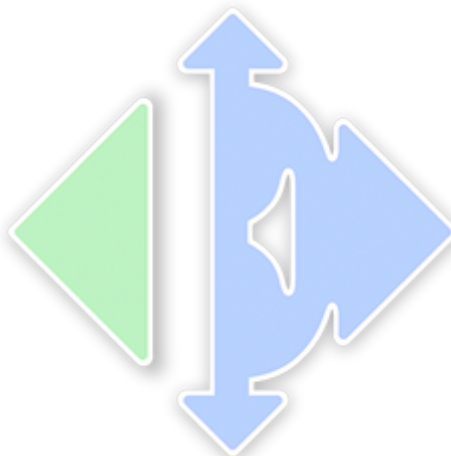


Selveier Enebolig
Rambergsgvegen 187
5282 Lonevåg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 27/10/2025

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

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:14, Bnr: 76
Hjemmelshaver:	Eva Bru
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	612 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	Antatt 1930-tallet

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.10.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Anette Bru
Tilstede under befaringen:	Representant for hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, terrasser, plen 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 natursteinkonstruksjoner murt i betong. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinuder med isolerglass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein, mindre takpartiet er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er antatt og være fra 1930-tallet og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Takstobjektet:

Selveier enebolig over 3 plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 14,5m².

Ved inngangspartiet er det terrasse på 18,1m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen i 2.etasje og inneholder skru- og automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvirent.

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

Gulv: Badene har flislagte gulv, resterende rom har laminat og tregulv, kjellerrommene har støpt gulv.

Vegger: Tapet og panel.

Tak: Tak-ess plater og panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**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:

- Lagt laminatgulv i stuen i 2024.
- Malt veggflatene på kjøkkenet i 2024, kjøkkenfrontene er av noe nyere dato.

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 måleverdig.

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 m²	S-Rom m²
Kjeller	30	0	0	0	3	27
1. Etasje	65	0	0	33	65	0
2. Etasje	35	0	0	0	35	0
SUM BYGNING	130	0	0	33	103	27
SUM BRA	130					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Kjellergang(18,3m²), bad(3,1m²), bod(7,1m²).

1. Etasje: Gang(7,2m²), bad/vaskerom(5,7m²), stue(20,6m²), spisestue og kjøkken(29,5m²).

2. Etasje: Gang(5,4m²), soverom(8m²), soverom(8,5m²), soverom(11,7m²).

BRA-e:**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. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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**

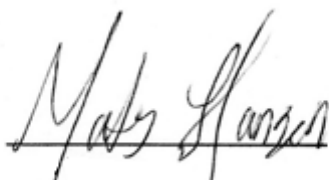
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

27/10/2025



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i natursteinkonstruksjoner, murt i betong.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, de fleste veggene under terreng er åpne mot grunnmur.

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det ble påvist saltutsalg på enkelte av murene, saltutslag indikerer at murene er fuktige. Tiltak må iverksettes for utbedring.

Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremit"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy (larvene er avhengig av at trevirket har en fuktighet på over 12 %, men utviklingen går raskest mellom 18 og 30 %).

På bakgrunn av alder (1930-tallet) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Utvendig er det registrert åpninger i grunnmuren, forholdet øker risikoen for at skadedyr kan ta seg inn i boligen. Tiltak må iverksettes for utbedring.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Merknad/vurdering av avvik:

Boligens gavlsider vender mot skrånende terreng. I skrånende terreng vil det tidvis kunne bli overvann, som regnvann og smeltevann. Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig å påse at overvann ledes bort fra boligen og rom under terreng. Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Stedvis er det ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen og hjørnebord til avslutning i bunn (overgang grunnmur/yttervegg). Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og belistning, tiltak må iverksettes for å unngå ytterligere skader. Det er påvist malingsslitasje/avskalling av maling på enkelte kledningsbord, vedlikehold må utføres for å unngå skader på kledningen.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.
Vinduene i kjelleren er fra 2005 og 2021.
Vinduene i 1.etasje er fra 1986, 1988 og 2006.
Vinduene i 2.etasje er fra 2010.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2000.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet eller eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det bør påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

Det er påvist råteskader i enkelte utvendige tetningslister og belistning, tiltak må iverksettes for å unngå ytterligere skader. Forholdet øker risikoen for råteskader på vinduskarmner og konstruksjonene rundt vinduene.

Det er påvist malingslitasje på enkelte av vinduskarmene, vedlikehold må utføres.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer.

Vær oppmerksom på:

Boligen har valmtakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet skiferstein til taktekking på hovedtaket.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking på mindre takparti.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekkingen er av eldre dato, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert (gjenværende brukstid beregnes til et minimum). Det er påvist skader på taktekkingen samt åpning i konstruksjonen/tekkingen på loftet, utskiftning må påregnes for å unngå skader.

Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen. Enkelte av nedløpene ledes ikke bort fra boligen, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det må påregnes kontroll av pipe.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Det er påvist fuktskjolder på loftet (høy forekomst). Fuktskjoldene er påvist rundt pipe, på sutakspanel og gulvplater. Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak må iverksettes for å unngå ytterligere skader.

Det er observert saltutslag på på trevirke, saltutslag indikere at trevirke er fuktig. Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skader.

Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremitt"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy (larvene er avhengig av at trevirket har en fuktighet på over 12 %, men utviklingen går raskest mellom 18 og 30 %).

Slik loftet fremstod på befaringsdagen utgjør loftkonstruksjonen en risiko for fuktskader.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til terrasse på 14,5m².
Ved inngangspartiet er det terrasse på 18,1m².

Terrassene er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Terrassekonstruksjonen med adkomst fra stuen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,82m. Dagens krav er på 1 meter.

Det er påvist større skjevheter/retningsavvik på terrassekonstruksjonen med adkomst fra stuen.

Det er påvist større skjevheter i søyler på undersiden av terrassen, tiltak må iverksettes for utbedring.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet tapet på veggene og malte flater i himlingen på badet i 1.etasje.

Det er benyttet malte overflater på veggene og panel i himlingen på badet i underetasjen.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene 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 motfall mot sluk på badet i kjelleren.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

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 fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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.

Det er benyttet sluk av eldre dato.

Hulltaking:

Som følge av våtrommenes alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgraderinger må påregnes. 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.

Badet i kjelleren inneholder: Toalett, helstøpt servant, dusjgarnityr.

Badet i 1.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, badekar.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og 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. På bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgradering av våtrommene innen kort tid.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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, enkelte 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.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 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 kobberrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren og er av typen Hovenette 191 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder anbefales utskiftning innen kort tid.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 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:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i 2.etasje og inneholder skru- og 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 sjekkliste (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 sløkkeutstyr 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.

Skrusikringer er å betrakte som eldre installasjoner, oppgradering av sikringsskapet bør påregnes.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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 håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

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/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av innvendig trapp. For å oppfylle gjeldende krav til rekkverk må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det ble påvist saltutsalg på enkelte av murene, saltutslag indikerer at murene er fuktige. Tiltak må iverksettes for utbedring. Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremite"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy (larvene er avhengig av at trevirket har en fuktighet på over 12 %, men utviklingen går raskest mellom 18 og 30 %). På bakgrunn av alder (1930-tallet) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens. Utvendig er det registrert åpninger i grunnmuren, forholdet øker risikoen for at skadedyr kan ta seg inn i boligen. Tiltak må iverksettes for utbedring.
1.3	Terrengforhold
	Boligens gavlsider vender mot skrånende terreng. I skrånende terreng vil det tidvis kunne bli overvann, som regnvann og smeltevann. Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig å påse at overvann ledes bort fra boligen og rom under terreng. Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. Stedvis er det ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen og hjørnebord til avslutning i bunn (overgang grunnmur/yttervegg). Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og belistning, tiltak må iverksettes for å unngå ytterligere skader. Det er påvist malingsslitasje/avskalling av maling på enkelte kledningsbord, vedlikehold må utføres for å unngå skader på kledningen. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører

	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet eller eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det bør påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket. Det er påvist råteskader i enkelte utvendige tetningslister og belistning, tiltak må iverksettes for å unngå ytterligere skader. Forholdet øker risikoen for råteskader på vinduskarmer og konstruksjonene rundt vinduene. Det er påvist malingslitasje på enkelte av vinduskarmene, vedlikehold må utføres.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Det er påvist fuktskjolder på loftet (høy forekomst). Fuktskjoldene er påvist rundt pipe, på sutakspanel og gulvplater. Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak må iverksettes for å unngå ytterligere skader. Det er observert saltutslag på på trevirke, saltutslag indikere at trevirke er fuktig. Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skader. Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremite"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy (larvene er avhengig av at trevirket har en fuktighet på over 12 %, men utviklingen går raskest mellom 18 og 30 %). Slik loftet fremstod på befaringsdagen utgjør loftkonstruksjonen en risiko for fuktskader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert (gjenværende brukstid beregnes til et minimum). Det er påvist skader på taktekkingen samt åpning i konstruksjonen/tekkingen på loftet, utskiftning må påregnes for å unngå skader. Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning. Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere. Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen. Enkelte av nedløpene ledes ikke bort fra boligen, forholdet øker risikoen for vannansamlinger. Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det må påregnes kontroll av pipe.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassekonstruksjonen med adkomst fra stuen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,82m. Dagens krav er på 1 meter. Det er påvist større skjevheter/retningsavvik på terrassekonstruksjonen med adkomst fra stuen. Det er påvist større skjevheter i søyler på undersiden av terrassen, tiltak må iverksettes for utbedring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Våtrom Overflate gulv

	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene 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 motfall mot sluk på badet i kjelleren. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. 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 fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og 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. På bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgradering av våtrommene innen kort tid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder anbefales utskiftning innen kort tid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Rambergveien 187

2. Postnummer *

5282

3. postadresse *

Lonevåg

Om boligeier

4. Boligeier *

Skriv inn fullt navn

Eva Bru

5. Fullmaktshaver som står for salget *

Skriv inn fullt navn

Anette Bru

6. Når kjøpte nåværende eier boligen? *

År og måned

1978 08

Opplysninger om eiendommen

7. Annen relevant informasjon

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

8. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____



Osterøy kommune

Adresse Postboks 1, 5293

Telefon 56 19 21 00

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4630 Gardsnr : 14 Bruksnr: 76

Adresse: Rambergsvegen 187, 5282 Lonevåg

Vatn	Offentleg
Avløp	Offentleg
Veg	privat

ATTERHALD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk. Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader

Ordre: **83018**



Eiendom: **4630-14/76/0 Andel 0**
Rambergsvegen 187
5282 Lonevåg

K46300001 Planopplysninger og reguleringsføresegner

MARI.MOSTROM.NILSSEN@OSTEROY.KOMMUNE.NO, 24.10.2025 13:17:

Mottatt fra leverandør

Gjeldande plan for eigedomen er Områderegulering Lonevåg - Hatland. Eigedomen er regulert til Bustader - Konsentrert småhus (felt namngitt BKS06), og ein mindre del av eigedomen er regulert til Bustader - blokker (felt namngitt BBB01) og ligg i Støysone - gul sone.

