kjøkken, salong og midtkjeller

- Alle rom i boligetasjene: der listverk er byttet er det erstattet av kopi av det originale
- Boligrommene malt opp i farger som er opprinnelige for huset
- Tidsriktige lamper i alle rom, kan medfølge etter avtale

Første etasje

Yttergang:

- Støpt nytt gulv med varmekabler og viktorianske fliser
- Vegger malt opp i original farge - Nytt elektrisk opplegg (Renova) Toalett:
- Støpt nytt gulv med varmekabler, viktorianske fliser
- Burlington sanitærutstyr
- Nytt brystningspanel, kopi av originalt
- Nytt elektrisk opplegg (Renova)
- Pusset og malt originalt panel på vegger og i tak

Hall:

- Nytt furugulv, malt
- Ny varmepumpe - Daikin gulvmodell
- Burlington servant
- Fjernet skap/innredning som ikke var original
- Nytt elektrisk opplegg (Renova)
- Pusset og malt originalt panel på vegger og i tak

Kontor:

- Nytt furugulv, malt
- Tilbakeført tak til original utførelse og høyde
- Isolert ytterveggene (trefiberisolasjon) og lagt rør for vann, avløp og ventilasjon inn i vegg mot nord
- Nytt lerret på vegg og i tak, malt
- Nytt elektrisk opplegg (Renova), inkl panelovn
- Nytt vindu mot nord, vindu mot øst har vært skiftet tidligere

Salongen:

- Original tapet var vannskadd, den er rekonstruert og det er laget og satt opp håndtrykt kopi
- Ny varmepumpe, Daikin gulvmodell
- Parkett slipt og oljet, parketten er fra 70-tallet
- Montert antikk Mustad rundovn med skiferplate
- Nytt elektrisk opplegg (Renova)
- Restaurert originalt vindusfelt med dobbel dør (inner- og ytterdør)

- Nytt vindu mot øst
- Møblementet er opprinnelig fra byggeåret, minus flygelet som er fra rundt 1890

Spisestue:

- Restaurert lerret på vegg og i tak
- Vegger malt opp i opprinnelige farger
- Parkett slipt og oljet, parketten er fra 70-tallet
- Spisebordsmøblementet er fra byggeåret, restaurert og satt tilbake til opprinnelig stand
- Nytt elektrisk opplegg (Renova), inkl. panelovn
- Rasmussen rundovn i nisje er opprinnelig for huset, den er restaurert og remontert på messingplate
- Nye vinduer
- Rommet er etterisolert mot sør på 90-tallet

Dagligstue:

- Restaurert lerret i taket
- Ny tapet på veggene, montert på eksisterende lerret
- Nye vinduer
- Parkett slipt og oljet, parketten er fra 70-tallet
- Opprinnelig dør remontert
- Montert antikk Ulefos rundovn på skiferplate
- Rommet er etterisolert mot sør og vest på 90-tallet
- Nytt elektrisk opplegg (Renova), inkl. to nye panelovner

Kjøkken:

- Original kjøkkeninnredning og kjøkkenhette er bevart
- Fliser på vegg (Meissen) og gulv er restaurert
- Ødelagt listverk erstattet av kopier av opprinnelig
- Hevet kjøkkenbenk, dobbelservant med tilhørende messingbeslag på vegg og benk
- Supplert med plassbygget høyskap og overskap, i samme stil som det opprinnelige - gir godt med oppbevaringsplass
- Erstattet ødelagte dører i takhøyt vitrineskap med nye, håndlagde med jugendglass tilsvarende som i svingdører mellom yttergang og hall
- Montert 110 cm Falcon range cooker med induksjonstopp (5 soner), to stekeovner og separat grillovn + oppbevaring
- Satt inn Franke kjøkkenvifte i eksisterende kjøkkenhette, tilkoblet original avlufting til hette på tak
- Fjernet ødelagt linoleum på gulv, slipt og malt tregulv
- Pusset og malt originalt panel på vegger og i tak

- Nye benkeplater av eik, malt
- Ødelagt utslagsvask er tatt bort, tidsriktig erstatning følger med i salget
- Nytt vindu
- Varmepumpe Daikin veggmodell
- Nytt elektrisk opplegg (Renova), inkl panelovn
- Kjøkkenet er utvidet for å ivareta moderne behov samtidig som det opprinnelige bevares, se under spiskammers

Spiskammers:

- Opprinnelig spiskammers er utvidet og slått sammen med opprinnelig bad (senere omgjort til kontor på 80-tallet) for å få et romslig tillegg til kjøkkenet
- Rommet er etterisolert mot vest på 90-tallet og fikk ytterligere isolering (trefiberisolasjon) i forbindelse med sammenslåing av rommene
- Forsterket bjelkelag mot kjeller og lagt nytt furugulv, malt
- Veggene er panelt med kopi av originalt panel
- Nytt elektrisk opplegg (Renova), inkl panelovn
- Plassbygget innredning med benker som gir rom for oppvaskmaskin, to benkekjøleskap og fryser - samme stil som opprinnelig kjøkken + vegghyller
- Nye vinduer
- Pusset og malt originalt panel i tak

Andre etasje

Trapp:

- Fjernet ødelagt linoleum, slipt og malt trapp
- Restaurert ødelagt rekkverk
- Ådringen langs trappevangene er beholdt som opprinnelig, tanken har vært å få den restaurert
- Nye vinduer på repos
- Pusset og malt originalt panel på vegger og i tak

Gang oppe:

- Fjernet nyere, ødelagt vinylbelegg, slipt og malt gulv
- Utslagsvask er midlertidig frakoblet, men i grei stand. Arbeidet rundt vasken er ikke helt ferdig
- Pusset og malt originalt panel på vegger og i takl, med unntak av gang ved bad som er tenkt inkludert i nytt bad når dette bygges
- Eldre garderobeløsning

Pikeværelse:

- Nytt vindu

- Nytt furugulv, malt
- Pusset og malt originalt panel på vegger og i tak
- Nytt elektrisk (Renova), inkl. panelovn

Barneværelse (vest):

- Nye vinduer
- Nytt furugulv, malt
- Pusset og malt originalt panel på vegger og i tak
- Nytt elektrisk (Renova), inkl to panelovner
- Montert antikk Wingaard rundovn på skiferplate
- Tidligere kott mot mansardtaket isolert og lukket etter termografering
- Rommet er etterisolert mot vest på 90-tallet

Hovedsoverom (arken):

- Nye vinduer og altandør
- Nytt furugulv, malt
- Pusset og malt originalt panel på vegger og i tak
- Nytt elektrisk (Renova), inkl to panelovner
- Montert antikk Hamar rundovn på skiferplate

Gjesteværelse (øst):

- Nytt vindu mot sør, vindu mot øst har vært skiftet tidligere
- Nytt furugulv, malt
- Pusset og malt originalt panel på vegger og i tak
- Nytt elektrisk (Renova), inkl to panelovner
- Montert antikk Wingaard rundovn på skiferplate

Bad:

- Ødelagt bad fra 80-tallet er revet
- Vann, avløp og lufting til hette på tak er klart for å bygge større bad ved sammenslåing med tilstøtende kammers
- Nytt vindu (i kammerset)

Kjeller

- Ny 300 l Høiax smart varmtvannstank med wifi
- Ett nytt vindu i østre kjeller
- Ny varmepumpe Daikin veggmodell i midtkjeller, varmer også opp vaskekjeller
- Flere nye stikkontakter i midtkjeller og vaskekjeller
- Nyere maling på gulv i kjellerrom som ikke har klinkerfliser
- Murvegger malt, untatt i kjellergangen
- Det er eldre varmekabler i gang, midtkjeller, toalettrom og bad

- Det er også varmekabler på vannledning inn til huset, vi har ikke hatt behov for å bruke disse

Loft

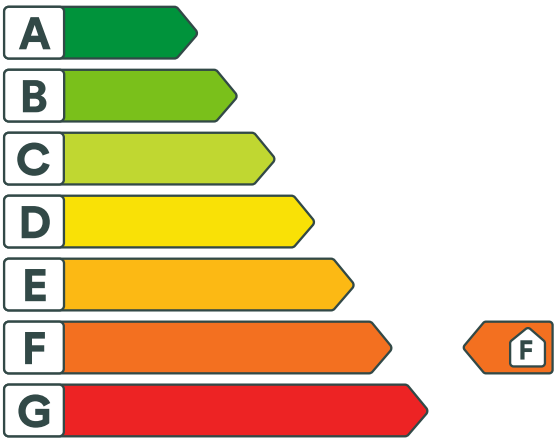
- Vi har ikke gjort endringer på loftet, utenom nevnte etterisolering og paneling av trappehus

enova

Energiattest



Adresse **Hamrenesvegen 44, 5281 VALESTRANDSFOSSEN**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302978**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **175867708**
Gårdsnummer **135**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **332,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **211,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **297,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **295,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **67 213 kWh**

Hamrenesvegen 44, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hamrenesvegen 44, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Osterøy kommune 2017
PlanID: 12532011003. Planføresegner sist rev. 20.12.2019 // endeleg vedtak jf. HS-sak 055/17 - 20.09.2017/Adm.vedtak mindre endring 2019

PLANFØRESESEGNER FOR
OMRÅDEREGULERING VALESTRAND SENTRUM,
OSTERØY KOMMUNE
GNR 137/4,5,41 og 136/3,118 m.fl
PlanID: 1253 2011 003
(pbl § 12-7)

Saksnummer: 11/649 og 14/556 og 19/1699
Dato sist revidert: 20.12.2019 jf. vedtak HS-sak 055/17 møtedato 20.09.2017/Adm.vedtak 20.12.2019

Føremålet med planforslaget er å legga til rette for sentrumsføremål, herunder forretning, kontor, næring, overnatting, bevertning og offentleg / privat teneste yting , bustad, undervsning, idrett,leik, grøntareal og museumsføremål med tilhøyrande infrastruktur.

VERKNAD AV PLANEN

Områdeplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) § 12-7.
Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4.

Definisjonar (utan rettsverknad):

Valestrand er definert som tettbygd strok.

Områderegulering er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områdeplan er ei offentleg planform, jf. PBL §12-2.
Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere kommuneplan eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljreguleringsplanar.

Utnyttingsgrad i Valestrandplan Områderegulering Valestrand sentrum har grad av utnytting med utgangspunkt i areal på føremålsflate, inklusive og eksklusive parkering, jf. føresegna.
BYA er utbygd areal for ei tomt; summen av utbygd areal for alle bygningar (fotavtrykk), bygningsdelar og konstruksjonar over bakken, opent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstellingsplassar på ei tomt. Inkluderer utkragande bygningsdelar inntil 5 meter over bakken, samt konstruksjonar som stikk meir enn 0,5 meter over gjennomsnittsnivå for terreng rundt konstruksjon over terreng, TEK10.
BTA *Bruttoareal* er areal inkludert ytterveggar og vert summert for alle plan i ein bygning.

Ferdigattest
Attest utskrive av kommunen til ferdig tiltak som er dokumentert utført i samsvar med innsendt byggesøknad, jf. PBL §21-10.

ROS-analyse (risiko og sårbarheitsanalyse) er analyse av risiko og sårbarheit og skal utførast innanfor eit planområde med tilhøyrande influensområde. Hensikta med ROS-analyse er å førebyggje risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgjeven og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

Konsentrerte småhus
Med «Bustad - konsentrerte småhus» skal ein forstå småhus, samanbygd i kjeder eller rekkjer med inntil 2målbare plan der høgda til bygningen fell innanfor dei høgdene som er angitt i plan.

Terrassert bebyggelse

Bustadhus i bratt terreng der bygningen følgjer helling i terrenget. Det einskilde plan har terrengkontakt med Unntak av eventuelle toppetasjar.

Terrasseblokk
Bustadblokk der etasjane er avtrappa slik at ein får terrassar i kvar etasje på taket av leilighetane under.

Lokal overvassdisponering (LOD)
Overvatn er ei samlebetegnelse på nedbør og smeltevann som renner av på tette overflater. Med stadig større nedbørsmengder, grunna klimaendringar, vil kapasiteten til ledningsnettet bli sprengt og resultatet er hyppigare tilfeller av uønska flaumhendingar og auke i erstatningsskader. Eksempel på LOD-tiltak er grøne tak og veggar (vegetasjon), permeable dekker, plastkasett- eller steinfyllingsmagasin, regnbed, åpne flomvegar, graskledde grøfter (swales/vadi) og fordrøyningsdammar.

Grøne tak
Ekstensive grøne tak har vekt på opp mot 130 kg/m² i vassmetta tilstand. Ekstensive tak er ikkje brukshagar, men kan ha gangstiar, det er nesten vedlikehaldsfritt ettersom det er relativt tørt. Berre vekstar som krev lite vatn er eigna. Intensive grøne tak er tyngre tak, med vekten på opp til 900 kg/m². Intensive tak kan utformast som parkanlegg eller hagar. Vedlikehaldsbehovet er styrt av kva vekster som er planta. Takkonstruksjonen må dimensjonerast for svært høg vekt. Semi-intensive grøne tak er ein mellomting mellom ekstensivt og intensivt tak. Val av planter er sentralt. Mest brukt er sedum-tak, med planter frå td. Bergknappfamilien.

MUA
(definisjon også nytta i Kommuneplanen sin arealdel 2011-23)
MUA er minste uteopphaldsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bueining (hage, balkong og terasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike og friområder.

Føresegn §2.11 i kommuneplanen sin arealdel gjeld for bustadar i områder sett av til følgande føremål i områdeplanen: ***Bustader***, ***Bustader - konsentrerte småhus***, ***Bustader – blokker*** og ***Kombinert byggje- og anleggsføremål*** der bustad er ein del av føremålet som til dømes ***Bustad/tenesteyting***.

FØREMÅL I PLANEN

1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:3000 - A0, datert 10.05.2017
Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:

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

1. Bustader (B)
2. Bustader – konsentrert småhus (BKS)
3. Bustader – blokker (BBB)
4. Garasjeanlegg for bustader-/fritidsbusetnad (BG)
5. Sentrumsføremål (BS)
6. Barnehage (BBH)
7. Undervisning (BU)
8. Forsamlingslokale (BFL)
9. Næringsbygningar (BN)
10. Kontor (BK)
11. Idrettsanlegg (BIA)
12. Andre kommunaltekniske anlegg (BKT)
13. Uthus/naust/badehus (BUN)
14. Andre typar bygningar og anlegg (BAS)
15. Leikeplass (BLK)
16. Kombinert byggje- og anleggsføremål (BKB)
17. Bustad/forretning/kontor (BKB)
18. Bustad/tenesteyting (BKB)
19. Bustad/kontor (BKB)
20. Næring/tenesteyting (BKB)
21. Tenesteyting/bustad (BKB)

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

22. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) (S)
23. Veg (SV)
24. Køyreveg (SKV)
25. Fortau (SF)
26. Torg (ST)
27. Gatetun (SGT)
28. Gang-/sykkelveg (SGS)
29. Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
30. Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
31. Anna veggrunn – grøntareal (SVG)
32. Kollektivhaldeplass (SKH)
33. Parkering (SPA)
34. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasé (SKF)

Grøntstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)

35. Grøntstruktur (G)
36. Naturområde (GN)
37. Turveg (GT)
38. Friområde (GF)

39. Park (GP)

Landbruk, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5 nr 5)

40. LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR (L)
41. Friluftsføremål (LF)
42. Naturvern (LN)
43. Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr 6)

44. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)
45. Småbåthamn (VS)
46. Akvakultur i sjø og vassdrag (VAV)
47. Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
48. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VNS)
49. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VFS)
50. Badeområde (VB)
51. Angitt føremål i sjø og vassdrag kombinert med andre angitte hovedføremål (VAA)

Omsynssone (Pbl § 12-6)

52. Faresone – Ras og skredfare (H310)
53. Faresone – Flaumfare (H320)
54. Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar) (H370)
55. Sikringssone – Frisikt (H140)
56. Angitt omsynssone- Bevaring kulturmiljø (H570)

Føresegnsområde (Pbl §12-7)

57. Anlegg- og riggområde (#)
58. Infrastruktursone – krav som gjeld infrastruktur (H410)
59. Infrastruktursone – Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H430)

1.GENERELLE FØRESEGNER

1.1 Reguleringsplanen er ikkje tilstrekkelg detaljert til å unnta tiltak frå nabovarsel, jf pbl § 21-3 5 ledd.

1.2 Områderegulering for Valestrand sentrum (planID 12532011003) erstattar følgjande reguleringsplanar:

1	PlanID 504_55 - Fjæregarveriet, Reigstadåsen. Vedteken 19.06.1991
3	PlanID 504_47 - Øvre Eide. Vedteken 31.01.1991
4	PlanID 504_2 – Vardalen. Vedteken 05.10.1976
5	PlanID 504_66 – Kringastemma. Vedteken 15.05.2002
2	PlanID 504_56 - Valestrandsfossen Sentrum. Vedteken 23.03.1994
6	PlanID 504 – Reguleringsendring Valestrandfossen sentrum (planID 504_56). Vedteken 15.05.2002

I tillegg endrar planen delar av detaljregulering for 504_68 Fossåsen (Bullaåsen) del av Gnr. 137, Bnr. 4 m.fl.

1.3 For bygg som er over 4.etg må brannprosjektering ta omsyn til at Osterøy kommune ikkje har stigebil.

1.4 For felt o_BU01, BBB01, BBB02, BBB04, BS02, BS03, BS04, BS06, BS08, BS09, BS11, BS14, BS15, BKB02-03, BKB05, BAS02, BAS03,o_VS03, o_ST01, o_ST02, o_SPA06, o_GP01, BN01, B7 og BFL01 skal det ved søknad om løyve til tiltak/rammeløyve leggjast fram situasjonsplan i 1:500 inkludert tilgrensande gater/vegar, gangareal, fellesareal og leikeplassar.

1.5 Parkeringsdekning skal dokumentarast ved alle søknader om løyve til tiltak.

1.6 Prinsipp om universell utforming skal leggast til grunn for alle større tiltak. Prinsipp om universell tilkomst skal vurderast i alle tiltak.

1.7 Uteopphaldsareal skal ha gode solforhold og der det er mogleg i le for vind. Uteopphaldsareal skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulik bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon med sitteplassar, planter, belysning og liknande.

1.8 Alle uteopphaldsareal skal ha tilkomst for rørslehemma der dette ikkje medfører for store terrengingrep.

1.9 Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA på uteopphaldsareal.

1.10 Miljøgata, fylkesveg frå område BS13 til område o_ST02, skal inngå i same rammeløyve med tilgrensande flater fram til fasadeliv og oppfylle krav i føresegner om utomhusplan.

1.11 Felt o_ST02, o_GP01, o_SGG01 og o_BLK03 skal inngå i same rammeløyve og oppfylle krav i føresegner om utomhusplan.

1.12 Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for energisparande tiltak. Alle bygg for opphald skal vurdere energieffektive løysingar for oppvarming og alternative energikjelder. Alle nye bygg over 500 BTA (bruttoareal) skal etablerast med vassboren varme. Dersom det kan dokumentarast annan oppvarmings- eller nedkjølingsmetode som er like eller meir energieffektiv og klimavenleg kan vassboren infrastruktur erstattast.

