



aktiv.

Bavallstunet 113, 5710 SKULESTADMO

**BAVALLEN - Lekker fritidsleilighet
til påske? Oppgradert den senere
tid. Nydelig utsikt!**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 600,-
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-
Felleskostn.: Kr 290,-
Selger: Torstein Børve
Reidun Holmefjord Børve

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 59/61 kvm
Tomtstr.: 1414 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr.: Gnr. 50, bnr. 149
Snr.: 4
Oppdragsnr.: 1506250058

Velkommen til Bavallen 113!

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Bavallstunet 113!

- Nyere fritidsbolig
- Attraktivt og rolig hytteområde
- Flotte kvaliteter
- Stor terrasse med flott utsikt og fin plen utenfor
- Egen badstu
- Parkering i nærheten
- 1,5 times kjøring fra Bergen
- Enderekke nederst i feltet, liten trafikk og ingen hus i front
- I umiddelbar nærhet kan man boltre seg i 40 km preparerte alpinløyper i ulike vanskelighetsgrader, i tillegg til 3 barnetrek.
- Golvet i gang er av den hardføre type som tåler hard medfart – f eks slalåm sko osv.
- Varmepumpe montert i 2020
- Stue og kjøkken er pusset opp i 2024
- Fritidsboligen kan selges med inventar mot tillegg
- Kan overtas omgående!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	67
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Gang(4,6m²), bad/vaskerom(6,7m²), badstue(1,8m²), soverom(8m²), soverom(7,9m²), stue og kjøkken(27,6m²)

BRA-e: 2 m² Bod med utvendig inngang(1,8m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1414 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med interne veier, biloppstillingsplasser, murer, trapper, terrasse og diverse beplantning.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i populære i Voss Resort Bavallstunet. Leiligheten i Bavallstunet på Voss ligger i Vestlandets største skibygd ca. 1 time og 30 min. kjøring fra Bergen. Bavallstunet har en fantastisk beliggenhet på Voss med flotte utsiktsforhold, nydelig natur like utenfor hyttedøren og et mangfoldig aktivitetstilbud for liten og stor hele året. Voss er en bygd i vekst, og få plasser kan skilte med så stort lokalt engasjement for å få arrangementer som bla. vinterveko og ekstremспортveko til å bli den store suksessen det er hvert eneste år.

Leiligheten ligger i underetasje, med fritt utsyn uten bebyggelse i front og enkel tilkomst til skitrekke. Fra usjenert terrasse har en flott utsikt. Leiligheten er funksjonell, har lekkert kjøkken, badstu og 2 soverom. Det er vinterbrøytet vei og egen merket parkeringsplass. I Voss Resort er det aktiviteter hele året. I umiddelbar nærhet kan man boltre seg i 40 km preparerte alpinløyper i ulike vanskelighetsgrader, i tillegg til 3 barnetrekke. Forholdene er perfekt tilrettelagt for skilek for de minste og utfordringer for de mer kvalifiserte. I Bavallstunet er det afterski i vinterperioden og servering hele året. Leiligheten har en perfekt beliggenhet like ved Vetlebakken som tar deg opp forbi resepsjonen restauranten og after-ski og opp slik at du kan renne bort til stolheisene. Etter en lang dag på ski er det bare å renne tilbake.

Aktivitetstilbudet er minst like bredt resten av året, med bl.a. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, bading i elvog vann samt et mangfold av luftsportaktiviteter. Bygden har et sjarmerende sentrum med et godt utvalg avbutikker og servicetilbud. Det fine med Voss er at det er like fint vinter som sommer!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukke på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i som isolert bidningsverk, utvendig er veggene kledd med liggende villmarkspanel. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med torvtak. Taket er ikke besiktiget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har svart nei på alle punkter.

Innhold

Gang(4,6m²), bad/vaskerom(6,7m²), badstue(1,8m²), soverom(8m²), soverom(7,9m²), stue og kjøkken(27,6m²), bod med utvendig inngang(1,8m²).

Standard

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har panel.

Tak: Panel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes

at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet

bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på

baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Det ble observert sprekker/riss i enkelte fuger, vedlikehold må utføres.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes

at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller yttervegg. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.
Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.
Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.
Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for vannforsyningsrørene nærmer seg oppbrukt, fordelerskapet og rørene må jevnlig kontrolleres for lekkasjer.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen CTC 194 liter.
Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Forhold som har fått TG3: ingen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Varmepumpen ble installert i 2020.

- Oppvaskmaskin og stekeovn fra 2023.
- Beiset stuen i 2024.

Modernisert/Påkostet år

2020, 2023, 2024

Parkering

Fast parkering på felles parkeringsplass like ved.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gangen, badet og stue/kjøkken, varmepumpe i stuen, ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 6 879

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er estimert av Voss kommune for 2025. Dette inkluderer vann, avløp og leie av vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 1 973

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 483 185

Formuesverdi primær år

2023

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Bavallstunet Fritidssenter Velforening.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

60/405

Felleskostnader inkluderer

Årsavgift 2024 til sameiet kr. 3480,-. Dette dekker forsikring av bygget. Internett/fiber er i tillegg.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 290

Sameiet

Sameienavn

Skansen sameie

Om sameiet

Skansen sameie

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 149, seksjonsnummer 4 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

14.07.2004 - Dokumentnr: 1454 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/405

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 07.07.2004.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.07.2004.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbolig.

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2>

F%**c**3%**b**8resegner arealdel 2020-2032_revidert_17.09.20_oppdert i tr%**c**3%**a**5d med

HSTvedtak.pdf
Delarealer Delareal 1 413 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner:
Id 123506023
Navn Kommunedelplan for Bavallen
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.08.2007
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1016/F%c3%b8resegner.pdf>
Delarealer Delareal 1 396 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnF4

Reguleringsplaner:
Id 123504017
Navn Bavallstunet fritidsenter-utvida
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.06.2005
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/7/reguleringsf%c3%b8resegner.pdf>
Delarealer Delareal 1 413 m
Formål Fritidsbebyggelse
Feltnavn B1

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 600 (Omkostninger totalt)

84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 974 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 977 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7

5239 Rådal

Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

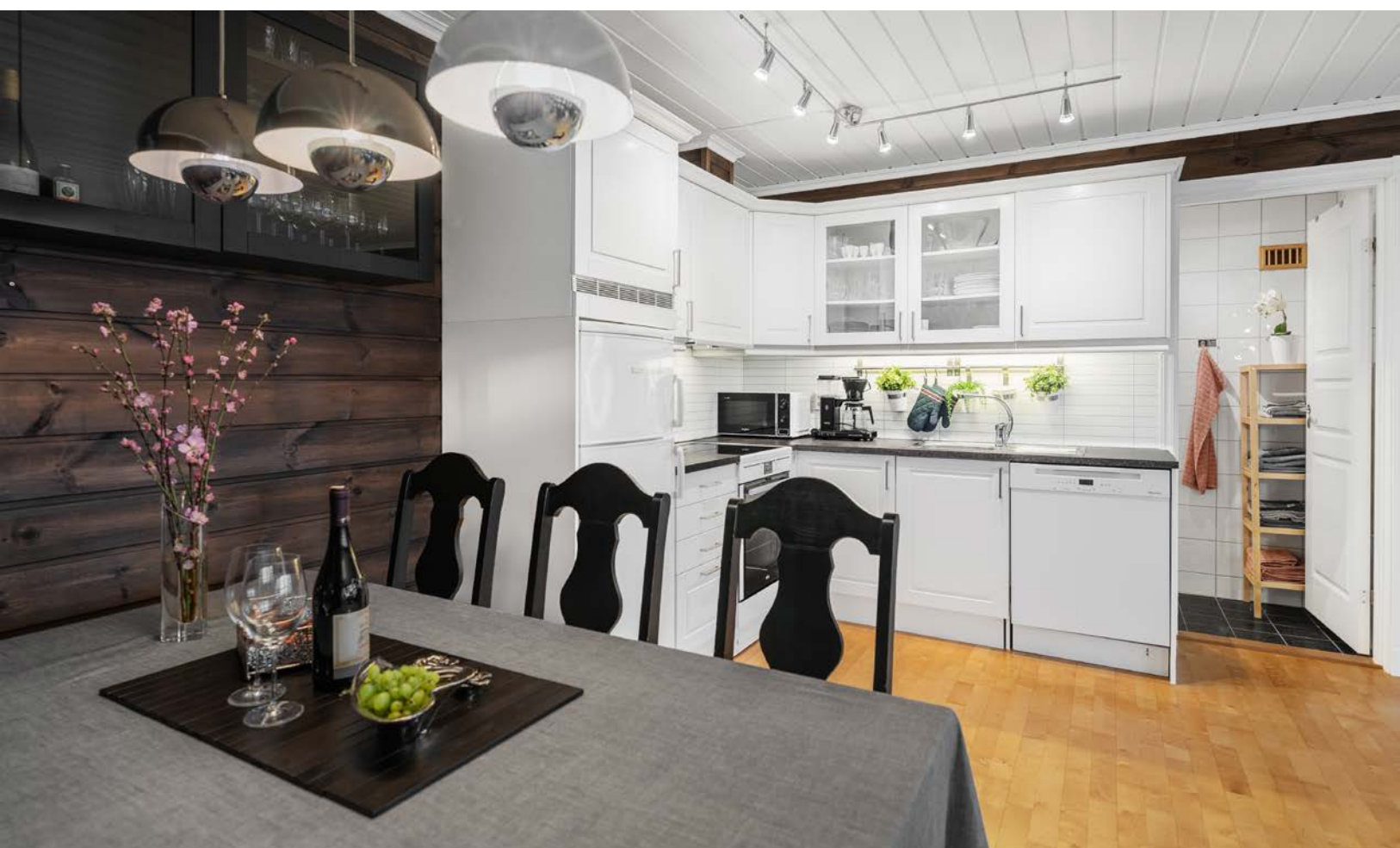
13.03.2025















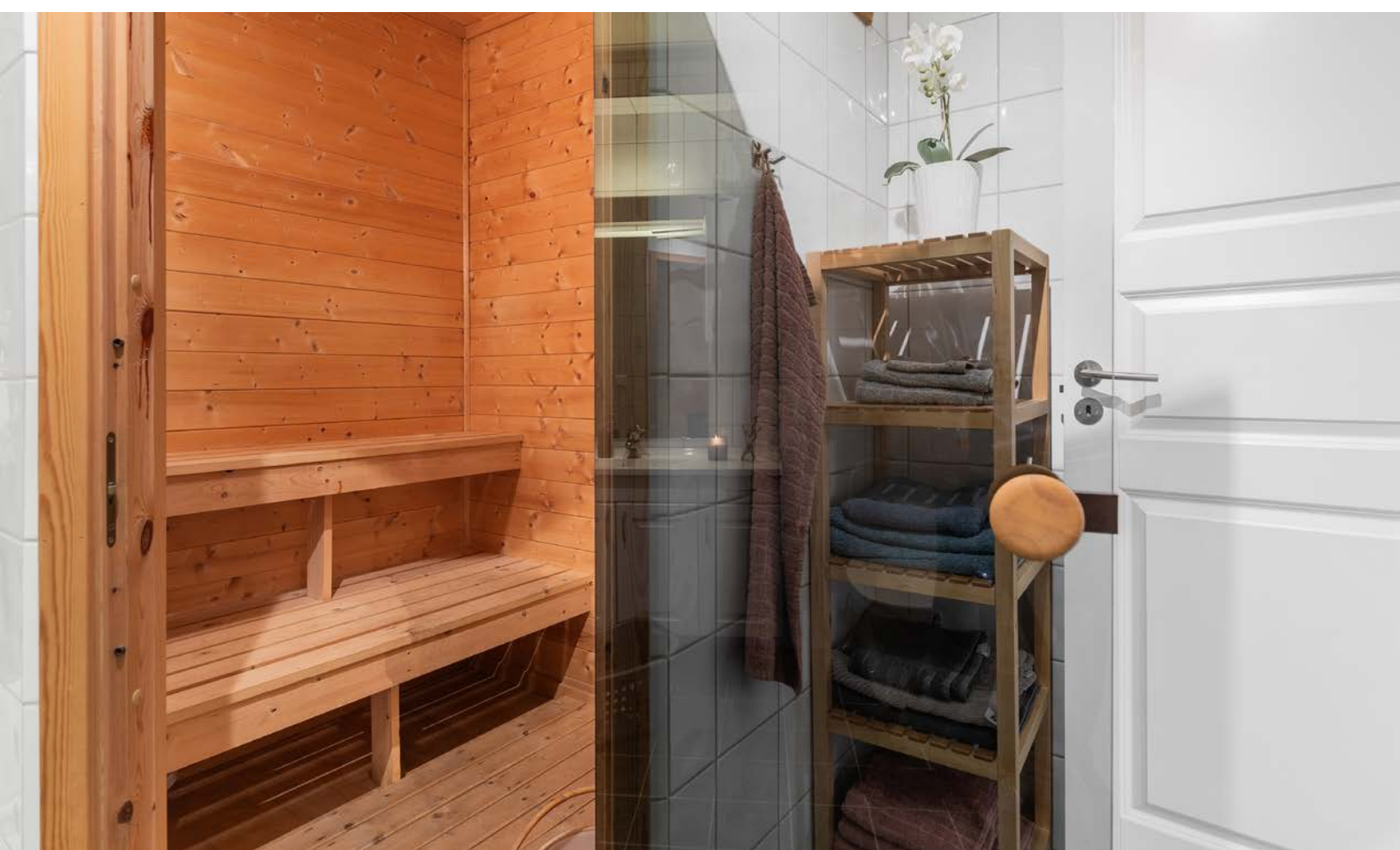
















*Always kiss
me goodnight*

























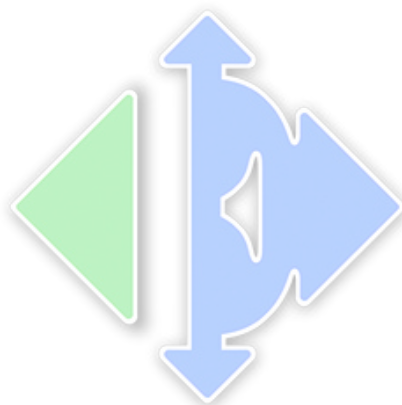






Vedlegg

Selveier fritidsbolig
Bavallstunet 113
5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 12/03/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:50, Bnr: 149
Hjemmelshaver:	Torstein Børve og Reidun Holmefjord Børve
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2004
Tomt:	1 414 m ²
Kommune:	Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Torstein Børve og Reidun Holmefjord Børve
Befaringsdato:	09.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Privat

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med interne veier, biloppstillingsplasser, murer, trapper, terrasse og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende villmarkspanel. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med torvtak. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Takstobjektet:

Selveier fritidsbolig.