Det eksisterer igangsett planlegging som vedkjem eigedomen, Kommuneplanen sin arealdel er under revisjon med oppstart våren 2022.



PLANFØRESESEGNEN FOR OMRÅDEREGULERING LONEVÅG, OSTERØY KOMMUNE

PlanID: 46302015001

Saksnummer: 14/1741

Dato sist revidert: 27.10.2021

Vedtak i HS: 13.10.21

VERKNAD AV PLANEN

Områdeplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) §§ 12-5 - 12-7.
Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4.

Definisjonar (utan rettsverknad): Lonevåg er definert som tettbygd strok.

Utnyttingsgrad i planen: Grad av utnytting er sett i plankart eller føresegn i %BYA

BYA er utbygd areal for ei tomt; summen av utbygd areal for alle bygningar (fotavtrykk), bygningsdelar og konstruksjonar over bakken, ope overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplassar på ei tomt.

BTA Bruttoareal er areal inkludert ytterveggar og vert summert for alle plan i ein bygning.

Konsentrerte småhus

Med «Bustad - konsentrerte småhus» skal ein forstå småhus, med inntil 4 bueiningar, samanbygd i kjeder eller rekkjer med inntil 3 målbare plan der høgda til bygningen fell innanfor dei høgdenes som er angitt i plan.

Lågblokk

Bygning med fire eller fleire bueiningar og med inntil 4 etasjar over bakkeplan.

Terrassert bebyggelse

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

Terrasseblokk

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

MUA

MUA er minste uteopphaldsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område knytt til den einskilde bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. Leikeområde er inkludert i MUA.

Større tiltak

Søknadspliktige tiltak der det er krav om ansvarleg søker, jf. pbl § 20-3.

FØREMÅL I PLANEN

Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:2500 - A0, datert 06.09.21

Føremålet med planforslaget er å leggja til rette for sentrumsføremål, medrekna forretning, kontor, næring, overnatting, bevertning og offentleg / privat tenesteyting, bustad, undervisning, idrett, leik og grønt føremål med tilhøyrande infrastruktur.

Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:

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

1. Bustader (B)
2. Bustader - frittliggande (BFS)
3. Bustader – konsentrert småhus (BKS)
4. Bustader – blokker (BBB)
5. Sentrumsføremål (BS)
6. Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)
7. Barnehage (BBH)
8. Undervisning (BU)
9. Tenesteyting - Kulturinstitusjon/forsamlingslokale (BAA)
10. Næringsbygningar (BN)
11. Idrettsanlegg (BIA)
12. Andre kommunaltekniske anlegg (BKT)
13. Uthus/naust/badehus (BUN)
14. Andre typar bygningar og anlegg (BAS)
15. Leikeplass (BLK)
16. Bustad/tenesteyting (BBT)
17. Bustad/kontor (BKB)
18. Næring/tenesteyting (BNT)
19. Kontor/lager (BKL)
20. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS)

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

21. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) (S)
22. Veg (SV)
23. Køyreveg (SKV)
24. Fortau (SF)
25. Torg (ST)
26. Gatetun (SGT)
27. Gang-/sykkelveg (SGS)
28. Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
29. Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
30. Anna veggrunn – grøntareal (SVG)
31. Hamn (SHA)
32. Kollektivknutepunkt (SKK)
33. Kollektivhaldeplass (SKH)
34. Leskur/Plattformtak (SP)
35. Parkering (SPA)

Grøntstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)

- 36. Grønstruktur (G)
- 37. Naturområde (GN)
- 38. Turveg (GT)
- 39. Friområde (GF)
- 40. Kombinerte grøntstrukturføremål (GKG)

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

- 41. LNF areal for nødvendige tiltak for LNF (L)
- 42. Friluftsføremål (LF)
- 43. Naturformål (LNA)
- 44. Naturvern (LN)

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

- 45. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)
- 46. Småbåthamn (VS)
- 47. Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
- 48. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VFS)

Omsynssone (Pbl § 12-6)

- 49. Støysone – Raud sone (H210)
- 50. Støysone – Gul sone (H220)
- 51. Faresone – Ras og skredfare (H310)
- 52. Faresone – Flaumfare (H320)
- 53. Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)
- 54. Faresone – anna fare (H390)
- 55. Sikringssone – Frisikt (H140)
- 56. Sikringssone - Andre sikringssoner (H190)
- 57. Omsynssone bevaring naturmiljø (H560)
- 58. Omsynssone - bevaring kulturmiljø (H570)
- 59. Omsynssone - bandlagt etter kulturminnelova (H730)
- 60. Omsynssone bandlagt etter lov om naturvern (H740)
- 61. Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging (H810)
- 62. Infrastruktursone – Krav som gjeld infrastruktur (H410)

Føresegnsområde (Pbl §12-7)

- 63. Anlegg- og riggområde (#)

1. GENERELLE FØRESEGNAR (pbl § 12-5)

- 1.1 Der planen ikkje har fastsett andre krav gjeld kommuneplanen sin arealdel sine føresegnar og plan- og bygningslova med forskrifter. Naudsynt skred- og flaumsikring, sikring mot havnivåstigning og infrastruktur knytt til VA-anlegg kan gjennomførast i alle arealføremål.
- 1.2 For felt BS01-BS08, BBT02, BBB01-BBB06, BKS03, BKS04, BKS13, BFS30, BFS53, o_BU01 og o_BBH skal det ved søknad om løyve til tiltak/rammeløyve leggast fram situasjonsplan i 1:500 inkludert tilgrensande gater/vegar, gangareal, fellesareal og leikeareal.
- 1.3 Parkeringsdekning skal dokumenterast ved alle søknader om løyve til tiltak.
- 1.4 Prinsipp om universell utforming skal leggast til grunn for alle større tiltak. Prinsipp om universell tilkomst skal vurderast i alle større tiltak.
- 1.5 Uteopphaldsareal skal ha gode solforhold og der det er mogleg i le for vind. Uteopphaldsareal skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulike bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon med sitteplassar, planter, belysning og liknande.
- 1.6 Alle uteopphaldsareal skal ha tilkomst for rørslehemma der dette ikkje medfører for store terrenginngrep.
- 1.7 Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA på leikeareal.
- 1.8 Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for energisparande tiltak. Alle bygg for opphald skal vurdere energieffektive løysingar for oppvarming og alternative energikjelder. Alle nye bygg over 500 BTA (bruttoareal) skal etablerast med vassboren varme. Dersom det kan dokumenterast annan oppvarmings- eller nedkjølingsmetode som er like eller meir energieffektiv og klimavenleg kan vassboren infrastruktur erstattast.
- 1.9 Nettstasjonar kan etablerast innanfor alle reguleringsformål. Om ikkje anna er godkjent med netteigar, gjeld 5 meters byggegrense rundt nye og eksisterande nettstasjonar.
- 1.10 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering går fram av plankartet. For dei felt som ikkje er påført %BYA i plankart er utnytting og utrekningsmetode fastsett i føresegn. Der ikkje anna utnyttingsgrad er sett er % BYA lik 25%
- 1.11 Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn, som kan tenkast å komme inn under lov om kulturminner § 4, vert oppdaga i samband gravearbeid, skal arbeidet stoppast med ein gong og kulturminnemynde underrettast, jf lov om kulturminner §8, 2 ledd.
- 1.12 All produktiv matjord som vert nedbygd skal flyttast i samsvar med plan godkjent av kommunal landbruksmynde.

Estetikk og byggeskikk

- 1.13 I alle byggesaker skal det gjerast greie for og gjerast ei vurdering av dei estetiske sidene av tiltaket. Vurderinga må vere i forhold til tiltaket sjølv, omgjevnadane og fjernverknaden. Bruk av belysning, fargar og materiale må gjerast greie for.
- 1.14 Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene. Alle bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.
- 1.15 I skrått terreng skal bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan (halvetasjer) for å tilpassast terrenget. Skrått terreng er der terrenget er brattare enn 1,5 m i huset si breidde (kortaste ende).
- 1.16 Nye bygg skal ta omsyn til eksisterande bygningsmiljø når det gjeld volum, terrengtilpassing og plassering av bygg på tomte.
- 1.17 Nye bygningsdelar, som veranda og tilbygg, skal underordne seg bygningen si hovudform.
- 1.18 Alle bygningar i felt BS01-BS03 og BS05-BS07 skal ha utstikk som vil gje ei gangsgang under som er skjerna for nedbør.

Uteoppshaldsareal for bustader

- 1.19** For felt BS02-BS07 kan inntil 50% av krav for felles uteareal løysast på offentlig torg (o_ST) eller gatetun (o_SGT02-03) innanfor gangavstad på 70 meter frå inngangsparti. For bustader innanfor sentrumsformål BS02- BS07 skal uteareala fortrinnsvis ligge på bakkeplan, alternativt på takterasse/dekke over bebyggelse med god kontakt med hovudinngang.

Føremål	Privat uteareal pr bueining		Felles uteareal (ikkje parkeringsareal)	
	Under 50 m ²	Over 50 m ²	Under 50 m ²	Over 50 m ²
Sentrumsføremål (BS)	7	7	20	30
Blokker (BBB)	7	7	30	50
Konsentrert småhus (BKS)	10	30	50	70
Frittliggande bustader (BFS)				
- Einebustad		100		
- Tomannsbustad og ekstra bueining	100	100		

- 1.20** Dersom terrasse/balkong skal reknast med som uteoppshaldsareal, skal den vere minimum 5m² og ha minimum djupne på 1,5 m.
- 1.21** Areal brattare enn 1:3 skal ikkje takast med i rekning av uteoppshaldsareal.
- 1.22** Det er krav til at felles uteoppshaldsareal ikkje skal vere mindre enn 50m².
- 1.23** Dersom det er konflikt mellom tillaten grad av utnytting og krav til uteoppshaldsareal, skal krav til uteoppshaldsareal gå føre tillaten utnyttingsgrad.