1.13 For alle tiltak som er tiltenkt 4 eller fleire tilsette skal ein ha tilgang på garderobe og dusjmoglegheit.

1.14 Ved etablering av bygg for fleire enn 20 tilsette skal det i tilknyting til sykkelparkering vere garderobeløysingar med dusj og avsett areal til tørkemoglegheiter.

1.15 Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene. Alle bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.

1.16 Inngangar og hovudfasade på bygg som ligg langs miljøgata skal vende seg inn mot denne i første etasje om denne vert nytta til næring.

1.17 Inngangar og fasadar på bygg som ligg langs Valestrandsvatnet skal ha god funksjonell og arkitektonisk utforming som bygger opp om landskapsrommet rundt vatnet.

1.18 Alle nye straumkablar skal leggast i bakken. Ved nye tiltak for opphald skal eksisterande luftkablar leggast i bakken i tilknyting til infrastruktur som veggrøfter eller liknande.

1.19 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering går fram av plankartet. For dei felt som ikkje er påført %BYA i plankart er utnytting og utrekningsmetode fastsett i føresegn. Der ikkje anna utnyttingsgrad er sett er % BYA lik 25%.

1.20 For område BKB02 til BKB11, BS01 til BS14, BBB01-04 o_BAS01 til o_BAS03, BAS04, BFL01,BBH01,BK01, BN01, BN02, BKS01, o_VS03, B7, VS01, VS02 og o_BU01 skal utnytting i % BYA reknast frå føremålsgrensene. Utnytting i % BYAer vist til under dei enkelte føresegna for området.

1.21 Nye tiltak som legg opp til varig opphald, næring, lager eller kontor i strandsona skal etablerast med lågaste golvnivå på minimum kote + 3 m. Unntak er BKB07, BKB08, BKB09, BKB10 (Revheimsgarveriet), BK01 og BS14. Underetasjen for BKB07, BKB08, BKB09, BKB10 og BS14 må prosjekterast på ein slik måte at den vil tola oversvømming ved stormflo. Tekniske installasjonar må installerast i ei høgd på minimum 4 meter over normal vasstand (NN2000).

1.22 Det er registrert svartelista plantar ved Valestrandsvatnet. Ved rydding og graving i dette området må ein sikre at ein følgjer retningsliner for handsaming av svartelista plantar slik at ein unngår spreiing.

1.23 For felt BS02, BS03, BS04,BS05,BS08, BS09,BKB02, BKB05 og BKB08 skal bygningane ha pulttak eller flatt tak. Helling på tak skal følgje same retning som helling på terreng.

1.24 For felt BS03, BS04, BS08-10 og BS14 kan ein tillata takoppbygg for td heis eller tekniske installasjonar. Takoppbygget kan vere inntil 2 m over tillate mønehøgd og ikkje overstige 10 % av grunnflata til bygget.

Parkeringsnorm

1.25 Parkeringsnorm gjeld for alle føremål der ikkje noko anna er spesifisert i føresegn under særskilde føremål eller felt. Kravet til parkeringsplassar kan fråvikast etter søknad dersom ein kan dokumentere annan fast løysing for alternativ bruk av bil og behov for parkering gjennom til dømes bildelering eller liknande.

1.26 For parkeringsløysing for BKB07-11 sjå også § 2.24. Det er ikkje naudsynt med eigne parkeringsplassar for BKB06.

1.27 Minimum tal parkeringsplassar til bil vert rekna etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA). Talet på plassar skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass.

1.28 For offentleg parkeringsareal skal minimum 20% av parkeringsplassane opparbeidast med lademoglegheit for ladbare køyrety.

1.29 Alle eine- og tomannbustadar skal ha minimum 2 biloppstillingsplassar pr bueining på eiga tomt.

1.30 Utleigebustad i tilknytning til eine-, to- eller fleirmannsbustad skal ha minimum 1 biloppstillingsplass per bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.

1.31 Konsentrert småhus skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplass pr bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.

1.32 Bustadeiningar i blokk eller sentrumsareal eller andre kombinerte føremål skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplassar pr. bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal. For bustadar langs miljøgata er det krav til 1,0 pr. bueining.

1.33 For andre føremål gjeld:

- Parkering skal skje på eiga tomt eller dokumentert tilgjengeleg anna parkeringsareal, td avtale i parkeringshus:
- Forretning: 1,5 plassar per 100 m^2 BRA for bil og 1 per 100 m2 BRA plassar for sykkel. For forretning under 50 m^2 er det ikkje krav om parkering.
- Kontor: 1,2 plassar per 100 m^2 BRA for bil og 2 per 100 m2 BRA plassar for sykkel.
- Næring: 0,8 plassar per 100 m^2 BRA for bil og 3 per 100 m2 BRA, minimum 1- maksimum 20 som krav. 0 plassar for sykkel.
- Bevertning: 1 plass for bil og 1 for sykkel per 100 m^2 BRA. For bevertning under 50m2 er det ikkje krav om parkering.
- Overnatting: 0,7 plass per gjesterom for bil. For sykkel gjeld minimum 4 plassar + 0,2 plassar pr. tilsett.
- Museum: minimum og 10 plassar for bil og minimum 1 som er universelt utforma, samt minimum 4 plassar for sykkel (uavhengig av bruksareal).
- Undervisning: 0,8 plassar per årsverk for bil og minimum 15 plassar for sykkel.
- Tenesteyting: 1,5 plassar per 100 m^2 BRA for bil og 1 per 100 m2 BRA for plassar for sykkel.
- Forsamlingslokale: 10 plassar pr 100 m2 og minimum 10 plassar for sykkel.
- 1 av 10 parkeringsplassar, eller minimum 1, skal vere universelt utforma.

Rekkefølgjekrav

1.34 Før det kan gjevast bruksløyve for tiltak med opphaldsareal skal tilhøyrande tilkomstveg, vass og avlaupsanlegg, energiforsyning, parkering, gangareal og evt. uteopphaldsareal vera ferdigstilt.

1.35 Kulvert for Rundhovdebekken under Fv 366 skal vera utbetra før det kan igangsetjast arbeid i området o_BKB12 jf omsynssone H430_01.

1.36 Leikeplass skal vera ferdigstilt med leikeapparat, plantar og naudsynt sikring før det vert gjeve bruksløyve for dei byggjeområda leikeplassen er felles for.

1.37 Innan det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak på B10 og BKS01 skal BLK_08 vere opparbeidd med leikeplass på minimum 100m2.

1.38 Rundkøyring ved BS04 skal vera ferdigstilt eller sikra opparbeidd før det kan gjevast nye bruksløyve på BS02, BS03, BS04 og BS05. Det er krav om parallell prosjektering av rundkøyring og parkeringshus på BS04 for å sikre at planlagte tiltak kan gjennomførast.

1.39 Før det kan gjevast bruksløyve på BKB02, BKB03 og BBB02 skal det opparbeidast ny avkøyrsel og eksisterande avkøyrsel i kryss skal stengast. Før det kan gjevast ferdigattest for nemnde felt må ny avkøyrsel og gatetun, SGT vere ferdig opparbeidd og ferdigstilt.

1.40 Før det kan gjevast løyve til tiltak på BKB04 og o_SPA09 skal det vere gjennomført naudsynte sikringstiltak jf sørpeskredfare.

1.41 Regulert krysssløysing ved BS08 skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve på BBB01, BS09 og BS08.

1.42 Flaumførebyggjande tiltak ved utløpet av Valestrandsvatnet, omsynssone H410_01, skal vere gjennomført før det kan gjevast løyve til tiltak på område for BS04 og BS06.

1.43 Sikringstiltak av Kringastemma i høve til dambrot skal vere gjennomført før det kan gjevast løyve til tiltak på BS14, BKB04, BBB01, BS09, BS08, BS06 og BS04.

1.44 Før det kan gjevast bruksløyve på bygget i vest på BS14 skal det vere gjennomført utgreiing i høve til havnivåstigning, stormflo og nedbør samt dokumenterast at gjennomføring av eventuelle naudsynte avbøtande tiltak er utført. Utgreiing skal gjennomførast av kvalifisert fagperson og det er krav til sidemannskontroll.

1.45 Høgspentlinje over BS04 og BS02 skal vera flytta eller lagt i grunnen før det er tillate med tiltak på desse områda.

1.46 Parkering og tilkomst til område BKB07, BKB08, BKB09 og BKB11 skal vera ferdigstillt innan det kan gjevast bruksløyve for tiltak som gjeld opphald.

1.47 Før det kan gjevast ferdigattest på BKB05 skal parkeringsplass f_SPA05 vera ferdigstilt.

1.48 Før det kan gjevast bruksløyve på BBB01 og bruksløyve til bustader på BS08, BS09 og BS14 skal leikeareal o_BLK03, park o_GP01 og o_SPA06 vera ferdigstilt.

1.49 Før det vert gjeve bruksløyve på BBB01 og BS09 skal gangareal, o_SGG05 vera opparbeidd jf 3.4

1.50 For desse områda skal det utarbeidast detaljreguleringsplan med tilhøyrande VA-rammeplan, før det kan søkjast om løyve til tiltak:

- B12
- B14
- B37
- o_BKB12

1.51 Innan det kan søkjast om løyve til tiltak på BK01 skal det ligga føre uttale frå kulturminnemynde ved Hordaland fylkeskommune.

1.52 Før det kan gjevast bruksløyve på BS14 og BS15 skal torg mot miljøgata vere dokumentert ferdigstilt.

1.53 Før det kan gjevast bruksløyve på 3.høgda på bygget vest på B14 skal o_ST01 og parkeringsplass o_SPA02 vere dokumentert ferdigstilt.

1.54 Før det kan søkjast om løyve til tiltak til nye bygg skal det ligge føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysinganefor det aktuelle bygget eller området tiltaket gjeld. RTP for nye bustader skal godkjennast av BiR. Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til bustader skal avfallsanlegg ferdigstillast.

1.55 Før det kan gjevast bruksløyve på BKB05 og o_BU01 skal busshaldeplass mellom BK05 og o_BU01 ha mellombels bruksløyve eller vere ferdigstilt. Kravet er avgrensa til innkøyring, ventearеal for buss og passasjerar og utkøyring.

1.56 Før arbeid på fylkesvegar og gang- og sykkelvegar i tilknyting til fylkesvegar kan setjast i gang må det vere inngått ein gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og tiltakshavar.

1.57 Før det kan gjevast byggjeløyve skal byggteknisk plan for veganlegget vere godkjent av rette vegmynde.

Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon

1.58 Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn utomhusplan, relevante terrengsnitt i minimum målestokk 1:200 og anna relevant dokumentasjon. For større tiltak sjå føresegn 1.4.

1.59 Dokumentasjon skal syne:

- Soldiagram for bygg og uteareal. Desse skal syne tilfredsstillande soltilhøve for uteareal som skal nyttast til opphald.
- Plassering av bygg i plan og høgd.
- Høgd på plassering av inngangsparti med terrengtilpassing og stigningstilhøve.
- Biloppstillingsplass/ carport/ garasje, inkludert plassering og utforming av HC-parkering med sporingskurver eller annan dokumentasjon som syner manøvrering av køyrety.

- Interne vegar med snuplass(ar), som skal dimensjonerast for kjørety jf. gjeldande vegnormal
- Koter som syner eksisterande og prosjektert terreng (før evt. mellombels lagring av massar).
- Plassering av terrengforstøtning (td. mur eller plastring), trapper osb.
- Stigningstilhøve, terrengplanering og murar med gitt høgd.

1.60 Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon for sentrumsføremål, kombinerte føremål og større tiltak skal i tillegg syne:

- Materialbruk på gangareal
- Utforming og plassering av benkar, belysning og skilt
- Plassering av felles postkasse- og renovasjonsstativ, løysing for oppbevaring av avfall/avfallskontainer(ar), utvendig bod og innbygging / skjerming.
- Tilstrekkeleg og eigna areal for alle avfallstypar skal merkast spesifikt i utomhusplan / illustrasjonsplan.
- Tilfredsstillande areal for tilkomst med lastebil (L) jf. vegnormal (N100) og oppstilling for henting av avfall
- Handsaming av overflatevatn
- Evt. eksisterande vegetasjon og markdekke som skal takast i vare
- Vegetasjonsplan

Særskilde vilkår for større tiltak

1.61 Ved søknad om rammeløyve, igangsettingsløyve og mellombels bruksløyve skal det leverast inn plan for plassering av riggområde, masseregnskap, mellombels massedeponi, lagerareal, eventuelle anleggskontor og/eller parkering med tilhøyrande tilkomst, avkjørsler osb. Det skal gjerast greie for sikring og bevaring av evt. Vegetasjon, steingardar og terreng som skal takast vare på, jf. dokumentasjon i utomhusplan.

Overvatn, vatn og avlaup

1.62 Overflatevatn skal i størst mogleg grad infiltrerast eller handsamast lokalt på kvar einskild tomt, eller tilgrensande grøntareal og anna veggrunn, for å unngå overbelastning på avlaupsanlegg. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller reduserar kvalitet på areal nedstraums. For veggrunn kan overvatn drenera i avlaupsanlegg dersom det ikkje er hensiktsmessig å drenera til terreng. Løysingar for handsaming av overvatn skal dokumenterast av aktør med særskilt dokumentert kompetanse innan feltet.

1.63 Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast ei tilfredsstillande løysing for handsaming av overvatn i høve til vassmengder på gjeldande areal i tråd med godkjend VA-rammeplan, VA-detaljplan eller dokumenterast på anna måte, jf NKF-norm, VA-norm for Osterøy kommune og VA-miljøblad.

1.64 Der det er naudsynt og mogleg, utan at vegen kan ta skade, skal areal avsett til «*Anna veggrunn grøntareal*» tilpassast og opparbeidast som del av anlegg for lokal overvassdisponering (LOD).

1.65 Prosjektering av miljøgata og områda rundt skal ha særskilt fokus på å handtera overvasshandsaming og snø.

Avfallshandsaming

1.66 For BKB02-3, BKB06 –11, o_BU01, BS01 -6, BS14, BN01-02, BS07-12 og BBB01-02 er det krav om nedgraven renovasjonsløysing. Avfallsløysinga bør sjåast i samanheng for heile området og i samanheng med tilgrensande prosjekt. Sjå også 1.54.

Byggjegrense

1.67 For alle føremål innan «*Bygningar og anlegg»* (PBL § 12-5 ledd nr 1) og «*Samferdsle og teknisk infrastruktur»* (Pbl § 12-5,ledd nr 2) er byggjegrense lik føremålsgrense for det enkelte føremål der ikkje anna byggjegrense er sett i plankartet.

Utbyggingsavtale

1.68 Ein kan nytte utbyggingsavtale for å innfri rekkefølgjekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur, park, turveg, offentleg leikeareal og torg i planområdet

1.69 Rekkefølgjekrav knytt til tiltak som kan vere «sikra opparbeidd» vert rekna som oppfylt for gjeldande byggjeområde dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Osterøy kommune

Steingardar

1.70 Steingardar skal i størst mogleg grad takast vare på. I områder der det er naudsynt med inngrep i steingard skal inngrepet reduserast til eit minimum. Dersom ein må ta ned større delar av ein steingard skal den takast vare på og setjast oppatt på eigna stad.

2. BYGNINGAR OG ANLEGG

2.1 Alle terrenginngrep skal gjerast så skånsomt som mogleg og skal ha god landskapstilpassing. Med terrenginngrep forstås alle typar inngrep som påverkar, endrar eller modifisera terreng. Sprenging og utgraving av masse og tilbakeføring til opprinneleg terrengprofil er å rekna som eit terrenginngrep. Der større terrenginngrep er naudsynt skal bygde element sikre gode visuelle kvalitetar og god funksjonalitet. Det skal leggast vekt på høg estetisk verdi.

2.2 Terrengmurar kan ha maksimal høgde på inntil 2 m med Unntak av f_SPA05, o_SPA09, o_SPA10, o_SVT01, o_SVT02 og o_SVT03. Ved terrassering skal horisontal avstand mellom murar vera minimum 1,5 m. Mellomrom mellom murane skal plantast til eller kunne nyttast til uteopphaldsareal. Maksimal samla høgd på mur som inngår i terrassering på ei tomt kan vera inntil 4 m.

2.3 Ei terrengfylling kan ha maksimalt 40 graders helling.

2.4 For alle byggjeområde er maksimal høgde på etablering av ny skjering maks 3 m. Unntak er BS02, BS04,BS08, BS09,BS12, o_BU01, BBB01 og BBB02. Det er eit vilkår at bygningane dekkjer store delar av skjeringane.

2.5 Alle nivåskilnader på 2 m eller meir skal sikrast mot fallskader.

2.6 Der ikkje anna krav er sett skal maksimal mønehøgd og gesimshøgd målast frå lågaste punkt på bygningskropp.

Bustader

2.7 I område B0 til B20 og B22 til B38 er det tillate å føre opp eine- eller tomannsbustad. Unntak er felt med krav til detaljregulering og B7 . Detaljregulering skal ta stilling til type bustad.

2.8 For felt, der det ikkje er sett krav om detaljregulering, som vil krevje felles løysing for tilkomstveg skal det ved søknad om løyve til tiltak ligga ved prosjektert vegløysing for felles tilkomstveg som mogleggjer utbygging av potensialet innan feltet. Tilkomst til gnr. 135/bnr.25 og 28 må koplast saman med ny avkjørsleveg i Vågenessvingen til gnr. 135/bnr. 97 med fleire.

2.9 Utforming av bygg i skrånande terreng skal avtrappast og ha underetasje.

2.10 I B14 skal ein av leikeplassane løysast sør-aust/sør i planområdet og med god tilkomst for tilgrensande bustader i nordre del av B13.

2.11 Utnyttingsgrad går fram av plankartet.

2.12 På ubebygde tomter kan det oppførast ny bustad.

2.13 Maksimal tomtestørrelse er 1 daa for eine- og tomannsbustader.

2.14 Det skal etablerast minimum 25 m^2 tilrettelagd leikeareal pr bustadeining.

2.15 For B0-B37 er maksimal mønehøgd 9 m og maksimal gesimshøgde 8 m. For felt med krav om detaljregulering skal detaljreguleringa ta stilling til mønehøgd og gesimshøgd.

2.16 For B7 kan det etablerast lågblokk eller terrasseblokk med inntil 3 etasjar med bueiningar. Maksimal mønehøgd er 10 m over gjennomsnittleg planert terreng, men ikkje over kote +35.