Terrasse på 41,5m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen, badet og stue/kjøkken, varmepumpe i stuen, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har panel.

Tak: Panel.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Varmepumpen ble installert i 2020.
- Oppvaskmaskin og stekeovn fra 2023.
- Beiset stuen i 2024.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	59	2	0	42	59	2
SUM BYGNING	59	2	0	42	59	2
SUM BRA	61					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(4,6m²), bad/vaskerom(6,7m²), badstue(1,8m²), soverom(8m²), soverom(7,9m²), stue og kjøkken(27,6m²)

BRA-e:

Bod med utvendig inngang(1,8m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

12/03/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Det ble observert sprekker/riss i enkelte fuger, vedlikehold må utføres.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller yttervegg. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 41,5m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for vannforsyningsrørene nærmer seg oppbrukt, fordelerskapet og rørene må jevnlig kontrolleres for lekkasjer.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen CTC 194 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:



Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Det ble observert sprekker/riss i enkelte fuger, vedlikehold må utføres.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Over halve forventete levetid for vannforsyningsrørene nærmer seg oppbrukt, fordelerskapet og rørene må jevnlig kontrolleres for lekkasjer.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250058	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reidun Holmefjord Børve	Torstein Børve
Gateadresse	
Bavallstunet 113	
Poststed	Postnr
SKULESTADMO	5710
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1506250058

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Holmefjord Børve	018733d616771471f21000e5 09371cc6c3d8d2ec	04.03.2025 21:48:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Børve	4d62646e1f853376a3d2b4e 4a732f7a66343e98f	04.03.2025 18:46:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506250058

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Bavallstunet 113

Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 42 min 🚗
🚆 Voss stasjon Linje F4, R40	9 min 🚗 5.6 km
🚆 Gjerdåker stasjon Linje R40	11 min 🚗 6.7 km
🚶 Skjerpe snuplass Linje 950, 964	10 min 🚶 0.9 km
🚶 Skjerpestunet Linje 950, 964	12 min 🚶 1.1 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 38 min 🚗
Stavanger	191.1 km
Oslo	251.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Voss Supercharger	21 min 🚶
🚗 Voss VGS - Vestland fylkeskommune	6 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Voss Resort Fjellheisar
- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrek i anlegget: 10



Aktiviteter

Voss Rafting	8 min 🚗
Voss Vind	9 min 🚗
Minigolf	9 min 🚗
Nye Hangursbanen	9 min 🚗
Voss kino	9 min 🚗
Voss folkemuseum	8 min 🚗
Voss Bowling	10 min 🚗
Voss Fotballgolf	11 min 🚗

Sport

🏀 Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	17 min 🚶 1.5 km
🏀 Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	6 min 🚗 3.6 km
🏊 MOVA Vangsgata	9 min 🚗
🏊 SKY Fitness Voss	10 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Skulestadmo Søndagsåpent	22 min 🚶 1.9 km
Rema 1000 Skulestadmo	22 min 🚶



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 05.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	149	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Bavallstunet 113, 5710 SKULESTADMO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 205,50 kr
Eiendomsskatt	1 971,99 kr
Vann	2 371,59 kr
Sum	6 549,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Leige vassmålar	1 STK	312,50 kr	1/1	0 %	312,50 kr	104,16 kr
Abonnementsgebyr vatn	1.5 STK	1 270,00 kr	1/1	0 %	1 905,00 kr	635,00 kr
Forbruksgebyr vatn	10 KBM	28,51 kr	1/1	0 %	285,13 kr	285,13 kr
Abonnementsgebyr avløp	1.5 STK	1 357,50 kr	1/1	0 %	2 036,25 kr	678,75 kr
Forbruksgebyr avløp	10 KBM	30,78 kr	1/1	0 %	307,75 kr	307,75 kr
Ny a kto vatn	10 KBM	28,51 kr	1/1	0 %	285,13 kr	95,04 kr
Ny a kto avløp	10 KBM	30,78 kr	1/1	0 %	307,75 kr	102,59 kr
Innbetalt a kto vatn	-9 KBM	28,51 kr	1/1	0 %	-256,61 kr	-256,61 kr
Innbetalt a kto avløp	-9 KBM	30,78 kr	1/1	0 %	-276,98 kr	-276,98 kr
Eigedomsskatt fritid	939400 PROM	2,10 kr	1/1	0 %	1 973,00 kr	657,33 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	6 878,92 kr	2 332,16 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

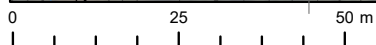
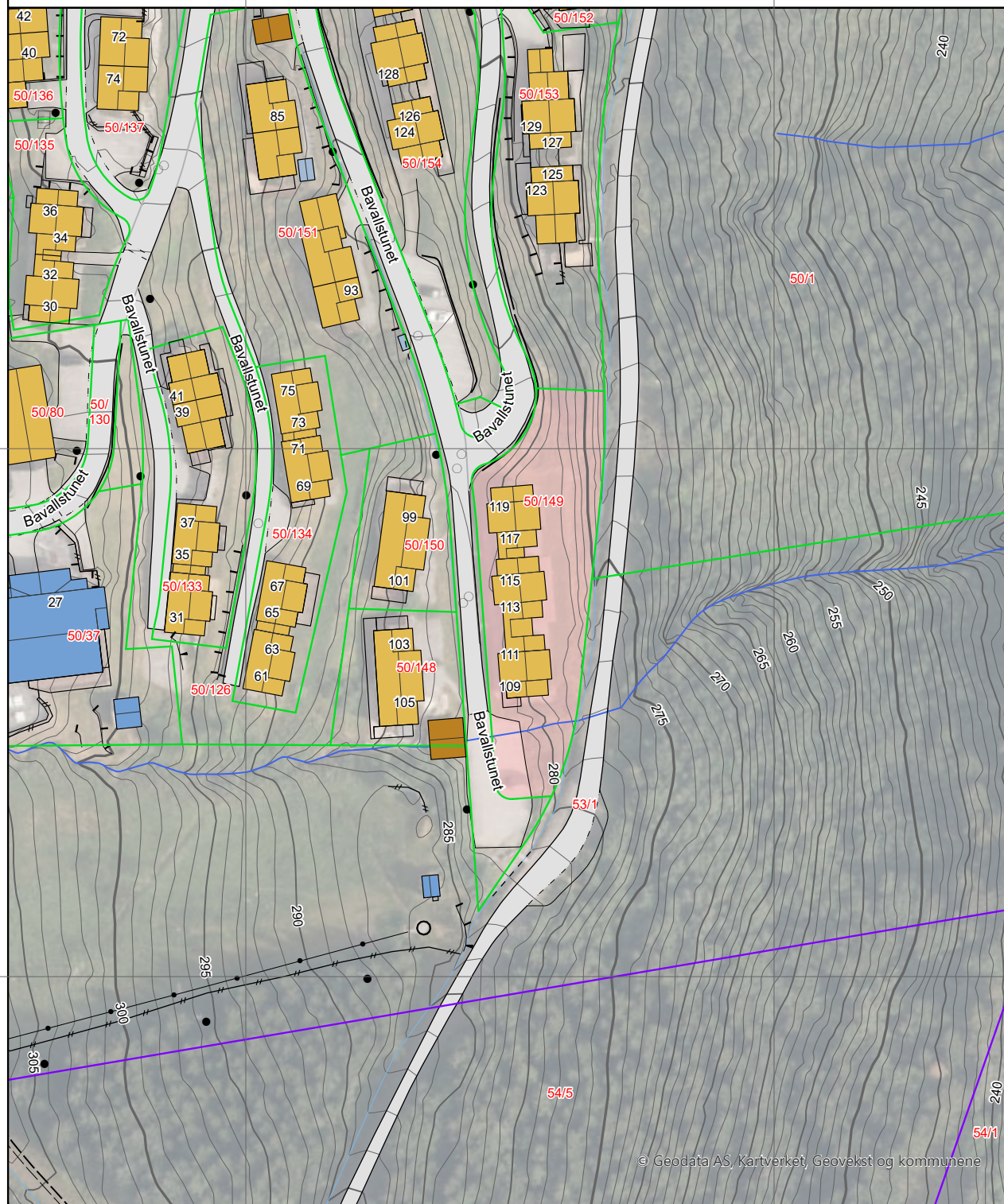
Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/50/149/0/4

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2025



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

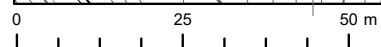
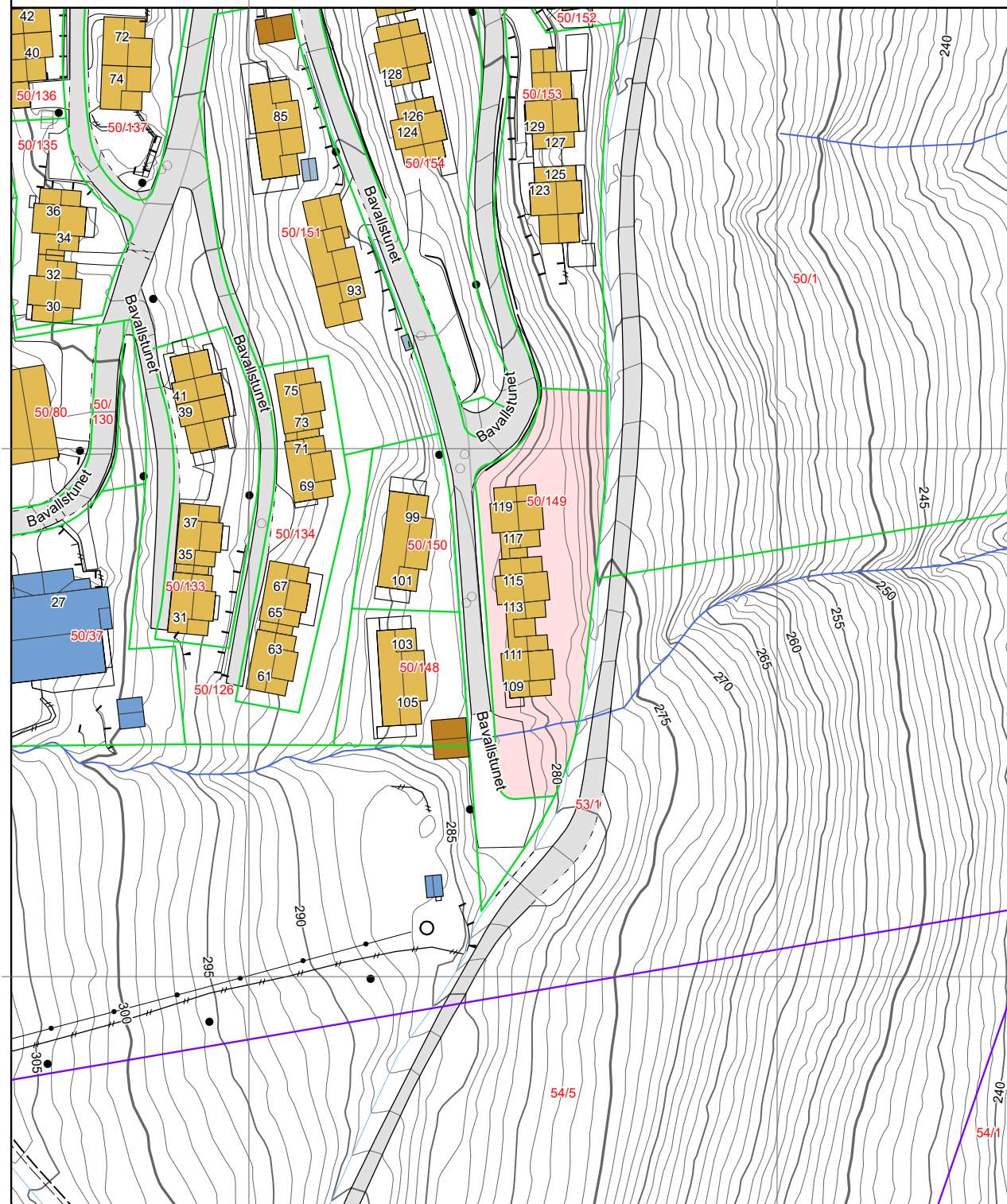
Kommune: 4621 Voss
 Eiendom: 4621/50/149/0/4

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste




















Målestokk 1:1000
 Dato: 5.3.2025









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

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

VOSS HERAD

2020-2032

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL
FØRESEGNER OG RETNINGSLINER



Revidert 17.09.20

Oppdatert i tråd med HST-vedtak sak 102/20

VOSS ❖
❖ bygd for sterke opplevingar

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

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

1. FØREMÅL OG VERKNADER AV PLANEN

1.1. Innleiing

1. Kommuneplanen sin arealdel har føresegner og retningslinjer for arealbruken i kommunen. Føresegnene er heimla i lov, medan retningslinjene er heimla i statlege, regionale eller lokale føringar/retningslinjer, eller lokale planar/vedtak.
2. Plankartet utgjer saman med føresegnene dei juridisk bindande dokumenta og er bindande for søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 20.
3. Plankart og føresegner skal leggjast til grunn for utarbeiding av reguleringsplanar. Det er rom for å vurdere avvikande løysingar innanfor ramma av kommuneplanen sine mål og intensjonar, jf. kap. 1.2 under.
4. Retningslinjer og planomtale utfyllar og utdjuvar føresegnene og politiske føringar i Voss herad, særleg for vidare arbeid med regulering (PBL kap. 12) og for vurdering av søknader om dispensasjon (PBL kap. 19). Planen sine retningslinjer er markert i grå felt.
5. Dokument som utfyllar innhald i plankart og føresegner er
 - Temakart for differensiert forvaltning av verna vassdrag
 - Estetiske retningslinjer, jf. kap. 4.8
 - Føresegner for skilt og reklame¹
 - Retningslinjer for avkøyrslar til kommunal veg²
 - VA-norm Voss herad³ <https://www.va-norm.no/pdf/0/all/135/>
 - Kulturminneplan for kulturminne i Voss, 2004-2007 (under revisjon)
 - Formingsrettleiar for Vossevangen
 - Byggeskikksrettleiar for Granvin herad
 - Landskapsanalyse for Granvin herad
 - For aktuell del av Oksenhalvøya skal Kystsoneplanen for Ullensvang herad⁴, vedteken 13.10.08, takast med i vurderingane ved ny arealbruk