Parkering

- 1.24** Parkeringsnorm gjeld for alle føremål der ikkje noko anna er spesifisert i føresegn under særskilde føremål eller felt. Kravet til parkeringsplassar kan fråvikast i byggesøknaden dersom ein kan dokumentere annan fast løysing for alternativ bruk av bil og behov for parkering gjennom til dømes bildeling eller liknande.
- 1.25** For offentlig parkeringsareal skal minimum 20% av parkeringsplassane tilretteleggast for lademoglegheit for ladbare køyrety.
- 1.26** For andre føremål gjeld:

Føremål	Type krav	Bil	Sykkel
Bustad (Einebustad, to-mannsbustad,	Minimum	2 pr bueining	
Bustad (BKS og BBB) Husvære mindre enn 50 m2	Minimum	1,5 pr bueining 1,0 pr bueining	
Bustad sentrum BS01-BS08 Husvære mindre enn 50 m2	Minimum	1,2 pr bueining 0,8 pr bueining	
Forretning/tjenesteyting/kontor*	Minimum	1,5 pr 100 m2 BRA	0,5 pr 100 m2
Næringsverksemd	Minimum	1 pr 100 m2 BRA	0,5 pr 100 m2
Beverting*	Minimum	0,5 pr 100 m2 BRA	0,2 pr 100 m2
Overnatting	Minimum	0,5 pr gjesterom	4 plassar + 0,2 plassar pr tilsett.
Museum/forsamlingslokale	Minimum	5 plassar der minimum 1 er universelt utforma.	
Undervisning	Minimum	0,7 pr årsverk	minimum 20 plassar

* Forretning/tjenesteyting/kontor og bevertning på under 50 m2 er unntatt frå krav om parkering.

- Parkering skal skje på eiga tomt eller dokumentert tilgjengeleg anna parkeringsareal, td avtale i parkeringshus.
- 1 av 10 parkeringsplassar, eller minimum 1, skal vere universelt utforma.
- Talet på plassar skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass.
- Minimum 2/3 av påkrevd sykkelparkering skal ha overbygg.
- Parkeringskjellar på BS03 kan gå under fleire bygg innanfor feltet.

Rekkefølgekrav

- 1.27** Før det kan gjevast bruksløyve for tiltak med opphaldsareal skal tilhøyrande tilkomstveg, vass og avlaupsanlegg, energiforsyning, parkering, gangareal og evt. uteoppaldsareal vere dokumentert ferdigstilt.
- 1.28** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye større tiltak på felt BS03 skal o_SKV03, o_SGS04, o_SKH01 vere ferdig opparbeidd.
- 1.29** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til tiltak på BS08 skal o_SKV03, o_SGS03, o_SGS04 og o_SGT01, SV02, o_SKH01 og o_SKH02 vere ferdig opparbeidd.
- 1.30** For desse områda skal det utarbeidast detaljreguleringsplan med tilhøyrande VA-rammeplan, før det kan søkjast om løyve til tiltak:
- B
 - BN06
- 1.31** For felt BN01-05, BKS01, BKS05, BKS11, BNT, BS01-03, BS06-08, o_GKG01-02, o_SGT01-03, o_ST og BNT, skal det saman med søknad om løyve til nye tiltak eller bruksendring, ligge føre miljøtekniske grunnundersøkingar som må avklare kva som eventuelt finst av ureining i grunnen, og kva tiltak som må gjerast ved bygging i høve dette, jf forureiningslova § 7. Miljøtekniske grunnundersøkingar skal utarbeidast av personar med relevant fagkompetanse.
- 1.32** Ved søknad om løyve til nybygg, tilbygg, bruksendring og rehabilitering skal det for faresone H320_1 og H320_2 dokumenterast at bygningen er sikra mot skader frå 200 års flaum og stormflo anten ved løysingar som tettar bygningen, at bruken toler overfløyming eller heving av bygning til kote + 3. Løysingane må vere prosjektert og dokumentert vurdert av fagkynding føretak. For felt BS01, BS02 og BS07 kan ein nytte areal opp til kote + 2,6 som parkeringsareal. Dette føreset at parkeringsarealet kan nyttast som flaumareal ved flaum og stormflo.
- 1.33** Før det kan søkjast om løyve til bruksendring, nye tilbygg, påbygg eller nybygg skal det for faresone H310 vere gjennomført naudsynte sikringstiltak. Det skal vere dokumentert at gjennomføring av sikringstiltak fjernar risiko og sikrar tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med akseptkriteria i gjeldande byggt teknisk forskrift. Før igangsetjingsløyve vert gjeve til tiltak innanfor føremål omfatta av faresone H310 skal det vere utført ei stabilitetsvurdering av terrenget. Vurderinga skal utførast av fagkyndig. Ved behov må det gjennomførast avbøtande tiltak.
- 1.34** Der det er naudsynt med tiltak i høve støy må desse vere gjennomført før mellombels bruksløyve kan gjevast.
- 1.35** For større tiltak skal det utarbeidast ein plan for anleggsfasen. Planen skal vere godkjent av Osterøy kommune før igangsetjingsløyve vert gjeve. Planen skal vise utbyggingsfaser/gjennomføring, trafikkavvikling inklusiv trafikktryggleik for mjuke trafikantar, tiltak i høve støy og støv, driftstider, plassering og arealbehov for riggområde, mellombelse deponi, adkomst, parkering, anleggsgjerder og handsaming av overvatn i anleggsfasen.
- 1.36** Før det kan søkjast om løyve til tiltak til nye bygg skal det ligge føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysingane for det aktuelle bygget eller området tiltaket gjeld. RTP for nye bustader skal ha positiv uttale frå BiR før RTP kan handsamast av Osterøy kommune.
- 1.37** Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader skal avfallsløysing vere dokumentert ferdigstilt.
- 1.38** Før arbeid på offentlege vegar og/eller gang- og sykkelvegar/fortau i tilknytning til desse kan setjast i gang, må det vere inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegeigar og tiltakshavar.
- 1.39** Før det kan gjevast løyve til nye bygg skal det ligge føre godkjent plan for overvasshandtering.
- 1.40** Før det kan gjevast varsel om oppstart av planarbeidet i ei detaljregulering i felt BN06 – Kårvika, skal det ligga føre detaljert utgreiing av forureiningstilhøva og moglege verknader, jf. forureiningsforskrifta kap. 2. I tillegg skal det greiast ut moglege verknader når det gjeld lys, støy, lukt og andre relevante tema knytt til forureining. Det skal òg ligge føre ei utgreiing av tilhøva for naturmangfald og verknader for denne ved etablering av landbasert akvakultur i influensområdet. Informasjon om verknadar som kjem fram her skal vektleggast i vurdering om det skal kunne gjevast ei positivt svar på melding om oppstart. Intensjonen er at det på eit så tidleg stadium som mogleg skal ligge føre naudsynt kunnskapsgrunnlag for å ta stilling til om det skal kunne startast opp arbeid med detaljplan.
- 1.41** Før det kan gjevast bruksløyve for BBS01 og VS skal o_SGG02, SV03 og o_SF15 vere ferdig opparbeida.
- 1.42** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bueiningar i felt BBB02-05, BFS24-28, BFS30, BKS07, BKS10-11 skal o_SV01 og o_SF01 vere opparbeidd og gitt mellombels bruksløyve.

- 1.43** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustader eller større tiltak i samband med felt BBB02-BBB06, BKS02-04, BKS06, BKS10-11 og BFS10-30 skal fortau opparbeidast langs den kommunale vegen jf tabell under. Det er krav om opparbeiding av fortau på inntil 20 meter pr nye bueiningar og inntil 10 meter for større tiltak.

O_SF02	BKS11, BFS27-28
O_SF03	BBB03, BFS27, BKS10, BFS24
O_SF04	BFS24-26, BBB05
O_SF05	BBB02, BKS07, BFS24
O_SF06	BFS21-23
O_SF07	BFS15-16, BFS20
O_SF08	BKS06, BFS11-13
O_SF09	BKS03
O_SF10	BKS02, BFS10,
O_SF11	BFS17
O_SF12	BFS14-15, BKS04

- 1.44** Før det kan gjevast løyve til igangsetting av tiltak innanfor felt o_BBH skal f_SV vere ferdig opparbeidd.
- 1.45** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustadar i felt BFS50-BFS53, BKS13 og BBB06 skal o_SGG10 vere opparbeidd.
- 1.46** Før det kan gjevast løyve til igangsetting til tiltak innanfor BS01 og o_SKK skal o_SV17 vere ferdig opparbeidd.
- 1.47** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustadar skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere dokumentert ferdigstilt. Torg og gatetun må vere dokumentert ferdigstilt med benkar, beplantning og materialval på dekke slik at det oppmuntrar til opphald og aktivitet før det kan gjevast bruksløyve til nye bueining basert på torg og gatetun som opphaldsareal, jf § 1.19.
- 1.48** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustadar skal leikeareal vere ferdigstilt med leikeapparat, plantar og naudsynt sikring. Det skal dokumentarast at leikeareal er eigna til bruk for alle aldrar.
- 1.49** Før det vert gjeve igangsettingsløyve til nye tiltak på BBB01 skal det vere inngått gjennomføringsavtale for bygging av avkøyrsløype med vegeigar. Før det vert gjeve mellombels bruksløyve på BBB01 skal o_SF14 vere ferdig opparbeidd. Før det vert gjeve mellombels bruksløyve på BKS05 skal o_SF16 vere ferdig opparbeidd.

Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon

- 1.50** Utomhusplanen skal vise korleis uteanlegga skal byggast. Ved søknad om løyve til tiltak om bruksendring, påbygg, tilbygg og nybygg skal det sendast inn utomhusplan og relevante terrengsnitt i målestokk 1:200 og anna relevant dokumentasjon. For større tiltak sjå føresegn 1.4. Situasjonsskart bør nyttast som underlag. Utomhusplanen skal godkjennast av Osterøy kommune. Frist for innsending av utomhusplan er seinast ved søknad om løyve til tiltak på tilhøyrande bustadtomtar.
- 1.51** Dokumentasjon skal syne:
- Soldiagram for bygg og uteareal. Desse skal syne tilfredsstillande soltilhøve for uteareal som skal nyttast til opphald.
 - Plassering av bygg i plan og høgd. Plasseringa skal ikkje vesentleg forringe sol og utsikt til naboar.
 - Vise at plassering av bygg eller tilkomstveggar ikkje vil vere til hinder for anna fortetting i feltet.
 - Plassering av inngangsparti, gangstiar og andre viktige punkt med terrengtilpassing og kotesett.
 - Biloppstillingsplass/ carport/ garasje, inkludert plassering og utforming av HC-parkering med sporingskurver eller anna dokumentasjon som syner manøvrering av køyrety.
 - Interne veggar med snuplass(ar), som skal dimensjonast for kjørety jf. gjeldande vegnormal
 - Koter som syner eksisterande og prosjektert terreng (før evt. mellombels lagring av massar).
 - Plassering av terrengforstøtning (td. mur eller plastring), trapper osb.
 - Lengde- og tverrprofilar av nye veggar og murar.
- 1.52** Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon for sentrumsføremål, kombinerte føremål og større tiltak skal i tillegg syne:
- Materialbruk på gangareal
 - Utforming og plassering av benkar, belysning og skilt
 - Plassering av felles postkasse- og renovasjonsstativ, løysing for oppbevaring av avfall/avfallskontainer(ar), utvendig bod og innbygging / skjerming.