2.17 For B12 og B37 skal endeleg fastsetting av plangrense skje i samband med oppstartsmøte. For B12 skal særleg trafikk, tal på einingar, høgder, samt sikring mot ras vurderast. For B37 må ein vurdere soltilhøve, tilgjenge og kvalitet på leikeareal. Det skal takast særleg omsyn til vegtilkomst, leikeareal og til terreng ved utforming av bygningar. Areal for BKL13 kan takast med i detaljregulering for å vurdera betre lokalisering og utforming av leik, gangveg/snarveg frå/til skulen og bygningar i situasjonen.

Bustader - konsentrerte småhus

2.18 I område BKS01-BKS07 er det tillate å føre opp konsentrerte småhus.
2.19 Utforming av bygg i skrånande terreng skal avtrappast og ha underetasje.
2.20 Utnyttingsgrad går fram av plankartet.
2.21 Det skal etablerast minimum 25 m^2 tilrettelagd leikeareal pr bustadeining.
2.22 For BKS01-BKS07 er maksimal mønehøgd 10 m og maksimal gesimshøgde 9 m.

Bustader - blokker

2.23 Område BBB01 skal nyttast til terrasseblokk. Parkering og gjesteparkering skal etablerast i fyrste planet eller i underetasje. Fasade i første høgda skal gjevast eit tiltalande uttykk. Mellomrom mellom byggegrense og vegformål skal beplantast. Terrasse i andre høgda kan gå utover byggegrensa inntil føremålsgrensa.
2.24 o_GP01-02 og o_BLK03 kan nyttast av BBB01 som felles uteopphaldsareal.
2.25 Gangareal o_SGG05 skal vera etablert før det vert gjeve bruksløyve til bustadane i område BBB01. Gangareal skal vera trapper.
2.26 Område BBB02, BBB03 og BBB04 skal nyttast til lågblokk.
2.27 For BBB02 kan ein etablere parkering under bakkenivå i tillegg til inntil 4 etasjar med bueiningar over bakkenivå.
2.28 For BBB04 kan det byggjast maksimalt 3 etasjar med bueiningar samt parkering i underetasje. Utforming av bygg skal følgje terreng som for terrasserte bygningar. Takvinkel skal følgje stigning på terreng.
2.29 Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

Område	maksimum mønehøgd	maksimum gesimshøgde	%BYA
BBB01	Kote +20	Kote +20	90%
BBB02	Kote +35	Kote + 35	90%
BBB03	Kote +33	Kote + 32	90%
BBB04	10 m	10 m	70%

Bustader – garasje

2.30 BG er avsett areal for eksisteranse garasje i området som må flyttast ved etablering av tilkomstveg f_SKV01. %BYA=30%, maks mønehøgd = 4 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Sentrumsføremål

Omfattar område BS01 til BS15.

2.31 I området kan det etablerast forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor, overnatting, bevertning og bustad med slike unntak:
- BS11 kan nyttast til offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor og bustad.
- BS12 kan nyttast til forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor og bustad.
- BS13 kan nyttast til privat og/eller offentleg tenesteyting, bustad, forretning og kontor.
- BS14 - Ved etablering av tilbygg og ny inngang på BS15 bør minimum fasaden på BS14 som vender seg mot miljøgata oppgraderast slik at tilbygg og hovudbygning får arkitektonisk utforming og samanheng som er tilpassa situasjonen med miljøgate og torg på ein tiltalande måte. Fasadane må utformast med eit uttrykk som tilfører staden og miljøgata gode kvalitetar.
- På BS15 kan det etablerast tilbygg med funksjon som ny inngang med heis og trappehus og sykkelparkering. Det er tillate å etablere oppstillingsplass for ambulanse og taxi utanfor inngangen til etablert legekontor i 2. høgda i den tid lokalet vert nytta til legekontor. Oppstillingsplass kan vere overbygd. Tilbygget skal ha god arkitektonisk utforming og tilpassast situasjonen med miljøgate og torg på ein tiltalande måte. Fasadane må utformast med eit uttrykk som tilfører staden og miljøgata gode kvalitetar. Lyssetting og eit ope inntrykk skal vektleggast.

2.32 For BS02, BS04, BS05, BS06 og BS09 kan det ikkje etablerast bustader på gateplan. For BS14 kan det ikkje etablerast bustader i gateplan mot miljøgata.
2.33 Det skal etablerast minimum 4 m^2 balkong, altan, terrasse eller anna privat uteplass pr bustadeining på nye bygningar. Areala skal vera skjerma for støy i høve til gjeldane forskrift.

2.34 For BS04, BS05, BS06, BS08, BS09 og B14 skal fasader på gateplan skal ha store vindusflater og bidra til eit aktivt samspel mellom gate, gaterom og bygningar. For BS14 gjeld dette for fasader mot miljøgata. På nye bygg skal 1.høgda skal ha minimum innvendig høgd på 3,5 m. Hovudinngang skal vera frå gate, gatetun eller torg. Mot Valestrandsvatnet skal bygningane ha eit tiltalande uttrykk.

2.35 For BS04 kan det etablerast fleire nivå for parkering under nivå for miljøgata. Det er krav om høg arkitektonisk kvalitet ved utforming av fasade mot Valestrandsvatnet. Samspel med landskapsrommet og opplevingsverdi skal ivaretakast. Minimum 50% av parkeringsplassane skal vera offentlege.

2.36 Før det kan gjevast igangsettingsløyve eller det vert gjeve løyve til bruksendring skal tilfredstillande parkeringsdekning vera dokumentert.

2.37 Parkering skal løysast på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal. På BS07 er det ikkje tillate å etablera parkeringsplassar. Parkering må løysast på areal utanfor føremålsfelt og varig løysing må dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak.

2.38 Gangforbindelse mellom BKS05 og veg /o_BLK03 skal ivaretakast ved utbygging av BS09.

2.39 BS04 skal ha pulttak som skår ned mot Valestrandsvatnet. Gjennomsnittleg gesimshøgd skal vere maksimalt 13 m frå gjennomsnittleg nivå på Fylkesvegen. Bygningsmassen/tak på BS04 kan med fordel delast opp for avtrapping/tilpassing til fylkesvegen.

2.40 På BS13 kan det settast opp tilbygg, men eksisterande bygning skal takast vare på. Nye volum kan utformast som kontrast og i moderne uttrykk, men må tilpassast eksisterande bygning på ein god måte

2.41 Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

Område	maksimum mønehøgd	maksimum gesimshøgde	%BYA =
BS01	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning	100%
BS02	Kote +28	Kote + 28	90%
BS03	Kote +31	Kote +31	90%
BS04		Sjå føresegn 2.9	60 %
BS05	Kote +15	Kote + 15	100%
BS06	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning	60 %
BS07	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning	60%
BS08		Kote +22	90 %
BS09		Kote +20	90%
BS10	Kote + 31	Kote + 31	90%
BS11	Kote +22	Kote +22	70%
BS12	Kote +20	Kote +22	60%
BS13	Kote + 33	Kote +32	70%
BS14	Kote +13 for bygg i vest (over utløp) Kote +14 for bygg i sør-aust	Som for mønehøgd	100%
BS15	Kote +11,5	Som for mønehøgd	90%

Tenesteyting – offentleg og privat

2.42 BBH01 er eksisterande privat tenesteyting.

2.43 Utnyttingsgrad for BBH01 er lik 70% BYA ut frå føremålsflate inkludert parkering.

2.44 Maksimum mønehøgd skal vere kote +46 og maksimum gesimshøgd kote +43.

Tenesteyting – undervisning

2.45 Området o_BU01 skal nyttast til undervisningsføremål med tilhøyrande infrastruktur.

2.46 Utnyttingsgrad er lik 90% BYA

2.47 Maksimal mønehøgd er 20 m. Maksimal gesimshøgd er 20 m.
2.48 Ved søknad om løyve til tiltak skal ein visa leikeareal og utforming av dette.

Tenesteyting – Forsamlingslokale

2.49 Området BFL01 skal nyttast til forsamlingslokale.
2.50 Utnyttingsgrad er lik 60 % BYA
2.51 Maksimum mønehøgd er kote 27moh.

Næringsbygningar

2.52 Området BN01 skal kun nyttast til næring, kontor, forretning og lagerverksemd.
2.53 Utnyttingsgrad er lik 90% BYA . Maksimum mønehøgd er lik mønehøgd på eksisterande bygg.
2.54 Det er ikkje tillate å føra opp plasthall.
2.55 Parkering skal løysast innan avsett føremålsgrense.

Kontor

2.56 Området BK01 skal nyttast til kontor.
2.57 Utnyttingsgrad er inntil 90 % BYA ut frå føremålsgrense. Maksimal mønehøgd er lik 13 m, maksimal gesimshøgd er lik 11 m. Underetasjen må prosjekterast på ein slik måte at den vil tola oversvømming ved stormflo. Tekniske installasjonar må installerast i ei høgd på minimum 4 meter over normal vasstand (NN2000).
2.58 Det er ikkje tillate med parkering innan avsett føremålsgrense. Parkering må løysast på areal utanfor føremål og varig løysing må dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak. Det er ikkje tillate å etablere tiltak som fysisk sperrar for ferdsel i strandsona, på gangveg eller på anna måte privatiserer området. Tilgjenge for ålmenta til VAA01 skal sikrast.

Idrett

2.59 Området o_BIA01 gjeld eksisterande idrettsanlegg.

Leikeareal

2.60 Gangareal og tilkomst til leikeplassar skal vere trafikksikre og utforma etter prinsipp om universell tilgjenge. Avsett gangareal tilgrensande leikeplassar i planen skal ferdigstillast samstundes med opparbeiding av leikeplassane.
2.61 Alle leikeplassar skal ha tilkomst for rørslehemma.
2.62 Alle leikeplassar skal avskjermast mot trafikk, jfr krav i teknisk forskrift kapittel 8.
2.63 Leikeplassar skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulik bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon og leik med nødvendig utstyr for leik og spel for barn og unge, og med sittegrupper.
2.64 Leikeareal og leikeplassar skal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Det kan gjerast unntak for brattare eller smalare areal, men det skal då ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke eller gjevast særskild gode kvalitetar. Alle leikeområde skal vere eigna til bruk i alle årstider.
2.65 Området o_BLK08 skal opparbeidast til leikeplass på minimum 100m2 og maksimum 300m2. Resten av arealet skal bevarast som naturleikeareal.
2.66 Området o_BLK03 skal opparbeidast til leikeplass.
2.67 Felles leikeplassar som er vist på planen skal ferdigstillast samstundes med utbygging av bustadtomter på tilgrensande bustadfelt (B0-38), jf 1.38 og seinast innan det kan gjevast bruksløyve.
2.68 f_BLK10, f_BLK11 og f_BLK12 er felles for B0-B5
2.69 f_BLK09 er felles for B6-B8

Andre typar bygningar og anlegg

2.70 o_BAS01 skal nyttast til flytebrygge. Brygga skal oppførast i tre.
2.71 o_BAS02 og o_BAS03 skal nyttast til gangveg i tre.

2.72 Minimumsbreidde på gangveg er 2 m. Maksimal breidde på gangveg er inntil 3 m. Gangvegen skal sikrast for trygg ferdsel. Der gangveg er kai/brygge framfor bygningar er maksimal breidde avgrensa av føremålet i kartet.

2.73 På felt o_BAS02 og o_BAS03 kan det etablerast kai/brygge. o_BAS02 skal ha hovudfunksjon som gangveg. Dekke og front mot sjø skal vera i tre. Det er ikkje tillate å setja opp gjerde, mur eller liknande som fysisk hindrar ferdsel langs heile kai/bryggeområdet. Det er ikkje tillate å etablera tiltak innanfor føremålet som står fram som privatiserande og har ein avvisande effekt på ferdsel og opphald for ålmenta. Ved felt BUN 03 må kai/brygge utformast slik at det er mogleg å trekke mindre båtar opp frå sjø via gangveg til naustet.

2.74 BAS04 er eksisterande bygning med tilhøyrande kaianlegg for næringsverksemd.

2.75 Felt BUN01, BUN02 og BUN03 er eksisterande naust eller naustområde. Det er ikkje tillate med nye tiltak. Unntak er oppattbygging av naust på eksisterande grunnmur eller restaurering av eksisterande naust. %BYA er lik eksisterande.

2.76 For felt BUN01 og BUN02 er det ikkje tillate å etablera tiltak innanfor føremåla som står fram som privatiserande og har ein avvisande effekt på ferdsel og opphald for ålmenta.

2.77 På felt BUN01 er det tillate å etablera gangveg i bakkant av nausta.

Kombinert byggje- og anleggsføremål

2.78 Omfattar føremål BKB05, BKB07, BKB08, BKB09, BKB10, BKB11 og BKB13.

2.79 BKB13 skal opparbeidast som del av anlegget for gjestehamn. Karlagarveriet og servicebygg for gjestehamn kan lokaliserast på BKB13.

2.80 %BYA skal reknast ut frå føremålsflate.

2.81 BKB05 skal nyttast til skule/undervisning, kontor og/eller anna privat eller offentleg tenesteyting.

2.82 For BKB05 gjeld maksimal høgd på gesims kote +20 for del av bygning(ar) mot Valestrandsvatnet og maksimal kote +28 for bygning(ar) mot veg. Areal mellom fasadeliv og fylkesveg skal byggast opp som gangsareal. Flaten kan tilretteleggast med td. sittemøblar. Areal skal vera i same høgde som gateplan for fylkesveg slik at ein unngår høgdeforskjell mellom bygg og gangveg/veg. Tillate utnytting er lik 70 %BYA.

2.83 For oppføring av nye bygg på BKB05 er fastsett juridisk linje for «planlagt busetnad» retningsgjevande. Utbygging kan utførast i fleire byggetrinn.

2.84 For BKB05 skal mellomrom i strukturen nyttast til opphaldsareal og møblerast med sittegrupper, planter, apparat for ballspel eller liknande. Bygning skal ha stigande møneretning som skal følgje terreng frå Valestrandsvatnet opp mot o_SKV i lik linje.

2.85 Området BKB07, BKB08 og BKB09 kan nyttast til forretning, kontor, offentleg- og/eller privat tenesteyting, bustad, forsamlingshus, overnatting, bevertning og museum.

2.86 Parkeringsareal skal ikkje reknast inn i %BYA for BKB09. For område BKB07 og BKB08 skal bygningskropp og uttrykk ivaretakast. Det kan ikkje byggjast høgare enn mønehøgd på eksisterande bygg. Det kan byggjast grunnflate større enn dagen grunnflate dersom utviding eller nye bygg ivaretek særtrekka til dei eksisterande bygningane. Det skal etablerast inntil 15 m^2 tilrettelagd leikeareal pr bustadeining. Det skal etablerast 1 parkeringsplass pr bustadeining.

2.87 Område BKB11 kan nyttast til bustad, parkering, leik eller uteopphaldsareal. Parkeringsareal skal vere felles for BKB08, BKB09 og BKB11. Før det kan søkjast om løyve til tiltak på BKB11 skal det ligge føre dokumentert samla behov for utbygging for BKB08, BKB09 og BKB11 jf krav til uteopphaldsareal og parkering.

2.88 På BKB09 og BKB11 kan Nausthaugen (G) inkluderast i utrekning av uteopphaldsareal. Mindre inngrep er lov for å tilpassa nye bygnigskroppar til det eksisterande garverimiljøet og for å sikra ei god organisering av bygg og opphaldsareal i området.

2.89 På BKB07 skal det etablerast tilkomstveg i vest og parkeringsareal for BKB07 og BKB08. 6 parkeringsplassar skal vere tilgjengelege parkeringsplassar for dei som nyttar området i strandsona som badeplass på VB01 og folkesti i området. Det skal sikrast gjennomgang frå BAS03 gjennom BKB09 og/eller BKB07 til kommunal veg som fører til GT01.

2.90 I BKB07, BKB08 og BKB09 skal kaifront (o_BAS03) ferdigstillast innanfor kvart enkelt området før ferdigattest vert gitt.

2.91 Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

Område	maksimum høgder	%BYA =
BKB07	Mønehøgd i tilknyting til eksisterande garveri skal ikkje overstige kote 16. For bygningar i bakkant av garveri skal mønehøgd over gjennomsnittleg planert terreng ikkje overstige 10 m.	90%
BKB08	Kote 12	80%
BKB09	Maksimal møne- og gesimshøgd er 10 m over gjennomsnittleg planert terreng.	50%
BKB11	Maksimal møne- og gesimshøgd er 10 m over gjennomsnittleg planert terreng.	80%
BKB13	Maksimal møne- og gesimshøgd er 12 m over planert terreng / gatenivå.	100%

Bustad/forretning/kontor/tenesteyting

2.92 Gjeld område BKB02 og BKB03

2.93 I etasje på gateplan som vender seg mot miljøgata kan det ikkje vera bustad med unntak av BKB02.

2.94 Fasadar på gateplan som vender seg mot miljøgata skal ha store vindaugsflater og bidra til eit aktivt samspel mellom gate, gaterom og bygningar.

2.95 Mønehøgd, gesimshøgd og utnyttingsgrad er vist i tabellen under:

Område	maksimum mønehøgd	maksimum gesimshøgde	%BYA =
BKB02	Kote + 23	Kote + 23	90
BKB03	Kote + 26	Kote + 24	90

Bustad/tenesteyting

2.96 Området BKB04 skal nyttast til offentleg tenesteyting eller bustad.

2.97 Det kan etablerast eine- eller tomannsbustad.

2.98 Maksimal utnytting er lik 35%BYA av føremålsflate. Maksimal mønehøgd er lik 9 m og gesimshøgde 8m.

2.99 Området o_BKB12 kan nyttast til offentleg tenesteyting og/eller bustad. Arealbruk, utforming og detaljar skal avklarast i detaljreguleringsplan.

2.100 I nedre del av o_BKB12 som ligg til fylkesveg kan det etablerast ein større parkeringsplass som kan tene som gjeste-, bebuar- og nytteparkering for o_BKB12 samt BKB07-11. Rettleiande tal=40 oppstillingsplassar for bil der minimum 4 er avsett til HC og minimum 5 er tilrettelagt for ladbare køyrety.

Næring/tenesteyting

2.101 Området BKB06 skal nyttast til næring og/eller tenesteyting.

2.102 Utnytting er lik 90% BYA av føremålsflate.

2.103 For BKB06 skal maksimal mønehøgd vera 13 m over planert terreng / gatenivå. Nye bygningar må tilpasse seg garverimiljø og Eideshuset (BS07).

2.104 Eksisterande bruk på felt BKB06 er verkstadbygg og offentleg toalett. Felt BKB06 kan nyttast til sørvisbygg. Det er tillate med tenester knytt til gjestehamn som offentleg toalett, dusj, vaskeri og informasjon. Det er også tillate med kontor. Karlagarveriet kan flyttast hit.