1.2. Føremål

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å nå dei overordna måla i kommuneplanen sin samfunnsdel. Sentralt står prinsipp om berekraft og **FN sine berekraftsmål**. Kommuneplanen sin arealdel skal byggja vidare på dei tre dimensjonane som krevst i ei berekraftig utvikling: Klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

Visjonen til Voss herad er å vera eit sterkt regionsenter med levande bygder. Ny utvikling skal ha fokus på

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

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

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

³ <https://www.va-norm.no/pdf/0/all/135/>

⁴ <https://www.ullensvang.herad.no/index.php/nn/kystsoneplan>

2. TILHØVE TIL EKSISTERANDE PLANAR

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

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

3. GENERELLE FØRESEGNER

3.1 Plankrav

1. Det skal utarbeidast reguleringsplan for tiltak av vesentleg storleik, eller når andre samfunnsinteresser tilseier dette, jf. PBL §11-9, nr.1. Kommunen bestemmer plankrav etter ei nærare vurdering av konsekvensar for
 - omgjevnader
 - viktige interesser knytt til barn/unge, folkehelse, kulturminne, naturmangfald, samfunnstryggleik m.m.
 - infrastruktur som offentlege tenester, veg, vatn, avlaup m.m.
 - kommunen sine mål og føringar om berekraftig utvikling, sterkt regionsenter og levande grender
 - behov for ny eller utvida bruk av avkøyrsløse frå riksveg eller fylkesveg
2. Plankrav slår alltid inn for utbygging utover 2 bustader⁵ eller fritidseiningar.

3.2 Rekkefølgjekrav

Rekkefølgjekrav, jf. PBL §11-9, nr.4

1. I byggeområde kan tiltak som gjeld ny utbygging, bruksendring eller vesentleg utviding ikkje setjast i gang før naudsynte løysingar for tekniske anlegg som veg, parkering, vatn og avløp er godkjent, jf. PBL § 11-9, nr.3.
2. Risiko- og sårbarheit skal utgreiast nærare i samband med reguleringsplanarbeid. Dersom risiko- og sårbarheit ikkje er tilstrekkeleg vurdert i reguleringsplan, skal tilhøve knytt til skred, flaum m.m. utgreiast av fagkyndige i samband med byggesøknad.
3. Kvalitet og berekraft, jf. kapittel 4 skal dokumenterast.
4. Eventuell utbyggingsavtale med kommunen skal avklarast i samband med reguleringsplan eller byggesak.

3.3 Utbyggingsavtale og frikjøp

Utbyggingsavtale

1. Kommunen kan stille krav om utbyggingsavtale, jf. PBL §11-9, nr.2.
2. Utbyggingsavtale skal sikre opparbeiding, etablering og drift av naudsynt teknisk og grøn infrastruktur. Dette kan vera
 - tiltak på offentleg veg og VA-anlegg
 - offentleg friområde/park eller uteoppfallsareal

⁵ Ein bustad kan innehalde underordna utleigedel

- miljøtiltak som støyskjerming eller krav om energieffektivitet
 - parkeringsanlegg
 - krav om bustadpolitiske tiltak, utforming og fordeling av bustadtypar og kommunal forkjøpsrett
3. Der kommunen sjølv har stått for planlegging, kan kommunen krevje ei godtgjersle for planlegging og dekking av faktiske utgifter.
 4. Avtale kan sette krav til utbyggingstakt, trinnvis utbygging og krav til utbygging i rekkjefølgje i tråd med føresegner.

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar

1. Utbyggingsavtale kan krevjast inngått med utbyggjar eller grunneigar før gjennomføring av godkjende reguleringsplanar og tiltak.
2. For byggeområde som inngår i kommuneplanen sin arealdel må det påreknast at utbyggingsavtale er ein føresetnad for utbygging. Dette vil gjelde alle byggeområde for bustader, næringsverksemd, sentrumsområde, fritidsbustader og større friområde, samt andre område med større utbyggingsprosjekt.
3. Utbyggingsavtalar kan nyttast i heile kommunen.

Frikjøp

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

3.4 Byggegrenser

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

1. **Kulturminne:** Alle tiltak nærare enn 100 m frå automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for kulturminnemynde til vurdering før eventuell utbygging.
2. **Flaum:** Det skal ikkje byggjast innanfor 20 m-beltet til bekkar⁶ og innanfor 50 m- beltet til elvar⁷ og vatn før eventuell flaumfare er avklara. For tiltak langs vatn og vassdrag skal eit sikkerheitsnivå tilsvarande ein 200-års flaum + 40 % klimapåslag leggjast til grunn, jf. kap. 4.11 og 11.3 i føresegnene og kapittel 7 i byggeteknisk forskrift, 2017.
3. **Veg:** Byggegrense mot kommunal veg er 15 meter og mot fylkesveg/riksveg 50 meter frå midtline veg, dersom ikkje anna er fastsett i reguleringsplan.
4. **Bane:** For bane utgjør byggegrense 30 meter rekna frå næraste spor si midtline, dersom ikkje anna er avklart i reguleringsplan, jf. kap. 6.2.
5. **VA-anlegg:** For offentleg VA-anlegg er det krav om minimum 4 meter avstand til bygning/konstruksjon.
6. **Skoggrense:** Det skal ikkje gjevast løyve til bygging av fritidsbustader over skoggrensa⁸.

⁶Bekk: Vassføring som kan tørka ut deler av året. Mindre enn 20 km² nedslagsfelt.

⁷ Elv: Sikker vassføring heile året. Større enn 20 km² nedslagsfelt.

⁸ Skoggrense: Det området der avstanden mellom enkelt-tre ikkje overstig 30 m, og trea har ei høgd på minst 3 m.

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

4. KRAV TIL KVALITET OG BEREKRAFT

4.1 Senterstruktur

1. «Regional plan for attraktive senter i Hordaland»⁹ er lagt til grunn for senterstruktur og senterutvikling, sjå pkt. 5.3 og 5.4 om nær-, lokal- og regionsenter.
2. Der gang/sykkelsamband ikkje er tilfredsstillande skal det setjast rekkefølgekrav til dette før utbygging jf. kap. 3.2.

Retningslinjer for senterstruktur

1. Ny utbygging skal støtte opp om senterstruktur og samordna bustad, areal – og transportplanlegging. Det skal leggjast til rette for;
 - Tenester og tilbod tilpassa dei ulike områda
 - Gang-/sykkelsamband og kvalitetar for mjuke trafikantar
 - Barn og unge
 - Møteplassar og aktivitetstilbod
2. Lokalisering av bustader bør ikkje liggja meir enn 20 minuttar gange unna viktige målpunkt som skule og aktivitetsområde.
3. Områdereguleringsplan for Vossevangen definerer sentrumskjerna for regionsenteret. Det er i tillegg fastsett ei ytre sentrumsgrense, jf. kap. 2.4 i planomtalen, der det kan opnast opp for fortetting som støttar opp om Vossevangen som regionsenter.

4.2 Bukvalitet, folkehelse og levekår

Retningslinjer for bukvalitet, folkehelse og levekår

1. Prinsipp om god folkehelse skal leggjast til grunn for handsaming av plan- og byggesaker. Det skal tilretteleggjast for folkehelse i eit breitt perspektiv (økonomiske, fysiske, psykiske og miljømessige tilhøve som påverkar helsetilstanden).
2. Nye bustadområde skal ha varierte bustadstorleik, tilrettelagt for ulike aldersgrupper og bebuarsamansetjingar. Bustadområda skal utformast med tanke på sosial berekraft, og tilretteleggja for integrering og gode sosiale relasjonar.
3. Både ved ny utbygging og ved fortetting av eksisterande bustadområde, skal det takast omsyn til den overordna grønstrukturen. Turvegar, hovudstiar, trakk og andre gang- og sykkelforbindelsar mellom leik- og rekreasjonsareal, grønne lungar og samanhengande grøntdrag skal utviklast.

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

4.3 Barn og unge

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

4.4 Uteopphaldsareal

1. Ved etablering av nye bustadområde eller husvære skal det vera tilstrekkeleg uteopphaldsareal til leik og opphald for alle aldersgrupper. Dersom ikkje anna er fastsett i reguleringsplan, er krav til minste felles uteopphaldsareal (MFUA) følgjande:
 - Innanfor sentrumsområde og ved kompakt utbygging: 25 m² per eining
 - Ved etablering av einebustader i felt: 50 m² per eining
 - I tillegg til felles uteopphaldsareal er det krav om minimum 8 m² privat uteopphaldsareal
2. Ved kompakt utbygging skal felles uteopphaldsareal ha følgjande kvalitetar og funksjonar:
 - Dei skal vere skjerna mot støy og forureining, jf. grenseverdiar i pkt. 4.14, og trafikkfare. Areala skal ha gunstig plassering og gode solforhold.
 - Areal skal opparbeidast med høg kvalitet, og ha tenleg form, storleik og plassering, og fungere for ulike aldersgrupper.
 - Areal utan brukskvalitet skal ikkje reknast med. Areal som er brattare enn 1:3 skal berre reknast med dersom det har spesielle bruksverdiar.
 - Minimum 30% av uteopphaldsarealet skal opparbeidast som leikeareal, med kvalitet som i punkta over.
3. På Vossevangen, der det av omsyn til kulturmiljø, eksisterande bygnadsstruktur eller andre viktige interesser er vanskeleg å innfri krav til uteopphaldsareal på eigen grunn, kan kommunen godkjenne at kravet vert oppfylt gjennom anleggsbidrag (grøntfond) til nærliggjande eksisterande eller framtidig offentleg park/uterom/leikeplass. Kravet vert då løyst gjennom frikjøp jf. kap. 3.3. Satsen for frikjøp vert fastlagt i samband med årsbudsjettet.

4.5 Blå og grønne strukturar

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

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

4.6 Mobilitet og kollektivtransport

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

4.7 Parkering

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

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

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

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

4.8 Estetikk og landskap

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

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

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

Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak

1. Tiltak og omgjevnader

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

2. Landskapselement

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

3. Langs samferdsleårer

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

4. Ved hyttebygging

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

5. Ved kulturminne

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

6. Driftsbygningar i landbruket

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

4.9 Skilt, reklame og installasjonar i senterområda

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

4.10 Energi og klima

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

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

4.11 Risiko, sårbarheit og naturfare

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

Retningsline for risiko- og sårbarheitsanalyse

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

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

4.12 Universell utforming

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

4.13 Kulturminne

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

Retningslinjer for kulturminne

1. Dersom verneverdiar knytt til kulturminne vert vurdert som truga bør kommunen vurdere mellombels bygge- og deleforbod. Kommunedelplan for kulturminne i Voss og kulturminneregisteret "Askeladden" skal vera ein del av beslutningsgrunnlaget i slike saker.
2. Søknad om rivingsløyve skal ikkje handsamast utan at det ligg føre fagleg dokumentasjon på at kulturminneverdien er vurdert.
3. Ved rivingsløyve for verneverdige bygningar skal det stillast krav om antikvarisk dokumentasjon.
4. Ved søknad om istandsetjing av verneverdige bygg eller anlegg skal det stillast krav om antikvarisk registrering.
5. Ved istandsetjing av verneverdige bygg skal byggearbeidet utførast i samsvar med god antikvarisk tradisjon.
6. Tiltakshavar skal bera kostnadene med utgreiing av verneverdi og antikvarisk dokumentasjon/registrering.

4.14 Støy og forureining

Støy

1. Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging T-1442/2016, eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggjast til grunn for vurdering i alle plan- og byggesaker. Grenseverdiar for støy jf. tabell 3 i T-1442 skal gjelda¹⁰. For innandørs støy gjeld krav i byggteknisk forskrift.
2. Oppføring av busetnad i gul støysoner i senterområda, jf. pkt. 5.3 og 5.4 er tillate dersom følgjande vilkår vert oppfylt:
 - Alle bueiningar skal ha minst ein fasade, 50 % av opphaldsrom og minst eitt soverom mot stille side, der støygrenser jf. fyrste punkt vert tilfredsstilt.
 - Alle bueiningar skal ha tilgang til uteopphaldsareal der grenseverdiar for støy jf. punkt 1, er tilfredsstilt.
3. Avbøtande tiltak skal primært løysast gjennom plassering og utforming av bygningsmassen, og skal elles utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.
4. Stille område skal ivaretakast. Støyutgreiingar skal vurdere konsekvensar for stille område og påverknad på viktige rekreasjonsområde. Ved negativ påverknad skal alternative løysingar og avbøtande tiltak utgreiast.
5. I alle plan- og byggesaker skal det liggje føre naudsynt dokumentasjon og/eller støyfagleg utgreiing som syner at krav til støy er ivaretatt. Både innandørs og utandørs støynivå og aktuelle avbøtande tiltak skal omtalast.

Retningslinjer for handsaming av støy

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

1. Støy som påvirker helse og trivsel skal førebyggjast og avgrensast, og avvegast mot behov for tenleg utbyggingsmønster og samfunnsnyttige funksjonar.
2. Eventuelle avvik frå støyretningslinene må utgreiast, drøftast og grunnjevast, og bør kompensert med ekstra kvalitetar på andre område. Avstand til areal utan støy skal belyst. Avvik skal også grunnjevast ut i frå samfunnsmessige konsekvensar og Voss herad sine mål og visjonar for utvikling.