- Tilstrekkeleg og eigna areal for alle avfallstypar skal merkast spesifikt i utomhusplan / illustrasjonsplan.
- Tilfredsstillande areal for tilkomst med lastebil jf vegnormalen og oppstilling for henting av avfall
- Utforming, bruk av, tilkomst og plassering av leikeområde med leikeapparat skal skildrast og visast.
- Handsaming av overflatevatn
- Evt. eksisterande vegetasjon og markdekke som skal takast i vare
- Vegetasjonsplan

Særskilde vilkår for større tiltak

- 1.53** Ved søknad om løyve til tiltak skal det leverast inn ein plan for plassering av riggområde, masserekneskap, mellombels massedeponi, lagerareal, eventuelle anleggskontor og/eller parkering med tilhøyrande tilkomst, avkjørsler osb. Det skal gjerast greie for sikring og bevaring av til dømes vegetasjon, steingardar og terreng som skal takast vare på, jf. dokumentasjon i utomhusplan. Ved søknad om ferdigattest skal riggområde vere dokumentert tilbakeført og dokumentasjon for plassering av overskotsmassar ligge ved.

Overvatn, vatn og avlaup

- 1.54** Overvasshandtering skal vurderast og utgreiast i alle tiltak.
- 1.55** Bygging av VA-anlegg er søknadspliktige og ansvarlege aktørar skal godkjennast gjennom byggesaksforskrifta. VA-anlegg skal vere i tråd med Osterøy kommune si til ei kvar tid gjeldande VA-norm.
- 1.56** Det er ikkje tillate å legge vassdrag eller bekkar i røyr. Vegframføring eller andre tiltak som får innverknad på bekkar, vassdrag eller flaumvegar skal gjerast slik at naturleg løp i størst mogleg grad vert ivaretatt.
- 1.57** Overvatn frå eigedomar skal ikkje overstige dagens nivå.
- 1.58** Lokal overvasshandtering skal ligge til grunn i alle tiltak. Der det ikkje er mogleg å handsame overvatnet lokalt så skal løysingar for handsaming av overvatn dokumenterast av aktør med særskilt dokumentert kompetanse innan feltet.
- 1.59** Der overvatn vert ført ut i terreng, skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller reduserer kvalitet på areal nedstraums.

Avfallshandsaming

- 1.60** For felt utan bustader skal alt avfall skal oppbevarast i innelukka konteinar eller særskilde bygningar. Avfall som pga. volum eller andre årsaker må lagrast ute, skal skjulast med tett og tilstrekkeleg høgt gjerde. Farleg avfall skal handterast forsvarleg, jf. Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall.

Byggegrense

- 1.61** Byggegrense skal følgje pbl § 29-4 der ikkje anna er sett i plankart eller føresegn. Byggegrense frå fylkesveg er 20 m frå senterline. Dette gjeld ikkje BS02-BS03, BS06-BS07, BN04-BN05, BAA, BKT, BNT, o_BOP02, BKL, o_BU01 og o_BBH som har byggegrense i føremålsgrense. BS01 har 20 m byggegrense mot fylkesveg mot o_SKV03 og i føremålsgrensa mot o_SKV06. BS08 har byggegrense i føremålsgrensa mot o_SKV03 og byggegrense 20 m frå senterline mot o_SKV01. I BBB01 er byggegrense for nye bygg over bakkenivå 25 m frå senterline o_SKV04.

Utbyggingsavtale

- 1.62** Ein kan nytte utbyggingsavtale for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur, park, turveg, offentleg leikeareal og torg i planområdet.

Universell utforming

- 1.63** Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av bustad og uteareal jfr. pbl. §29-3. Areal skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av ein så stor del av befolkninga som råd, og det skal tilretteleggast for en oversiktlig, trafikksikker og lett orienterbar framkommelegheit for gåande.

Eigarform

1.64

Offentleg areal	Felt
- Køyreveg og veg	o_SKV01-07, o_SV01-17,
- Fortau, gangveg og sykkelveg	o_SGS01, o_SGS03, o_SGS04, o_SF01-16, o_SF20, o_SF
- Gangveg/gangareal/gågate	o_SGG01-02, o_SGG05-08, o_SGG10
- Gatetun, torg	o_SGT01-03, o_ST
- Anna veggrunn – grønt areal, teknisk anlegg	o_SVG, o_SVT
- Kollektivknutepunkt, Kollektivhaldeplass, leskur, parkeringsplass	o_SKK, o_SKH, o_SKH01-02, o_SP, o_SPA01-06
- Undervisning, barnehage, offentlig tenesteyting, Idrettsanlegg	o_BU01-02, o_BBH, o_BOP01-02, o_BIA01-03
- Leikeareal	o_BLK01-02
- Turveg, friområde, kombinert grøntstrukturformål, andre typer bebyggelse, øvrige kommunalteknisk anlegg	o_GT, o_GF o_GKG01-02, o_BAS01-02, o_BKT01-02
- Hamn	o_SHA
Felles areal	
- Veg f_SV felles for BKS01 og BFS04	
- Leikeareal f_BLK01-04 er felles for BFS01, BFS02, BFS06 og BFS07	

2. BYGNINGAR OG ANLEGG (Pbl § 12-5 nr 1)

- 2.1 Alle terrenginngrep skal gjerast så skånsomt som mogleg og skal ha god landskapstilpassing. Med terrenginngrep forstås me alle typar inngrep som påverkar, endrar eller modifiserer terreng. Sprenging og utgraving av masse og tilbakeføring til opprinneleg terrengprofil er å rekna som eit terrenginngrep. Der større terrenginngrep er naudsynt skal bygde element sikre gode visuelle kvalitetar og god funksjonalitet. Det skal leggjast vekt på høg estetisk verdi.
- 2.2 Terrengmurar kan ha maksimal høgdde på inntil 2 m. Maksimal samla høgd på mur som inngår i terrassering på ei tomt kan vere inntil 4 m. Ved terrassering skal horisontal avstand mellom murar vere minimum 1 m. Mellomrom mellom murane skal tilplantast eller kunne nyttast til uteopphaldsareal.
- 2.3 Ei terrengfylling kan ha maksimalt 35 graders helling. Dette gjeld ikkje ved fylling inntil terrassert hus
- 2.4 For alle byggeområde er maksimal høgdde på etablering av ny skjering maks 3 m. Unntak er BF30. Det er eit vilkår at bygningane dekkjer store delar av skjeringane.
- 2.5 Alle nivåskilnader på 2 m eller meir skal sikrast mot fallskader.
- 2.6 Der ikkje anna er sett skal maksimal mønehøgd og gesimshøgd målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.7 Bygg i skrånande terreng skal avtrappast, ha underetasje og vere plassert tilbaketrekt på tomta for å sikre at bygget er tilpassa terrenget.
- 2.8 Nye bygg skal plasserast slik at dei best mogleg tilpassar seg eksisterande terreng som til dømes kollar, skogholt og veg
- 2.9 Det skal gjerast minst mogleg terrenginngrep i form av sprenging og fylling, og ein skal unngå høge murar og terrassar som verkar dominerande i landskapet.
- 2.10 Bygningar og uteareal skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og får utforming med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.

Bustader – frittliggande småhus

- 2.11** I område BFS01-BFS61 er det tillate å føre opp eine- eller tomannsbustad.
- 2.12** For felt, der det ikkje er sett krav om detaljregulering, og som vil krevje felles løysing for tilkomstveg, skal det ved søknad om løyve til tiltak ligge ved vurdering av felles tilkomstveg som mogleggjer utbygging av potensialet innan feltet.
- 2.13** Krav til leikeareal skal reknast ut frå tabell, jf § 2.71
- 2.14** Maksimal tomtestørrelse for nye tomter er 0,7 daa for einebustader og 1,0 daa for tomannsbustader. For alle bustadtomter er utnyttingsgrad vist i tabell under og gjeld føre utnyttingsgrad sett i plankart dersom det er strid mellom plankart og føresegn.

Einebustader	
Tomter med storleik opptil 0,7 daa	30% BYA
Tomter med storleik mellom 0,7 daa og 1,0 daa	25% BYA
Tomter med storleik over 1,0 daa	20% BYA
Tomannsbustader	
Tomter med storleik opptil 1,0 daa	35% BYA
Tomter med storleik mellom 1,0 daa og 1,3 daa	30 % BYA
Tomter med storleik over 1,3 daa	25% BYA

Bustader - konsentrerte småhus

- 2.15** I område BKS01-BKS07 og BKS10-BKS13 er det tillate å føre opp konsentrerte småhus.
- 2.16** Utnyttingsgrad (%BYA) går fram av plankartet.
- 2.17** Krav til leikeareal skal reknast ut frå tabell, jf føresegn 2.71
- 2.18** Tabellen viser planeringshøgde der det er fastsett.