Bustad/kontor

2.105 Område BKB10 kan nyttast til kontor og/eller bustad.

2.106 Parkering skal ikkje inngå i %BYA for BKB10.

2.107 Det er ikkje tillate å etablera gjerder eller andre stengsel rundt bygning som ligg ved sjø som kan hindra fri ferdsel langs sjøen, eller oppføra andre tiltak som kan gjera at området vert privatisert.
2.108 Maksimal utnytting er lik 50 % BYA av føremålsflate.
2.109 Maksimal mønehøgd er lik 15 m for bygning ved sjøen. Maksimal mønehøgd er lik 9 m og maksimal gesimshøgde er lik 8 m for eksisterande bustadhus.
2.110 Underetasjen må prosjekterast på ein slik måte at den vil tola oversvømming ved stormflo. Tekniske installasjonar må installerast i ei høgd på minimum 4 meter over normal vasstand (NN2000).
2.111 Før det kan gjevast ferdigattest på tiltak som gjeld opphald i bygning ved sjø skal o_BAS02 vera ferdigstilt.
2.112 Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak for varig opphald skal det vera gjennomført naudsynt sikring av vassdrag og utlaup. Prosjektering og utføring av sikring av vassdrag og utlaup er plassert i tiltaksklasse 3.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Torg

3.1 Alle torg er offentlege. Området o_ST01- o_ST03 skal nyttast til opphald, formelle og uformelle tilstellingar, sal av varer og anna naturleg tilknytt føremålet. Det er ikkje tillate med parkering av bilar eller lagring av massar, utstyr og liknande. Torg skal ha ei tiltalande utforming med varige kvalitetar og beplantning. Nord-austre del av torg o_ST01 skal ha utforming som er godt tilpassa miljøgata, som inviterer til opphald og som hindrar parkering. På nedre del av o_ST01 (sør-aust) er det tillate med kjøring til-frå parkeringsplassar, tilkomst til kommunal kai og tilkomst for taxi og ambulanse til legekontor i 2.høgda ved BS15. Prosjektering av o_ST01 skal sikre gangveg vidare til o_SGG foran BS14, må vise og sette av tilstrekkeleg areal til at kjøretøy er sikra tilkomst og naudsynt manøvreringsareal til kommunal kai og parkeringsplassar. Prosjektering og gjennomføring skal tydeleg skilje med faste installasjonar mellom areal som skal kunne kjørast på og areal til opphald og rekreasjon.

Gangveg

3.2 Gangveg o_SGG rundt Valestrandsvatnet skal ha minimumsbreidde 1,5 m og maksimums breidde inntil 2 m. Skal opparbeidast med overflatematerial tilpassa tilgjenge for rullator, barnevogn, rullestol og liknande, som td. trekonstruksjon, metallrist eller limt grusdekke.
3.3 o_SGG02-05 er snarvegar og unnateke krav om universell tilgjenge.
3.4 o_SGG05, o_SGG02 og o_SGG07 kan vera trapper.

Veg

3.5 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak for vegareal skal det ligga føre prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan, skal visa fyllings- og skjeringsområde, og som syner terreng før og etter inngrep. Prosjektering av veg skal visa korleis ein har følgt opp krav i vedteken VA-norm for Osterøy kommune.
3.6 F_SKV01 er felles tilkomstveg for BKB07-BKB11 samt for B19 og BG

Anna veggrunn – Grøntareal

3.7 Området skal vera etablert og tilplanta samstundes som vegareala er ferdigstilt.

Parkering

3.8 Føremål o_SPA1 til o_SPA12 er offentleg parkering. o_SPA02 skal tilretteleggast for ladbare køyrety og HC.
3.9 Føremål f_SPA1 til f_SPA11 er felles privat parkering.
3.10 f_SPA03 er felles parkering for BS03 og BS02.

3.11 f_SPA05 er felles for einingane på BKB05. Det er også tillate med parkering på grunnplan i bygningsdelen som grensar mot fylkesvegen. Innkøyring til parkering i bygningskropp er vist i plankart. Parkeringsplassar under bygg skal i hovudsak opparbeidast med ladepunkt for ladbare køyrety.

Offentleg areal

3.12 Alle fortau, gang- og sykkelvegar, gangareal, anna veggrunn grønt- og teknisk areal langsmed offentlege vegar og fortau er offentlege areal.

Gatetun

3.13 Området skal nyttast som gatetun. Gatetun kan ikkje nyttast til parkering. Gatetun skal innby til leik og opphald. Deler av arealet kan opparbeidast med beplanting og møblerast.. Området skal ha ei utforming som bidreg til at køyrety held låg fart. Det er berre tillate med naudsynt køyring til parkering og varelevering for BKB03 og BBB02.

3.14 Det kan etablerast naudsynte murar og gjerder i formålet. Området kan plantast med stadeigen vegetasjon.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Det er tillate med skjøtsel av vegetasjon og enkel tilrettelegging for leik og ferdsel.

4.2 På G02 er det tillate med hagebruk.

4.3 På G01 kan ein gi løyve til tiltak for å etablera o_BAS02.

4.4 o_G03 skal ivaretakast på ein slik måte at vegetasjon kan fungere som buffer mellom Valestrandsvatnet og bygg på BKB05.

Naturområde

4.5 I område GN01 skal vegetasjonen takast vare på.

Park

4.6 Det kan i o_GP01 leggast til rette med terrengarrondering, tre og andre planter som er i tråd med føremålet. Det kan etablerast gangvegar, leikeareal og sitjeplassar med benkar og liknande. I o_GP01 skal ein ved prosjektering vurdere moglegheit for nedsenka skate- og/eller bmx-bane og andre treningsapparat som passar inn i ein urban park.

4.7 Ansvarleg prosjekterande for o_GP01 skal vera arkitekt, landskapsarkitekt eller anleggsgartnar i tiltaksklasse 2. Området skal ha eit urbant preg.

4.8 På o_GP01 skal det etablerast markert skilje mellom land og vatn, td. med tre- eller tørrmurt brygge.

4.9 I o_GP02 kan det etablerast gangveg og sitjegrupper med benkar og liknande. Det er ikkje tillate å fylla ut i vatnet eller gjera inngrep i strandsona. Kantvegetasjonen skal ikkje fjernast men takast vare på.

5. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL

5.1 Det er ikkje tillate med føremål som ikkje er tilknytt landbruksnæring.

5.2 Det er tillate med enkel tilrettelegging for friluftsliv.

Naturføremål

5.3 Desse områda har særskilde naturkvalitetar som skal ivaretakast.

Friluftsføremål

5.4 Desse områda har særskilde friluftskvalitetar som skal ivaretakast.

Naturvern

5.5 Området o_LN01 er viktige leveområde for ulike artar som treng eit særskild vern.
5.6 Det er ikkje tillate med tiltak som kan ha ein negativ påverknad på områda. Føre-var prinsippet skal leggast til grunn ved vurdering av tiltak i influensområdet.

Vern kulturminner/kulturmiljø

5.7 Område LKM er for særleg bevaringsverdig naustområde. Område er verneverdig kulturmiljø.
5.8 Det er ikkje tillate med nye tiltak. Fasadeuttrykk, konstruksjon og bygningsteknikk må følgje byggetradisjon og eksisterande uttrykk ivaretakast ved naudsynt vedlikehald av bygningane.

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

Småbåthamn

6.1 I område VS01 og VS02 er det eksisterande småbåthamn.
6.2 I VS02 er det tillate med utviding av brygge/kai. Brygge/kai skal ha front og dekke i tre. Fysisk stengsel for tilkomst til båthamn skal etablerast på landgang og ikkje på brygge/kai.
6.3 o_VS03 skal nyttast til gjestehamn. Det er her ikkje tillate med permanent opphald for båt.
6.4 På o_VS03 er det tillate å føra opp brygge i tre, betong eller stein. Front av gjestekai skal vera i tre. Maksimale breidde ut frå fylling er inntil 5 m. Det er tillate å leggja ut inntil 3 flytebrygger med maks breidde pr flytebryggje på 4 m og maksimal lengde inntil 12 m.

Friluftsområde

6.5 Det er ikkje tillate med tiltak i områdetVFS02 som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald.
6.6 Det er ikkje tillate å føre opp nye bygg, bryggjer eller plattingar.

Badeområde

6.7 Området VB01 skal nyttast til felles badeområde.
6.8 Det er ikkje tillate med tiltak i dette området som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald.
6.9 Det er tillate med enkel tilrettelegging for området som badeområde, som til dømes stupebrett, utfylling av skjellsand, badebrygge og liknande som er i tråd med intensjonen i føremålet.

Angitte føremål i sjø og vassdrag/andre hovudføremål

6.10 Omfattar område VAA01 og VAV01
6.11 På område VAA er det ikkje tillate å føre opp gjerde, murar, leveggar og liknande som hindrar ferdsel eller gjer at område framstår som privatisert.
6.12 Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag. Området VAV01 skal nyttast til eksisterande merdar for mellombels opphald av fisk. Det er ikkje tillate med næringsverksemd ut over dette.

7. OMSYNSSONER

Faresone - høgspenningsanlegg

7.1 Gjeld område H370_1, H370_2, H370_03, H370_04 og H370_5.
7.2 Eksisterande høgspentanlegg er vist med omssynssone. Det er ikkje tillate med tiltak i dette området utan at det er i tråd med føremål i denne planen og at det ligg føre godkjenning frå linjeeigar.

Faresone - flaum

7.3 Område H320_01 til H320_03 syner område utsett for 200 års flaum. Det er ikkje tillate med tiltak innan «*Bygningar og anlegg»* eller «*Samferdsle og infrastruktur»* i dette området før det er gjennomført vurdering av konsekvens dersom ei flaumhending skulle inntreffe, og eventuelle naudsynte sikringstiltak er gjennomført.

Faresone – ras og skred

7.4 Syner område der det er fare for ras og skredhendingar. Før det kan søkjast om løyve til nye tilbygg, påbygg eller nybygg skal det vere gjennomført naudsynte sikringstiltak. Det skal vere dokumentert at gjennomføring av sikringstiltak fjernar risiko og sikrar tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med akseptkriteria i gjeldande byggteknisk forskrift. Det er tillate med vedlikehald, opprusting og mindre endring av eksisterande tiltak.

7.5 H310_01 ≥ skredfare sannsyn 1/100
H310_02 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000
H310_03 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000
H310_04 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000
H310_05 ≥ Skredfare sannsyn 1/100
H310_06 ≥Skredfare sannsyn 1/100
H310_07 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000
H310_08 ≥ Skredfare sannsyn 1/100
H310_09 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000
H310_10 ≥Skredfare sannsyn 1/100
H310_11 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000
H310_12 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000

Sikringssone – frisikt

7.6 Gjeld område H140_1 til H140_7.

7.7 I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkjørslar være fri sikt i ein høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan.

Angitte omsynssone – bevaring kulturmiljø

7.8 H570_01 er sone med særleg bevaring av kulturmiljø for Bullaeigedomen, omsynssone c. Kulturmiljø og landskapsbilete knytt til Bullaeigedomen skal takast vare på. Det er ikkje utført arkeologiske undersøkingar etter § 9 i kulturminnelova i område sett av til LNF. For nye tiltak som inngår i omsynssona skal det takast særleg omsyn til visuelle kvalitetar og oppleving av Bullaeigedomen og kulturlandskapet. Nye tiltak, med unntak for o_SGG og BKB05, innanfor omsynssona skal avklarast med Hordaland fylkeskommune som rette kulturminnemynde.

7.9 Omsynssone H570_02 gjeld garverimiljø. H570_02 er sone med særleg bevaringsverdig garveri- og naustmiljø. Nye tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med kulturminnemynde.

7.10 Omsynssone H570_03 gjeld Eideshuset. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygningen sin arkitektur og karakter .

7.11 Omsynssone H570_04 gjeld Eldsteskulen. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygningen sin arkitektur og karakter. Nye påbygg eller tilbygg kan vere i kontrast til eksisterande arkitektur.

7.12 Omsynssone H570_04 gjeld felt LKM . Ved nye tiltak i omsynssona skal det takast særleg omsyn til det verneverdige naustmiljøet. Nye tiltak skal ikkje hindre sikt til nausta frå land eller frå sjø.

8. ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKT I REGULERINGSPLAN

Føresegnsområde (rpBestemmelsesOmråde)

8.1 I området H410_01 er det tillate å gjennomføre tiltak for å redusere risiko for flaum i Valestrandsvatnet og opparbeiding av kaikant til offentleg park o_GP01 og offentleg torg o_ST02.

8.2 Soner med påskrift *#anlegg og riggområde* er sett av som naudsynt anlegg og riggområde for gjennomføring av tiltak på infrastruktur som offentleg veg, torg, gangareal, park, osb. Områda har rigg- og anleggsføremål i inntil eit år etter avslutta anleggsperiode.

8.3 For tiltak der anleggs- og riggområde er teke i bruk skal området «#anlegg og rigg» gjevast ei tiltalande utforming med god kvalitet som samsvarer med underliggande føremål innan eit år etter avslutta anleggsperiode eller før ferdigattest kan gjevast.

8.4 Sone H430_01 gjeld kulvert under FV ved Rundhovdebekken. Sjå føresegn 1.36.

8.5 I område H410_02 Kringastemma er det tillate å gjennomføre naudsynte tiltak for å redusere fare for dambrot .

Nabolagsprofil

Hamrenesvegen 44 - Nabolaget Valestrandfossen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Eidefeltet nord Linje 901	1 min 0.1 km
Valestrand ferjekai Linje 1036	6 min 0.5 km
Lonevåg terminal Linje 200, 201, 204, 210, 211	10 min 8 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	22 min 20.9 km
Bergen Flesland	50 min

Skoler

Valestrand skule (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 ... 90 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	11 min 8.7 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	11 min 8.9 km
Arna videregående skole 200 elever	25 min 22 km

Ladepunkt for el-bil

Valestrand	5 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

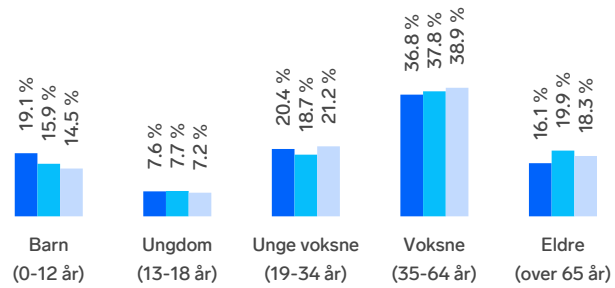
Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valestrandfossen	1 654	681
Osterøy kommune	8 131	3 758
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valestrand barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.4 km
Reppen barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 0.5 km
Hauge barnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 4 km

Dagligvare

Coop Extra Valestrand Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

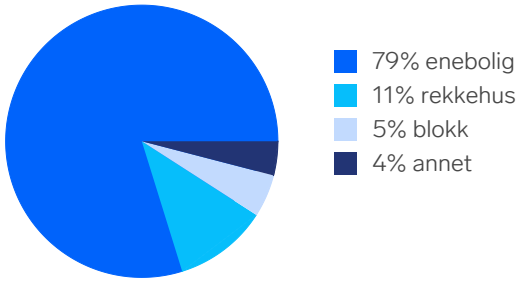
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Sport

Haldorsvika, Valestrandsfossen-ballbi...	6 min
Ballspill	0.6 km
Valestrand skule akivitetssal	11 min
Aktivitetshall	1 km
MOVA Osterøy	10 min
Optimum	24 min

Boligmasse



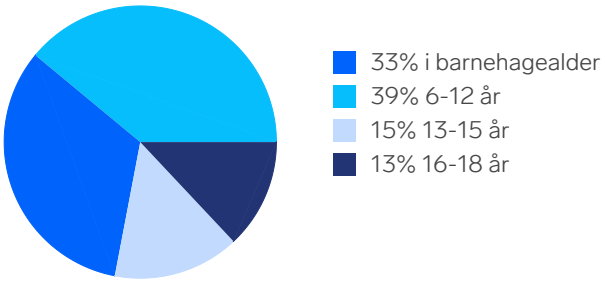
«Nært naturen. Fredelig og barnevennlig. Likevel kort vei til skole, jobb og butikker. Relativt kort vei til byen. Hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent

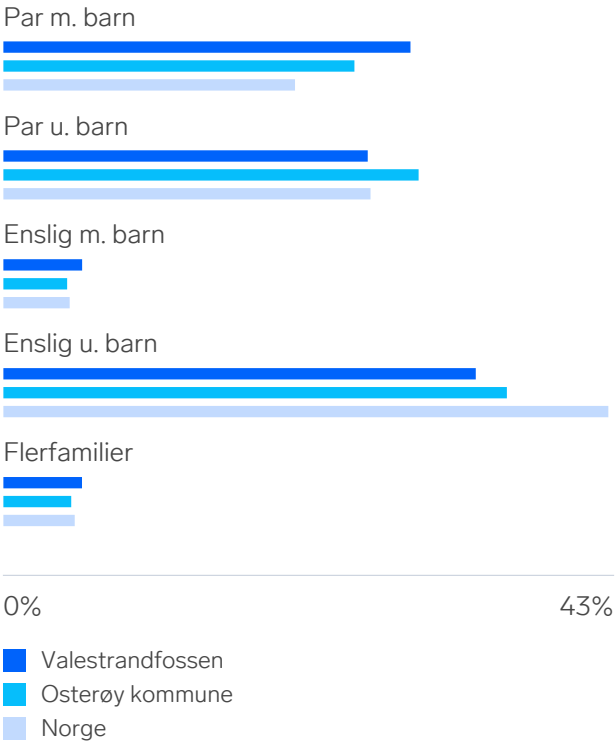
Varer/Tjenester

Osterøy Senter	10 min
Apotek 1 Lonevåg	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



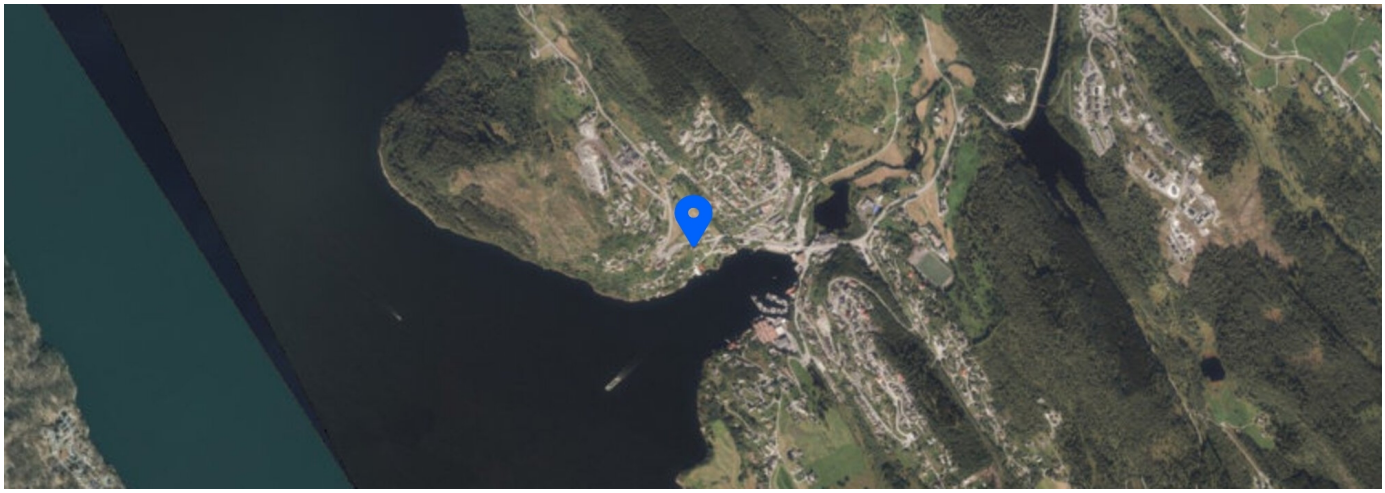
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

FØRESEGNER

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

Arealplan etter PBL § 11-5

Vedlegg 2

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL FOR OSTERØY KOMMUNE 2011-2023

Revidert dato: 24.06.2019 | Adm. Vedtak: 24.06.2019 | 001/19
Dato: 16.01.2018 | HS-sak: 21.02.2018 Sak 014/18 |planID 12532010001



FØRESEGNER

Definisjonar

Plankrav – Krav om utarbeiding av reguleringsplan før det gjerast tiltak.