Luftkvalitet

1. Grenseverdier for luftkvalitet i T-1520, tabell 1¹¹, eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggast til grunn for vurderingar i plan- og byggesaker.
2. Det skal liggje føre naudsynt dokumentasjon på at krav til luftkvalitet er oppfylt.

Tiltak i grunnen

1. Før det kan settast i verk tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det liggje føre dokumentasjon på at grunnen ikkje er forureina.
2. Ved tiltak der grunnen er forureina, må det leggast fram tiltaksplan for handtering av ureine masser i tråd med forureiningsforskrifta kap. 2.

4.15 Vatn, avlaup, overvasshandtering og renovasjon

1. Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som del av alle reguleringsplanar, jf. PBL § 11-9, nr 3. Rammeplanen skal visa prinsipløysingar for området, samheng med overordna hovudsystem og skal dimensjonera og vise vassforsyning, avlaupsføring overvasshandtering, flaumvegar og opplegg for brannsløkking. VA-rammeplan skal vera førande for seinare detaljprosjektering.
2. I høve til vatn og avløp vert det stilt krav i samsvar med: "Standard abonnementsvilkår for vatn og avløp - Administrative bestemmelser", "Standard abonnementsvilkår for vatn og avløp - Tekniske bestemmelser", " Forskrift om vass- og avløpsgebyr for Voss herad", "og VA Normer for kommunalteknisk anlegg for Voss Kommune"¹² jf. kap. 1.1, og jf. PBL §11-9, nr. 3.
3. Overvassnorm for Voss kommune skal leggast til grunn for løysingar for overvasshandtering.¹³ Overvasshandtering skal primært løysast opent og lokalt innanfor kvar enkelt eigedom eller planområde. Ved utforming av anlegg for lokal overvasshandtering skal ein søkje løysingar for å ta i bruk vatnet som eit estetisk og miljøskapande element, og som ein ressurs for rekreasjon.
4. Areal for overvasshandtering kan inngå som del av felles uteopphaldsareal/leikeareal. Det er viktig å leggja opp til minst mogleg tette flater. Flaumvegar skal sikrast. Sjå også kap. 4.5 om blågrøne strukturar.
5. Renovasjonsløysingar skal utgreiast i alle relevante plan- og byggesaker, og avklarast med Indre Hordaland Miljøverk. Det kan setjast krav om fellesløysingar og tilrettelegging i bygg.

4.16 Overskotsmassar for deponering/mellomlagring

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

¹¹ <https://www.regjeringen.no/contentassets/3b1e1d20ee364e61ab2949814a9212ca/t-1520.pdf>

¹² <https://voss.herad.no/tenester/vatn-avlop-renovasjon-og-veg/vatn-og-avlop/nytilknytning-og-omlegging-av-vatn-og-avlop/>

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

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

4.17 Bruksendring og seksjonering

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

Retningslinjer for bruksendring og seksjonering

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

5. OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG

5.1 Bustader

1. Det er krav om godkjend reguleringsplan for bygging av bustader. Unntak kan vere byggetiltak for inntil to bustader, jf. kap. 3.1.
2. Ved bustadbygging kan det verte sett krav om utbyggingsavtale og rekkefølgekav, jf. kap. 3.3.
3. Uteoppfallsareal skal ha eigna form, storleik og plassering, jf. kap. 4.4. Areala skal opparbeidast med god og varig kvalitet og skal vere ferdigstilt samtidig med bustadene.
4. Generelle føresegnar om kvalitet og berekraft i kap. 4 skal leggjast til grunn for plan- og byggesaker.
5. Bustadtomt utanfor sentrumsområda skal ikkje overstiga 2 da. Innanfor sentrumsgrenser og ytre sentrumsgrense for Vossevangen skal bustadtomter ikkje overstiga 1 da.
6. Det kan etter søknad først opp ein garasje på inntil 70 m² BRA/BYA¹⁴. Gesimshøgde for garasjen kan maksimalt vera 3 m, og mønehøgde 5 meter. Maks utnyttingsgrad på tomte skal ikkje overstiga 40% BYA.
7. Ny bustad skal ikkje overstiga 300 m²BRA. Maks utnyttingsgrad for tomte skal ikkje overstiga 40 % BYA.

¹⁴ BRA: Bruksareal - BYA: Bebygd areal

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

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

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

Retningslinjer for bustadbygging

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

5.2 Fritidsbustad

1. Det er krav om godkjend reguleringsplan for bygging av fritidsbustader. Unntak kan vere byggetiltak for inntil to einingar, jf. kap. 3.1.
2. Tomt til fritidsbustad skal ikkje overstige 1da.
3. Det kan byggjast inntil 110 m² bebygd areal (BYA) på eigedomen – inkludert alle bygningar. Innanfor arealgrensa på 110 m² kan det førast opp inntil 2 frittliggjande uthus/anneks/garasje. Dette gjeld berre for tiltak mindre enn 25 m frå eksisterande bygningsmasse. Alle tiltak er søknadspliktige.

4. Mønehøgda kan vera maks 5 meter målt frå ferdig planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Innlagt vatn og avlaup (VA) må avklarast gjennom reguleringsplan eller søknad, der forslag til løysing dokumenterast. Det kan det verta stilt krav om VA-plan for heile området, jf.§11-9 nr.3.
6. Det skal vera minst 50 mål funksjonelt bakgrunnsareal¹⁵ per fritidsbustad (inkludert tidlegare tomter/fritidsbustader på eigedomen).
7. Generelle føresegner om kvalitet og berekraft i kap. 4 skal leggast til grunn for plan- og byggesaker.
8. Dersom området "Vatnaset Sør" (som kom inn i kommuneplanen i 2007) skal kunne byggast ut, vert det stilt rekkefylgjekrav om at ny utbygging må samordnast gjennom ein felles plan for heile Vatnasetområdet.
9. På visse vilkår er det opna for ny utbygging av fritidsbustader jf. tabell under:

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

Retningslinjer for fritidsbustader

1. Ved bruksendring av hotell o.l. kan krav om bakgrunnsareal fråvikast dersom det i vesentleg grad vert vidareført vanlege hotell-funksjonar (som overnatting, servering m.m.). Ved bruksendring av andre bygg / institusjonar skal krav om bakgrunnsareal vurderast i kvart tilfelle.
2. Vegar: Det bør ikkje opnast for etablering av tilkomstveg i ettertid. Ved bygging i område med lite inngrep bør ein primært leggja til rette for felles parkering og minst mogleg ny vegbygging. Ved vegbygging skal det leggast stor vekt på landskapstilpassing og ein skal unngå å leggje veg nær vassdrag. Vegtilkomst og parkering (både sommar og vinterparkering) må inngå som del av reguleringsplan. Vegar fram til parkeringsplassar må planleggjast slik at dei kan brøytast på vinteren. Det bør som hovudregel ikkje gjevast løyvet til midlertidig veg for bygging av fritidsbustadane. Parkeringsplassar bør leggast til område med lite innsyn.

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

5.3 Sentrumsføremål

1. Areal innanfor områderegeringsplanen for Vossevangen og for lokal- og nærsentra er avsett til sentrumsføremål. Føringar for dei ulike sentrumsområda er omtalt under kvart område.
2. Det skal føreliggja godkjent reguleringsplan før utbygging kan finne stad, jf. pkt. 3.1.
3. Innanfor sentrumsområda skal det leggjast vekt på høg arealutnytting og tette strukturar, varierte funksjonar, gode kvalitetar, opne fasadar på gateplan og felles offentlege møteplassar. Trygge og effektive løysingar for mjuke trafikantar skal prioriterast.
4. Etablering av handel og funksjonar i lokal- og nærsentra skal godkjennast av kommunen. Dersom nytt eller samla bruksareal for handel overstig 3000 m² skal det innhentast løyve frå Vestland fylkeskommune, jf. regional plan for attraktive senter.
5. Ved bustadbygging i sentrumsområda skal det leggjast vekt på variert bustadsamansetjing for ulike aldersgrupper, gode uteområde og fellesareal. Krav til kvalitet i kap. 4 skal leggjast til grunn for planlegging.

Vossevangen

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

Retningsline for ytre sentrumsavgrensing

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

Palmafossen og Skulestadmoen – lokalsentra

1. Palmafossen og Skulestadmoen er lokalsentra tett på Vossevangen. I desse områda opnar sentrumsføremålet for tenesteyting, bustad, kontor, handel og daglegvarehandel.
2. På grunn av nærleik til Vossevangen skal type handel (jf. punkt 3 og 4 under), tenesteyting og kontor regulerast strengt. Det skal gjerast ei konkret vurdering av lokalisering i forhold til Vossevangen i kvar sak. Det skal ikkje opnast for handel som kjem i konkurranse med Vossevangen. Det er krav om handelsanalyse ved etablering av handelsverksemd med nytt eller samla bruksareal på meir enn 3.000 m², jf. *regional plan for attraktive senter*. På Palmafossen vert det ikkje opna for nye handelsverksemder med bruksareal over 3000 m².
3. Når det gjeld handel, kan det etter ei konkret vurdering opnast for plasskrevjande varer (utvalsvarer/unntaksvarer) som opplista under:

Utvalsvarer/unntaksvarer

- Butikkhandel med eit utval som i hovudsak består av jernvarer, fargevarer og andre byggjevarer¹⁶.
- Detaljhandel med deler og utstyr til motorvogner og motorsyklar¹⁷.

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

¹⁷ NACE 45.32 og NACE 45.402

- Butikkhandel med innreiingsartiklar/garderobe- og kjøkkeninnreiing og anna fast interiør¹⁸.
4. Det er ikkje tillate å etablere handel med unntaksvarer som bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesentra og større planteskular, eller kjøpesenter.¹⁹

Granvin - lokalsenter

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

Bolstad, Evanger og Myrkdalen – nærsentra

1. Innanfor avgrensing av sentrumsfremål er det opna for føremål tenesteyting, bustad, kontor og daglegvarehandel.
2. Etter ei konkret vurdering kan det opnast for detaljhandel tilpassa lokalt handelsomland. Samla handelsareal skal ikkje overstiga 3000 m².
3. Dei sentrale delane av Evanger sentrum utgjer eit verneverdig bygningsmiljø, og i den vidare utviklinga av området skal kulturminneinteressene takast vare på.

5.4 Bygningar og anlegg

1. Innanfor avgrensing av bygningar og anlegg er det opna for tenesteyting, bustad og kontor. Etablering av nye funksjonar skal godkjennast av kommunen.
2. Det skal føreliggja godkjent reguleringsplan før utbygging kan finne stad, jf. pkt. 3.1.
3. Når det gjeld handel, kan det etter ei konkret vurdering opnast for plasskrevjande varer innanfor føremålet som ligg i randsona til lokalsentra. Dette omfattar unntaksvarer som bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesentra og større planteskular. Det er krav om handelsanalyse ved etablering av verksemd med nytt eller samla bruksareal på meir enn 3.000 m², jf. *regional plan for attraktive senter*.
4. For ny bustadbygging i eller tilknytt senterområda skal føringar i kap. 4.1 og 5.3 leggjast til grunn.

Vinje og Bjørgum – nærsentra

1. Innanfor avgrensing av bygningar og anlegg er det opna for tenesteyting, bustad, kontor og daglegvarehandel. Etablering av nye funksjonar skal godkjennast av kommunen.
2. Etter søknad kan det på Vinje opnast for anna type handel enn daglegvare. Handel skal vera tilpassa lokalt handelsomland. Samla handelsareal skal ikkje overstiga 3000 m².
3. For Bjørgum er det berre tillate med etablering av daglegvarehandel tilpassa lokalt handelsomland.

¹⁸ NACE 47.599

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

5.5 Offentleg eller privat tenesteyting

1. Gjeld areal der det er opna for ulike formar for tenesteyting som t.d. helseføretak, skule, barnehage, kyrkje m.m.
2. Det er opna for ny utbygging innanfor føremålet jf. tabell under:

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

5.6 Fritids- og turistformål

1. Gjeld areal avsett til camping og ulike formar for overnattings- og reiselivstilbod.
2. Det er krav om godkjent reguleringsplan før det kan opnast for nye tiltak, jf. PBL § 1-6 innanfor desse områda.
3. Det skal vera minst 20 daa bakgrunnsareal pr. oppstillingsplass for campingvogner (gjeld for nye plassar og utviding av eksisterande plassar). Der det vert tilrettelagt for utleigehytter og større felles aktivitetar / opplevingar kan kravet om bakgrunnsareal vurderast.
4. Ved detaljplanlegging skal det takast særskild omsyn til strandsoneverdiar, friluftslivsinteresser, leike- og aktivitetstilbod, trafikale tilhøve og parkering. Det skal vidare leggjast vekt på god utforming og heilskap i bygg/anlegg. Generelle krav til kvalitet og berekraft jf. kap. 4 skal leggjast til grunn for planlegging.
5. Gjeldande branntekniske krav for avstand og utforming skal oppfyllest.
6. På visse vilkår, er det opna for ny utbygging innanfor føremålet jf. tabell under:

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

5.7 Råstoffutvinning

1. Utgjer område for råstoffutvinning. Det er krav om godkjent reguleringsplan før det kan opnast for nye tiltak og drift.
2. Ved tilrettelegging av areal skal det takast omsyn til landskapsbilde, natur – og friluftslivsinteresser, kulturminne, kulturlandskap og nærmiljø.
3. Regulering av areal til råstoffutvinning skal omfatta plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng.
4. For område på Bømoen skal det leggjast avgjerande vekt på omsynet til grunnvassressursen, og det skal dokumenterast at denne ikkje vert negativt påverka.
5. På visse vilkår er det opna for nytt føremål for råstoffutvinning jf. tabell under:

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

5.8 Næring

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

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

5.9 Idrettsanlegg

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

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

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

5.10 Andre typar bygningar og anlegg

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

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

Anna byggeområde - naust – NA

1. Naust er bygningar for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje omdisponerast eller brukast som fritidshus eller bustad.
2. Tillate BRA/BYA skal ikkje overstiga 40 m². Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Vindauge skal ikkje overstiga 3 % av BRA. Altan eller utkraging er ikkje tillate.
3. For område i Granvinsfjorden skal arkitektur og utforming vere i samsvar med lokal byggeskikkretteljar, jf. PBL § 11-10 nr. 2.
4. For Oksenhalvøya skal *Kystsonenplan for Ullensvang herad* inngå i vurderingsgrunnlaget ved søknad om nye tiltak, jf. kap. 1.1.
5. Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona, jf. PBL § 11-11 nr. 5. Det skal vera høve for ålmenta å ferdist framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate å føra opp gjerde/levegg eller andre stengsle.
6. Fortetting med naust er tillate, men ved bygging av fleir enn 3 naust er det krav om reguleringsplan.