Område	Planeringshøgde
BKS01	Kote + 51
BKS10	Kote + 55
BKS11	Kote + 38
BKS12	Kote + 44

Bustader - blokker

- 2.19** Område BBB01-BBB06 skal nyttast til lågblokk. Parkering og gjesteparkering kan etablerast i underetasje.
- 2.20** For BBB03 og BBB06 kan det byggjast maksimalt 3 etasjar med bueiningar over planert terreng. Utforming av bygg skal følgje terreng som for terrasserte bygningar. Ved pulttak skal takvinkel følgje stigning på terreng.
- 2.21** For BBB01-BBB02 og BBB04-BBB05 kan det byggast maksimalt 4 etasjer med bueiningar over planert terreng. Utforming av bygg skal følgje terreng som for terrasserte bygningar. Ved pulttak skal takvinkel følgje stigning på terreng.
- 2.22** Bygningar skal plasserast tilbaketrekt mot kollar, åssider og bergveggar der dette er aktuelt.
- 2.23** Krav til leikeareal skal reknast ut frå tabell, jf føresegn 2.71
- 2.24** For felt BBB06 kan inntil 2/3 av arealet avsatt til leikeareal løysast i feltet o_BLK01.
- 2.25** For felt BBB02 kan inntil 2/3 av arealet avsatt til leikeareal løysast i feltet BLK22.
- 2.26** Internt i feltet BBB06 skal det tilretteleggast for gjennomgang for gåande som ei forlenging av GT frå Hatland.

- 2.27** Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under: Planeringshøgde kan fråvikast med +/- 1 m enn fastsett planeringshøgde. Kote- og gesimshøgde må då justerast tilsvarende ned. Maksimal kote- og gesimshøgde ligg fast.

Område	Planeringshøgde	Maksimum mønehøgde	Maksimum gesimshøgde	%BYA
BBB01	Kote +40	Kote +56	Kote +52,5	80%
BBB02	Kote +81	Kote +97	Kote +93,5	80%
BBB03	Kote +49	Kote +60,5	Kote +58	80%
BBB04	Kote +52	Kote +69	Kote + 65,5	80%
BBB05	Kote +71	Kote +84	Kote + 80	80%
BBB06	Kote +17	Kote +28,3	Kote + 25,5	80%

- 2.28** Ved utbygging skal produktiv matjord innanfor felta BBB03 og BBB04 skal flyttast i samsvar med plan godkjent frå kommunal landbruksmynde. Flyttinga skal fortrinnsvis skje internt på Osterøy og følgje gjeldane statleg rettleing for planering og jordflytting.

Sentrumsføremål

- 2.29** Omfattar område BS01 til BS08. I området kan det etablerast forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor, overnatting, bevertning og bustad med slike unntak:
- For BS08 kan det ikkje etablerast bustad på gateplan mot o_SKV03.
- 2.30** Det er ikkje tillate med etablering av handel for plasskrevjande varetypar, t.d. sal av bilar, bilutstyr, trelast, byggevarer og liknande. Storleiken på lager skal vere maksimalt halvparten av butikkstorleiken.
- 2.31** Det skal etablerast minimum 7 m² balkong, altan, terrasse eller anna privat uteplass pr bustadeining på nye bueiningar. Areal skal vera skjerma for støy i høve til gjeldande forskrift.
- 2.32** For BS02 og BS05 skal fasadar på gateplan ha store vindusflate, for BS03, BS06, BS07 og BS08 skal fasadar på gateplan mot o_SKV03 ha store vindusflater og bidra til eit aktivt samspel mellom gate, gaterom og bygningar. Hovudinngang skal vere frå gate, gatetun eller torg.
- 2.33** Bustader i BS03 må ha gjennomgåande leilegheiter.
- 2.34** Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn dokumentasjon som syner tilfredsstillande parkeringsdekning.
- 2.35** Parkering skal løysast på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal. På felt BS01, BS02 og BS07 er det tillate med parkering på bakkeplan og i bygning på bakkeplan. For felt BS02 skal 30% av arealet på bakkeplan skal vere offentleg parkering. For felt BS08 er det tillate med parkering på bakkeplan for delar av feltet men fasade mot o_SKV03 skal vere open. Det er tillate med parkeringskjellar i felt BS02, BS03, BS05 og BS08 under føresetnad av at denne er sikra mot flaum og stormflo.
- 2.36** Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

Område	Maksimum mønehøgde	Maksimum gesimshøgde	%BYA =
BS01	Kote + 16	Kote + 12,5	90%
BS02	Kote + 15,5	Kote + 9,5	90%
BS03	Kote + 14,5	Kote + 11,5	90%
BS04	Kote + 15,5	Kote + 11,5	90%
BS05	Kote + 17,5	Kote + 11,5	90%
BS06	Kote + 17,5	Kote + 11,5	90%
BS07	Kote + 19,5	Kote + 14,5	90%
BS08	Kote + 20,5	Kote + 17,5	90%

- 2.37** Ved bruk av møne skal møneretningen følgje dalføret og ved bruk av pulttak skal pulttaket følgje terrenget.
- 2.38** For felt BS04 er plassering av bygg i plankart retningsgjevande og endeleg plassering vert bestemt i prosjektering. Bygningar skal byggast med møneretning som vist i plankartet.
- 2.39** For felt BS03 er illustrasjonar i kap 5.3 i planskilddring retningsgjevande for plassering av bygg. Det skal vere siktlinjer mellom bygga. Krav til leikeareal skal reknast ut frå tabell, jf § 2.71

- 2.40** For felt BS01 kan inntil 2/3 av arealet avsatt til leikeareal løysast i feltet o_BLK01. For felt BS07 kan inntil 2/3 av arealet avsett til leikeareal løysast i felt o_BLK02. For felt BS02-BS05 kan heile krav til leikeareal løysast i felt o_BLK02.
- 2.41** For felt BS03, BS04 og BS08 er det tillate med takoppbygg for td heis eller tekniske installasjonar. Takoppbygget kan vere inntil 2 m over tillate mønehøgd og kan ikkje overstige 10 % av grunnflata til bygget.
- 2.42** Naudsynt samband for kanal mellom o_GKG01 og o_GKG02 kan løysast gjennom felt BS02 samt tilkomst til BS03.

Tenesteyting – offentlig og privat

- 2.43** o_BOP01 og o_BOP02 er areal til offentlig og privat tenesteyting.
- 2.44** Utnyttingsgrad for o_BOP01 og o_BOP02 er lik BYA 90%.
- 2.45** Maksimum mønehøgd og gesimshøgd er lik eksisterande situasjon.

Tenesteyting – barnehage

- 2.46** Ved utbygging skal produktiv matjord skal flyttast i samsvar med plan godkjent frå kommunal landbruksmynde. Flyttinga skal fortrinnsvis skje internt på Osterøy og følgje gjeldande statleg rettleing for planering og jordflytting.
- 2.47** Bygningar og leikeområde skal plasserast slik at det vert minst mogleg støy frå uteareala til bustader i nærleiken.
- 2.48** Maksimal mønehøgd er 20 . Maksimal gesimshøgd er 20 m.
- 2.49** Utnyttingsgrad er lik BYA 90%.

Tenesteyting – undervisning

- 2.50** Områda o_BU01 og o_BU02 skal nyttast til undervisning med tilhøyrande infrastruktur. Delar av arealet kan i tillegg nyttast til anlegg for idrett, symjing og kultur.
- 2.51** Utnyttingsgrad er lik BYA 90%
- 2.52** Maksimal mønehøgd er 20 m. Maksimal gesimshøgd er 20 m.
- 2.53** Ved søknad om løyve til tiltak skal ein vise leikeareal og utforming av dette. Leikeareal skal vera ferdigstillt før ein kan gje ferdigattest for bygningar.

Tenesteyting – kulturinstitusjon/forsamlingslokale

- 2.54** Området BAA kan nyttast til kulturinstitusjon og forsamlingslokale
- 2.55** Utnyttingsgrad er lik 70 % BYA.
- 2.56** Maksimum møne- og gesimshøgd er lik eksisterande situasjon.

Næringsbygningar

- 2.57** Området BN01 skal nyttast til lager, tenesteyting og industri med tilhøyrande kontor
- 2.58** Området BN02 skal nyttast til lager med tilhøyrande kontor
- 2.59** Områda BN03-05 skal nyttast til industri med tilhøyrande kontor.
- 2.60** Utnyttingsgrad er lik 90% BYA . Maksimum mønehøgd og gesimshøgd er lik eksisterande byggehøgd, der ikkje anna er sett i plankartet.
- 2.61** Det er ikkje tillate å føre opp plashall.
- 2.62** Parkering skal løysast innan avsett føremålsgrense.

Idrett

- 2.63** Områda o_BIA01-02 gjeld eksisterande idrettsanlegg
- 2.64** Det er tillate med tilhøyrande tribuner og mindre utstyrsbodar.
- 2.65** Området o_BIA03 kan og omfatte kulturanlegg og symjeanlegg.
- 2.66** For o_BIA03 er maksimum gesimshøgd kote +50 og maksimal mønehøgd kote +55.

Leikeareal

- 2.67** Gangareal og tilkomst til leikearealar skal vere trafikksikre og utforma etter prinsipp om universell tilgjenge. Avsett gangareal tilgrensande leikeareal i planen skal ferdigstillast samstundes med opparbeiding av leikeareal.

- 2.68** Alle leikeareal skal ha tilkomst for rørslehemma.
- 2.69** Leikeareal skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulike bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon og leik med nødvendig utstyr for leik og spel for barn og unge og med sittegrupper.
- 2.70** Leikeareal skal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Det kan gjerast unntak for brattare eller smalare areal, men det skal då ha eller opparbeidast med særskilde kvalitetar. Alle leikeområde skal vere eigna til bruk i alle årstider.
- 2.71** Storleik på leikeareal:

Grunnlag	BS	BBB	BKS	BFS	BFS
Leikeareal pr bueining	Felles	Felles	Felles	Einebustad	Fleirmannsbustad
Bueiningar under 50 m ²	20	20	25	40	35
Bueiningar over 50 m ²	25	25	30	50	45

- 2.72** Det kan i o_BLK02 leggst til rette med terrengarrondering, tre og andre planter som er i tråd med føremålet. Området skal beplantast og opparbeidast med leikeareal og sitjeplassar med benkar og liknande. Det er tillate med trapper som kan ta opp terrengspranget frå flaumsikker høgd og ned til Lonevåg.
- 2.73** ~~o_BLK03 kan nyttast til leikeareal og/eller nærmiljøanlegg.~~
- 2.74** Etablering av o_BLK02 skal skje i samsvar med intensjonen i landskapsplan Park _Lonevåg sentrum. Mindre justeringar kan skje etter prosjektering dersom det kan dokumenterast ei betre løysing enn som vist i landskapsplan. Etablering av o_BLK02 kan skje etappevis.
- 2.75** I o_BLK02 er det tillate at deler av området ligg under flaumsikker kote, som kan flaumast over jamleg. Dette området skal ha grøn struktur som kan infiltrere vatn.
- 2.76** Areal i o_BLK02, som omfattar siste byggetrinn for opning av kanal, skal vere ferdig beplanta før ferdigattest for 2. byggetrinn vert gjeve.
- 2.77** Dersom det er konflikt mellom tillaten grad av utnytting og krav til leikeareal, skal krav til leikeareal gå føre tillaten utnytingsgrad.