Utbyggingsavtale - ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av eit område.

ROS analyse – analyse av risiko for skade og ulykke. Skal vurderast for alle tiltak.

Konsekvensutgreiing – oversikt og vurdering av verknadar av arealendringar. Skal vurderast for alle tiltak.

Fritidsbustader – bustad for permanent opphald nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem inn under arealføremålet fritid- og turistføremål.

Utnyttingsgrad – Kor mykje av eit areal som utbyggast. Målast i bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA).

Felles tilkomstbrygge – brygge som skal nyttast av fleire brukarar for å sikre naudsynt tilflot til naustområde.

Funksjonell strandsone – den delen av strandsona som landskapsmessig, biologisk, bruksmessig eller kulturelt utgjer ein naturleg del av strandsona.

Normalnull – Gjennomsnittshøgd av sjøoverflata i ein periode på 19 år (kartkote 0).

Allemannsretten – retten alle har til å opphalde og ferdast i utmark uavhengig av kven som eig grunnen. Gjeld ikkje motorisert ferdsel. Lovfesta i Friluftsloven.

Fagkunnig vurdering/undersøking – krav til relevant og fagleg kompetanse til spesifikke undersøkingar som skal gjennomførast. Krava er stilt for å sikre forsvarleg gjennomføring av tiltak.

Omsynssone – sone som ikkje regulerar arealbruken men som gjer rammer for å sikre at det vert teken omsyn til konkrete interesser som t.d. kulturminnner, friluftsliv m.m.

Naust - uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.

1. Generelle føresegner

1.1 Arealføremål (PBL § 11-7, nr. 1-6): Areala innanfor plangrensa er avsett til følgjande føremål:

PBL § 11-7, nr. 1. Bygningar og anlegg

- Bustad
- Fritidsbustad
- Sentrumsføremål
- Offentleg og/eller privat tenesteyting
- Næring
- Idrettsanlegg
- Andre typar bygg og anlegg:
  - Naust
  - Brygge
  - Massedeponi
- Grav og urnelund
- Kombinert byggje- og anleggsområde

PBL § 11-7, nr. 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastrultur

- Parkering
- Hamn

PBL § 11-7, nr. 3. Grøntstruktur

- Grøn struktur
- Friområde
- Park

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

- LNF
- LNF areal for bustad, fritidsbustad, næring med fleire

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

- Småbåthamn
- Fiske
- Akvakultur
- Friluftsområde
- Kombinerte føremål i sjø og vassdrag

1.2 For alle tiltak kan arbeid og tiltak etter Plan- og bygningslova (PBl) kapt. 20 og 30 og frådeling til slike føremål ikkje finna stad før området inngår i ein reguleringsplan, med unntak som nemnd i oversikten under (PBL § 11-9, nr. 1).

Desse områda er unntatt frå plankrav (PBL § 11-9, nr. 1):

- Bygg og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)
  - sjå punkt 1.10 og 2.23
- Offentleg og/eller privat tenesteyting (PBL § 11-7, nr. 1)
  - Museum – M1
- Andre typer bygg og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)

Lokalisering	**Feltnamn i plankart**	**BRA (%)**
Naust og brygge – Kleppsvågen	BAB39	25
Brygge – Bernes	BAB38	40
Brygge - Fotlandsvåg	BAB34/35	25
Naust og brygge - Fotlandsvåg	BAB32/33	55/25
Naust – Hosanger	BAB30	55
Naust og småbåtanlegg - Raknes	BAB27/28	80/20
Brygge – Raknesvågen	BAB42	80
Naust - Raknesvågen	BAB23/24	45
Naustområde Raknesvågen	BAB21/22	60
Flytebrygge og kai – Hjellvik	BAB19/20	100
Naust/Brygge- Hjellvik	BAB17/18	15
Naust/brygge – Hjellvik	BAB15/16	35
Naust – Hjellvik	BAB13/14	80
Bryggeanlegg – Hamre	BAB11	50
Naust/brygge - Hamre	BAB46	75
Brygge/kai	BAB9/10	100
Brygge – Haus	BAB7	90
Brygge – Vikne	BAB41/BAB40	100
Fellesbrygge – Bruvik	BAB4	25
Naust/brygge - Olsneset	BAB46	100
Brygge – Olsneset	BAB2/BAB3	100
Kai - Olsnes	BAB1	100

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2)
  - Parkeringsplass (friluftsområde SPA1 Hanstveitholmane)
- Grøntstruktur (PBL § 11-7, nr. 3)
- Landbruks-, natur- og friluftsområde (PBL § 11-7, nr. 5)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 11-7, nr. 6)
  - Småbåthamn – utviding av inntil 10 plasser i eksisterande hamn
  - Fiske
  - Friluftsområde
  - Området VS8 Tysse
  - Akvakultur - mindre endring på eksisterande lokalitetar

1.3 Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande vedtak om utbyggingsavtalar i Osterøy kommune (PBL § 11-9 nr. 2).

1.4 Areal sett av til bygg og anlegg jf. Pbl § 11-7 nr. 1 kan ikkje takast i bruk før veg, vass og avlaupsanlegg, samt energiforsyning og trafikksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar er etablert (PBL § 11-9 nr. 4).

1.5 I område der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 25% BYA (PBL § 11-9 nr. 5).

1.6 Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar. Det skal visast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg eksponert i landskapet. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast (PBL § 11- 9 nr. 6).

1.7 For alle reguleringsplanar skal det utarbeidast vegetasjonskart som viser vegetasjon og landskap ein skal verne om, samt eventuell nyplanta vegetasjon. Grøne areal skal så langt som råd knytast saman med andre fellesareal til størst mogleg samanhengande areal (PBL § 11- 9 nr. 6 og 8).

1.8 Ved utbygging av nye byggjeområde skal det takast omsyn til klimatiske tilhøve, herunder sol, vind, kaldras m.m, og så langt som mogleg utarbeidast føresegner og retningsliner som kan redusere samla energibruk. Bruk av fornybare energikjelder skal vurderast (PBL § 11-9 nr. 6 og 8).

1.9 For tiltak som ligg i område med potensiell fare for steinsprang og/eller snøskred som vist i temakart, eller der andre høve tilseier potensiell naturrisiko, skal det utarbeidast faresonekart. Før området kan takast i bruk skal det utførast fagkunnige utgreiingar og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført (PBL § 11-9 nr. 4 og 8).

1.10 På bebygd eigedom i arealformål 11-7 nr 1 kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20- 4, bokstav a) utan reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet/anlegget. Tiltaket må innpassast i eksisterande struktur og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde og volum (PBL § 11-10 nr. 1).

1.11 Ved handsaming av avkøyrsler frå riks- og fylkesveg legg Statens vegvesen den til ein kvar tid gjeldande Rammeplan for avkøyrsler, vedteken i Hordaland fylkeskommune, til grunn (PBL § 11-10 nr. 4).

1.12 Der det ligg føre barnetråkkregistrering skal dette takast omsyn til ved planlegging av alle tiltak. Dersom nye tiltak vert starta opp i område der det ikkje er gjennomført registrering , skal det gjennomførast i samband med reguleringsarbeidet (PBL § 11-9 nr. 8).

1.13 Byggjegrense fastsett i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsone skal gjelda framfor 100m byggjegrense til sjø. Fastsett byggjegrense skal gjelda framfor vedtekne eldre regulerings- og kommune(del)planar. For nokre føremål er byggegrensa

lagt til føremålsgrensa, jf. føresegn under kvart føremål (PBL §§ 1-5, 1-8).

1.14 Det skal leggast vekt på god landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar eller endring av eksisterande (PBL §§ 11-9, nr 6 og 7).

1.15 Eksisterande stiar eller ferdselsårer og anna grønnstruktur nytta til ferdsel og opphald skal ikkje byggjast ned eller på anna måte øydeleggast. Det skal heller ikkje etablerast tiltak som gjer at ferdsel eller opphald vert hindra eller gjort vanskelegare. Der ferdselsårer eller areal for opphald vert påverka av byggjetiltak skal desse verta tilbakeført eller erstatta av minst like gode alternativ før det kan gjevast ferdigattest på gjennomført tiltak (PBL § 11-9, nr. 6).

1.16 Område med viktige natur- og kulturmiljø skal ivaretakast. Nye tiltak må gjennomførast slik at kvalitetane i landskapet eller bygningsmiljø ikkje vert redusert (PBL § 11-9, nr. 6 og 7)

1.17 Det er ikkje tillate å leggja vassdrag eller bekkar i røyr. Vegframføring over bekk eller vassdrag eller andre tiltak som kan få innverknad på vassdrag skal gjerast slik at naturleg løp i størst mogleg grad vert ivaretatt (PBL § 11-9, nr. 6).

1.18 Opphalds-, arbeids- og publikumsrom i nye og eksisterande byggjeområde skal ikkje ha golv lågare enn kote +3 m.o.h, målt frå kote 0 (Normalnull – NN2000) i sjø. Tekniske installasjonar skal etablerast over høgaste risikonivå. Der det er fare for oppstuving av vatn i tilknyting til vassdrag og/eller vesentleg bølgepåverknad skal høgde for lågaste golvnivå vurderast på bakgrunn av ei fagkunnig vurdering av person/firma med relevant kompetanse (PBL § 11-10, nr. 2).

1.19 På område B3 - Nesjatun skal det leggast inn rekkefølgjekrav i reguleringsplan for ferdigstilling av gangveg i grøntstruktur (S1) før bustadar kan takast i bruk (PBL § 11-9, nr. 4).

1.20 Den til ei kvar tid gjeldande kommunale VA-norm og veg-norm, og andre relevante kommunale normer og retningslinjer skal leggast til grunn for alle byggjetiltak (PBL § 11-9, nr. 3).

1.21 Før det kan gjevast varsel om oppstart av planarbeidet i ei detaljregulering i område N8 – Kårvika, skal det ligga føre detaljert utgreiing av forureiningstilhøva og moglege verknader, jf. forureiningsforskrifta kap. 2. I tillegg skal det greiast ut moglege verknader når det gjeld lys, støy, lukt og andre relevante tema knytt til forureining. Det skal òg ligge føre ei utgreiing av tilhøva for naturmangfald og verknader for denne ved etablering av landbasert akvakultur i influensområdet. Informasjon om verknadar som kjem fram her skal vektleggast i vurdering om det skal kunne gjevast ei positivt svar på melding om oppstart. Intensjonen er at det på eit så tidleg stadium som mogleg skal ligge føre naudsynt kunnskapsgrunnlag for å ta stilling til om det skal kunne startast opp arbeid med detaljplan (PBL §§ 11-9, nr. 4 . 11-9, nr. 8).

2. BYGG OG ANLEGG

Bustad

2.1 Føremålet er byggjeområde for bustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1).

2.2 Gode avkjørsler /kryss med ev. busslommer og fortau/gang- og sykkelveg skal vere opparbeidd og godkjend før nye bustadfelt vert tekne i bruk (PBL § 11-9 nr. 4).

2.3 Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalde rekkefølgjekrav som sikrar at leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve for bustader. Med dokumentert ferdigstilt leikeplass meinast område som er tilrettelagde med leikeapparat og liknande og som er klart til bruk, jf. 2,5 under (PBL § 11-9 nr. 4).

2.4 Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma (PBL § 11-9 nr. 5).

2.5 Leikeareal skal vere store nok og eigna for leik og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne. Områda skal vera sikra og skjerma mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal sett av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Arealet skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke. Leikeplassar skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima (PBL § 11-9 nr. 5).

2.6 Det skal setjast av minimum 50 m2 til leikeareal pr bustadeining i område for frittliggjande bustader. I områder for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25m2. Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar (PBL § 11-9 nr. 5).

2.7 Det skal vere 2 biloppstillingsplassar per bueining og bilar må kunne snu på eigen grunn, dersom ikkje anna vert fastsett i reguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 5).

2.8 Hovudmøneretninga skal vere tilpassa terrenget (PBL § 11-9 nr. 6).

2.9 I skrått terreng skal bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan (halvetasjer) for å tilpassast terrenget. Skrått terreng er der terrenget er brattare enn 1,5 m i huset sin breidde (PBL § 11-9 nr. 6).

2.10 For område med krav til regulering skal utnyttingsgrad fastsetjast gjennom plan (PBL § 11-9 nr. 8).

2.11 Dersom ikkje anna er avklara i reguleringsplan skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m2 per bueining (PBL § 11-10 nr. 1).

2.12 I eksisterande bustadområde som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye byggetiltak utan regulering, dersom nye bygg kan nytta seg av eksisterande infrastruktur og transportsystem. Nye bygg skal innpassast i eksisterande struktur og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting., og skal knyte seg til eksisterande tekniske anlegg (PBL § 11-10.nr 1).

2.13 For B2 Fugledalen skal gjeldande barnetråkkregistrering, samt dialog med Lonevåg skule leggast til grunn for eit større samanhengande naturområde med omsynssone. ROS i planarbeidet skal særleg vurdere overvatnsproblematikk i kombinasjon med nedbør/ekstremnebør. Eventuelle konsekvensar og avbøtande tiltak for Vågatjønn og sentrumsområdet i Lonevåg skal utgreiast (PBL § 11- 9 nr. 8).

2.14 For B1 Åsheim skal det i samband med reguleringsplan for området lagast trafikksikringsplan for Haus sentrum med tilførselsvegar. Tryggleikstiltak for mjuke trafikantar gjennom sentrumsområdet mot skule skal vere ferdigstilt før bruksløyve for nye bustader i B1 kan gjevast. Områdeplan for Haus sentrum skal utarbeidast seinast parallelt med reguleringsplan for B1. Områdeplanen skal leggja til rette for sosial infrastruktur, skule og barnehage samt sentrumsutvikling. I planarbeidet skal det takast særleg omsyn til landskapstilpassing, fjernverknad og utvikling av eksisterande kvalitetar (PBL § 11-9 nr. 4 og 8).

2.15 For eksisterande verksemd og fritidsbustader i området B6 Hamre, kan det gjevast løyve til tiltak nemnd i Pbl §§20 -3 og 20-4 (PBL § 11-10.nr 1).

2.16 For B6 Hamre skal trafikktryggleik vurderast og eventuelle sikringstiltak utførast før igangsetting av nye bustader. Avkjørsler skal så langt råd samordnas (PBL § 11- 9 nr 4).

Fritidsbustad

2.17 Føremålet gjeld byggjeområde fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7 nr. 1).

2.18 Tillete brutto bruksareal (BRA) for fritidsbustad er maksimum 150 m2 inkludert parkering (PBL § 11-9 nr. 5).

2.19 For F3 Vassdal er byggjegrense mot vassdrag avgrensa av eksisterande fylkeskommunal veg. Byggjegrense til veg vert avklara i reguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 5 og 8).

2.20 For F4 Kleiveland er byggjegrense mot strandsona samanfallande med føremålsgrensa (PBL § 11-9 nr. 5)..

2.21 For F2 Kleppe skal byggjegrense mot sjø avklarast gjennom reguleringsplan. Ei sone langs vatnet skal vere tilgjengeleg for bruk og rekreasjon for ålmenta (PBL § 11-9 nr. 8).

2.22 Det kan vere 1 biloppstillingsplass per fritidsbustad i F1Helldal. Gjesteparkering skal skje på felles parkeringsareal. For F2 og F3 skal all parkering etablerast som felles parkeringsplass for alle tomtene (PBL § 11-9 nr. 5).

2.23 På eigedom som er bygd med fritidsbustad kan det gjevast løyve til mindre tiltak (pbl §20-4 bokstav a) utan reguleringskrav for tilbygg og anneks som høyrer til fritidsbustaden/tunet (PBL § 11-10 nr. 1).

Offentleg og/eller privat tenesteyting

2.24 Føremålet omfattar byggjeområde for offentleg og privat tenesteyting som til dømes skule, barnehage, eldreheim, kyrkje med tilhøyrande tekniske anlegg, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr.1)

2.25 M1 skal nyttast til museumsføremål. Det er ikkje reguleringskrav for området (PBL § 11-10 nr. 1).

2.26 For Ulvsnesøy (BOP1) er byggegrensa lagt til føremålsgrensa (PBL § 1-8).

Sentrumsføremål

2.27 I sentrumsområde er det tillete med kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad. Ålment tilgjenge skal ivaretakast og ha fortrinnsrett på gatenivå og skal vere planlagt og utført i tråd med krav til universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5).

2.28 Det skal dokumenterast tilfredstillande forhold til varelevering og tilkomst for renovasjon (PBL § 11-9 nr. 3).

2.29 For sentrumsområde i Lonevåg og Haus skal det utarbeidast områdeplan før nye større tiltak kan setjast i verk, herunder enkelttiltak og detaljregulering (PBL § 11-9 nr. 1).

2.30 Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn ved nyoppføring og ombygging av kontor/forretning/bustad, samt ved opparbeiding og opprusting av vegar (PBL § 11-9 nr.5).

2.31 Det må sikrast at kaiareal er ope og tilgjengeleg for ålmenta. Bygningsmassen må tilpassast omgjevnadane når det gjeld høgde og volum (PBL § 11-9 nr. 5 og 8).

2.32 Detaljreguleringar skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, samt skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 8).

2.33 I område Fotlandsvåg BS1 kan det etablerast forretning, kontor eller bevertning i fyrste etasje. I etasjane over dette er det lov til å etablera bustad, overnatting, kontor, forretning og bevertning (PBL § 11-7, nr. 1)

2.34 Det skal gjennomførast vurdering av flaumfare i samband med reguleringsplanarbeid i tråd med føringar som ligg i gjeldande VA-norm for Osterøy kommune (PBL § 11-9, nr. 8)

Råstoffutvinning

2.35 For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i plan- og bygningslova kap. 20 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området går inn i ein reguleringsplan. Reguleringsplan skal innehalde krav om driftsplan. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Område med lausmassar skal i størst mogeleg grad førast tilbake til opphavleg bruk (PBL § 11-9 nr. 1 og nr 8).