Anna byggeområde - småbåtanlegg

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

5.11 Grav- og urnelund

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

6. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Veg

1. I samsvar med Veglova §§ 29 og 30 og Statens vegvesen sin rammeplan for riks- og fylkesvegar i Region vest²⁰, er det byggegrenser langs offentleg veg, jf. kap. 3.4.
2. Byggverk, installasjonar, utgraving eller oppfylling kan ikkje plasserast utan etter særskilt løyve frå vegmynde, dersom anna ikkje følgjer av gjeldande reguleringsplan for området.
3. Nye tiltak skal utformast i tråd med Statens vegvesen sine vegnormalar(N100)²¹.

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

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

6.2 Jernbane

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

6.3 Flyplass

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

6.4 Parkering

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

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

7. GRØNTSTRUKTUR - FRIOMRÅDE

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

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

8. FORSVARET

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

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

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

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

2. Det skal ikkje frådelast til tiltak som bygger ned dyrka jord, dyrkbar jord og andre høgproduktive landbruksareal. Dette gjeld både tomt og areal for tilkomst. Saker skal handsamast etter jordlova.
3. Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og vassdragsverdiar, klima og miljø, og kulturminneinteresser, jf. PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
4. Ei sone på minst 50 meter langs sjø, vatn og vassdrag skal skjermast for privatiserande tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, jf. PBL § 11-9 nr 6, jf. også kap. 3.4 om byggegrenser. For Hardangerfjorden gjeld punkt 10.2.
5. Utbygging skal ikkje vera i konflikt med ålmenne natur- og friluftsiinteresser, eller hindra fri ferdsle. Eksisterande stiar og vegar i området som vert nytta av ålmenta skal sikrast.
6. Det skal takast omsyn til sårbare og verdifulle landskapsområde, slik at landskapskvalitetane ikkje vert forringa.
7. Utbygging skal ikkje finne stad før tekniske anlegg og trafikksikring/tilkomst er tilfredsstillande etablert. Frådeling og bygging skal ikkje føre til vesentleg ulempe for landbruket som t.d. trafikkauke gjennom gardstun eller tilkomst over dyrka mark.
8. Nye bygningar/driftsbygningar skal ha form, volum og materialbruk som passar med eksisterande bygningar i området. For utforming og plassering av nye bygningar/driftsbygningar skal det takast omsyn til landskapet og lokal byggeskikk.
9. Total BRA for nye bustadhus skal ikkje overstiga 300 m². Det kan i tillegg førast opp ei garasje på inntil 70 m² BYA/BRA og mindre uthus på maks 25 m² BYA/BRA. Mønehøgde for nye frittstående bygg kan vera maks 5 meter, gesimshøgde maks 3 meter. Maks BYA skal ikkje overstiga 40 %.

Felles retningslinjer - LNF

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

Søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterande bustadhus i LNF:

1. Tiltak som ikkje er i strid med nasjonale interesser knytt til jordvern, vassdrag, strandsone, landskap, klima og kulturminne kan vurderast etter søknad.
2. Det vert lagt følgjande rammer til grunn for søknad om nye tiltak:
 - Mindre tilbygg til eksisterande bustad, garasje på inntil 70 m² BYA/BRA og mindre uthus på maks 25 m² BYA/BRA.
 - Mønehøgde for nye frittstående bygg kan vera maks 5 meter, gesimshøgde maks 3 meter.
 - Nye tiltak skal ikkje vera lenger enn 25 m frå eksisterande bygningsmasse.
 - For bustadtomter gjeld maks BYA på 40 % og samla areal for bustad skal ikkje overstiga 300 m² BRA.

9.2 Frådeling av tomt til bustadføremål/bustad i LNF

Retningslinjer for søknad om dispensasjon i LNF

1. All frådelling av tomter og hus på landbrukseigedomar krev løyve etter både PBL og jordlova. Slike saker er dispensasjonssaker og skal til Fylkesmannen til uttale.
2. Det skal ikkje frådelast tomter som ligg tett på innmarksareal (nærare enn 20 meter).
3. Det skal ikkje frådelast bustader i gardstun, med mindre dette er tillete i statlege retningsliner.
4. Det skal ikkje frådelast nye bustader nærare driftsbygning i tradisjonell drift enn 100 meter, og tilkomsten skal ikkje gå gjennom gardstun.
5. Før søknad kan sendast inn skal det gjennomførast ei førehandskonferanse med kommunen. Landbruksfagleg vurdering skal vera eit sentralt tema på førehandskonferansen.
6. Det er ein føresetnad at nasjonale interesser knytt til jordvern, vassdrag, strandsone og kulturminne vert ivaretatt.
7. Der vilkår om gode bukvalitetar og nærmiljø er til stades, og nytt husvære kan etablerast utan negative konsekvensar for landbruket, kan det opnast for vedlikehaldsvekst ute i grendene. Voss herad sitt mål om levande grender skal vektleggjast.
8. Ved søknad om dispensasjon for frådelling av tomt for oppføring av bustadhus skal følgjande dokumenterast og vurderast:
 - Plassering og utforming av bygg. Viktige tema er omsyn til landskap/kulturlandskap, landbruksinteresser, klima, bukvalitet og nærmiljø. Lokalisering i samanheng med eksisterande busetnad er ein føresetnad.
 - Infrastruktur og tilknytning til veg, vatn, avlaup, renovasjon, el m.m. og konsekvensar av dette. Tilgang på kollektivtransport og trygge trafikale tilhøve for mjuke trafikantar skal vektleggjast.
 - Omfang og utnyttingsgrad. Ei tomt skal ikkje overstiga 2 daa. Total BRA på bustadhus skal ikkje overstiga 300 m². Det kan i tillegg førast opp ei garasje på inntil 70 m² BYA/BRA og mindre uthus på maks 25 m² BYA/BRA. Mønehøgde for nye frittståande bygg kan vera maks 5 meter, gesimshøgde maks 3 meter. Maks BYA skal ikkje overstiga 40 %.

9.3 Gardstun LNF

Retningsliner gardstun LNF

1. Det kan vera inntil to bustadhus på ein landbrukseigedom. Alle bustader knytt til landbrukseigedom skal lokaliserast som ein del av tunskipnaden. Landbruksfagleg vurdering skal liggja føre. Bustaden må utformast med omsyn til estetikk og bygningsmiljøet på garden.
2. Det kan unntaksvis byggjast inntil 3 bustadhus på landbrukseigedom dersom det kan dokumenterast at tre generasjonar samstundes har trong for bustad. Denne opninga er berre for landbrukseigedomar som er underlagt lovfesta buplikt (større bruk). Landbruksfagleg vurdering skal liggja føre.

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

9.4 Stølshus LNF

1. Stølsbygningar er driftsbygningar i landbruket som vert eller har vore nytta til tradisjonell stølsdrift. Stølshus skal ikkje fradelast til fritidsføremål.
2. I stølsområde skal det berre førast opp enkle bygningar inkludert bislag, i hovudsak i same storleik som dei opphavlege stølshusa, primært på opphavleg grunnmur.
3. Nye stølshus skal plasserast i samanheng med og med møneretning som samsvarer med eksisterande byggestruktur. Det skal leggjast vekt på tradisjonell material-, fargebruk og byggeskikk.
4. Ombygging og eventuell påbygging skal gå føre seg innanfor ein målstock som er i samsvar med opphavlege bygningar på stølen. Det skal leggjast vekt på tradisjonell material-, fargebruk og byggeskikk.
5. Terrasse/altan/veranda med og utan overbygg er ikkje tillate.

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

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

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

* Oppdatert 07.03.16

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

* Oppdatert 07.03.16

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

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

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

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

Retningsliner for LNF-område med spreidd bustadbygging

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

9.6 Spreidd bygging av fritidsbustader – LNF-spreidd

1. Utbygging kan skje innanfor føremålet SF i plankartet som einskildtomter. Tomtestorleik skal vera maks 1 daa.
2. Det vert ikkje opna opp for hyttebygging i eller nært innpå stølsområde.
3. Det skal vera minst 50 mål funksjonelt bakgrunnsareal pr. tomt (inkludert tidlegare tomter på eigedom). Ei tomt utgjer ein fritidsbustad.
4. Ved spreidd bygging av fritidsbustader kan det byggjast inntil 110 m² bebygd areal (BYA) på eigedom – inkludert alle bygningar. Innanfor arealgrensa på 110 m² kan det førast opp inntil 2 frittliggjande uthus/anneks/garasje. Dette gjeld berre for tiltak mindre enn 25 m frå eksisterande bygningsmasse. Alle tiltak er søknadspliktige.
5. Mønehøgde kan vera maks 5 meter målt frå ferdig planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

6. Det kan søkjast om utsleppsløyve for gråvassanlegg (jf. Forureiningsforskrifta kap 12) ved spreidd bygging av fritidsbustader. Kommunen kan godkjenna fellesanlegg for fleire fritidsbustader (etter søknad) der tilhøva ligg til rette for det.
7. Det kan søkjast om utsleppsløyve for svart vatn, skal vilkår i kommunen si forskrift for slamtømming vere oppfylt. Kommunen kan godkjenna fellesanlegg med andre i området (etter søknad) der tilhøva ligg til rette for det.
8. Parkeringsplassar skal i størst mogleg grad løysast i fellesanlegg knytt til eksisterande tilkomstvegar.

9.7 Spreidd næringsutbygging – LNF spreidd

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

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

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

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

10.1 Felles føresegner

1. I strandsona, 50 m frå strandlina målt ved middels vasstand, er det forbode med bygge- og anleggstiltak utan at tiltaket inngår i reguleringsplan (jf. § 11-11, nr. 5). Privatiserande tiltak i sona er ikkje tillate av omsyn til ålmenta sine interesser, jf. PBL § 11-9 nr 6. Sjå også om byggjegrænse til sjø, vassdrag og vatn i kap. 3.4.
2. Unntak frå dette er bygningar knytt til eksisterande gardstun som er naudsynte for den tradisjonelle drifta i landbruket. Tiltaka skal likevel meldast/ søkjast om til kommunen. Det skal gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket vil ha for allmenn ferdsel og biologisk mangfald.
3. Alle vassdragstiltak krev løyve frå NVE i tillegg til løyve etter plan- og bygningslova, jf. Lov om vassdrag og grunnvatn (vassressurslova).

Felles retningslinjer

1. Oppankringsplassar og mindre brygger er tillate i samband med naust m.m. Slike tiltak skal ha eit omfang som står i forhold til bruken av nausta. Tiltak er søknadspliktige etter plan- og bygningslova.
2. Det skal gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket vil ha for allmenn ferdsel og biologisk mangfald.

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

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

10.2 Spesielt for Hardangerfjorden

1. Funksjonell strandsone²⁴ er avgrensa av Fv79 langs vestsida av Granvinsfjorden, langs kommunal veg til Hamre på austsida av Granvinsfjorden og av Fv 5378/kommunal veg Tjoflotvegen på Oksenhalvøya, jf. kap. 3.4.
2. Bygge- og delingsforbodet i 100 – metersbeltet frå strandlina, jf. PBL § 1-8, skal handhevast strengt i funksjonell strandsone. Dette gjeld ikkje for område med busetnad lokalisert mot sjøfront, men omsyn til ferdsle for ålmenta skal vektleggjast.
3. Fornying og vedlikehald av navigasjonsinnretningar er tillate.
4. Etablering av akvakultur utanfor område avsett til dette føremålet er ikkje tillate, jf. kap. 10.6.
5. For Oksenhalvøya skal *Kystsonenplan for Ullensvang herad* inngå i vurderingsgrunnlaget ved søknad om nye tiltak, jf. kap. 1.1.
6. Søknad om tiltak i område som ikkje er omfatta av kommunen sitt avgjerds- og ansvarsområde, eller tiltak som kan påverke tryggleik og framkoma i farvatnet, skal sendast Kystverket/ departementet, jf. § 14 i havne- og farvannslova og forskrift om farleder (FOR-2019-12.11.1834).

10.3 Verna vassdrag - differensiert forvaltning

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

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

10.4 Ankringsområde

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

10.5 Fiske

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

10.6 Akvakultur

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

10.7 Farleier

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

10.8 Småbåthamn

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

Retningslinjer

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

11. OMSYNSSONER

11.1 Sikringsone (PBL jf. §11-8 a)

1. Drikkevatt OM120

Område nær brønnområde for drikkevatt er avmerka som omynsjoner. Innanfor desse områda er det ikkje tillete med tiltak eller aktivitetar utan spesielt løyve frå kommunen.

2. Sikringsone vernskog OM190

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

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

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

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

2. Flystøy

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

3. Vegstøy

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

4. Jernbanestøy

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

5. Støy frå skytebane

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

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

I Åsbrekkegelet er skytebanestøy vist som OM 290 anna støysone.

11.3 Faresone (PBL jf. 11-8a)

1. Skredfare OM310

Omfattar areal med potensiell skredfare jf. NVE sin kartbase *skrednett*²⁵ og faresonekart²⁶ der den reelle skredfaren er fastlagt. I område der det ikkje er utarbeidd faresonekart skal aktsemdskart leggjast til grunn for handsaming av tiltak.