Andre typar bygningar og anlegg

- 2.78** Felt BUN01 - BUN06 er eksisterande naust eller naustområde. Det er ikkje tillate med nye tiltak. Unntak er oppattbygging av naust på eksisterande grunnmur eller restaurering av eksisterande naust. Storleik på naust skal ikkje aukast. Ved tiltak i BUN03 skal det takast omsyn til eksisterande kulturmiljø.
- 2.79** For felt BUN01 er det ikkje tillate å etablere tiltak innanfor føremåla som står fram som privatiserande og har ein avvisande effekt på ferdsel og opphald for ålmenta.
- 2.80** Det er tillate å opparbeide gangveg innanfor felt o_BAS01. Gangveg o_BAS01 kan opparbeidast med påler sett ned i vatnet eller annan oppbygging i Vågatjørn. Gangvegen skal ha minst 3 meters breidde og skal vere universelt utforma.
- 2.81** Det er tillate gangveg innanfor o_BAS02. Gangvegen kan opparbeidast med påler sett ned i vatnet eller anna oppbygging i Husavatnet. Gangvegen skal ha minst 3 meters breidde.
- 2.82** Innanfor føremålet BBS01 kan det byggast veg, parkeringsplassar, båtslipp, avfallshandteringsanlegg, servicebygning med sanitæranlegg og annan infrastruktur knytt til drift av småbåtanlegget. Det kan opparbeidast inntil 30 parkeringsplassar. Maksimalt 10 av desse kan tilretteleggast for bubilar. Eit servicebygg skal maksimalt vere 600 m² bebygd areal.
- 2.83** Innanfor BBS01 og VS skal det gjennomførast naudsynte tiltak for å hindre ureining frå småbåthamna, jf forureiningslova § 7. Det skal etablerast eit område for oppsamling og handtering av avfall frå båtpuss og andre typar aktivitetar i hamna som kan medføre utslepp av miljøskadelege stoff (jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2 og 3). Farleg avfall skal oppbevarast i eigna behaldarar som skal vere merka med type innhald. Behaldarar skal kunne låsast når dei ikkje er i bruk og skal stå under tak og vere sikra mot avsig og lekkasje. Spyleplass for båtar skal ha fast dekke (betong/asfalt) med fall mot drenerande grøft. I grøfta skal det etablerast oppsamlings-/reinsesystem for å skilje ut malingsrester og miljøgifter frå spylevatn, før det kan sleppast ut i resipienten. Prosjektering og utføring skal gjennomførast av føretak med relevant kompetanse knytt til hydrologi, biologi, kjemi eller andre fagområde som kan vere relevante. Dokumentasjon skal sendast til kommunen ved søknad om løyve til tiltak.

- 2.84** Innanfor føremålet BBS02 er det tillate med infrastruktur knytt til småbåtanlegget som til dømes forankring av utliggarar.
- 2.85** Det skal tilretteleggast for mjuke trafikantar innanfor BBS01. Trasé skal visast på situasjonsplan ved søknad om løyve til tiltak. Innanfor BBS01 skal leggast til rette for gangsamband til GT01.
- 2.86** Det er ikkje tillate med tiltak som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald. Eventuelle stengsler på utliggarane skal plasserast på flytebrygga.
- 2.87** Det er tillate med utfylling i sjø innanfor føremål BBS01 og BBS02. Utfylling må godkjennast av offentleg mynde.
- 2.88** På grunn av hekkande sjøfugl på friluftsområde på Storholmen (Omsynssone H560_03) må det vurderast avbøtande tiltak med tanke på støy, lys og eventuell ferdsel til sjøs under anleggsperioden for BBS01 og BBS02.

Bustad/tenesteyting

- 2.89** Gjeld område BBT01 og BBT02.
- 2.90** Områda skal nyttast til tenesteyting og/eller bustad.
- 2.91** For BBT01 er det tillate med drift av barnehage og/eller kulturskule.
- 2.92** BBT02 skal ha 3 etasjar.
- 2.93** Ved etablering av bustader innanfor feltet BBT02 skal minst 20% av desse vere under 45m².
- 2.94** Mønehøgde, gesimshøgde og utnyttingsgrad er vist i tabellen under:

Område	Maksimum mønehøgde	Maksimum gesimshøgde	%BYA =
BBT01	Kote + 70	Kote + 67	90
BBT02	Kote + 50,5	Kote + 47,5	90

Næring/tenesteyting

- 2.95** Området BNT skal nyttast til næring og/eller tenesteyting.
- 2.96** Utnytting er lik 90% BYA av føremålsflate.
- 2.97** For BNT skal maksimal mønehøgde vere 10 m over planert terreng / gatenivå og maksimal gesimshøgde vere 7 m over planert terreng / gatenivå.

Kontor/lager

- 2.98** Område BKL kan nyttast til kontor og/eller lager.
- 2.99** Maksimal utnytting er lik 90 % BYA av føremålsflate.
- 2.100** Maksimal møne- og gesimshøgde er lik som eksisterande bygning.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl §12-5 nr 2)

Torg

- 3.1** Området o_ST er offentlig. o_ST skal nyttast til opphald, formelle og uformelle tilstellingar, sal av varer og anna naturleg tilknytta føremålet. Det er tillate med parkering av bilar på oppmerka plassar. Torg skal ha ei tiltalande utforming med høy materialkvalitet og beplantning. Prosjektering av o_ST skal sikre gangforbindelsar vidare til o_SGT02. Prosjektering og gjennomføring skal tydeleg skilje med faste installasjonar mellom areal som skal kunne køyrast på og areal til opphald og rekreasjon. Deler av torget skal vere bilfritt. Varelevering er tillate. Tilkomst til BS07 er tillate via o_ST.

Gangveg/gangareal/gågate

- 3.2** Gangvegane skal så godt som råd vere universelt utforma og skal opparbeidast med fast dekke med grus av god kvalitet. Det kan etablerast utsiktspunkt på gangvegane
- 3.3** Gangveg SGG02 er ein snarveg gjennom felt BFS24. SGG09 er ein snarveg gjennom felt BFS13. Desse er unnatekne krav om universell utforming.
- 3.4** o_SGG05 skal vere universelt utforma med fast dekke og skal koplast på gangsambandet o_BAS01.

Køyreveg

- 3.5** o_SKV01-07 er offentlig veg.
- 3.6** Det er tillate med kulvert for kanal under o_SKV04.

Veg

- 3.7** o_SV er offentlege vegar.
- 3.8** Ved innsending av søknad om løyve til tiltak for vegareal skal det ligge føre prosjekteringsunderlag. Prosjekteringa skal vise køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan og fyllings- og skjeringsområde. Terreng før og etter inngrep skal kome fram av søknaden. Prosjektering av veg skal vise korleis ein har følgd opp krav i vedteken veg-norm og VA-norm for Osterøy kommune.
- 3.9** Avkøyrslar vist i planen med symbol for avkøyrslar er ikkje juridisk bindande for plasseringa av avkøyrslar.
- 3.10** Det er tillate med utfylling i sjø innanfor føremål SV03. Utfylling må godkjennast av offentlig mynde.

Gang og sykkelveg

- 3.11** o_SGS01, o_SGS03 og o_SGS04 er offentlig gang- og sykkelveg. Det er tillate med kulvert under o_SGS04.
- 3.12** Det er tillate med utandørs servering på 25 % av gatebreidda i o_SGS04. Det er ikkje tillate med tett skjerming mellom utandørsserveringa og gata.

Fortau

- 3.13** o_SF01-o_SF20 og o_SF er offentlig fortau. Naudsynt samband for kanal mellom o_GKG01 og o_GKG kan tillatast under o_SF.
- 3.14** For o_SF01-o_SF12 skal fortau utformast med kantstein på maks 16 cm. Avkøyrslar skal fungere som møteplassar og skal nyttast nedsenka kantstein. Ved samanhengande fortau på meir enn 40 meter utan møteplassar, skal det opparbeidast møteplassar på 8 meter ved å nytte nedsenka kantstein

Anna veggrunn – Grøntareal

- 3.15** Området skal vere etablert og tilplanta samstundes som vegareala er ferdigstilt.

Anna veggrunn – Teknisk anlegg

- 3.16** Området kan nyttast til grøfter, tekniske installasjonar med meir.

Parkering

- 3.17** o_SPA er offentlig parkeringsplass.

Hamn

- 3.17** o_SHA er offentlig hamn.
- 3.18** Det er tillate med lasting og lossing frå landarealet. Varer og materiale kan maksimalt oppbevarast i 2 månader. For å ikkje hindre sikt til fylkesveg o_SKV01-o_SKV02 er maksimal høgd på varer og materiale kote +5.

Gatetun

- 3.19** Området o_SGT02 skal nyttast som gatetun. Gatetun skal innby til leik og opphald, og parkering skal skje på særskilt anviste plassar. Deler av arealet kan opparbeidast med beplanting og møblerast. Området skal ha ei utforming som ikkje skil mellom køyrebane og gangareal. Utforminga skal bidra til at køyrety held låg fart. Det er berre tillate med køyring til parkering og varelevering for BS06 og BS03.
- 3.20** På o_SGT01 er køyring ikkje tillate.
- 3.21** Det er tillate med utandørs servering på o_SGT01 og o_SGT03.

Kollektivknutepunkt

- 3.22** o_SKK er offentlig kollektivknutepunkt.

Kollektivhaldeplass

- 3.23** o_SKH er offentlege kollektivhaldeplassar.

Leskur/Plattformtak

- 3.24** o_SP er offentlege leskur.

4. GRØNNSTRUKTUR (Pbl §12-5 nr 3)

Frionråde

- 4.1** Område o_GF er offentlig og skal nyttast til rekreasjon for ålmenta.

Naturområde

- 4.2** I område GN01 skal vegetasjonen takast vare på. Det er tillate med opparbeiding og vedlikehald av sti med enkel standard.
- 4.3** På GN01 kan ein gi løyve til tiltak for å etablere o_BAS01. Gangveg til nausttuftene skal vere universelt utforma.
- 4.4** I GN er det tillate med enkel tilrettelegging som til dømes informasjonsplakater.