Næring

2.36 Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7 nr.1).

2.37 Nye verksemder skal ikkje plasserast slik at dei etter kommunen si vurdering vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål med omsyn til støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet (PBL § 11-9 nr. 6).

2.38 Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggande omgjevnad. Buffersoner skal ligge innanfor areal som er sett av til byggjeføremål. Innanfor næringsområda skal det setjast av areal som speglar opphavleg terreng- og grønstruktur (PBL § 11-9 nr. 6).

2.39 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for mjuke trafikantar (PBL § 11-9 nr. 3).

2.40 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, og forsyning av eksempelvis vassbåren varme og biovarme (PBL § 11-9 nr. 3).

2.41 Detaljreguleringar skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, samt skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 8).

2.42 For område N1Hosanger/Hole er byggegrense til elv 5 m. For N1 og N2 skal det gjerast ei kost/nytte- analyse av N2 før ein regulerer N1. N1 fell vekk, med unntak av naudsynt areal til infrastruktur, dersom N2 vert utbygd (PBL § 11-9 nr 4 og 5).

2.43 Før N3 Espevoll kan takast i bruk skal infrastruktur gjennom Vesetgjelet vere opparbeid. For N3 skal det før bygging startar, føreligge plan for støyreduserande tiltak i anleggsperioden. Anleggsperioden er her definert til å gjelde alle byggetrinn innan området(PBL § 11-9 nr. 4 og 8).

2.44 For N6 Mjelde er det ikkje plankrav. Føresegn i kommuneplanen er gjeldande(PBL § 11- 10 nr. 1).

2.45 Før utbygging av N5 Grimstad må det etablerast tilstrekkeleg med sløkkevatn. Før arealet kan takast i bruk må kommunal veg frå Fitje utbetrast.(PBL § 11-9 nr. 4).

Idrettsanlegg

2.46 For I1 Litland skal det utarbeidast reguleringsplan før det kan gjevast løyve til bruk av området. Tilstand og eventuelle sikringstiltak med omsyn til nedlagde gruver, skal vere avklart og etablert før det kan gjevast løyve til bruk til motorsport(PBL § 11-9 nr. 4 og 8).

Andre typar bygg og anlegg

2.47 Føremålet er massedeponi, naust, brygge, med tilhøyrande parkeringsplass og infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 1)

2.48 Det skal ved søknad om oppføring av naust dokumenterast parkeringsplass for 1 bil pr naust (PBL § 11-9, nr.3).

Andre typer bygg og anlegg

2.49 Område for mellom anna naust, brygger, kai og liknande. Føringane til dei ulike tiltaka er gjeve under. Tabellen under syner kva som er tillatt bygd i dei ulike område:

Tiltak	Feltnamn i plankart
Naust	BAB6
	BAB9
	BAB12
	BAB14
	BAB16
	BAB18
	BAB22
	BAB24
	BAB25
	BAB28
	BAB30
	BAB32
	BAB35
	BAB36
	BAB37
	BAB39
	BAB40
	BAB46
	BAB45
	BAB44
Brygger	F_BAB2
	BAB3
	F_BAB4
	BAB41
	BAB7
	BAB11

	BAB13
	BAB15
	BAB17
	BAB19
	BAB21
	BAB42
	BAB23
	F_BAB26
	BAB27
	F_BAB29
	F_BAB33
	BAB34
	BAB37
	BAB46
	BAB45
	BAB43
Kai	F_BAB1
	BAB10
	BAB20
	BAB31
	BAB38
	BAB39

Naust

2.50 For alle naustområde er det krav om reguleringsplan der ikkje anna er sagt i punkt 1.2 (PBL § 11-9, nr 1).

2.51 I alle naustføremål er byggegrense lagt til føremålsgrensa (PBL §§ 1-5, 1-8).

2.52 Naust er å rekna som uthus og skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskereiskap og liknande som fell naturleg inn under sjøtilknytt aktivitet. Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom naust/naustmiljøet, og tiltak som privatiserar eller fysisk hindrar ferdsel, til dømes gjerder, leveggar, murar og liknande, er ikkje tillate (PBL § 11-9, nr. 5).

2.53 Utforming av naust(PBL § 11-9,nr. 5 og 6):

- Grunnflate på naust skal ikkje overstige 40 m2
- Naustbygg skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader
- Naust skal vera i ein etasje og ha maksimal mønehøgd på 5 m over ferdig planert gulvhøgde.
- Det er ikkje tillate med terrasse, balkong, ark, karnapp eller større vindauge.

- Det er ikkje tillate med toalett i naust.
- Det er tillate med innlagt vatn og vask.

2.54 Der det skal oppførast bodar i fellesanlegg bør ikkje bodareal overstige 6 m^2 (PBL § 11-9, nr. 5).

2.55 Det skal takast særleg omsyn til utforming der det er SEFRAK-registrerte bygningar i nærområdet(PBL § 11-9, nr. 7).

2.56 For område BAB36 Fotlandsvåg er det ikkje tillate med fleire naust enn eksisterande (PBL § 11-9, nr. 5).

2.57 I område BAB32 og 33 Naust – Fotlandsvåg er det tillatt med naust men det skal ikkje gjerast terrenginngrep i eksisterande svaberg/fjell.

Det skal ikkje etablerast permanent køyreveg ned til naust. Det kan etablerast mellombels veg ned i ein anleggsperiode men det er ikkje opna for inngrep i fjell. Etter anleggsperioden skal vegen skal tilplantast og tilbakeførast til terreng (PBL § 11-9, nr. 5).

2.58 I området BAB37 Naust- Bernes kan det etablerast fleire naust med ei samla grunnflate totalt på inntil 120 m^2, og §2.53 skal leggast til grunn. Det skal i tillegg etablerast bodar med lagringsplass for minimum 5 båtplassar. Detaljer skal avklarast i reguleringsplanen (PBL § 11-9, nr. 5).

2.59 I området BAB30 Naust - Hosanger kyrkje kan det oppførast 1 naust. Naustet skal ha maksimum grunnflate 35 m^2, mønehøgde inntil kote + 5,3. Det skal nyttast same fargetone og materialval som eksisterande tilgrensande naust i sør(gbnr 88/1). Naustet skal byggast med golv på same kotehøgde som tilgrensande naust og det skal ikkje fyllast ut eller gjerast andre tiltak framom naust (PBL § 11-9, nr. 5).

2.60 Det kan i område BAB45 totalt oppførast inntil 3 naust. Det er ikkje tillatt å etablera veg ned til naustområdet.Det skal ikkje fyllast i sjø ut over eksisterande fylling (PBL §§ 11-9, nr. 3, 11-9, nr. 5)

Brygger

2.61 I alle føremål avsett til brygge eller kai, arealområder BAB som går ut i sjø, er byggegrense lagt til føremålsgrensa (PBL §§ 1-5, 1-8).

2.62 For eksisterande eller nye naustområder med meir enn 2 naust i eksisterande naustgrupper kan det etablerast felles brygge for tilkomst. Brygge for tilkomst kan vera brygge med fast fundament eller flytebrygge. Der det ikkje ligg til rette for felles bruk kan det vurderast om det skal kunne tillatast flytebrygge for 1 naust (PBL § 11-9, nr. 5).

2.63 Felles flytebrygge skal vera maksimalt 8 m lang og 3 m brei, ekskl. landgang. Der det ikkje er fleire brukarar som tilseier at det er behov for felles flytebrygge kan det opnast for enkelt flytebrygge med maks 5 m lengde og maks 2 m bredde ekskl. landgang. Landgang skal vera tilpassa

situasjonen og ikkje vera lenger enn det som er naudsynt (PBL § 11-9, nr. 5).

2.64 Brygge med fast fundament kan førast opp i tre eller naturstein med maks 4 m lengde, målt frå naust og maks 2 m breidde (PBL § 11-9, nr. 5).

2.65 I reguleringsplanen skal det på områdeBAB37 Naust - Bernes sikrast småbåtanlegg for min 5 båtar og felles bryggefront framom naust. Det skal etablerast lagringsplass i bodar for minimum 5 båtplassar i same felt (PBL § 11-9, nr. 5)

2.66 For område BAB4 Bruvik kan det etablerast 1 fellesbrygge for å sikre tilflot (PBL § 11-9, nr. 5).

Massedeponi

2.67 Større område for massedeponi kan ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan. Reguleringsplan skal innehalde krav om plan for drifta. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden (PBL § 11-9 nr. 8).

Grav og urnelund

2.68 Føremålet er grav og urnelund med tilhøyrande tekniske anlegg, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr.1).

Kombinerte bygg og anlegg

2.69 Føremålet gjeld kombinerte føremål (PBL § 11-7, nr. 1).

2.70 I område BKB1 Hosanger kan det etablerast næring, forretning, kontor, anlegg for turistføremål, oppstillingsplass for bubil, museum og tiltak for kulturarrangement. For eksisterande naust er det tillate med vedlikehald, oppussing og anna restaurering. Det er ikkje høve til å utvide grunnflate eller høgde på naust ut over det som er lik dagens mål (PBL § 11-7, nr. 1 og § 11-9, nr. 5).

2.71 I område BKB2 Hoshovde skal det etablerast småbåthamn, felles lagringsbodar og felles tilflotsbrygger, naust, mindre skjerming for bølger og friområde. Føremålet er å sikre fleire småbåtplasser, badeområde og tilkomst til sjø. God landskapstilpassing og felleskapssløysingar skal ha eit særskild fokus. Detaljer skal avklarast i reguleringsplan (PBL § 11-9, nr. 5 og 6).

3. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Føremålet er byggjeområde veg og større parkeringsplass (PBL § 11-7, nr. 2).

3.2 Framtidig veg V1 Stokke-Bruvik er retningsgjevande i plankartet. Endeleg trase vert fastsett gjennom planarbeid (PBL §11-9 nr 8).

Hamn

3.3 Føremål er byggjeområde hamn (PBL § 11-7, nr. 2).

Parkeringsplass

3.4 Føremålet er parkeringsplass med tilhøyrande infrastruktur(PBL § 11-7, nr. 2)

3.5 På område SPA1 Hanstveitholmane kan det etablerast parkeringsplass for inntil 15 bilar. Parkeringsplassen skal nyttast av brukarane av Hanstveitholmane friområde og friområde Hanstveit (PBL § 11-9, nr. 5).

3.6 På område SPA1 Hanstveitholmane skal det takast særskild omsyn til bevaring av eksisterande bekkedrag ved etablering av p-plass. Kantvegetasjon til vassdrag skal ikkje fjernast og det må stå att minimum 1m bredde med kantvegetasjon. Det skal ikkje etablerast røyr ved vegkryssing av vassdraget men nyttast kulvert eller bru (PBL § 11-9, nr. 5).

4. GRØN STRUKTUR

Grøn struktur

4.1 Føremålet er grøn struktur (PBL § 11-7, nr. 2).

4.2 For område GG1 Hosanger er det tillete med tilrettelegging av gangveg. Det er ikkje tillate med tiltak som privatiserar eller på nokon måte hindrar allmenn ferdsel (PBL § 11-9, nr. 6).

Park

4.3 For område GP1 Hosanger kyrkje er det lagt inn sone med park for å sikre at området vert ivaretatt som felles tilgjengeleg område. Det er ikkje tillatt å gjera tiltak som rører ved eller på nokon måte har ein negativ verknad for kulturminner. Kulturminnestyresmaktene skal ha blitt gjeve mulighet til å uttale seg før det kan bli vurdert å gje løyve til tiltaka (PBL § 11-9, nr. 5).

Friområde

4.4 Føremålet gjeld område for friområde (PBL § 11-7, nr. 2).

4.5 På område avsett til friområde kan det etablerast toalett med grunnflate inntil 8 m2, gapahuk med grunnflate inntil 15 m2, oppmurt grill og/eller bålplass, stupebrett og andre mindre tiltak som har som målsetting å leggje til rette for bruk av området for ålmenta. Det er ikkje tillate med sprenging eller utfylling i sjø. Det er tillatt med avtrapping og tørrmuring med føremål å sikre betre tilgong til stranda for ålmenta. Det er ikkje tillate med endring av terrengnivå på land med meir enn 1 m frå opphaveleg terrengnivå. Ved etablering av fylling skal desse dekkast med jord og plantast til med stadeigen vegetasjon (PBL § 11-9, nr. 5).

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Landbruks-, natur- og friluftsområde

5.1 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar (PBL § 11-7 nr. 5 bokstav a).

5.2 I føremålet er det tillate med tiltak i samband med stadbunden næring, som vil seie bygning, anlegg eller bruk som det av omsyn til drifta av garden er naudsynt å lokalisera på eigedomen. Det er tillate med tiltak som sikrar enkel tilrettelegging for friluftsliv, som til dømes skilting av tursti, enkle bruer og liknande (PBL § 11-7, nr. 5).

5.3 Nødvendige tiltak for landbruk er tillete innen byggjegrensa for strandsona (PBL § 11-11 nr. 4).

Spreidd bustad- og fritidsbustad

5.4 Føremålet er landbruks,- natur- og friluftsområde der spreidd utbygging er tillate (PBL § 11-7. nr. 5).

5.5 Føremålet gjeld spreidd bygging av bustad pg fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering (PBL§ 11-7 nr. 5 bokstav b).

5.6 I områder sett av til spreidd bustadbygging er det ikkje reguleringskrav dersom ikkje anna er sagt for det einskilde område. Detaljert utomhusplan skal utarbeidast og godkjennast av bygningsmynde før utbygging av tiltak i området kan godkjennast. Planen skal syne tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysing, materialbruk, høgder på terreng og bygg, vegetasjonskart/grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnad. Tal på bustader innan eit område er vist i plankartet (PBL § 11-11 nr. 2).

5.7 Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet (PBL § 11-11 nr. 1).

5.8 Frådelingar eller byggjeløyve, samt bustadar med tilkomstveg, må ikkje plasserast slik at dei fører til ulemper for landbruksdrift eller annan næring, samt auka trafikk gjennom gardstun (PBL § 11-11 nr. 1).

5.9 Bustadhus og tomter må plasserast minimum 100 m frå næraste driftsbygning. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager (PBL § 11-11 nr. 2).

5.10 Tomter skal ikkje frådelast nærmare enn 50 meter frå vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5).

5.11 Ved frådeling skal alternativ plassering av tomt vurderast (PBL § 11-11 nr. 1).

5.12 Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller som forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap (PBL § 11-11 nr. 1).

5.13 For sB1 Borge skal det utarbeidast reguleringsplan. Byggegrense mot vassdrag er avgrensa til eksisterande veg. Byggegrense til vegkant avklarast i plan. I området skal det etablerast 3-5 hus i klynger. Tal og plassering av klynger skal avklarast gjennom landskapsanalyse i planarbeidet. Naturlandskapet skal vere det framtredande uttrykket. I området skal utforming av alle inngrep og bygningar særleg tilpassast landskap, eksisterande naturkvalitetar og tilgrensande kulturlandskap. For sB1 Borge gjeld 1.3 (PBL§11-11 nr. 2).

5.14 I område sB2 Birkeland kan det etablerast gardstilknytta klyngjetun med inntil 5 bustader. Det skal utarbeidast detaljregulering for området (PBL § 11-11, nr. 2).

5.15 For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdområde i temakart steinsprang eller temakart snøskred er det krav til fagkunnige undersøkingar, utarbeiding av faresonekart og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før tiltaket kan takast i bruk (PBL § 11-11 nr 1).

Spreidd naustbygging

5.16 Utforming av naust(PBL § 11-9,nr. 5 og 6):

- Grunnflate på naust skal ikkje overstige 40 m2
- Naustbygg skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader
- Naust skal vera i ein etasje og ha maksimal mønehøgd på 5 m over ferdig planert gulvhøgde .
- Det er ikkje tillate med terrasse, balkong, ark, karnapp eller større vindauge.
- Det er ikkje tillate med toalett i naust.
- Det er tillate med innlagt vatn og vask

5.17 Byggegrense for dette føremålet er lagt til føremålsgrensa (PBL § 1-8).

5.18 For området LS1 Raknesvågen, er det ikkje tillete med frådeling av eigedom. Det er ikkje tillate med fleire naust enn eksisterande (2 stk). Det kan førast opp frittståande bygg med mønehøgde 3,5 m og maksimal str 15 m², for toalett og vask, som skal vera felles for feltet. Det kan i tillegg oppførast eit ope bygg med maksimalt 3 veggar, maksimal høgde 3 m og maksimalt 15 m²,bak nausta (PBL § 11-9, nr. 5).

For oppføring av brygge sjå punkt 2.62 og 2.63.

LNF-spreidd næring

5.19 Gardstilknytt næring. I område LSN_01 LNF-spreidd næring Klyvikje kan det førast opp 2 opne uthus, med maksimum grunnflate på 24 m2 og maksimum høgde på 3,5 m, minimum 5 m frå strandsona. Det kan leggjast ut 1 flytebrygge og førast opp 1 brygge, jf §§ 2.61, 2.62 og 2.63. Bygga skal ikkje nyttast til varig opphald. Det skal ikkje etablerast tiltak på fulldyrka jord (PBL § 11-9, nr. 5).

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

Generelt

6.1 Tiltak i dette føremålet skal ha særskild fokus på å sikre allmenn friluftsliv og rekreasjon i strandsona og på sjøen (PBL § 11-11, nr. 5).

Småbåthamn

6.2 Føremålet er område for småbåthamn (PBL § 11-7, nr. 6).

6.3 Det er ikkje tillate å setje opp stengsel eller på anna måte hindre fri ferdsel på landareal. Stengsel kan setjast opp på flytebrygge (PBL § 11-9, nr.5).

6.4 Innanfor føremålet kan det etablerast naudsynt infrastruktur som veg og parkeringsplass, leggast ut flytebrygger og utliggarar, og det som naturleg høyrer til føremålet (PBL § 11-9, nr.5).

6.5 I reguleringsplan skal det sikrast parkeringsdekning til minimum 20 % og maksimum 33 % av båtplassane i småbåthamna (PBL § 11-9, nr. 5).

6.6 I området VS8 Tysse kan det etablerast småbåt- og gjestehamn. Det er tillete å leggje ut 1 flytebrygge med utliggarar. Eine sida av flytebryggja skal ha inntil 6 båtplassar og vera småbåthamn medan ei side skal vera utan utliggarar og vera gjestehamn. Det er ikkje tillete å etablera noko stengsel på landgang eller flytebrygge som kan hindre fri ferdsel på flytebrygge eller landgang (PBL § 11-9, nr. 5).

Fiske

6.7 Føremålet er område for fiske, gyteområde, kaste og låssetjingplass (PBL § 11-7, nr.6).

Akvakultur

6.8 Føremålet er område for akvakultur i sjø og på land inkludert i vassøyle og på sjøbotn (PBL § 11-11, nr.6).

6.9 For eksisterande lokalitetar er det krav om reguleringsplan ved vesentlege endringa. Med vesentleg endringar meinast større utviding av anlegg, skifte av type anlegg og liknande (PBL § 11-9, nr. 4).