Område avsett på bakgrunn av aktsemdskart:

²⁵ <https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>

²⁶ Skredfarekartlegging i Ullensvang herad, Granvin herad og Voss kommune, NVE Eksterne rapportar 4/2018, 5/2018 og 44/2019

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

Område avsett på bakgrunn av faresonekartlegging:

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

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

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

2. Marin grense OM310

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

3. Flaumfare OM320

1. Omfattar område der reell flaumfare er kartlagt, og 200-årsflaum er avsett som faresone H320 i plankartet.
2. Innanfor faresone flaum er det ikkje tillate å føra opp nye bygningar eller konstruksjonar utan at tilstrekkeleg tryggleik er dokumentert. Det er krav om vurdering av fagkyndige før godkjenning av tiltak gjennom plan- eller byggesak. Tiltak må vere sikra i samsvar med gjeldande tryggleiksklasse, jf. byggteknisk forskrift.
3. Følgjande faresoner for flaum er avsett i kommuneplankartet:
 - Vangsvatnet: OM320_1 viser 200 års flaumfare. Kotehøge for 200-årsflaum inkludert 40% klimapåslag²⁷ er 53.2 moh.
 - Oppheimsvatnet: OM320_3 viser klimaframskriven 200-årsflaum for Oppheimsvatnet. 200 års flaum med klimapåslag har kotehøgde 335 moh.
 - Bømoen: OM 320_4 viser klimaframskriven 200-års flaum for Bømoen.
4. Der det ikkje ligg føre klimaframskrivne flaumsoner, gjeld dei same krava som over for aktsemdssoner for flaum, jf. punkt 5 under. Dette gjeld:
 - Melsvatnet-Lundarvatnet: OM320_2 viser 200-års flaum for Melsvatnet- Lundarvatnet. Flaumvurderingane er basert på eldre data og må oppdaterast før ny utbygging kan godkjennast i området.
 - Granvinsvassdraget: OM320_5 viser kartlegging av 200-års-flaum i Granvinsvassdraget.
5. Der reell flaumfare ikkje er utgreidd, skal aktsemdskart leggjast til grunn for handsaming, jf. NVE sin kartbase *skrednett*. Følgjande generelle føringar kan leggjast til grunn:
 - Nye tiltak skal ikkje overstiga maksimal vasstandstigning som er vist i kartbasen.

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

- For bekker med nedslagsfelt mindre enn 20 km² skal det vera minimum 20 meter avstand til nye tiltak.
- For elvar med nedslagsfelt over 20 km² skal avstand til nye tiltak vera minimum 50-100 meter.
- Ved plan- og byggesaker kan det verta stilt krav om utgreiing av reell flaumfare av fagkyndige før ei eventuell utbygging kan skje.

4. Område for forsvaret OM380

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

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

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

1. Omsyn landbruk OM510

Utgjer LNF -område der landbruk er klassifisert som kjerneområde.

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

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

2. Omsyn friluftsliv OM530

Retningsline for viktige friluftsområde er kartlagt i tråd med nasjonal rettleiar M98-2013.

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

«Bømoløypa»

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

3. Omsyn naturmiljø OM560

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

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

Viktige villreinområde:

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

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

4. Omsyn kulturmiljø OM570

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

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

Listeførte kyrkjer

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

- Evanger kyrkje
- Oppheim kyrkje
- Raundalen kyrkje

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

Kunstnarheimar

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

Følgjande kunstnarheimar har fått omsynsone – vern kulturbygg:

- Bergslitræet (Prestegardsmoen)
- Tinrabakken , Kunsthåndverksskulen og Rosereiret (Gjernes)
- Sævelid (Osavegen)
- «Slottet» (Bolstad)
- Stove etter Styrk Hirth (Myrkalden)
- «Gamlestova» (Tvinne)

Mølstertunet

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

Nærøyfjorden verdsarvområde

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

Søknader om tiltak skal sendast Verneområdestyre for Nærøyfjorden for uttale.

Sti i Storåsen

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

Kulturminneplanen

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

5. Omsyn mineralressursar OM590

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

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

1. Område bandlagt etter naturmangfaldslova OM720

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

2. Område bandlagt etter kulturminnelova OM730

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

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

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

- Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945.
- Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak i omgjevnadane som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

3. Område bandlagt etter energilova og vassdragslova OM740

Det er ikkje tillate med ny bebyggelse innanfor omsynssonene. Alt anleggsarbeid og alle tiltak skal på avklarast med anleggs-/leidningseigar, og det er ei 30-meters varslingsgrense for anleggsarbeid nærst høgspantanlegg.

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

- Utgjer reguleringsmagasin som er bandlagt etter vassdragslova.

4. Område bandlagt etter forureiningslova OM740

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

5. Område avsett gjennom forskrift etter motorferdslelova OM740

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

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

Omsynssone 910

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

12. Føresegnområde

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

Vedlegg

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene:

Vedlegg 1 – liste over planar omfatta av omsynssone 910.

Vedlegg 2 – liste over planar omfatta av føresegnområde.

²⁸ <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2009-11-23-1424>

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Føresegner

Kommunedelplan for Bavallen

Voss Kommune

Utarbeidd av Aurland Naturverkstad BA

Arkivsak i Voss kommune: 06/936
Arkivkode:143
Sakstittel: Kommunedelplan for Bavallen
Planidentitet: 06023
Saksbehandlar i Voss kommune: David Inge Tveito

Saksbehandling:

- Forslag til kommunedelplan og føresegner datert den 16.04.07
- Revisjon av føresegnene den 30.08.07 etter vedtak i KST
- Vedtak i planutvalet om utlegging til offentlig ettersyn den 10.05.07 sak 64/07
- Utlegging til offentlig ettersyn frå den 21.05.07 til den 02.07.07
- Vedtak i det faste utval for plansaker den 23.08.07 sak 107/07
- Vedtak i Voss kommunestyre den 30.08.07 sak 67/07
- Kunngjering 29.09.07

1 Generelt om heimelen for føresegnene

- Krav om at arbeid eller tiltak nemnde i plan- og bygningslova § 93 ikkje utførast før det føreligg godkjent reguleringsplan er stilt i medhald av § 20-4, andre lekken pkt a.
- Rammer for tillatt bruk, utbygging, utforming av bygningar m.m. er stilt i medhald av § 20-4, andre lekken pkt b.
- Rekkefylgjekrava er stilte i medhald av § 20-4, andre lekken pkt b.

2 Generelt om innhaldet i seinare reguleringsplanar

- 2.1 I seinare utarbeiding av reguleringsplanar skal det takast stilling til om det også må utarbeidast utbyggingsplanar ("bebyggelsesplan" etter § 28-2).

- 2.2** Reguleringsplaner skal til turvande detaljeringsnivå vise:
- Natur- og/eller kulturhistoriske verdiar som skal takast vare på.
 - Skiløyper og turstiar.
 - Plassering, storleik, takform, mønehøgde og estetisk utforming av bygga.
 - Nærare definering, fordeling og tolking av tillatt BRA.
 - Område som vert spesielt tilrettelagd for rørslehemma.
 - Terrengbehandling. Under dette bruk av støttemuar, skjeringar og fyllingar.
 - Trafikkale løysingar.
 - Parkering.
 - Moglege behov for sikring mot skrentar og bekkar.
 - Det skal spesielt takast omsyn til at elver og bekkar med tilhøyrande vegetasjonssoner vert teke vare på. Byggjeavstand skal fastleggjast i reguleringsplan.
 - Det skal tilretteleggjast leikeplassar i tilknytning til hyttefelta.
 - Planlegging og utbygging av området må gjennomførast på ein slik måte at det ikkje skiplar vassføringa og aukar faren for flaum i elvane som går gjennom bustadfelta og områda nedanfor feltet.

Føresegner for dei einkilde delfelta i samsvar med inndeling på med plankart datert 16.04.07

3 Byggjeområde

3.1 F1 Område Bavallsvegen – Fitjamyrane

- Arbeid eller tiltak nemnde i plan- og bygningslova § 93 kan ikkje gjennomførast før det føreligg godkjent reguleringsplan.
 - I området kan det oppførast fritidsbustader med tilhøyrande parkering og andre anlegg og skiløyper.
 - Talet på fritidsbustader kan vere på maksimum 150 bueiningar med samla maksimum bruksareal (BRA) på inntil 18 000 m². Areal til parkering på bakken eller takoverbygg og anneks/uthus på inntil 15 m² kjem i tillegg.
- Fritidsbustadane kan plasserast i frittliggjande bygg, rekkjehus eller gruppert i "rekketun" eller "klyngetun" med inntil 12 einingar i kvar bygningskropp.

3.2 F2: Område Tråstølen

- Arbeid eller tiltak nemnde i plan- og bygningslova § 93 kan ikkje gjennomførast før det føreligg godkjent reguleringsplan.
- I området kan det oppførast fritidsbustader med tilhøyrande parkering og andre anlegg og skiløyper.
- Talet på fritidsbustader kan vere på maksimum 150 bueiningar med samla maksimum bruksareal (BRA) på inntil 18 000 m². Areal til parkering på bakken eller takoverbygg og anneks/uthus på inntil 15 m² kjem i tillegg.
- Fritidsbustadane kan plasserast i frittliggjande bygg, rekkjehus eller gruppert i "rekketun" eller "klyngetun" med inntil 12 einingar i kvar bygningskropp.

- 3.3 F3: Bavallslia Appartement**
Med unntak av mindre tilbygg eller ombygging av eksisterande bygg kan arbeid eller tiltak nemnde i plan- og bygningslova § 93 ikkje gjennomførast før det i tilfelle føreligg godkjent reguleringsplan.
- 3.4 F4: Bavallstunet**
Tidlegare vedtatt reguleringsplan skal framleis gjelde.
- 3.5 F5: Nyestølen**
Andre byggetiltak enn mindre tilbygg eller ombygging av eksisterande bygg kan ikkje tillatast.
- 3.6 F/A/S1: Grevlesstølen / Håmyrane – kombinert fritidsbustad/ alpinområde/ senterområde**
- 3.6.1 Arbeid eller tiltak nemnde i plan- og bygningslova § 93 ikkje gjennomførast før det føreligg godkjent reguleringsplan.
- 3.6.2 Området avsett til kombinert byggeområde fritidsbustad/alpinområde/senterområde kan nyttast til fylgjande:
- Fritidsbustader med tilhøyrande anlegg.
 - Kombinerte føremål. Senterfunksjonar som forretningsdrift, kontor, hotell, serveringsstader og servicefunksjonar med tilhøyrande anlegg..
 - Parkeringsanlegg, heisar, heistrasear og løypetrasear.
- 3.6.3 Talet på fritidsbustader og hotellrom kan til saman vere på maksimum 300 einingar. 50 av desse einingane, med eit samla maksimum bruksareal (BRA) på inntil 6.000 m², kan oppførast som frittliggjande bygg. Areal til parkering på bakken eller takoverbygg og anneks/uthus inntil 15 m² kjem i tillegg. 250 av desse einingar, med samla maksimum bruksareal (BRA) på inntil 20.000 m², kan plasserast i rekkjehus eller gruppert i ”rekketun” eller ”klyngetun” med inntil 12 einingar i kvar bygningskropp eller i større bygg i sjølv senterområdet. Areal til parkering på bakken eller takoverbygg kjem i tillegg. Areal til ”driftstekniske funksjonar” som bossrom, traforom m.v. skal ikkje reknast med i desse arealgrensene.
- Bygga i sjølv senterområdet kan vere på inntil 4 etasjer i tillegg til kjellar og loft.
- 3.6.4 Forretningar, kontor, hotell og andre servicefunksjonar kan oppførast med eit samla maksimum bruksareal (BRA) på inntil 2500 m². Areal til parkering på bakken eller overbygt kjem i tillegg. Sjølv hotellroma reknast i tal og arealbruk saman med fritidsbustader og kjem i tillegg. Areal til ”driftstekniske funksjonar” som bossrom, traforom m.v. skal ikkje reknast med i desse arealgrensene.
- 3.6.5 Senterområdet skal vera kompakt kan visuelt profilere seg mot dalen.
- 3.7 P/A1 Parkeringsanlegg og arenaområdet for eksisterande skianlegget i Bavallen**
Med unntak av avgrensa terrenginngrep i samband med justering av løypetrasear og mindre tilbygg eller ombygging av eksisterande bygg kan arbeid eller tiltak nemnde i plan- og bygningslova § 93 ikkje gjennomførast før det føreligg godkjent reguleringsplan, event utbyggingsplan.

3.8 A1: Alpin- og naturområde/friområde i Bavallen

For området gjeld:

- Skogen kan ikkje takast ut som flatehogst eller tilsvarande måte i omfang som i avgjerande grad aukar risikoen for skred.
- Sikringstiltak mot skrentar og bekkar kan tillatast.
- Avgrensa terrenginngrep i samband med justering av løypetrasear kan tillatast.

Utover dette kan arbeid eller tiltak nemnde i plan- og bygningslova § 93 ikkje gjennomførast før det i tilfelle føreligg godkjent reguleringsplan, ev. utbyggingsplan.

3.9 A2: Alpinområde nedanfor Nyestølen

For området gjeld:

- Sikringstiltak mot skrentar og bekkar kan tillatast.
- Avgrensa terrenginngrep i samband med justering av løypetrasear kan tillatast.

Utover dette kan arbeid eller tiltak nemnde i plan- og bygningslova § 93 ikkje gjennomførast før det i tilfelle føreligg godkjent reguleringsplan, ev. utbyggingsplan.

4. Landbruks-, natur og friluftsområde

4.1 LNF 1, LNF 2 og LNF 3

For område avsett til LNF-område (Landbruks-, natur-, og friluftsområde) etter plan- og medhald av § 20-4, første pkt 2 gjeld:

- Skogen kan ikkje takast ut som flatehogst eller tilsvarande måte i omfang som i avgjerande grad aukar risikoen for skred.
- Sikringstiltak mot skrentar og bekkar kan tillatast.
- Opparbeiding av løyper og stiar som berre medfører avgrensa hogging av skog og berre avgrensa inngrep i terrenget kan tillatast.

5 Bandlagt område

5.1 B1: Vassbasseng

Andre byggetiltak enn tiltak knytt til vassbasseng kan ikkje tillatast.

6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

6.1 P1 Parkering

Område for parkering ligg i rasfareområde og kan ikkje nyttast til andre føremål.