Turveg

- 4.5** GT og o_GT er turvegar. Turvegane skal så godt som råd vere universelt utforma og skal opparbeidast med fast dekke med grus av god kvalitet. Det kan etablerast utsiktspunkt på turvegane.
- 4.6** Det er tillate med utfylling i sjø innanfor føremål GT01. Utfylling må godkjennast av offentlig mynde.

Kombinerte grøntstrukturformål (GKG)

- 4.7** Område o_GKG01 og o_GKA02 er sone for blågrøn struktur og open kanal. Det skal vere open vasstreng. Det er tillate med flaumvollar, men desse må plantast til og fungere som grøntareal. Område skal ha ei tiltalande form og kunne nyttast av ålmenta som rekreasjonsområde. Bruer til gangvegar og køyreveg kan etablerast over kanal. Tilkømt til BS03 kan etablerast i o_GKG02 om naudsynt. Tilkømt til BS01 skal etablerast over kanal.

5. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL (Pbl §12-5 nr 5)

- 5.1** Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar
- 5.2** I føremålet er det tillate med tiltak i samband med stadbunden næring, som vil seie bygning, anlegg eller bruk som det av omsyn til drifta av garden er naudsynt å lokalisere på eigedomen. Det er tillate

med tiltak som sikrar enkel tilrettelegging for friluftsliv, som til dømes tursti, skilting av tursti, enkle bruer og liknande.

Naturføremål

5.3 LNA er område med særskilde naturkvalitetar som skal ivaretakast.

Friluftsføremål

5.4 Desse områda har særskilde friluftskvalitetar som skal ivaretakast. Det er tillate med enkel tilrettelegging for friluftsføremål. Tilrettelegginga skal vere skånsom mot naturkvalitetar, vere reversible og ha godkjenning frå landbruksmynde før igangsetting. Det er ikkje tillate med tiltak som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald.

Naturvern

5.5 LN er område med særskild vegetasjon som skal ivaretakast.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (Pbl §12-5 nr 6)

Småbåthamn

- 6.1** Innanfor område VS kan det byggast flytebrygger med landgang, utliggarar, naudsynt forankringsanlegg og molo. Molo skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Før dei planlagde tiltaka kan iverksettast må det, i tillegg til godkjenning etter plan- og bygningslova, ligge føre eige løyve etter havne- og farvannslova. Søknad etter havne- og farvannslova skal sendast til lokal hamnemynde for handsaming.
- 6.2** Det er tillate med utfylling i sjø i samband med etablering av molo i føremålet VS. Utfylling må godkjennast av offentleg mynde.
- 6.3** Det skal tilretteleggjast for minimum 8 gjestebåtplassar innanfor VS.
- 6.4** Det er ikkje tillate med tiltak som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald. Eventuelle stengsler på utliggarane skal plasserast på flytebrygga.
- 6.5** På grunn av hekkande sjøfugl på friluftsområde på Storholmen(omsynssone H560 _03) må det vurderast avbøtande tiltak med tanke på støy, lys og eventuell ferdsel til sjøs under anleggsperioden ved opparbeiding av småbåthamn og molo.

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

6.6 Det er tillate å føre opp felles bryggjer langs o_ST og BS07. Desse skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

Naturområde i sjø og vassdrag

6.7 Desse områda har særskilde naturkvalitetar som skal ivaretakast. Det er tillate med skjøtsel av vegetasjon og enkel tilrettelegging for leik og ferdsel.

7. OMSYNSSONE OG FØRESEGNSSOMRÅDE (Pbl §12-5 nr 6)

Faresone – høgspenningsanlegg (H370)

7.1 H370 er omsynssone for høgspenningsanlegg. Byggegrense mot høgspenningsanlegget følgjer omsynssona. Tiltak i dette området må vere i tråd med føremål i planen og det må ligge føre godkjenning frå linjeeigar.

Faresone – flaum (H320)

- 7.2** Område H320_1 viser område utsett for 200-års flaum jf § 1.32.
- 7.3** Område H320_2 viser område utsett for stormflo og flaum jf § 1.32.
- 7.4** Område H320_3 viser område utsett for flaum jf § 1.32.

Faresone – ras og skred (H310)

- 7.5 Viser område der det er fare for ras og skredhendingar jf § 1.33.
- 7.6 H310_1 ≥ skredfare sannsyn 1/100
H310_2 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000
H310_3 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000

Sikringssone - friskt (H140)

- 7.7 Gjeld område H140
- 7.8 I området med frisksone ved veg, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan.

Andre sikringssone – Vassførande borehol (H190)

- 7.9 Omsynssone H190 viser vassførande borehol.

Støysone

- 7.10 H210_1 er raud sone etter rundskriv T-1442
- 7.11 H220_1 er gul sone etter rundskriv T-1442

Angitte omsynssone – bevaring naturmiljø (H560)

- 7.12 Innanfor omsynssone bevaring naturmiljø H560_1 Loneelvi vassdraget er tiltak ikkje tillate. Kantvegetasjon skal ivaretakast. Det er ikkje tillate med vandringshinder for anadrom fisk.
- 7.13 Innanfor omsynssone naturmiljø H560_2 er tiltak ikkje tillate. Kantvegetasjonen skal bevarast.
- 7.14 Innanfor omsynssone naturmiljø H560_3 Storholmen er det ikkje lov med etablering av gangveggar eller tilkomstbrygge for å legge til rette for friluftsliv på grunn av at det er hekkeområde for fiskemåke. Det kan etablerast kai som er naudsynt for landbruksdrift.

Angitte omsynssone – bevaring kulturmiljø (H570)

- 7.15 Omsynssone H570_01 Naustmiljø Berdalsvika.
- 7.16 Omsynssone H570_02 Naustmurar i Kårvika. Det er tillate å bygge opp eitt naust på gamle murar etter gamal byggeskikk.
- 7.17 H570_03 er løe i Ramberget med brakakledning. Bygget skal bevarast. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygninga sin arkitektur og karakter. Riving er ikkje tillate.
- 7.18 H570_04 er bygg ved Rambergsvegen (gbnr 14/106). Bygget skal bevarast. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygninga sin arkitektur og karakter. Riving er ikkje tillate.
- 7.19 H570_05 er område rundt fornminne frå yngre jernalder i form av to nausttuffer og ein mannsgrav, lokalisert i Støvika i Vågatjørn, sjå § 7.22. Det er tillate med opparbeiding og vedlikehald av sti med enkel standard, og med enkel tilrettelegging som til dømes informasjonsplakater. Tiltak skal ikkje skade eller utilbørleg skjemma kulturminnet. Innanfor omsynssona skal opprinneleg landskapsrom mot Vågatjørn bevarast.

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

- 7.22 I omsynssonene H730 er det freda kulturminne. Fornminne frå yngre jernalder i form av to nausttuffer og ein mannsgrav er lokalisert i Støvika i Vågatjørn. Det er ikkje tillate å gjere inngrep eller tiltak som har, eller kan ha, ein negativ innverknad på kulturminna. Alle tiltak innanfor omsynssona skal leggjast fram for Vestland fylkeskommune og avklarast i samsvar med kulturminnelova. Førre-vår prinsippet skal leggjast til grunn.

Båndlegging etter anna lovverk (H740)

- 7.23 H740_1 er bandlagt etter lov om naturvern. Gjeld forskrift om munningsfredning Loneelva. Munningsfredning etter lov om laksefisk og innlandsfisk. Munningsfredning for Loneelva er vedteken gjennom: Forskrift om fiske ved utlaup av vassdrag med anadrome fiskeartar, Hordaland frå 23.06.1997. <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/1997-06-23-734>
- 7.24 H740_2 Er bandlagt etter energilova. Omsynssone for høgspontanlegg. Byggegrense mot høgspontanlegget følgjer omsynssona. For alle tiltak i dette området må det ligge føre godkjenning frå linjeeigar.

Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging (H810)

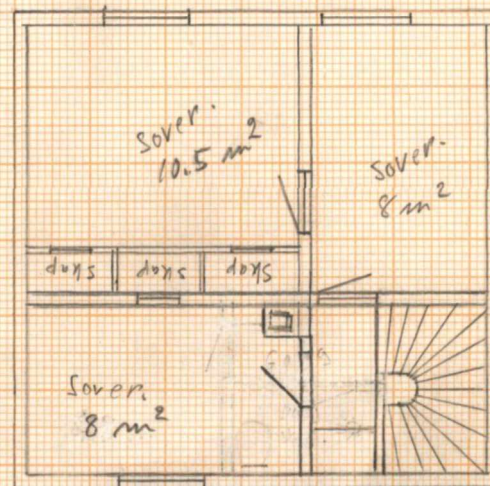
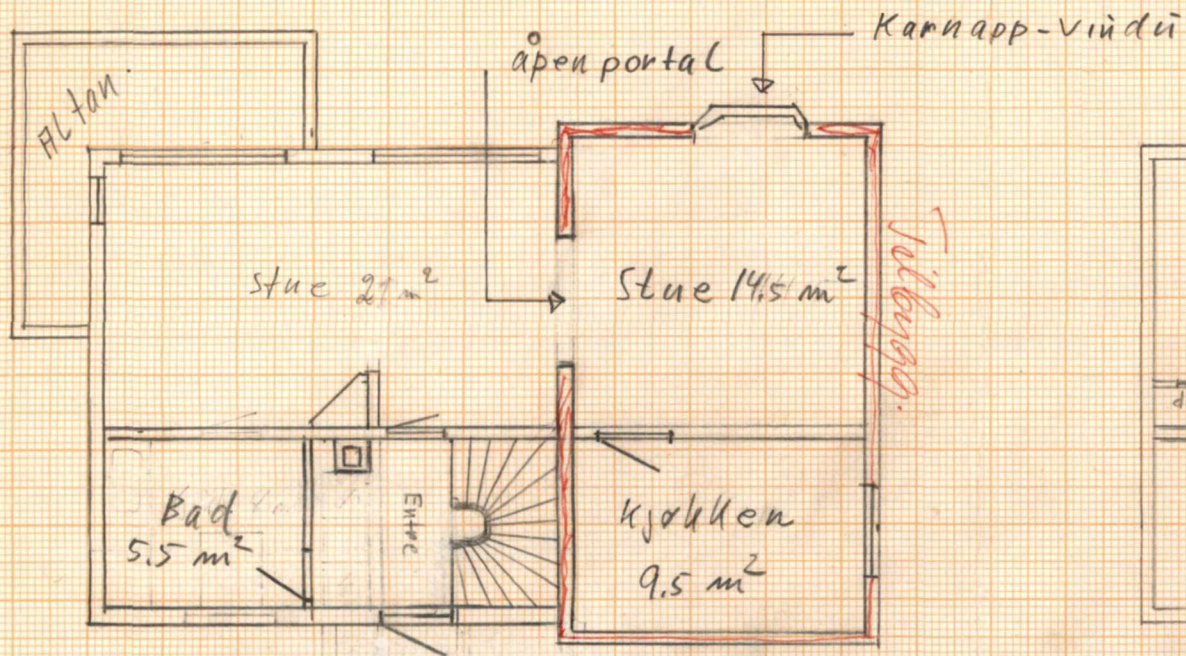
- 7.25** Sone H810_1 – Kårvika næringsområde (BN06), med tilkomstveg o_SV15, er det krav om detaljregulering.
- 7.26** Sone H810_2 – Lonaneset (B) er det krav om detaljregulering.

Infrastruktursone – Krav som gjeld infrastruktur (H410)

- 7.27** I område H410_1 er det tillate med vassleidning.
- 7.28** I området H410_2 er det tillate å gjennomføre naudsynte tiltak for å vidareføre kanal og blågrønstruktur frå o_GKG02 til sjø. Gjennomføringa skal sikre tilkomst til BS07, BS06 og BS03. Det er tillate med flaumvollar, men desse må plantast til og fungere som grøntareal. Område skal ha ei tiltalande form og kunne nyttast av ålmenta som rekreasjonsområde.

Føresegnsområde (rpbestemmelsesområde #)

- 7.29** Mellombelse anleggs- og riggområde er langs kommunale og fylkeskommunale vegar. For tiltak der anleggs- og riggområde er teke i bruk skal området «#anlegg og rigg» gjevast ei tiltalande utforming med god kvalitet som samsvarer med underliggende føremål innan eit år etter avslutta anleggsperiode eller før ferdigattest kan gjevast.



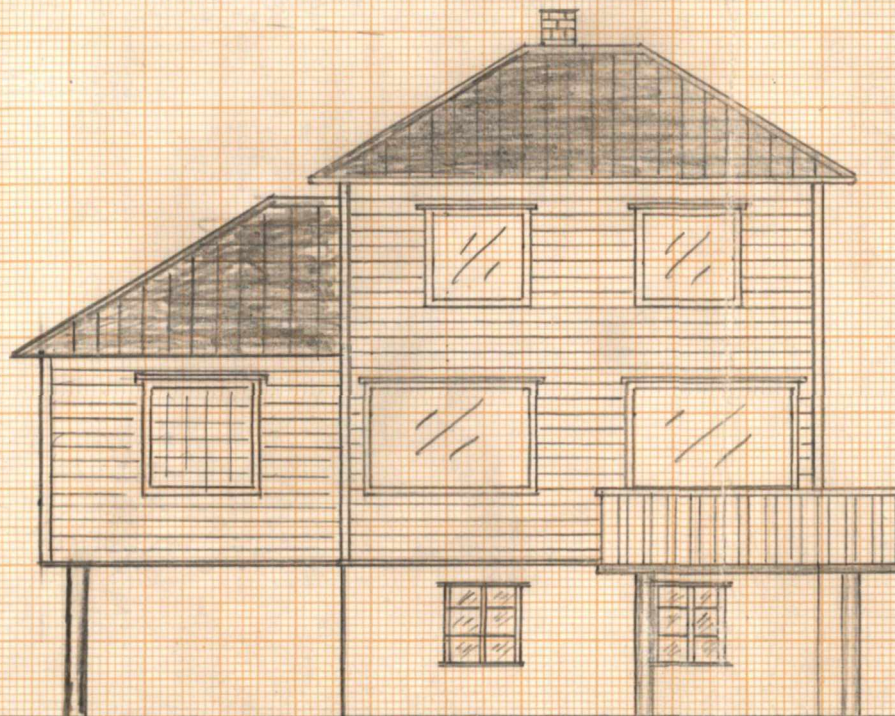
2. etg.

25. 03. 85

B

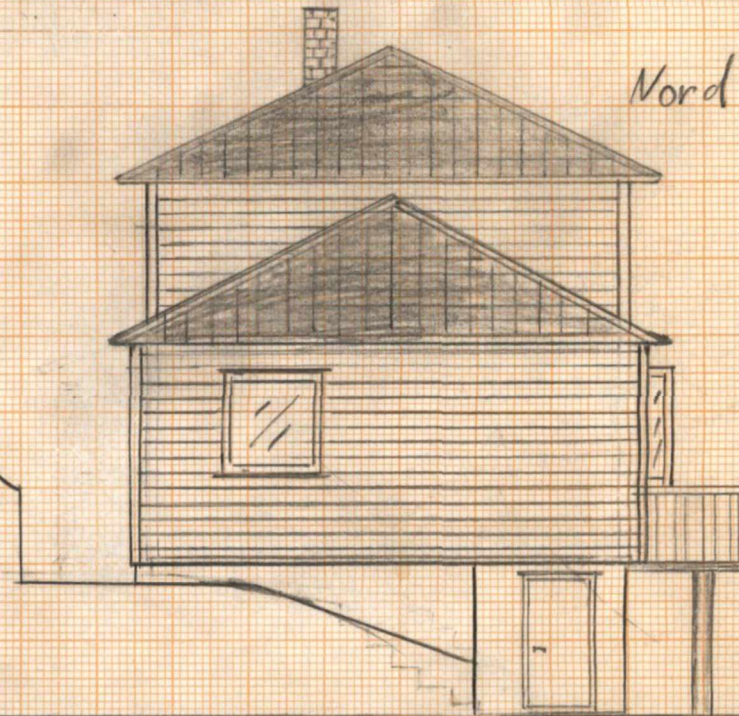
1. etg.

Vest



Mål: 1:100

Nord



Rambergsvegen 187

Nabolaget Lonevåg - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hatland Kjørgrovi	4 min	🚶
Linje 902	0.3 km	
Arna stasjon	23 min	🚆
Linje F4, L4, R40	22.1 km	
Bergen Flesland	51 min	✈️

Skoler

Lonevåg skule (1-7 kl.)	9 min	🚶
220 elever, 14 klasser	0.7 km	
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.)	7 min	🚶
241 elever, 18 klasser	0.6 km	
Osterøy vidaregåande skule	8 min	🚶
123 elever, 9 klasser	0.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Rådhuset	9 min	🚶
Osterøy VGS - Vestland fylkesko...	10 min	🚶

«Nydelig natur. Stille og rolig. Greie naboer. Kort vei til fjell og vann.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

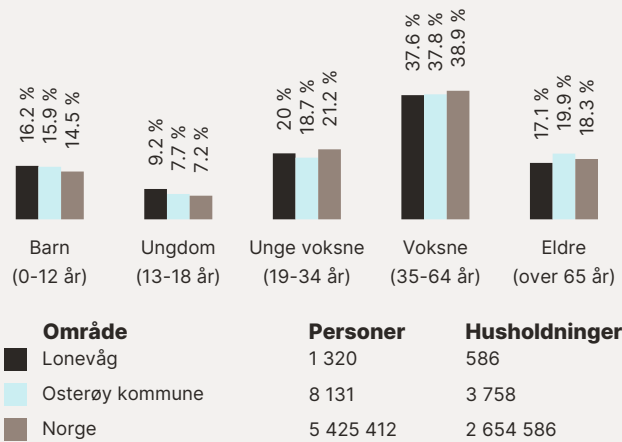


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lonevåg barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
117 barn	0.4 km	

Dagligvare

Coop Extra Lonevåg	15 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.3 km	
Rema 1000 Lonevåg	17 min	🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

- 

Osterøy stadion

Aktivitetshall, fotball, friidrett

7 min

0.6 km
- 

Osterøyhallen fleirbrukshall

Aktivitetshall

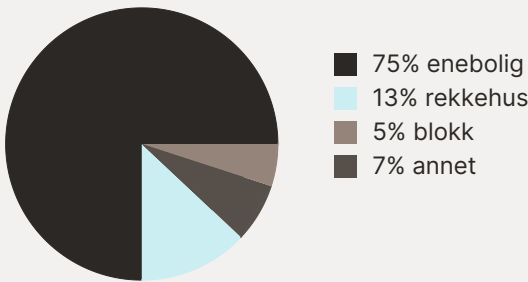
11 min

1 km
- 

MOVA Osterøy

17 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

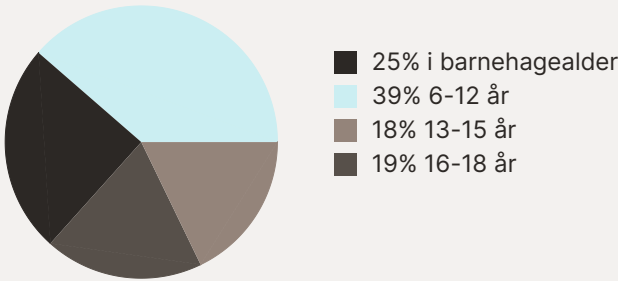
Osterøy Senter

17 min
- 

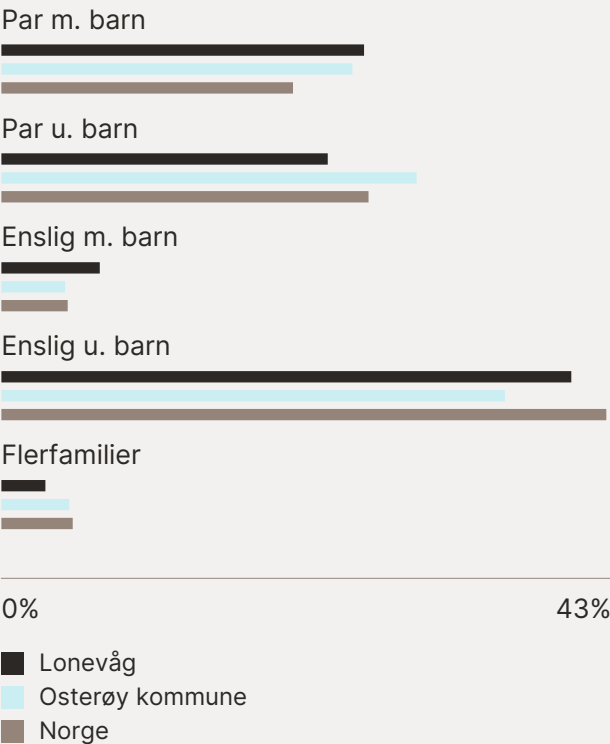
Apotek 1 Lonevåg

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