6.10 For område Skaftå (VA 1og 2), Blom (VA3), Viknabukta (VA4) og Øyjordsvika (VA7) skal det vera minimalt til ingen utslepp av organiske partiklar til resipienten. For lokalitet Blom (lokalitetsnr. VA3) og Skaftå (VA1 og 2) gjeld berre kravet til minimalt utslepp av organiske partiklar ved vesentleg endring av eksisterande anlegg (PBL § 11-9, nr.6).

6.11 For akvakulturområde Skaftå område 2 gjeld at drifta på Blom (lokalitet nr. 12156) må vera avvikla seinast innan tre år etter at Skaftå område 2 er tatt i bruk (PBL § 11-9, nr. 4).

6.12 For endringar eller utviding av anlegget på Blom skal det takast særleg omsyn til kulturmiljøet i nærliggande område (PBL § 11-9, nr. 6).

6.13 For Saltverket kan det etablerast landbasert akvakultur (PBL § 11-11. nr. 6 og § 11-9, nr.1).

Friluftsområde i sjø og vassdrag

6.14 Føremålet er friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og tilhøyrande anlegg som til dømes gapahuk, grillplass, mindre brygge og anna som naturleg fell inn i føremålet (PBL § 11-7, nr. 6).

6.15 Område S3 skal inngå i F4 Kleiveland. Det kan etablerast trebrygge eller mindre anlegg for småbåtar i området, plassering og omfang skal avklarast i planarbeidet (PBL § 11-11 nr. 4).

6.16 Området o_SHA1 skal nyttast som beredskapskai. Annan bruk kan avklarast gjennom områdeplan for Lonevåg. Annan bruk må ikkje kome i konflikt med beredskapsbruk (PBL § 11-11 nr. 4).

6.17 Området S1 skal inngå i planarbeidet for B3 Nothushjellane. Det kan etablerast ei til to mindre trebrygger i området, plassering og omfang skal avklarast i planarbeidet (PBL § 11-11 nr. 4).

6.18 Det kan gjerast enkle tilretteleggingar av område for å betre tilgjenge for ålmenta. Sprenging eller utfylling i sjø er ikkje tillate (PBL § 11-9, nr.6).

6.19 Område VFR9 Kleiveland kan nyttast til parkering, gangveg, rasteplass, flytebrygge, sanitæranlegg med toalett, vask og dusj (PBL § 11-9, nr. 3).

6.20 For område VFR9 Kleiveland gjeld også:

- Det skal gjennomførast vurdering av skredfare før det kan gjerast tiltak i området jamfør §1.9. Arbeidet skal gjennomgå sidemannskontroll. Det er krav til relevant fagkompetanse for utarbeiding av rapport for skredfarevurdering, utarbeiding av skredfarekart og for sidemannskontroll (PBL § 11-9, nr. 4).
- Det skal ved søknad om løyve til tiltak ligga føre situasjonsplan i 1:500 som syner teltplass, sanitærbygg, rasteplass, bålplass, flytebrygge mm. Parkeringsplassar skal visast på eigen situasjonsplan. Oversiktsplan for heile situasjonen skal visast i eigna skala. Teltplass og sanitæranlegg må plasserast utanfor område for kartlagt skredfare (PBL § 11-9, nr. 6, § 11-11, nr. 4).
- Det skal etablerast parkeringsplass med minimum 4 biloppstillingsplassar ved kommunal veg før friluftsområdet kan takast i bruk. Prosjektering og utførande for etablering av parkeringsplass er plassert i tiltaksklasse 3. Prosjektering må ha eit særskild fokus på flaum i nærliggande vassdrag (PBL § 11-9, nr. 5).

- Det skal i område langs elv nyttast som gangveg. Det er ikkje tillate med motorkøyrety som ikkje er knytt til landbruksdrift på eigedomen (PBL § 11-9, nr.3).
- Eksisterande kai og naust kan innan føremålet setjast i stand og vedlikehaldast. Ved naturskade eller annan skade på bygningane eller kai kan desse setjast opp att i likt uttrykk, material og volum (PBL § 11-11, nr. 4).
- Eksisterande ventebu på kai og eksisterande kai kan pussast opp og setjast i stand (PBL § 11-11, nr. 4).
- Det kan det etablerast flytebrygge innan føremålet, på innsida av eksisterande kai inn mot nausta. Maksimal lengde 12 m og maksimal breidde 3 m. Det kan ikkje etablerast fysisk stengsel som hindrar allmenn ferdsel på denne (PBL § 11-9, nr. 5).
- Det kan oppførast frittståande bygg for toalett og vask på inntil 15 m2 og 3,5 m mønehøgde. Bygget skal etablerast i bakkant av eksisterande naust. Bygget skal ha trekledning i naturfarge og nøytralt farga takmateriale (PBL § 11-9, nr.6, § 11-11, nr. 4).

6.21 For friluftsområde VFR2 Nedre Vikne kan det etablerast langsgåande brygge i tre eller naturstein som maksimalt kan strekkje 4 m ut frå land. Det skal etablerast sikring for å redusera risiko for drukningsulykke (PBL § 11-9, nr. 5).

6.22 For område VFR8 Hosangerheimen kan det etablerast gangveg og brygge. Brygge skal etablerast i naturstein eller tre. Maksimal breidde er 8 m og maksimal lengde ut frå land er 3 m (PBL § 11-10, nr. 2).

6.23 For eksisterande kai Hamre VFR4 kan eksisterande kaiområde vølast og haldast ved like. Det er ikkje tillatt å auke kaivolum. Det skal takast særskild omsyn til kulturminner ved alle tiltak (PBL § 11-9, nr. 5).

Kombinerte føremål i sjø og vassdrag

6.24 Føremålet er kombinerte føremål i sjø og vassdrag. Føremålet gjeld oppankringsområde for akvakulturanlegg (PBL § 11-7, nr. 6 og § 11-11, nr. 7).

7. OMSYNSSONER

Sikrings, støy og faresoner (PBL § 11-8 a)

7.1 Høgspenningsanlegg

7.2 Faresone for ras og skred. Ved utbygging innan områder som ligg i denne sona skal det liggja føre ei fagleg vurdering av skredfaren (PBL § 11-8, a)

7.3 Faresone flaum. Ved tiltak i faresone skal flaumfare frå vassdrag vurderast (PBL § 11-8, a)

Sone med særleg omsyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (PBL § 11-8 c)

7.4 Omsynssone friluftsliv.

Det er tillate med mindre tiltak som legg til rette for friluftsliv som til dømes merka stiar, enkle bruer og liknande. Det skal takast omsyn til kulturminner ved tilrettelegging av området. I omsynssone H530_2 Storholmen er det ikkje tillete med etablering av gangvegar eller tilkomstbrygge for å legge tilrette for friluftsliv på bakgrunn av at det er hekkeområde for fiskemåke. Det kan etablerast kai som er naudsynt for landbruksdrift.

- H530_1 Hoshovdknappen
- H530_2 Storholmen
- H530_3 Steinaneset

7.5 Omsynssone naturmiljø.

- SONE H560_71 Loneelva
- SONE H560_72 Sørfjorden
    - Omsynssone H560_72 er sone for særlege miljøomsyn i Sørfjorden. Det skal visast aktsemd med å opne for tiltak og aktivitet som kan påverke miljøtilstanden i resipienten negativt. Det bør ikkje opnast for nye tiltak som kan påverke miljøkvaliteten i resipienten negativt dersom miljøtilstanden i fjorden ligg i tilstandsklasse III eller lågare ihht. Vassforskrifta.

7.6 Omsynssone kulturmiljø.

Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale. Alle tiltak i omsynssona skal avklarast med Hordaland fylkeskommune.

- H570_1 Laksegilje Askjellsneset
- H570_2 Auravikhelleren Tysse
- H570_3 Vrak Drangevågen
- H570_4 Vrak Drangevågen
- H570_5 Skipsfunn Saltverket
- H570_6 Kyrkje, gravlund, prestegard og naust miljø Hosanger
- H570_7 Breivik Hoshovd
- H570_8 Gravrøys Hoshovd
- H570_9 Fjellskålnes
- H570_10 Dronningshaugen Fjellskål
- H570_11 Gravrøys Fjellskål
- H570_12 Klebersteinsbrot Bysheim
- H570_13 Roslagen (uavklart vernestatus)
- H570_14 Kyrkje, gravlund og kai Hamre
- H570_15 Høgjen Angelskår
- H570_16 Helleristning Reistad
- H570_17 Skipsfunn Skaftå
- H570_18 Kalksteinsgruve Skaftå
- H570_19 Kyrkje og gravlund Haus
- H570_20 Kyrkje, gravlund, prestekai og friområde Bruvik

- H570_21 Vrak og anker Hamnevik

7.7 For omsynssone Småbåthamn Bruvik er det krav om at kulturminnemynde skal få høve til å uttale seg om tiltak i sjø før det kan søkast om løyve til tiltak.

7.8 For omsynssone Skaftå næringsområde skal det takast omsyn til kulturminnene som gjeld gruvedrift. Nye tiltak skal ivareta desse kulturminna.

Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova eller andre lover eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag.

7.9 Omsynssone bandlegging for regulering etter PBL

- H710_2 Valestrand sentrum

7.10 Omsynssone bandlegging etter lov om naturvern

- H740_ 77 Forskrift om munningsfredning Loneelva

7.11 Omsynssone bandlegging Kulturminne
I omsynssonene er det freda kulturminne. Det er ikkje tillate å gjer inngrep eller tiltak som har eller kan ha ein negativ innverknad på kulturminna. Alle tiltak i sona skal leggast fram for Hordaland fylkeskommune og avklarast i henhald til kulturminnelova. Føre-vàr prinsippet skal leggast til grunn.

- H730_1 Auravikhelleren Tysse
- H730_2 Breivik Hoshovd
- H730_3 Gravrøys Hoshovd
- H730_4 Kyrkjestad Hosanger
- H730_5 Fjellskål
- H730_6 Dronningshaugen Fjellskål
- H730_7 Gravrøys Fjellskål
- H730_8 Klebersteinbrot Bysheim
- H730_9 Kyrkjestad Hamre
- H730_10 Høgjen Angelskår
- H730_11 Helleristning Reigstad
- H730_12 Kyrkjestad Haus
- H730_13 Vrak Hamnevika
- H730_14 Kyrkjestad Bruvik

7.12 Gjennomføringssone

I område H810_85 i Lonevåg er det krav til felles planlegging. Grunneigarar, næringsliv og frivillige organisasjonar skal gjennom medverknadsgrupper samarbeide om fellesløysingar (Pbl § 11-8 e)

Sone der gjeldande reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

7.13 Gjeldande reguleringsplaner skal gjelde framfor kommuneplanen sin arealdel (planID 12532010001) og kommunedelplan for strandsone (planID 12532014007) (Pbl § 11-8 f).

- Områderegulering for Valestrand (planID 12532011003), 20.09.2017.
- Detaljregulering reguleringsendring Rundhovde (planID 12532015005), 01.11.2017.
- Detaljregulering for Stuttåsen (planID 12532013005), vedtatt 25.05.2016.

TEIKNFORKLARING

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Bustader
- Bustader - konsentrert småhus
- Bustader - blokker
- Garasjeanlegg for bustader -fritidsbustnad
- Sentrumsformål
- Tenesteyting
- Undervisning
- Forsamlingslokale
- Næringsbygningar
- Kontor
- Idrettsanlegg
- Andre kommunaltekniske anlegg
- Uthus/naust/badehus
- Andre særskilt angitte bygningar og anlegg
- Lekeplass
- Kombinert bygge- og anleggsformål
- Bustad/forretning/kontor
- Bustad/tenesteyting
- Bustad/kontor
- Næring/tenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal)
- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Kollektivhaldeplass
- Parkering

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
- Grøntstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)
- LNFRareal for nødvendige tiltak for LNFR
- Friluftsformål
- Naturvern
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Småbåthamn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Badeområde
- Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre angitte hovedformål

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar)
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastruktur
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Angitomsynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)
- Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringsgrense
- Infrastrukturgrense
- Angitomsyngrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
- Reguleirngs- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Føresegnsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
- Byggegrense
- Planlagt busetnad
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert stamtrær
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Ahc — Påskrift hattavn
- Ahc — Påskrift utnytting
- Abc — Påskrift breidde
- Abc — Påskrift plantilbehør
- Abc — Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 20.12.2019
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høgdegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse: 5m
Kartmålestokk: M 1:2000 / A0

0 20 40 60 80 m

N

Osterøy kommune

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Områderegulering Valestrand sentrum

gbnr 137/4,5,41 136/3,118 mfl.

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Kunngjeringsdato for planvedtak:				
Dato for siste revisjon av plankart: 20.12.2019	**Behandlingsorgan**	**Møtesaksnr**	**Dato**	**Sign**
Planvedtak:				
Mindre endring	Rådmannen		20.12.2019	frka
Endeleg Vedtak	Heradstyret	055/17	20.09.2017	lave
Høyring og offentleg ettersyn 2.gong frå/til 01.07 - 26.08.2016	Formannskapet	032/16	16.03.2016	lave
Høyring og offentleg ettersyn 1.gong frå/til: 04.06 - 01.10.2014	Formannskapet	047/14	04.06.2014	lave
Vedtak planprogram:	Formannskapet	118/11	28.09.2011	lave
Høyring og offentleg ettersyn planprogram frå/til: 27.06 - 22.08.2011	Formannskapet	095/11	15.06.2011	nitu
Kunngjering av oppstart av planarbeidet:			27.06.2011	mbnh

PLANEN ER UTARBEIDD AV:
Seksjon for Plan, Osterøy kommune

Nasjonal arealplan-ID
12532011003

Plantype:
Områderegulering

Forslagsstillar:
Osterøy kommune

Saksnr i saksbehandlingssystem:
11/649, 14/556 og 19/1699

TEIKNFORKLARING

Plandata

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)
- Bustader - noverande
- Bustader - framtidig
- Fritidsbusetnad - noverande
- Fritidsbusetnad - framtidig
- Sentrumsformål - noverande
- Sentrumsformål - framtidig
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Offentleg eller privat tenesteyting- framtidig
- Råstoffutvinning - noverande
- Næringsbygningar - noverande
- Næringsbygningar - framtidig
- Idrettsanlegg - noverande
- Andre typar bygningar og anlegg - noverande
- Andre typar bygningar og anlegg - framtidig
- Grav- og urnelund - framtidig
- Kombinert bygge- og anleggsformål - framtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- noverande
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- framtidig
- Køyreveg - noverande
- Køyreveg - framtidig
- Hamn - noverande
- Parkering - framtidig

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
- Grøntstruktur - noverande
- Grøntstruktur - framtidig
- Friområde - noverande
- Friområde - framtidig
- Park - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål og reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)
- LNFR-areal - noverande
- LNFR-areal for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. - noverande
- LNFR-areal for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. - framtidig
- LNFR-areal, spreidde bustader - noverande
- LNFR-areal, spreidde bustader - framtidig
- LNFR-areal, spreidde næringsbygningar - framtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone - noverande
- Småbåthamn - noverande
- Småbåthamn - framtidig
- Fiske - noverande
- Akvakultur - noverande
- Akvakultur - framtidig
- Drikkevatn - noverande
- Naturområde - framtidig
- Friluftsområde - noverande
- Friluftsområde - framtidig
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag - noverande
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag - framtidig

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspennkablar)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevatn
- Støysone - Rød sone etter T-1442
- Støysone - Gul sone etter T-1442
- Angitthensynsone - omsyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Bandlegging etter lov om naturvern - noverande
- Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
- Bandlegging etter andre lover - noverande
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)
- Faresonegrense
- Sikringssonegrense
- Støysonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Gjennomføringsgrense
- Bandleggingsgrense
- Detaljeringsgrense
- Byggegrense
- Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planen si avgrensing
- Grense for arealformål
- Hovudveg - framtidig
- Hovudveg tunnel - framtidig
- Farled - noverande

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 04.03.2019
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høgdegrunnlag: NN 2000

Basiskartet er teikna med svak gråfarge
Ekvidistanse 20 m
Kartmålestokk 1:30000 /A0

0 250 500 750 1000 1250 m

N

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023

(gjeld også for Kommuneplanen for sjø- og strandsona PlanID 12532014007)

Østerøy kommune

Nasjonal arealplan-ID: 12532014007
Plantype: Kommunedelplan
Forslagsstillar: Østerøy kommune
Planen er utarbeidd av: Seksjon for Plan, Østerøy kommune
Saksnr i saksbehandlingssystem: 14/3495

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Dato for siste revisjon av plankart: 24.06.2019

	Høyring frå - til	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:					
Vedtak mindre endring		Rådmannen		24.06.2019	frka
Vedtak mindre endring		Rådmannen		11.07.2018	jokl
Endeleg vedtak		**Heradstyret**	**000/18**	**21.02.2018**	**jokl**
Avgrensa offentleg ettersyn 3.gong	12.12.17 - 12.01.2018	Styringsgruppa (FS)		27.11.2017	jokl
Høyring og offentleg ettersyn 2.gong	07.04 - 02.06.2017	Heradstyret	004/17	22.02.2017	jokl
Høyring og offentleg ettersyn 1.gong	11.03 - 09.05.2016	Formannskapet	026/16	17.02.2016	jokl
Stadfesting av vedtak oppstart av planarbeid og planprogram		Heradstyret	027/15	17.06.2015	lave
Vedtak planprogram		Plan og kommunalteknisk utval	099/14	26.11.2014	jokl
Høyring og offentleg ettersyn planprogram frå/til:	24.09 - 10.11.2014	Plan og kommunalteknisk utval	084/14	24.09.2014	jokl
Kunngjering av oppstart av planarbeidet:				24.09.2014	jokl

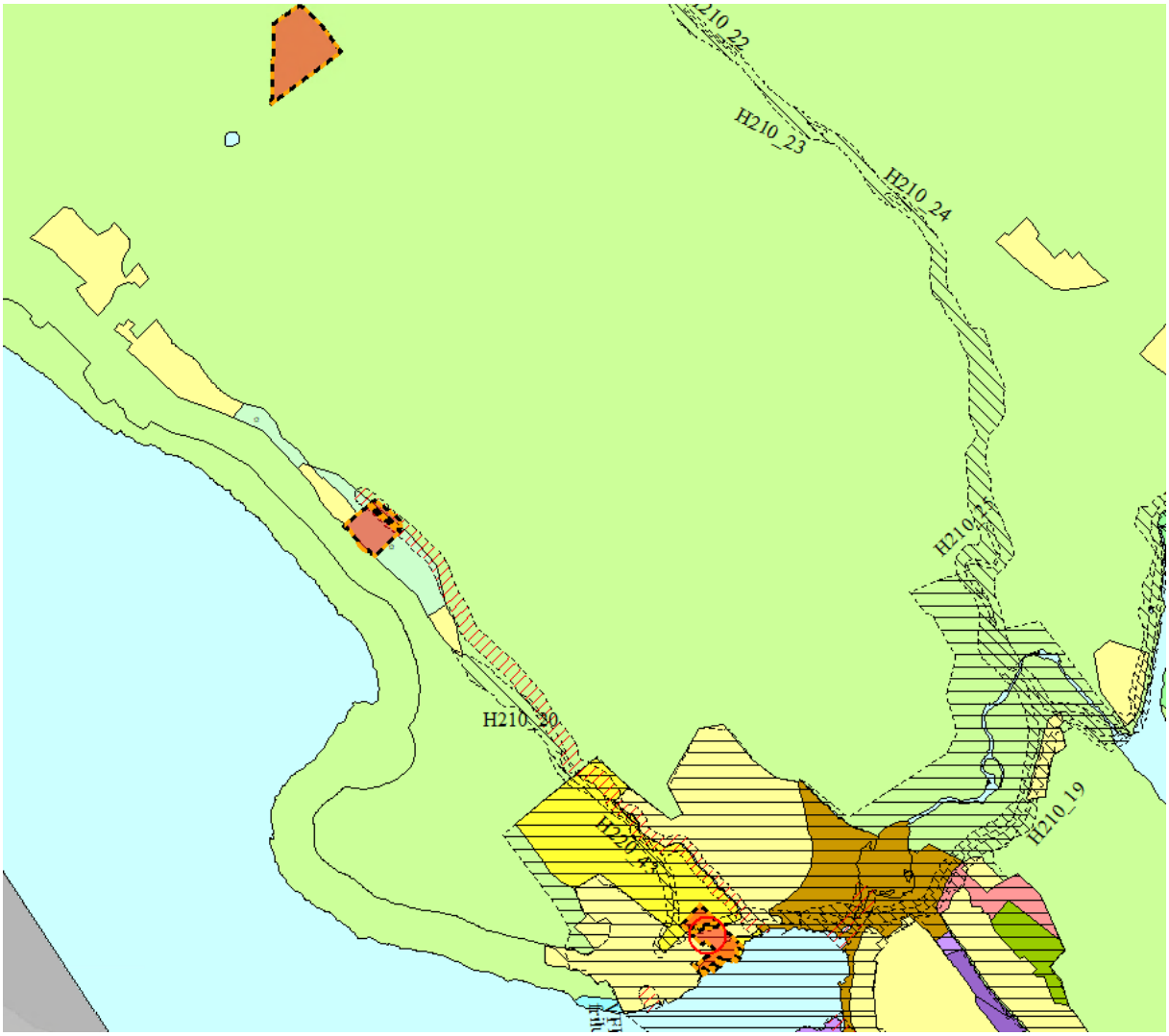
617.7 daa

Utsnitt av plan for eigedom gbnr 135/9

For meir informasjon om planar, sjå kommunen sitt planregister https://www.arealplaner.no

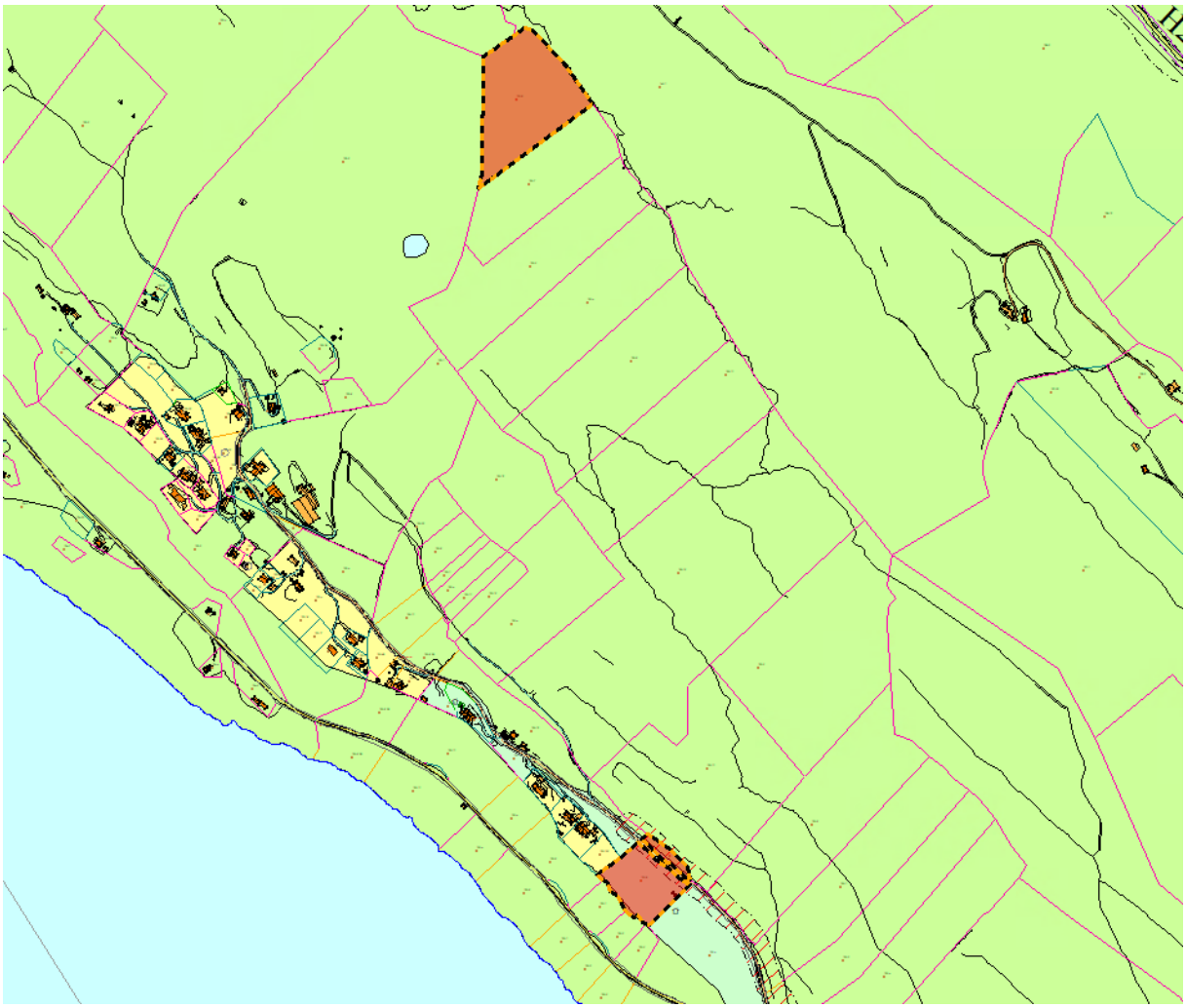
Eigedomen består av fleire teigar. For delar av eigedomen gjeld Kommuneplanen sin arealdel, og for delar av eigedomen gjeld Områderegulering Valestrand sentrum.

Utsnitt av heile eigedomen i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023:



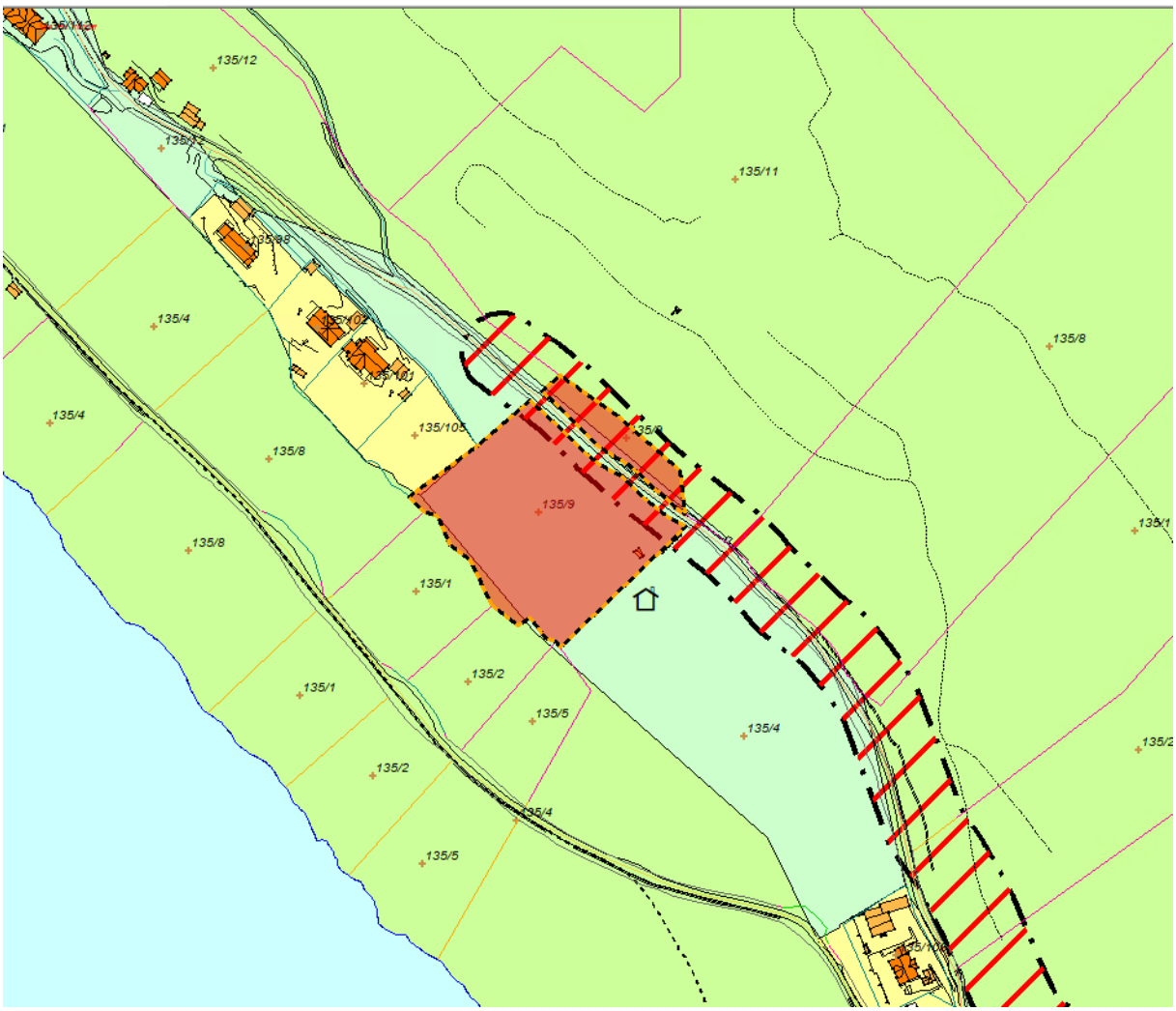
Figur 1 Målestokk 1:10 000 – eigedom markert i raudt

Utsnitt av delar av eigedomen kvar Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 er gjeldande plan:



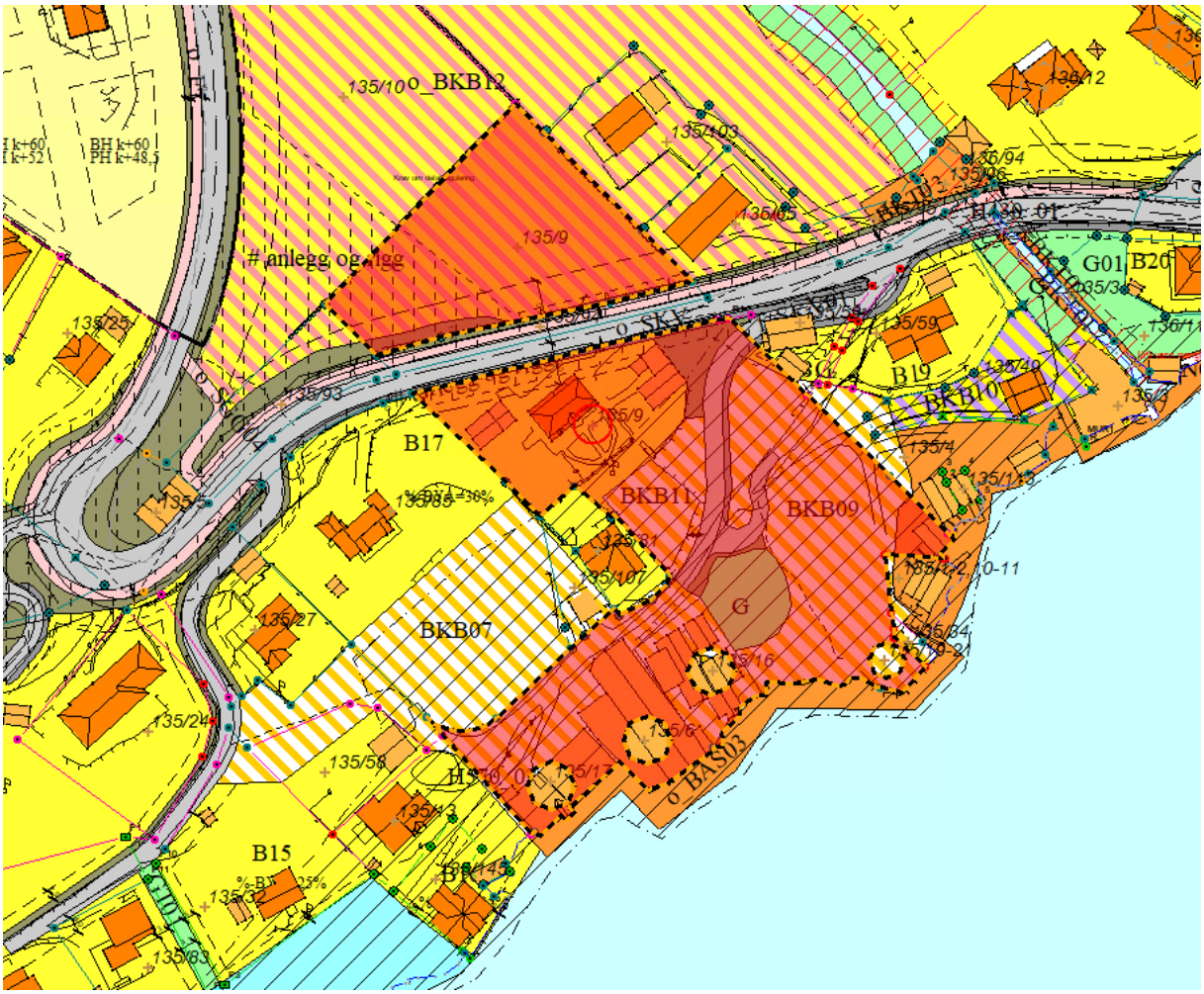
Figur 2 Målestokk 1:6000 – eigedom markert i raudt

Nærare utsnitt av delar av eigedomen kvar Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 er gjeldande plan:



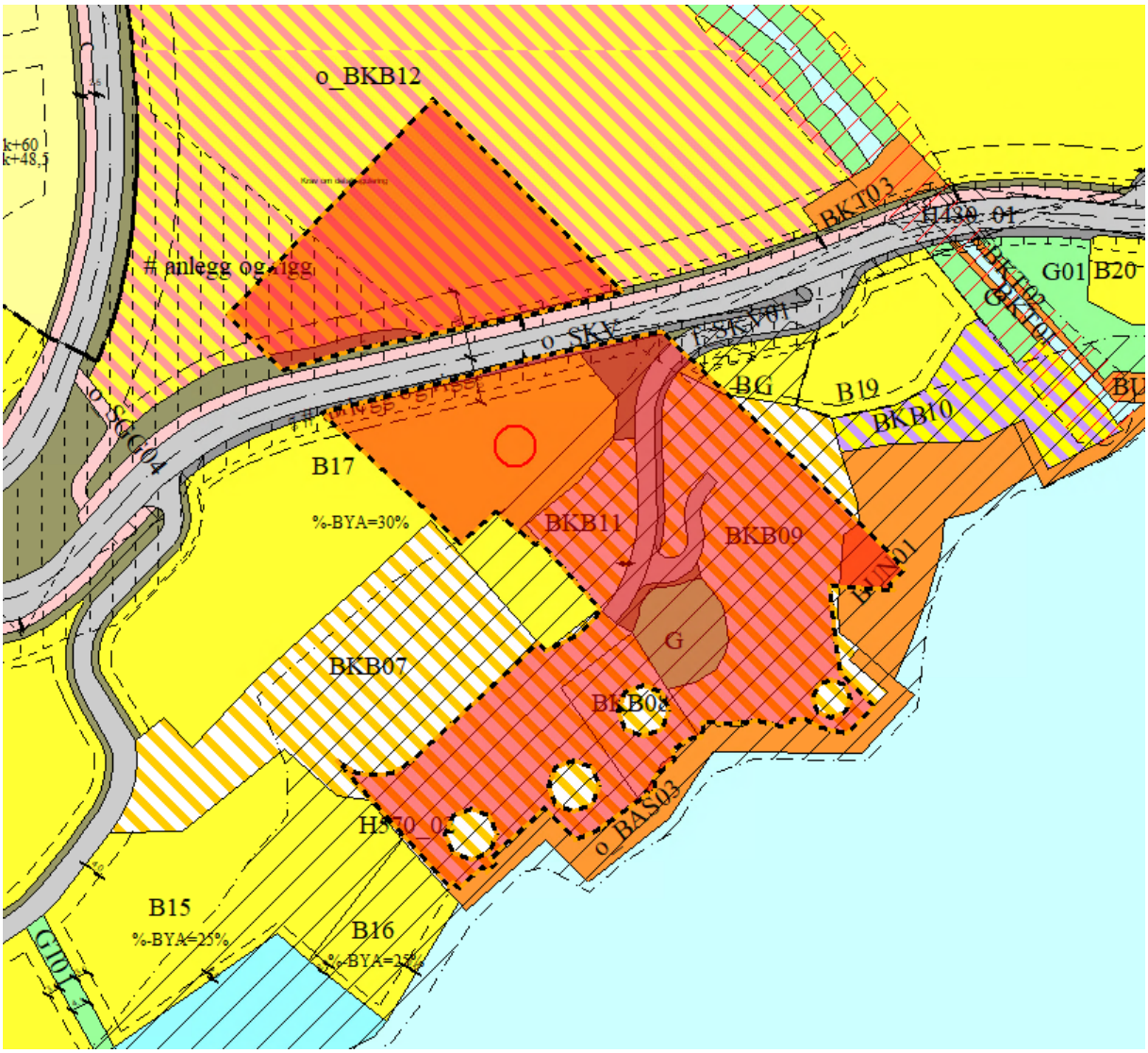
Figur 3 Målestokk 1:2000 – eigedom markert i raudt

Utsnitt av delar av eigedomen kvar Områderegulering Valestrand sentrum er gjeldande plan:



Figur 4 Målestokk 1:1000 – eigedom markert i raudt

Utsnitt av delar av eigedomen kvar Områderegulering Valestrand sentrum er gjeldande plan, utan markerte bygningar:



Figur 5 Målestokk 1:1000 – eigedom markert i raudt