7 Rekkefylgjekrav

7.1 Utover 50 fritidsbustader som kan takast i bruk før ny/utbetra fylkesveg til Bavallen er ferdig, kan byggetiltak (på hus) ikkje setjast i verk før ny/utbetra fylkesveg til Bavallen er ferdig til slik nivå som Statens vegvesen godkjenner.

- 7.2** Parkeringsplassar må vere opparbeidde til å dekke det behovet som utbygginga til ei kvar tid initierer. Unntak for dette er parkering knytt til større arrangement.

Parkeringsbehovet må dekkast i dei delområda, med tilhøyrande aktivitetar, som utløysar behovet for parkering.

- 7.3** Utover 50 fritidsbustader kan byggetiltak (på hus) ikkje setjast i verk før nytt vatn og avløp er utbygt på måte som kan godkjennast av kommunen. Dette kravet omfattar også vatn til brannsløkking.
- 7.4** Før utbygging i området skal det leggjast fram ei vurdering av ulike alternativ for miljøvenlege energikjelder med anbefaling av energiløysing for området

Reguleringsføresegner

04017 Bavallstunet

Arkivsak: 04/01174
Arkivkode: PLAN SONEINDELING
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR BAVALLSTUNET FRITIDSSENTER -
UTVIDA

REGULERINGSFØRESEGNER

Vedtak i planutvalet om planoppstart den 20.01.05 i sak 0007/05..

Vedtak i plnutvalet om utlegging til offentlig ettersyn den 14.04.05 i sak 0055/05.

Utlegging til offentlig ettersyn frå 22.04.05 til 23.05.05.

Vedtak om utval for plansaker FPL den 09.06.05 i sak 000086/05.

Vedtak av Voss kommunestyre i møte den 23.06.2005 i sak 0054/05.

Kunngjering av godkjend plan den 02.07.05 i Hordaland.

Reguleringsføresegner i tilknytning til plan utarbeidd av Arkitektbruket ans v/ sivilarkitekt mnal. Sigbjørn Dugstad, datert 15.02.2005.

Pkt.1 Generelt

Området vert regulert til:

- Byggjeområde for fritidsbyggnad (PBL § 25, 1. ledd nr.1)
- Byggjeområde for overnatting / servering (PBL § 25, 1. ledd nr.1)
- Fellesområde- leikeareal / skileik.(PBL § 25, 1. ledd nr.7)
- Fellesområde- avkøyrsløp, snuplass og parkering (PBL § 25, 1. ledd nr.7)

Pkt.2 Område for fritidsbyggnad. B

2.1 Utbygningsplan

Det kan ikkje delast frå tomter eller byggjast før det ligg føre godkjent utbygningsplan for område. Utbygningsplanen skal liggja føre som kart i målestokk minst 1: 500 og føresegner.

Utbygningsplanen skal fastleggja:

- Interne vegar der skjeringar og skråningsutsalg er vist.

- Byggjegranser for fritidsbustader
- Max høgder og møneretning på bygningane.
- Anna disponering av areal som det ikkje vert bygt på, m.a. terrengplanering og forstøtningsmurar med høgdar der terrenghøva krev slike tiltak.
- Krav til terrengmurar.
- Krav til situasjonsplan ved byggjesøknader.

2.2 Rammer for bygnaden

Fritidshusa skal plasserast innafor byggegrensene i felt B. Kommunen kan godta garasjeplassering utanfor byggegrensa.

Bygninganeskal ha pyramidetak, saltak eller samansette saltak med takvinkel mellom 22 og 36 grader. Mindredelar av bygningane kan ha anna takvinkel.

Fritidshus kan byggjast med loft og 2 høgder medrekna underetasjen. Gesimshøgda,

Målt i samsvar med NS 3940, skal ikkje vera over 6.0 meter rekna frå topp ferdig golv i underetasjen. Mønehøgda skal ikkje vera over 9,0 meter rekna frå topp ferdig golv i underetasjen. Bruksareal (BRA) kan vera inntil 150m² pr. eining.

Bebygd areal (BYA) kan vera inntil 20%. Det kan byggjast inntil 140 bueiningar.

Det skal leggjast vekt på å få ei god utforming og eit avstemt fargeval. For delar av felt B kan utbygningsplanen stilla strengare krav til høgder og terrenghøva.

2.3

Utomhus

Private og offentlege gjerde i området er ikkje tillate. Unntak er sikringsgjerde i overkant av fjellskjeringar. Dersom det er turvande med gjerde for å halda husdyr borte i beitesesongen kan heile det regulerte området med unntak av skileikområdet gjerdast inn samla. Gjerdet skal ikkje vera høgare enn 0,9 meter og det skal godkjennast av kommunen.

2.4

Bilparkering

Det skal opparbeidast 1,2 biloppstillingplassar pr. bueining. Parkeringsplassane på felles parkeringsområde P er inkludert i dette talet.

Pkt.3

Området for overnatting / servering. H1 og H2

Med overnatting meiner ein her også fritidsbustader.

Bygningar skal plasserast innafør byggegrensene i felt H1 og H2. Kommunen kan godta garasje- plassering utanfor byggegrensa.

Bygningane skal ha saltak eller samansette saltak med takvinkel mellom 22 og 36 grader. Mindre delar av bygningane kan ha anna takvinkel.

Bygningar kan byggjast med loft og 3 høgder medrekna kjellar. Gesimshøgda, målt i samsvar med NS 3940, skal ikkje vera over 13,0 meter rekna frå topp ferdig golv i underetasjen. Bebygd areal (BYA) kan vera inntil 30%.

Det skal leggjast vekt på å få ei god utforming og eit avstemt fargeval.

Det skal opparbeidast 1,2 biloppstilingsplassar pr. utleigerom.

Pkt.4

Fellesområde – tilkomstveg

Veg 1 er felles tilkomstveg for byggjeområda B, H1; H2 og skileikeområdet. Det kan nyttast til køyring og gang – og sykkelveg.

Pkt.5

Fellesområde – parkering P

Området er felles parkeringsareal for B og H1.

Pkt.6

Fellesområdet – skileik

Området er felles skileikplass. Det kan monterast skitrek i området.

Pkt.7

Endringar

Mindre vesentlege avvik frå desse føresegnene og planen kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av kommunen innafør plan- og bygningslova og byggeforskriftene si ramme.

Voss, den 15.02.2005, **Revidert 24.05.2005**

Arkitektbruket ans

Sigbjørn Dugstad siv. Ark. Mnal.



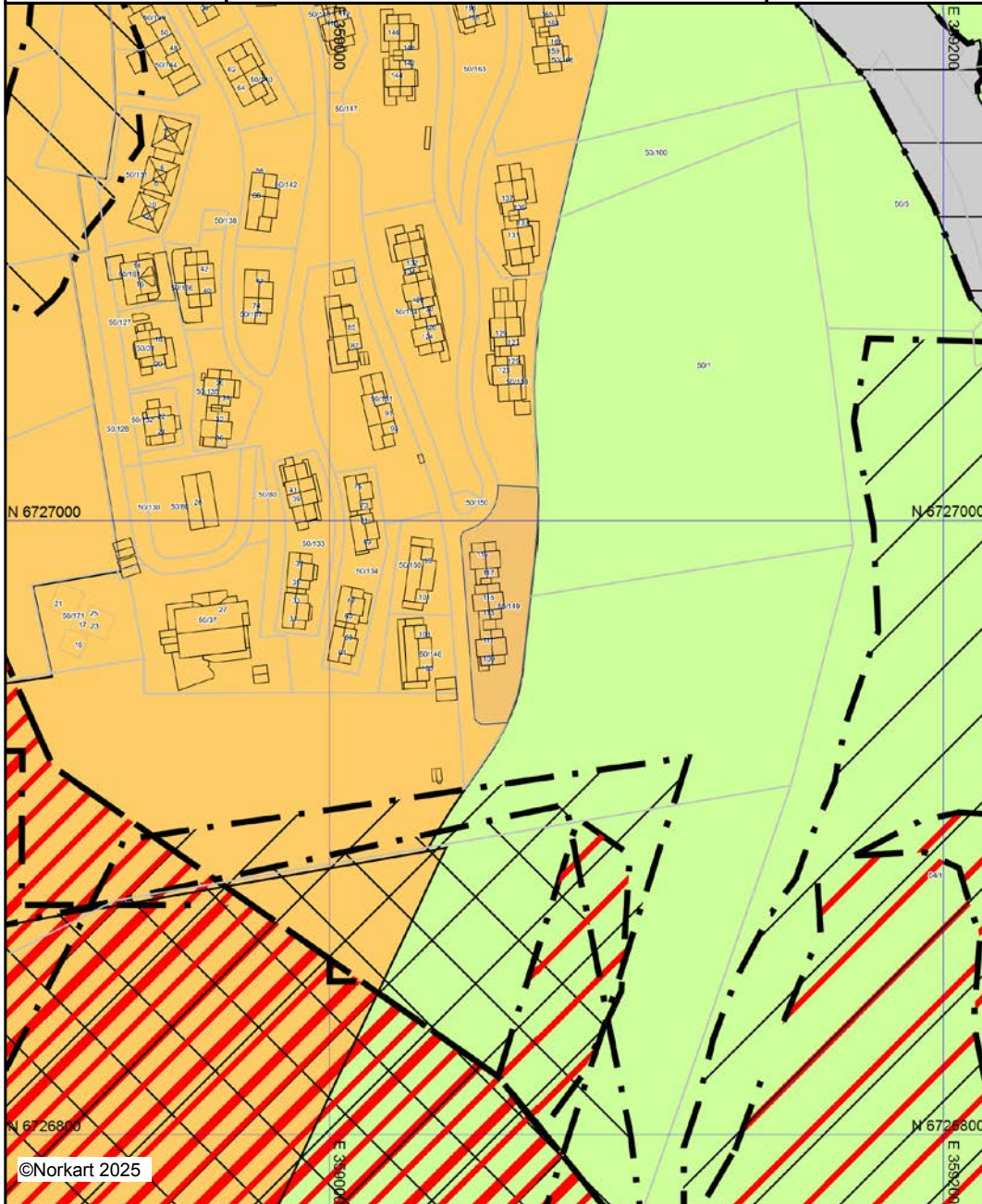
Voss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/149/0/4
Adresse: Bavallstunet 113
Utskriftsdato: 05.03.2025
Målestokk: 1:2000




UTM-32




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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL201

 Fritidsbusetnad - noverande


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk


 Køyreveg - noverande


Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv


 Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir


Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11:


 Faresone - Ras- og skredfare

 Sikringsone - Andre sikringssoner


 Støysone - Gul sone etter T-1442


 Angitt omsynsone - omsyn landbruk


 Angitthensynsone - omsyn friluftsliv


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei


Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

 Faresonegrense


 Sikringsonegrense


 Støysonegrense

 Angitt omsynsgrense

 Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 05.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	149	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Bavallstunet 113, 5710 SKULESTADMO								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 1 413 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123506023
Navn	Kommunedelplan for Bavallen

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1016/F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 1 396 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn F4

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123504017
Navn	Bavallstunet fritidsenter-utvida
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/7/reguleringsf%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 1 413 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn B1



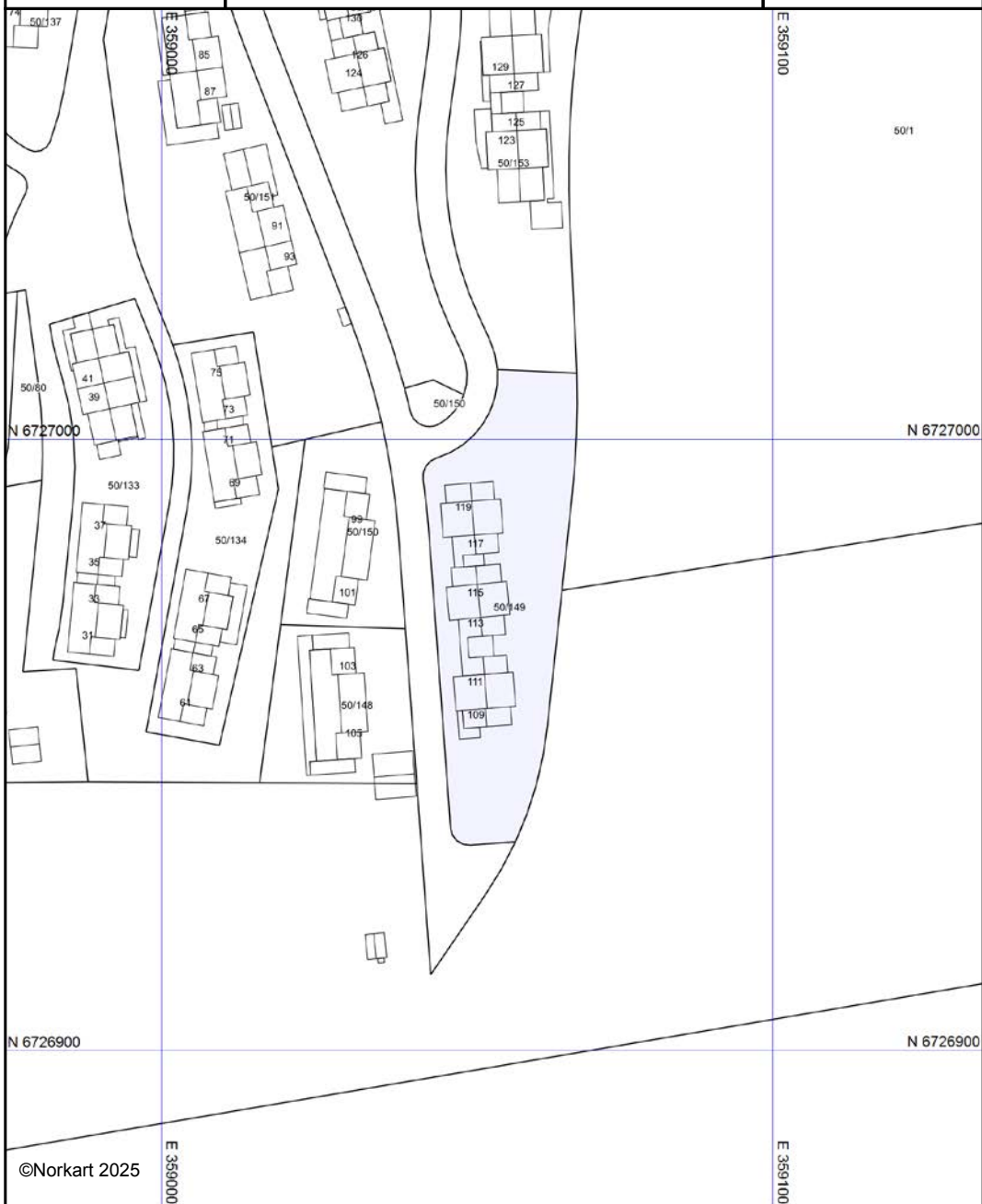
Voss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 50/149/0/4
Adresse: Bavallstunet 113
Utskriftsdato: 05.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring



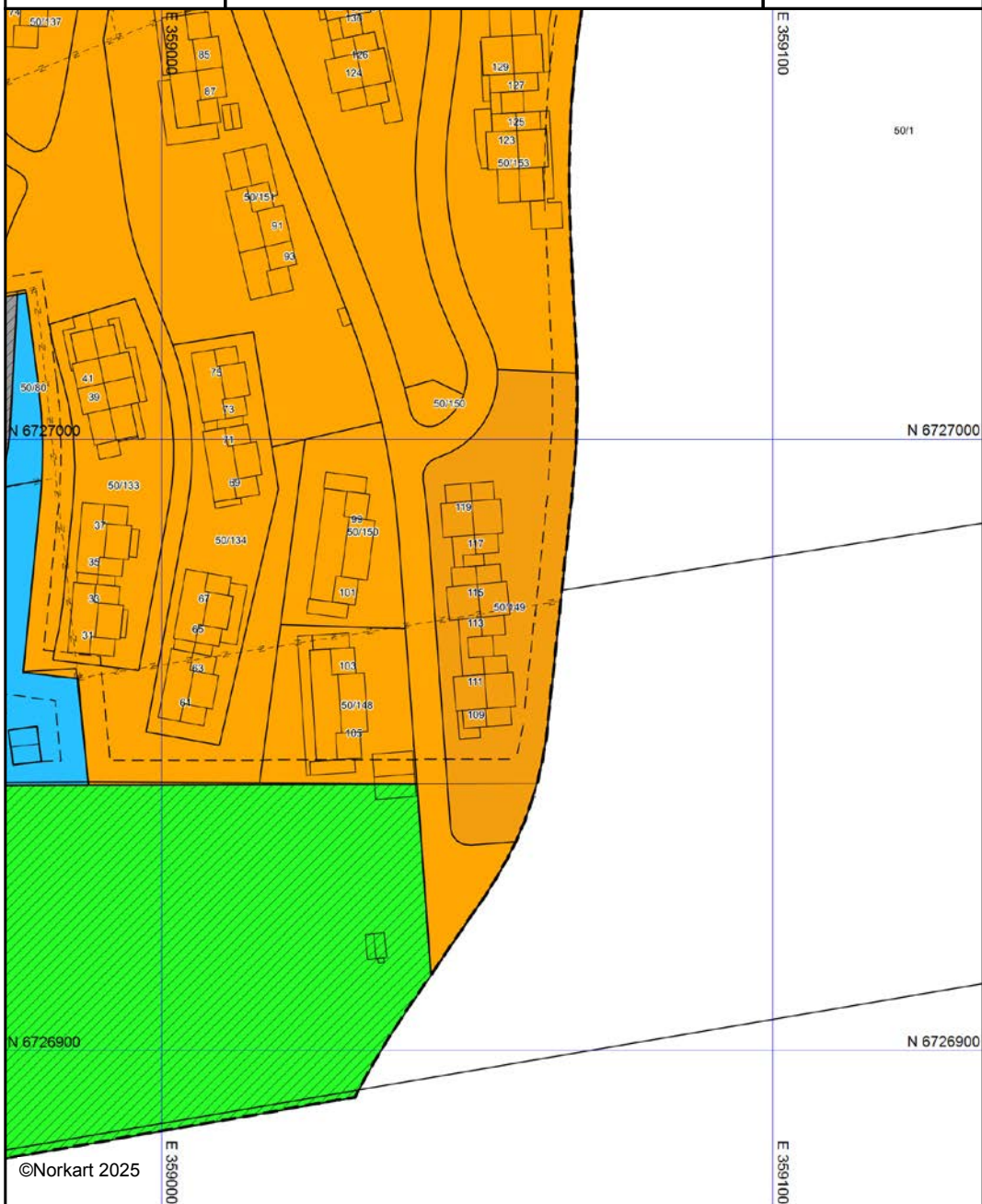
Voss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/149/0/4
Adresse: Bavallstunet 113
Utskriftsdato: 05.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2025

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

Tegnforklaring



Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Område for fritidsbuseiend
-  Område for herberge og bevertningssteder


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

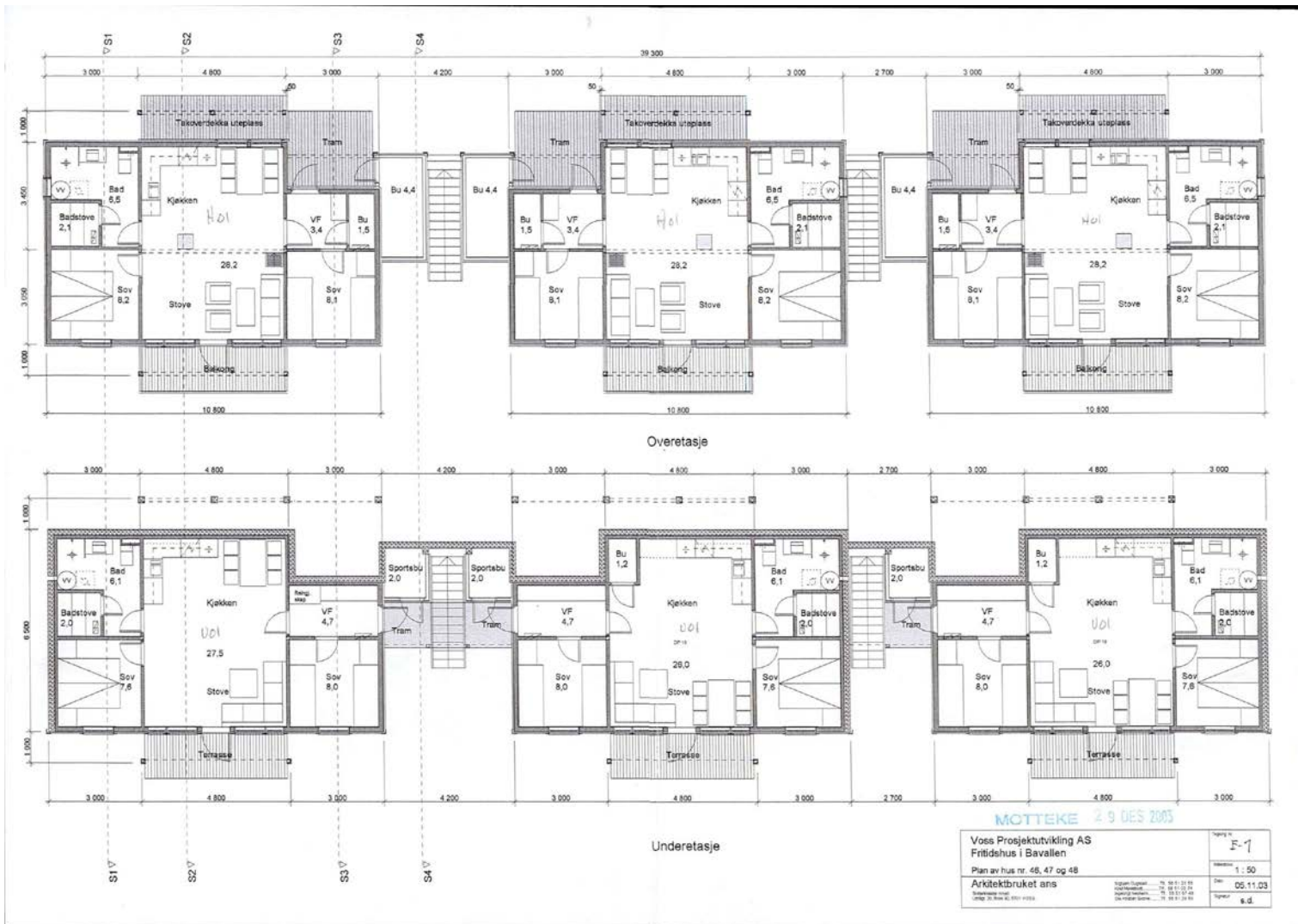
-  Felles avkjørsel
-  Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)

-  Anna kombinert formål

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

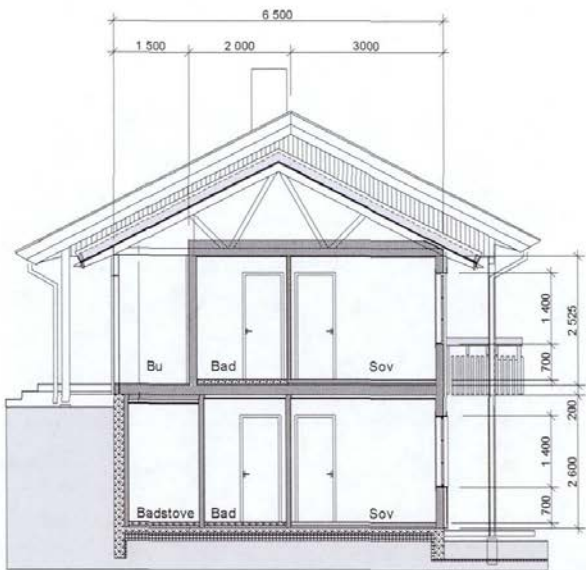
-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Eieidomsgrænse som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Abc
- 



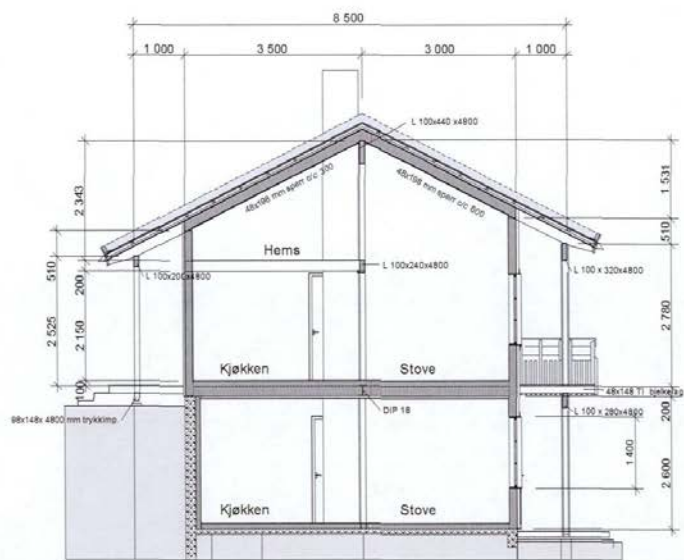


MOTTEKE 2.9.05 2005

Voss Prosjektutvikling AS Fritidshus i Bavallen Fasader til hus 46, 47 og 48 Arkitektbruket ans Svingelandsveien 3812 St. Austreli, 4137 Voss	Tegnet/tegner 05.11.03 Kontrollert/kontrollant 05.11.03 Opplyst/opplyst 05.11.03 Opplyst/opplyst 05.11.03	Tegning nr. F-2
	Skala 1:100	Dato 05.11.03
	Tegnet av s.d.	Opplyst av s.d.
	Opplyst av s.d.	Opplyst av s.d.

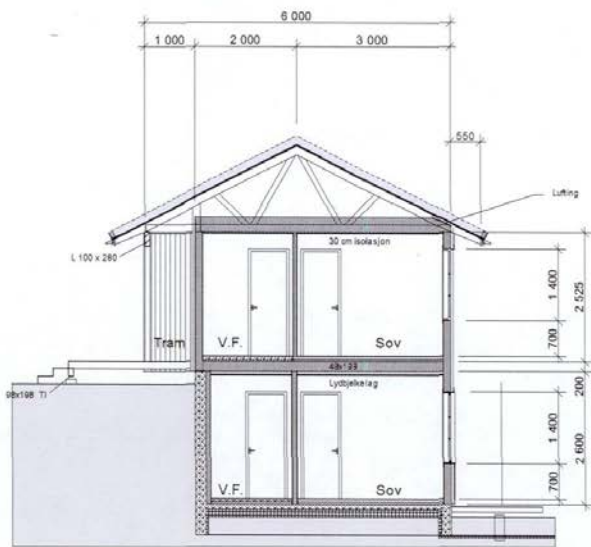


Snitt 1.



Snitt 2.

Voss Prosjektutvikling AS		Tegning nr.	
Fritidshus i Bavallen		F-3	
Snitt	Hus: 46, 47 og 48	Skala	1 : 100
Arkitektbruket ans	Dagbjørn Ougstad 19 58 51 23 89	Dato	05.11.03
Skapenhet med	Viktor Myrnes 19 25 51 03 74	Signatur	s.d.
Utbyg. 20.04.00, 07.01.00	Ingerborg Nordrum 19 58 51 07 48		
	Die Holten-Sjone 19 58 51 24 50		



Snitt 3.



Snitt 4.

MOTTEKE 29 DES 2003

Voss Prosjektutvikling AS
Fritidshus i Bavallen

Snitt

Hus: 46, 47 og 48

Arkitektbruket ans

Sjølvsveier nr 41
4818p, 20. Boks 90, 5701 Voss

Bjergem Dugglass... 78 58 51 22 55
Sjølvsveier... 78 58 51 22 55
Ingelring Nordmann... 78 58 51 07 48
Ole Kristian Skone... 78 58 51 28 50

Tegning nr

F-4

Målestokk

1 : 100

Dato

05.11.03

Signatur

s.d.

Eiendom	4621 50/149		
Utskriftsdato	05.03.2025	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bavallstunet 113
5710 SKULESTADMO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre