DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Fjellskål 34

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Eiendomsmegler Norge,
Arna

Gjensidige

Egenerklæring

Fjellskål 34, 5282 LONEVÅG

22 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjellskål 34	Fjellskål 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

22.07.1991

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har blitt brukt som fritidsbolig i hele eiertiden. Stort sett helger og ferier med fokus på vår, somme og høst.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Herland-Lauvli, Carl-Håkon

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2014

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet Armatur i dusj grunnet frostskade

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har sett tegn til fukt tak kjøkken og stue. Ved kraftig regn. Litt fukt i noen vinduer.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2001

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kun enkelt vedlikehold . Lagt ny shingel i 2001.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ja, installert Elvestad kabel på vannledningen og ny kurs til denne. Har dok på eltilkoblingen, men ikke rørleggeren Lagt midlertidig kabel til annekshytten. - privat arbeid.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thunestvedt AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Ja, boret etter vann i fellesskap med naboen i 2020. Ny eier må inngå ny avtale med nabo om drift av dette.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ikke godkjent avløp. Ellers ingen feil.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tilkoblet vann og elvestadkabel til felles borehull med nabo.

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ja, det er noen sprekker i brannmur bak ovn.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ja, det har enkelte år vært mus i hytten på vinterstid.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ja, tidvis luktet litt mugg på et soverom. Noe råte på utvendig kledning

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

ikke godkjent avløp fra kjøkken og bad.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Vi har frasagt oss rett til å kjøre bil på sjøveien som går mellom nøstene, men kan gå på den. Skorstein på annekshytte ikke godkjent. Ovnen skal frakobles.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Frittstående bod ble blåst skjev i storm. Er rettet ved egeninnsats.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 19879751

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Carl-Håkon Herland-Lauvli	**2026-09-22**

Identification

Carl-Håkon Herland-Lauvli

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

Osterøy kommune
Adresse Postboks 1, 5293
Telefon 56 19 21 00

Utskriftsdato: 11.09.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4630 **Gardsnr.:** 84 **Bruksnr.:** 26
Adresse: Fjellskål 34, 5282 LONEVÅG
Referanse: 23260105

Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.

Kommentar
Kommunen har ingen ferdigattest/mellombels bruksløyve/søknad om dette i sine arkiv for eigedomen.

ATTERHALD VED UTLEVERING 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.

OSTERØY KOMMUNE tlf.: 56 19 21 00

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.:** **Bnr.:** **Fnr.:** **Snr.:**

17 Kopi av godkjent(e) byggemelding(ar)

Produktet femner om kopi av vedtak, teikningar og attestar for alle byggemeldingane på eigedomen.

Osterøy kommune
Adresse Postboks 1, 5293
Telefon 56 19 21 00

Utskriftsdato: 14.09.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4630 **Gardsnr.:** 84 **Bruksnr.:** 26
Adresse: Fjellskål 34, 5282 LONEVÅG
Referanse: 23260105

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja
	LNFR

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Ja

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
Kommuneplanens arealdel er under revisjon.

ATTERHALD VED UTLEVERING 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.

FØRESEGNER

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

Arealplan etter PBL § 11-5

Vedlegg 2

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL FOR OSTERØY KOMMUNE 2011-2023

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



FØRESEGNER

Definisjonar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Generelle føresegner

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

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

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

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

- Parkering
- Hamn

PBL § 11-7, nr. 3. Grøntstruktur

- Grøn struktur
- Friområde
- Park

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. BYGG OG ANLEGG

Bustad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fritidsbustad

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

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

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

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

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

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

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

Offentleg og/eller privat tenesteyting

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

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

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

Sentrumsføremål

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

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

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

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

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

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

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

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

Råstoffutvinning

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

Næring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Idrettsanlegg

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

Andre typar bygg og anlegg

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

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

Andre typer bygg og anlegg

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

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

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

Naust

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brygger

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

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

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

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

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

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

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

Massedeponi

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

Grav og urnelund

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

Kombinerte bygg og anlegg

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

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

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

3. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

Hamn

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

Parkeringsplass

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

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

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

4. GRØN STRUKTUR

Grøn struktur

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

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

Park

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

Friområde

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

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

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Landbruks-, natur- og friluftsområde

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

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

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

Spreidd bustad- og fritidsbustad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spreidd naustbygging

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

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

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

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

For oppføring av brygge sjå punkt 2.62 og 2.63.

LNF-spreidd næring

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

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

Generelt

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

Småbåthamn

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

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

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

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

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

Fiske

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

Akvakultur

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

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

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

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

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

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

Friluftsområde i sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

6.20 For område VFR9 Kleiveland gjeld også:

- Det skal gjennomførast vurdering av skredfare før det kan gjerast tiltak i området jamfør §1.9. Arbeidet skal gjennomgå sidemannskontroll. Det er krav til relevant fagkompetanse for utarbeiding av rapport for skredfarevurdering, utarbeiding av skredfarekart og for sidemannskontroll (PBL § 11-9, nr. 4).
- Det skal ved søknad om løyve til tiltak ligga føre situasjonsplan i 1:500 som syner teltplass, sanitærbygg, rasteplass, bålplass, flytebrygge mm. Parkeringsplassar skal visast på eigen situasjonsplan. Oversiktsplan for heile situasjonen skal visast i eigna skala. Teltplass og sanitæranlegg må plasserast utanfor område for kartlagt skredfare (PBL § 11-9, nr. 6, § 11-11, nr. 4).
- Det skal etablerast parkeringsplass med minimum 4 biloppstillingsplassar ved kommunal veg før friluftsområdet kan takast i bruk. Prosjektering og utførande for etablering av parkeringsplass er plassert i tiltaksklasse 3. Prosjektering må ha eit særskild fokus på flaum i nærliggande vassdrag (PBL § 11-9, nr. 5).

- Det skal i område langs elv nyttast som gangveg. Det er ikkje tillate med motorkøyrety som ikkje er knytt til landbruksdrift på eigedomen (PBL § 11-9, nr.3).
- Eksisterande kai og naust kan innan føremålet setjast i stand og vedlikehaldast. Ved naturskade eller annan skade på bygningane eller kai kan desse setjast opp att i likt uttrykk, material og volum (PBL § 11-11, nr. 4).
- Eksisterande ventebu på kai og eksisterande kai kan pussast opp og setjast i stand (PBL § 11-11, nr. 4).
- Det kan det etablerast flytebrygge innan føremålet, på innsida av eksisterande kai inn mot nausta. Maksimal lengde 12 m og maksimal breidde 3 m. Det kan ikkje etablerast fysisk stengsel som hindrar allmenn ferdsel på denne (PBL § 11-9, nr. 5).
- Det kan oppførast frittståande bygg for toalett og vask på inntil 15 m2 og 3,5 m mønehøgde. Bygget skal etablerast i bakkant av eksisterande naust. Bygget skal ha trekledning i naturfarge og nøytralt farga takmateriale (PBL § 11-9, nr.6, § 11-11, nr. 4).

6.21 For friluftsområde VFR2 Nedre Vikne kan det etablerast langsgåande brygge i tre eller naturstein som maksimalt kan strekkje 4 m ut frå land. Det skal etablerast sikring for å redusera risiko for drukningsulykke (PBL § 11-9, nr. 5).

6.22 For område VFR8 Hosangerheimen kan det etablerast gangveg og brygge. Brygge skal etablerast i naturstein eller tre. Maksimal breidde er 8 m og maksimal lengde ut frå land er 3 m (PBL § 11-10, nr. 2).

6.23 For eksisterande kai Hamre VFR4 kan eksisterande kaiområde vølast og haldast ved like. Det er ikkje tillatt å auke kaivolum. Det skal takast særskild omsyn til kulturminner ved alle tiltak (PBL § 11-9, nr. 5).

Kombinerte føremål i sjø og vassdrag

6.24 Føremålet er kombinerte føremål i sjø og vassdrag. Føremålet gjeld oppankringsområde for akvakulturanlegg (PBL § 11-7, nr. 6 og § 11-11, nr. 7).

7. OMSYNSSONER

Sikrings, støy og faresoner (PBL § 11-8 a)

7.1 Høgspenningsanlegg

7.2 Faresone for ras og skred. Ved utbygging innan områder som ligg i denne sona skal det liggja føre ei fagleg vurdering av skredfaren (PBL § 11-8, a)

7.3 Faresone flaum. Ved tiltak i faresone skal flaumfare frå vassdrag vurderast (PBL § 11-8, a)

Sone med særleg omsyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (PBL § 11-8 c)

7.4 Omsynssone friluftsliv.

Det er tillate med mindre tiltak som legg til rette for friluftsliv som til dømes merka stiar, enkle bruer og liknande. Det skal takast omsyn til kulturminner ved tilrettelegging av området. I omsynssone H530_2 Storholmen er det ikkje tillete med etablering av gangvegar eller tilkomstbrygge for å legge tilrette for friluftsliv på bakgrunn av at det er hekkeområde for fiskemåke. Det kan etablerast kai som er naudsynt for landbruksdrift.

- H530_1 Hoshovdknappen
- H530_2 Storholmen
- H530_3 Steinaneset

7.5 Omsynssone naturmiljø.

- SONE H560_71 Loneelva
- SONE H560_72 Sørfjorden
    - Omsynssone H560_72 er sone for særlege miljøomsyn i Sørfjorden. Det skal visast aktsemd med å opne for tiltak og aktivitet som kan påverke miljøtilstanden i resipienten negativt. Det bør ikkje opnast for nye tiltak som kan påverke miljøkvaliteten i resipienten negativt dersom miljøtilstanden i fjorden ligg i tilstandsklasse III eller lågare ihht. Vassforskrifta.

7.6 Omsynssone kulturmiljø.

Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale. Alle tiltak i omsynssona skal avklarast med Hordaland fylkeskommune.

- H570_1 Laksegilje Askjellsneset
- H570_2 Auravikhelleren Tysse
- H570_3 Vrak Drangevågen
- H570_4 Vrak Drangevågen
- H570_5 Skipsfunn Saltverket
- H570_6 Kyrkje, gravlund, prestegard og naust miljø Hosanger
- H570_7 Breivik Hoshovd
- H570_8 Gravrøys Hoshovd
- H570_9 Fjellskålnes
- H570_10 Dronningshaugen Fjellskål
- H570_11 Gravrøys Fjellskål
- H570_12 Klebersteinsbrot Bysheim
- H570_13 Roslagen (uavklart vernestatus)
- H570_14 Kyrkje, gravlund og kai Hamre
- H570_15 Høgjen Angelskår
- H570_16 Helleristning Reistad
- H570_17 Skipsfunn Skaftå
- H570_18 Kalksteinsgruve Skaftå
- H570_19 Kyrkje og gravlund Haus
- H570_20 Kyrkje, gravlund, prestekai og friområde Bruvik

- H570_21 Vrak og anker Hamnevik

7.7 For omsynssone Småbåthamn Bruvik er det krav om at kulturminnemynde skal få høve til å uttale seg om tiltak i sjø før det kan søkast om løyve til tiltak.

7.8 For omsynssone Skaftå næringsområde skal det takast omsyn til kulturminnene som gjeld gruvedrift. Nye tiltak skal ivareta desse kulturminna.

Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova eller andre lover eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag.

7.9 Omsynssone bandlegging for regulering etter PBL

- H710_2 Valestrand sentrum

7.10 Omsynssone bandlegging etter lov om naturvern

- H740_ 77 Forskrift om munningsfredning Loneelva

7.11 Omsynssone bandlegging Kulturminne
I omsynssonene er det freda kulturminne. Det er ikkje tillate å gjer inngrep eller tiltak som har eller kan ha ein negativ innverknad på kulturminna. Alle tiltak i sona skal leggast fram for Hordaland fylkeskommune og avklarast i henhald til kulturminnelova. Føre-vàr prinsippet skal leggast til grunn.

- H730_1 Auravikhelleren Tysse
- H730_2 Breivik Hoshovd
- H730_3 Gravrøys Hoshovd
- H730_4 Kyrkjestad Hosanger
- H730_5 Fjellskål
- H730_6 Dronningshaugen Fjellskål
- H730_7 Gravrøys Fjellskål
- H730_8 Klebersteinbrot Bysheim
- H730_9 Kyrkjestad Hamre
- H730_10 Høgjen Angelskår
- H730_11 Helleristning Reigstad
- H730_12 Kyrkjestad Haus
- H730_13 Vrak Hamnevika
- H730_14 Kyrkjestad Bruvik

7.12 Gjennomføringssone

I område H810_85 i Lonevåg er det krav til felles planlegging. Grunneigarar, næringsliv og frivillige organisasjonar skal gjennom medverknadsgrupper samarbeide om fellesløysingar (Pbl § 11-8 e)

Sone der gjeldande reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

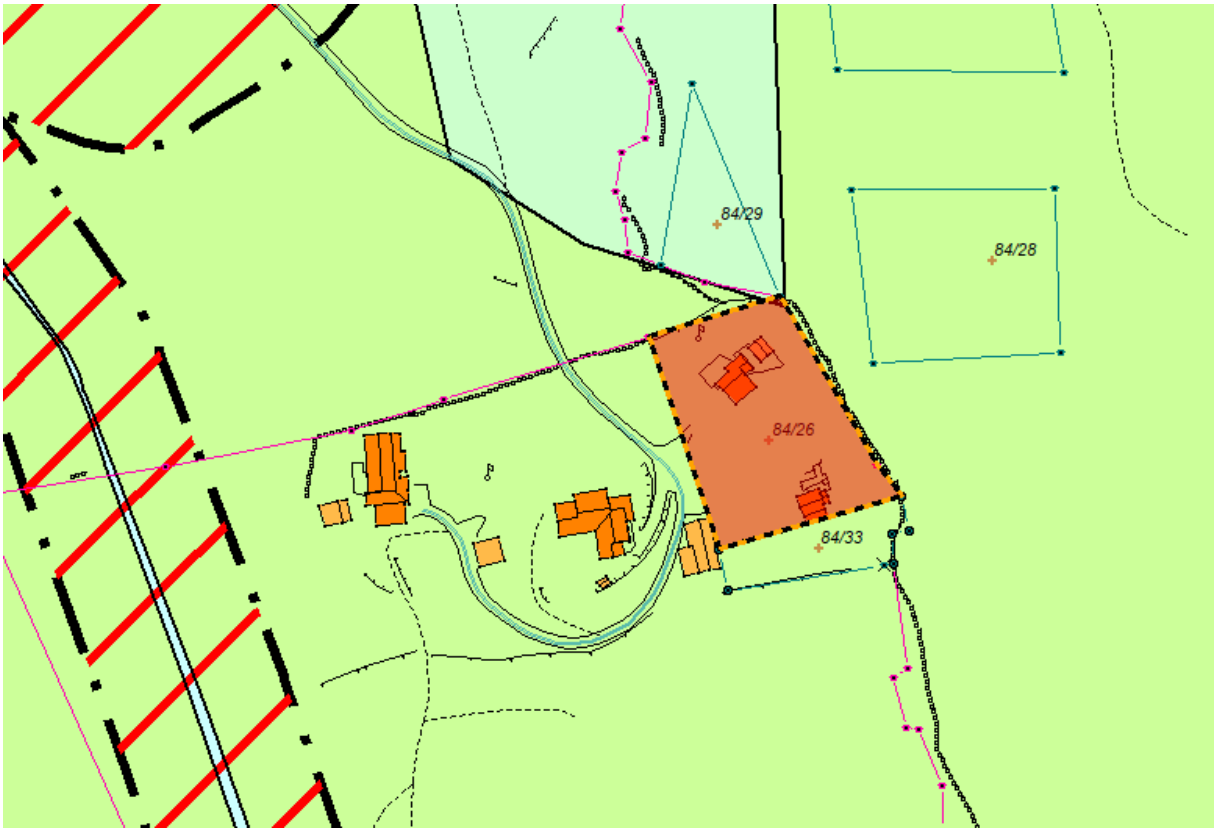
7.13 Gjeldande reguleringsplaner skal gjelde framfor kommuneplanen sin arealdel (planID 12532010001) og kommunedelplan for strandsone (planID 12532014007) (Pbl § 11-8 f).

- Områderegulering for Valestrand (planID 12532011003), 20.09.2017.
- Detaljregulering reguleringsendring Rundhovde (planID 12532015005), 01.11.2017.
- Detaljregulering for Stuttåsen (planID 12532013005), vedtatt 25.05.2016.

Utsnitt av plan for eigedom gbnr 84/26

Gjeldande plan for eigedomen er Kommuneplanen sin Arealdel. Eigedomen er regulert til LNFR. Det eksisterer igangsett planlegging som vedkjem eigedomen, Kommuneplanen sin Arealdel er under revisjon med oppstart våren 2022.

Utsnitt av eigedomen i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023:



Figur 1: Målestokk: 1:1000 – eigedom er markert i raudt.

For meir informasjon om planar, sjå kommunen sitt planregister https://www.arealplaner.no

TEIKNFORKLARING

Plandata

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)
- Bustader - noverande
- Bustader - framtidig
- Fritidsbusetnad - noverande
- Fritidsbusetnad - framtidig
- Sentrumsformål - noverande
- Sentrumsformål - framtidig
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Offentleg eller privat tenesteyting- framtidig
- Råstoffutvinning - noverande
- Næringsbygningar - noverande
- Næringsbygningar - framtidig
- Idrettsanlegg - noverande
- Andre typar bygningar og anlegg - noverande
- Andre typar bygningar og anlegg - framtidig
- Grav- og urnelund - framtidig
- Kombinert bygge- og anleggsformål - framtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- noverande
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- framtidig
- Køyreveg - noverande
- Køyreveg - framtidig
- Hamn - noverande
- Parkering - framtidig

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
- Grøntstruktur - noverande
- Grøntstruktur - framtidig
- Friområde - noverande
- Friområde - framtidig
- Park - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål og reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)
- LNFR-areal - noverande
- LNFR-areal for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. - noverande
- LNFR-areal for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. - framtidig
- LNFR-areal, spreidde bustader - noverande
- LNFR-areal, spreidde bustader - framtidig
- LNFR-areal, spreidde næringsbygningar - framtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone - noverande
- Småbåthamn - noverande
- Småbåthamn - framtidig
- Fiske - noverande
- Akvakultur - noverande
- Akvakultur - framtidig
- Drikkevatn - noverande
- Naturområde - framtidig
- Friluftsområde - noverande
- Friluftsområde - framtidig
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag - noverande
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag - framtidig

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspennkablar)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevatn
- Støysone - Rød sone etter T-1442
- Støysone - Gul sone etter T-1442
- Angitthensynsone - omsyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Bandlegging etter lov om naturvern - noverande
- Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
- Bandlegging etter andre lover - noverande
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)
- Faresonegrense
- Sikringssonegrense
- Støysonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Gjennomføringsgrense
- Bandleggingsgrense
- Detaljeringsgrense
- Byggegrense
- Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planen si avgrensing
- Grense for arealformål
- Hovudveg - framtidig
- Hovudveg tunnel - framtidig
- Farled - noverande

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 04.03.2019
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høgdegrunnlag: NN 2000

Basiskartet er teikna med svak gråfarge
Ekvidistanse 20 m
Kartmålestokk 1:30000 /A0

0 250 500 750 1000 1250 m

N

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023

(gjeld også for Kommuneplanen for sjø- og strandsona PlanID 12532014007)

Østerøy kommune

Nasjonal arealplan-ID: 12532014007
Plantype: Kommunedelplan
Forslagsstillar: Østerøy kommune
Planen er utarbeidd av: Seksjon for Plan, Østerøy kommune
Saksnr i saksbehandlingssystem: 14/3495

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Dato for siste revisjon av plankart: 24.06.2019

	Høyring frå - til	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:					
Vedtak mindre endring		Rådmannen		24.06.2019	frka
Vedtak mindre endring		Rådmannen		11.07.2018	jokl
Endeleg vedtak		**Heradstyret**	**000/18**	**21.02.2018**	**jokl**
Avgrensa offentleg ettersyn 3.gong	12.12.17 - 12.01.2018	Styringsgruppa (FS)		27.11.2017	jokl
Høyring og offentleg ettersyn 2.gong	07.04 - 02.06.2017	Heradstyret	004/17	22.02.2017	jokl
Høyring og offentleg ettersyn 1.gong	11.03 - 09.05.2016	Formannskapet	026/16	17.02.2016	jokl
Stadfesting av vedtak oppstart av planarbeid og planprogram		Heradstyret	027/15	17.06.2015	lave
Vedtak planprogram		Plan og kommunalteknisk utval	099/14	26.11.2014	jokl
Høyring og offentleg ettersyn planprogram frå/til:	24.09 - 10.11.2014	Plan og kommunalteknisk utval	084/14	24.09.2014	jokl
Kunngjering av oppstart av planarbeidet:				24.09.2014	jokl

617.7 daa

DAGBOKFØRT
006032 21.JULI88
NORDHORDLAND
SORENSKRIVEREMBETE

A V T A L E

Følgende avtale er idag inngått mellom Einar Herland (gnr 84 bnr 26) som bruker, og Ivar J. Hølleland og Arvid Hølleland som eier av henholdsvis bnr 1 og 31 på gnr 84.

1. Den veirett som tilkommer gnr 84, bnr 26 i henhold til skjøte av 20.11.64, utvides således at bnr 26 for fremtiden skal ha rett til å benytte den nye vei fra offentlig vei til bnr 31.

2. Eier av bnr 26 får også rett til, på egen bekostning, å opparbeide vei av ca 2.5 meters bredde fra den nye vei til port på bnr 26 over en lengde av ca 10 meter.

3. Som vederlag for de under pkt. 1 og 2 nevnte rettigheter, har eierne mottatt fullt oppgjør med kr. 13.000.-.

   Nødvendig samtykke for omlegging av trasè innhentes fra Amund Fjellskål uten omkostninger for bruker.

4. Hverken bruker eller eier må utøve sin rådighet over eiendommen slik at det urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for den annen part.

5. Kostnadene ved vedlikehold av den felles vei deles slik at bruker samlet for de 2 hytter som befinner seg på bnr 26, betaler 1/3 -entredel- av de reelle kostnader ved nødvendig vedlikehold.

   Vedlikeholdsplikten kan oppfylles ved dugnadsarbeid, materiale eller kontant betaling, ettersom partene måtte bli enige om. Innen 2 -to- uker før vedlikeholdsarbeid av større omfang igangsettes, skal det sendes varsel.

   Vegen skal være i god stand for kjøring med personbil. Slitasje som følge av byggearbeid eller lignende skal repareres av eier.

   Vedlikeholdskostnader på den ca 10 meter lange vei fra den nylagte vei til bnr 26 bæres av eier av bnr 26 alene.

6. Partene er enige om at eventuelle tvister etter denne avtale, med endelig virkning skal avgjøres ved lensmannsskjønn, hva enten tvisten kan henføres under veilovens eller servituttlovens bestemmelser.

7. Denne avtale kan tinglyses.

8. Denne avtale er undertegnet i 3 -tre- eksemplar, hvorav partene beholder hver sitt.

Bergen/Fjellskålnes, 5. mai 1988

Einar Herland Ivar J. Hølleland Arvid Hølleland

Einar Herland Ivar Hølleland Arvid Hølleland

Øystein Herland Waldis Hølleland

Nr. 860 L.a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
11-61.

Til innhefting i panteboka.

Dagbok
03966 19.8.63
NORDHORDLAND
SORENSKRIVARAMBETE

Skyldskifte

Laurdag den 27 Juli 1963 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Fjellskaal

g.nr. 15 b.nr. 1 med skyld mark 2.99 i Hasanger herad. Skyldskifte er kravt av Conrad Jørgensen, Bergen som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, ~~så nær som~~[2])

Ved tenesta møtte Bernhard N. Bjørheim, Olaf Tjernbakken,
Av partane:[3]) og Øyvind Gudmundsen.
Eigaren var med ved skyldskifte, desuten møtte
Av grannane:[3]) Kjøparen Anstein Kvaland, Bergen
Mennene valde til formann Bernhard N. Bjørheim

Om den/dei fråskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.[4]) *Areal:* Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. Grenser:[5])
Grensa for den utskilde part: Merke tek til med kross i fjell i sudvestre kyrna, går i beine line i nordleg leid 60.50 meter til kross i fjell. Går i same leid 3.15 meter til kross i stor stein i gjerde mot br. nr. 4.

---

[1]) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

[2]) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjøra tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

[3]) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

[4]) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.

[5]) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

Går vidare mot aust 34 meter der grensa fyl det oppsette steingjerde, vinklar av i sudaust leg leid langsmed gjerde 53.50 meter til kvars i fjell. Grenselina vinklar av i vestleg leid til utgangsstaden 40.10 meter. Den fråskilde part vert omlag 1.9 mål Parsellen skal ha vegrett frå gardsvegen til bruks nr. 1 langsmed det oppsette steingjerde vegbreid 1 meter (ein meter). Det gjerdehald som den fråskilde part vert pålagt kjøparen, og seinare eigara. Kjøparen skal ha rett til båtferje ved bruks nr. 1 si båtstø. Den fråskilde part fekk bruksnamnet Fredlund

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt?

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv?

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt?

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? .....

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? .....

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er eska til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Byggetuft

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i loy om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? .....

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at .....

.....

.....

~~med di vi har funni vidare deling gagnlaus.~~[1])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til 0.02

.....

Attverande skyld på hovudbølet er 2.97

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord .....dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet[2]) Fredlund

.....

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjøparen

.....

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Bernhard Bjørheim, Bjørheim skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Konrad Tronguist — Bernhard Bjørheim

Olof Gjembakken

Gyrstein Sulland — Arvind Gudmundsen

[1]) Stryk det som ikkje høver.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ..... jordstyre[1])

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til .....landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ har fått g.nr. 15 b.nr. 26

[1]) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

HORDALAND JORDSKIFTERETT

Dok 410

Rett kopi bekreftes

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Doknr: 402686 Tinglyst: 12.04.2022
STATENS KARTVERK

Vår referanse
18-189774RFA-JHOD/JBER

Dato
06.04.2022

Tinglysing - 18-189774RFA-JHOD/JBER FJELLSKÅL

Vi sender med dette tinglysingsutdrag og kartvedlegg med gjenpartar til tinglysing, jf. jordskiftelova § 6-31.

Saka er rettskraftig og skal tinglysast på følgjande eigedomar:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Osterøy (4630)	84	1
Osterøy (4630)	84	2
Osterøy (4630)	84	3
Osterøy (4630)	84	4
Osterøy (4630)	84	5
Osterøy (4630)	84	8
Osterøy (4630)	84	11
Osterøy (4630)	84	12
Osterøy (4630)	84	21
Osterøy (4630)	84	22
Osterøy (4630)	84	26
Osterøy (4630)	84	27
Osterøy (4630)	84	33
Osterøy (4630)	85	1
Osterøy (4630)	85	2
Osterøy (4630)	85	3
Osterøy (4630)	85	7

Tinglysinga gjeld rettsfastsettende sak.

Tinglysinga er friteken for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Ver venleg å returnere det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726889

Postadresse
Postboks 7316, 5020 Bergen

Besøksadresse
Skulegata 11A, Voss
Statens Hus, Kaigaten 9, Bergen

E-post
hordaland.jordskifterett@domstol.no

Telefon
55693700

Internet
www.domstol.no/jhod

Organisasjonsnr.
926726889

Hordaland jordskifterett
Postboks 7316, 5020 Bergen

Vi ber om at grunnbokutskrift ikkje blir lagt ved når det tinglyste dokumentet blir returnert.

Med helsing
Hordaland jordskifterett

Audun Bruflot
jordskiftedommer

Vedlegg
- tinglysingsutdrag og kartvedlegg med gjenpart

HORDALAND JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726889

Tinglysingsutdrag

Sak:	18-189774RFA-JHOD/JBER FJELLSKÅL
Gnr.:	84
Kommune:	Osterøy
Saken gjelder:	Grensefastsetting for grunneiendom mellom fellesområde og gnr. 84/27

Startet ved jordskifteretten:	26.02.2020
Avsluttet ved jordskifteretten:	08.12.2021

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

BESLUTNING

Dato: 26.02.2020

Sted: Bergen

Saksnr.: 18-189774RFA-JBER FJELLSKÅL

Saken gjelder: Krav om grensefastsetting og rettsutgreiing

Jordskiftedommer: Jordskiftedommer Olav Bruflot

Saken er krevd av: Kenneth Hopsdal m.fl.

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Eldbjørg Ryste Hølleland Arvid Hølleland		Osterøy (4630)	84	1		0
Kenneth Hopsdal		Osterøy (4630)	84	2		0
Henny Sigrun Venøy Fjellskål	Advokat Arild Nundal	Osterøy (4630)	84	3		0
Norvald Fjellskål	Advokat Arild Nundal	Osterøy (4630)	84	3		0
Amund Fjellskål		Osterøy (4630)	84	4		0
Johanne Kristine Husebø Solberg		Osterøy (4630)	84	5		0
Amund Fjellskål		Osterøy (4630)	84	7		0
Nils Magnus Sætre		Osterøy (4630)	84	8		0
Tone Hartvedt Atle Nielsen		Osterøy (4630)	84	11		0
Anne Fjeldstad		Osterøy (4630)	84	12		0
Geir Viksund Britt Viksund		Osterøy (4630)	84	21		0
Edel Knudsen	Arvid Knudsen	Osterøy (4630)	84	22		0
Eilert Herland		Osterøy (4630)	84	26		0
Selma Fjellskål		Osterøy (4630)	84	27		0
Nils Magnus Sætre		Osterøy (4630)	84	27		0
Edith Hopsdal Stein Åge Hopsdal		Osterøy (4630)	84	32		0
Eilert Herland		Osterøy (4630)	84	33		0
Asle Pedersen		Osterøy (4630)	85	1		0
Ingrid Øvsthus Ole Fjellskålnes		Osterøy (4630)	85	2		0
Ingrid Øvsthus Ole Fjellskålnes		Osterøy (4630)	85	3		0
Birger Eide		Osterøy (4630)	85	7		0

Jordskifteretten har vurdert kravet som egnet til rettsmekling. Partene er forespurt om de ønsker rettsmekling. De er alle positive til dette. Jordskifteretten beslutter derfor at rettsmekling skal gjennomføres, jf. jordskifteloven § 6-18, jf. tvisteloven kap. 8 II.

Slutning

1. Rettsmekling gjennomføres i sak 18-189774RFA-JBER FJELLSKÅL.
2. Stig Kogstad er rettsmekler i saken jf. jordskifteloven § 6-18 (3).

Beslutningen meddeles på den måte som rettsmekler finner hensiktsmessig, jf. domstolloven § 186 første ledd.

Olav Bruflot s.

RETTSMEKLINGSPROTOKOLL

Dato: 01.09.2021

Sted: Bysheim Ungdomshus

Sak: 18-189774RFA-JHOD/JBER FJELLSKÅL

Kravet gjelder: Rettsutgreiing jfr. jskl. § 4-1
Grensefastsetting for grunneiendom jfr. jskl. § 4-2

Rettsmekler: Stig Kogstad

Teknisk utreder: Overingeniør Linda Benjaminsen

Protokollfører: Stig Kogstad

Saken er krevd av: Arvid Hølleland m.fl.

Parter	Prosessfullmektig/ fullmakter	Kommune	Gnr.	Bnr.
Eldbjørg Ryste Hølleland Arvid Hølleland		Osterøy (4630)	84	1
Kenneth Hopsdal		Osterøy (4630)	84	2
Norvald Fjellskål	Advokat Gunnar Stag Lien	Osterøy (4630)	84	3
Henny Sigrun Venøy Fjellskål	Advokat Gunnar Stag Lien	Osterøy (4630)	84	3
Amund Fjellskål		Osterøy (4630)	84	4,7
Johanne Kristine Husebø	Arild Solberg	Osterøy (4630)	84	5

Solberg				
Nils Magnus Sætre		Osterøy (4630)	84	8,27
Tone Hartvedt Atle Nielsen	Atle Nilsen	Osterøy (4630)	84	11
Anne Fjeldstad	Trond Fjellstad	Osterøy (4630)	84	12
Geir Viksund Britt Viksund	Geir Viksund	Osterøy (4630)	84	21
Edel Knudsen	Arvid Knudsen	Osterøy (4630)	84	22
Eilert Herland	Arvid Hølleland	Osterøy (4630)	84	26,33
Edith Hopsdal Stein Åge Hopsdal		Osterøy (4630)	84	32
Asle Pedersen		Osterøy (4630)	85	1
Ingrid Øvsthus Ole Fjellskålnes	Ole Fjellskålnes	Osterøy (4630)	85	2,3
Birger Eides arvinger	Stig Atle Eide	Osterøy (4630)	85	7

Partene ble enige om følgende.

rettsforlik:

RETTSFORLIK i sak 18-189774RFA-JBER – FJELLSKÅL

Partar	Prosessfullmektigar/ fullmakter	Kommune	Gnr.	Bnr.
Eldbjørg Ryste Hølleland Arvid Hølleland		Osterøy (4630)	84	1
Kenneth Hopsdal		Osterøy (4630)	84	2
Norvald Fjellskål	Advokat Gunnar Stag Lien	Osterøy (4630)	84	3
Henny Sigrun Venøy Fjellskål	Advokat Gunnar Stag Lien	Osterøy (4630)	84	3
Amund Fjellskål		Osterøy (4630)	84	4, 7
Johanne Kristine Husebø Solberg	Arild Solberg	Osterøy (4630)	84	5
Nils Magnus Sætre		Osterøy (4630)	84	8, 27
Tone Hartvedt Atle Nielsen	Atle Nielsen	Osterøy (4630)	84	11
Anne Fjeldstad	Trond Fjellstad	Osterøy (4630)	84	12
Geir Viksund Britt Viksund	Geir Viksund	Osterøy (4630)	84	21
Edel Knudsen	Arvid Knudsen	Osterøy (4630)	84	22
Eilert Herland	Arvid Hølleland	Osterøy (4630)	84	26, 33
Edith Hopsdal Stein Åge Hopsdal		Osterøy (4630)	84	32
Asle Pedersen		Osterøy (4630)	85	1
Ingrid Øvsthus Ole Fjellskålnes	Ole Fjellskålnes	Osterøy (4630)	85	2, 3
Birger Eide	død	Osterøy (4630)	85	7

Den 01.09.2021 inngikk partene i saken følgende:

S M S
A.V.F.
N.F.
A.H.
I.A.

O.F
A.P
M.E.
J.F.
EK
K.H.

Side 1

Rettsforlik

Rettsforliket omfatter den del av kravet som gjelder rettsutgreiing for Sjøveien, jf. kartvedlegg 1, datert 01.09.2021.

Følgende eiendommer har nødvendig kjørerett til Sjøvegen fra kommunal veg, som i dag:

Gnr.	Bnr.	Andel:	
84	1	0,1	nøst
84	2	0,1	nøst
84	3	0,1	nøst
84	4	0,1	nøst
84	5	0,05	båtplass
84	8	1,0	bolig
84	27	0,1	nøst
84	11	0,5	hytte
84	12	0,5	hytte
84	21	0,5	hytte
84	22	0,5	hytte
84	26, 33	0,05	båtplass
85	1	0,05	½ nøst
85	2, 3	0,1	½ nøst + båtplass
85	7	0,5	hytte

Parkeringsrett på parkeringsplassen tilhører gnr. 84 bnr. 3, 11, 12 og 21.

Gnr. 84 bnr. 22 eier veilegemet fra parkeringsplass frem til sin tomtegrense.

Jordskiftekostnader for denne delen av saken er 2R med kr. 2 260,- allerede innbetalt av rekvirenten ved krav av sak.

Partene dekker selv sine utgifter til advokat.

Partene er gjort oppmerksom på at et rettskraftig dom og ikke kan ankes.

Side 2

De partene som ikke er tilstede eller er representert med fullmakt, må møte til et nytt signeringsmøte til høsten. Dersom ikke alle eiendommer signerer, faller dette rettsforliket bort og saken fortsetter til videre behandling.

Osterøy, den 1. september 2021

Eldbjørg Ryste Hølleland | Kenneth Hopsdal | Arvid Hølleland

Henny Sigrun Vemøy Fjellskål | Norvald Fjellskål

Amund Fjellskål | Nils Magnus Sætre | Tone Hartvedt

Atle Nielsen | Anne Fjeldstad | Geir Viksund

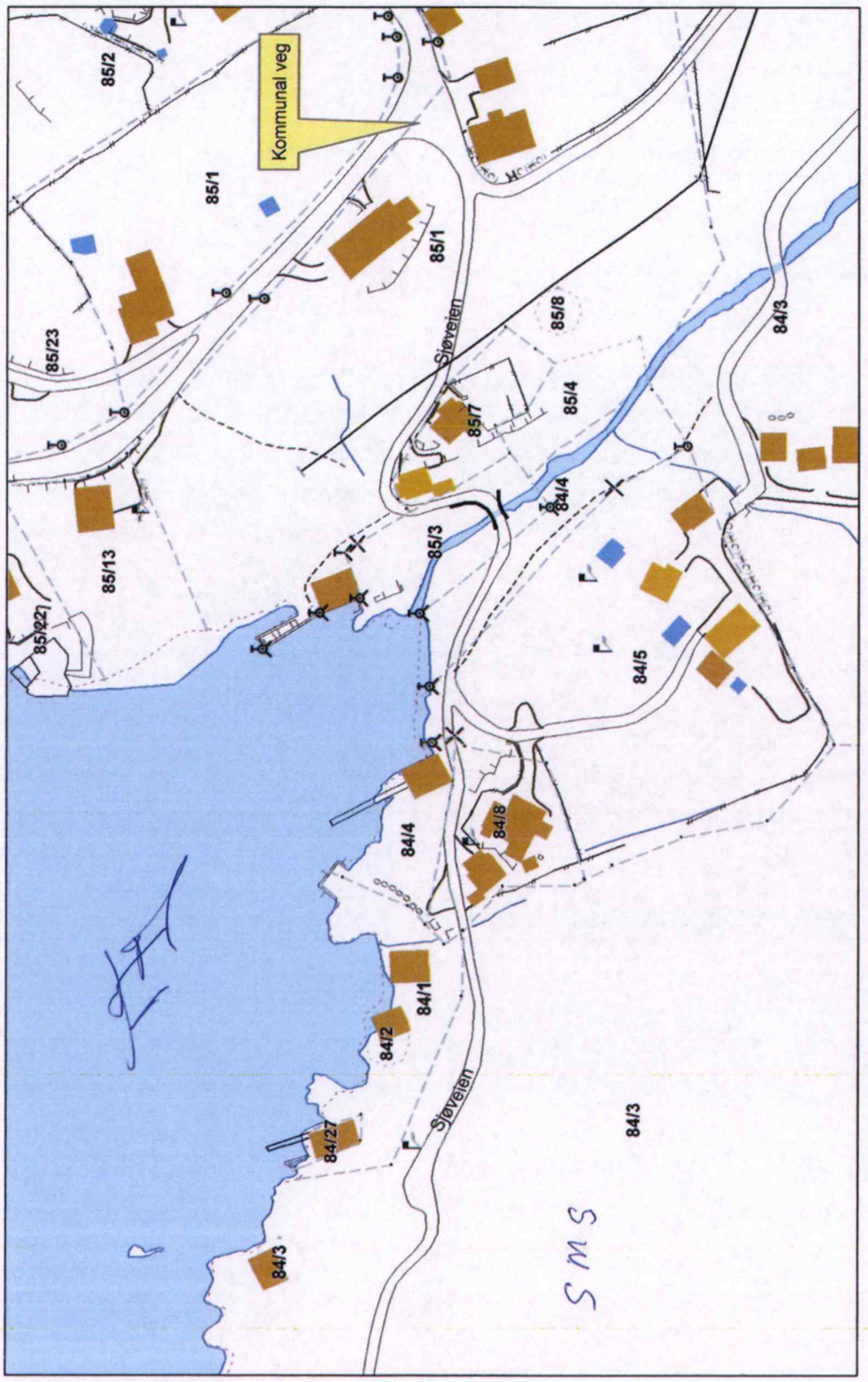
Britt Viksund | Edel Knudsen | Eilert Herland

Asle Pedersen | Ingrid Øvsthus | Ole Fjellskålnes

Birger Eides arvinger | Stig Kogstad

Johanne Kristine Huseba Solberg

Side 3



Denne del av forhandlingene varte til 16:30.

Partene ble enige om følgende,

rettsforlik:

RETTSFORLIK i sak 18-189774RFA-JBER - FJELLSKÅL

Parter	Kommune	Gnr.	Bnr.
Eldbjørg Ryste Hølleland Arvid Hølleland	Osterøy (4630)	84	1
Kenneth Hopsdal	Osterøy (4630)	84	2
Henny Sigrun Venøy Fjellskål	Osterøy (4630)	84	3
Norvald Fjellskål	Osterøy (4630)	84	3
Amund Fjellskål	Osterøy (4630)	84	4
Amund Fjellskål	Osterøy (4630)	84	7
Nils Magnus Sætre	Osterøy (4630)	84	8
Nils Magnus Sætre	Osterøy (4630)	84	27

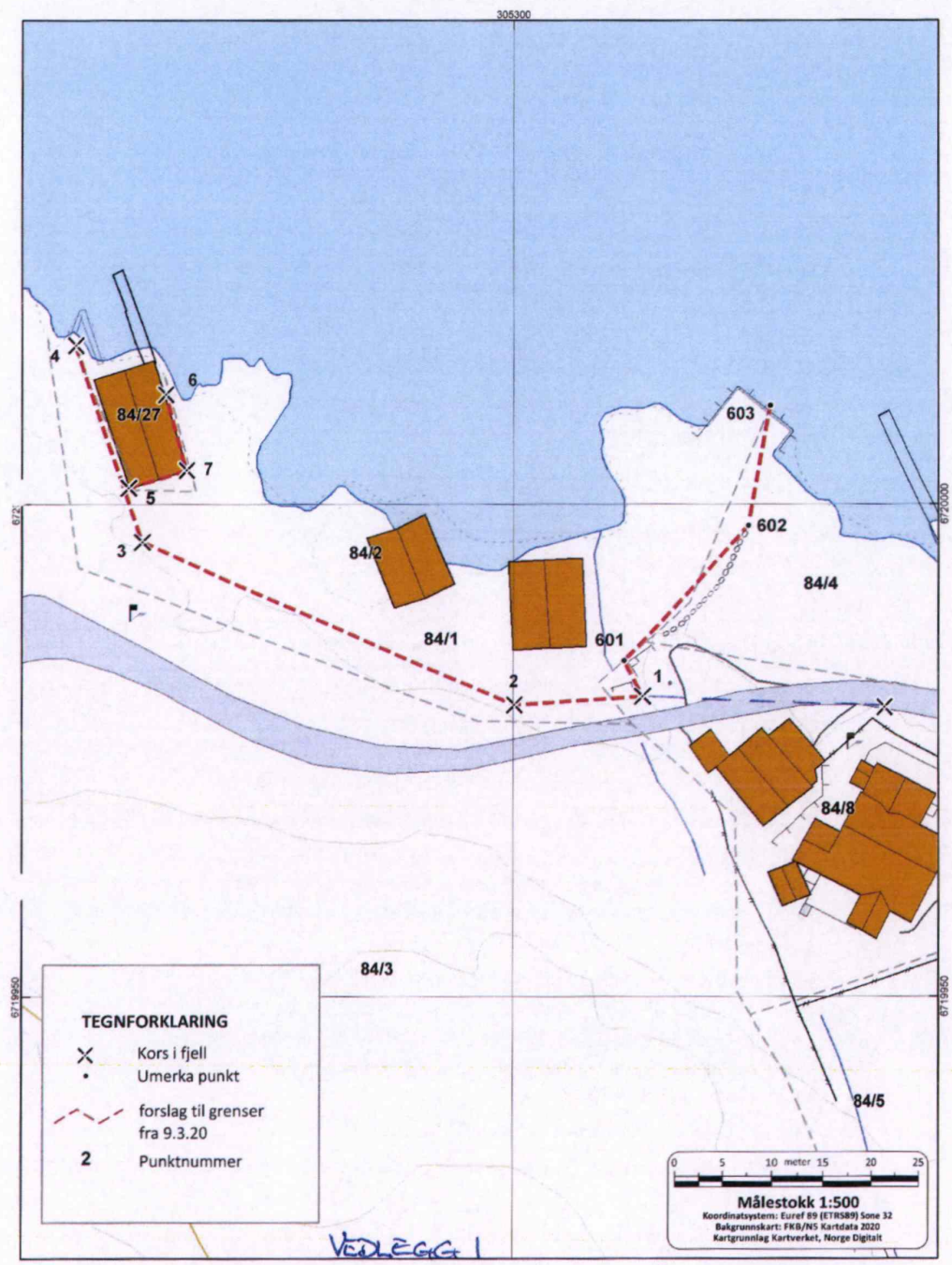
Den 01.09.2021 inngikk partene i saken følgende

Rettsforlik

1. Forliket omfatter den del av kravet som gjelder grensefastsetting.
2. Grensen mellom fellesareal og gbnr. 84/3 og 4 går slik som vist i marken i dag, jfr. vedlagt kart datert 09.03.2020

   Vedlegg 1 kart
3. Fellesarealet er i sameie mellom gbnr. 84/1, 2 og 3, med lik andel på hver.
4. Partene er enig om at gbnr. 84/1 og 84/2 eier sine naust på fellesarealet.
5. Bnr, 1,2 og 3 er enige om å selge nausttomten bnr. 84/27 til Nils Sætre for kr. 45000.-. Beløpet skal deles likt mellom bnr.1, 2 og 3. Alle kostnader med salget dekkes av Nils Sætre. Beløpet skal betales til Eldbjørg Ryste Hølleland, kontonr. 6537 10 27771, innen 31.12.2021.
7. Jordskifteretten skal merke justere den vestre grense for bnr. 27 slik at den får felles grense med bnr. 3. jfr. kartvedlegg.
8. Jordskiftekostnadene for denne del av saken knyttes opp mot de kostnader som kommer av grenselengdegebyr og utgifter til grensemerker ~~og settes til.~~ Kostnadene skal deles likt mellom bnr. 1, 2, 3, 4 og 27.
9. Partene dekker selv sine utgifter til advokat.
10. Partene er kjent med at et rettsforlik har samme virkning som en rettskraftig dom og kan ikke ankes.

N.E NMS
K.H. A.H.



NORD- OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETT K.H. N.F

Arbeidskart over

FJELLSKÅL

i Osterøy kommune

A.H. H.V.F. N.M.S. A.F. S.K.

SAK NR. 18-189774RFA-JBER
Datert 09.03.2020
Blad 1 av 1
Berørte gnr.: 84
Teknisk utreder -
teknisk utreder Linda Benjaminsen

Rettsmekleren orienterte om den videre saksgangen. Partene ble informert om at kostnadene med merking av grensene ble fastsatt ved slutting av saken.

Retting av avtalepunkt nr. 2., skal være; *..som vist i marken under befaringen den 9.3.2020...*

Møtet ble avsluttet 17:30

01.09.2021

Stig Kogstad

JORDSKIFTEAVGJERD

Dato: 8.12.2021

Stad: Bergen

Sak: 18-189774RFA-JHOD/JBER FJELLSKÅL

Saka gjeld: Rettsutgreiing om veg og grensefastsetting for eigedom

Rettsleiar: Jordskiftedommar Audun Bruflot som einedommar

Partar	Prosessfullmektigar	Kommune	Gnr.	Bnr.
Eldbjørg Ryste Hølleland Arvid Hølleland		Osterøy (4630)	84	1
Kenneth Hopsdal		Osterøy (4630)	84	2
Norvald Fjellskål	Advokat Gunnar Stag Lien	Osterøy (4630)	84	3
Henny Sigrun Venøy Fjellskål	Advokat Gunnar Stag Lien	Osterøy (4630)	84	3
Amund Fjellskål		Osterøy (4630)	84	4 og 7
Johanne Kristine Husebø Solberg		Osterøy (4630)	84	5
Nils Magnus Sætre		Osterøy (4630)	84	8
Tone Hartvedt Atle Nielsen		Osterøy (4630)	84	11
Anne Fjeldstad		Osterøy (4630)	84	12
Geir Viksund Britt Viksund		Osterøy (4630)	84	21
Edel Knudsen	Arvid Knudsen	Osterøy (4630)	84	22
Eilert Herland		Osterøy (4630)	84	26 og 33
Selma Fjellskål	Ved arvingar Norvald Fjellskål og Henny Venøy Fjellskål	Osterøy (4630)	84	27
Edith Hopsdal Stein Åge Hopsdal		Osterøy (4630)	84	32
Asle Pedersen		Osterøy (4630)	85	1
Ingrid Øvsthus Ole Fjellskålnes		Osterøy (4630)	85	2 og 3
Birger Eide	Ved Margit Eide i uskifta bu, representert ved Stig Atle	Osterøy (4630)	85	7

	Eide			

1 Jordskifteavgjerda gjeld avgrensing av saka, skildring av grensene som er bestemt og sakskostnader til jordskifteretten, jf. jordskiftelova §§ 6-9, 6-29 og 7-1 – 7-6.

2 Avgrensing av saka

Saka er løyst med to rettsforlik ved rettsmekling, jf. dokument 356 i saka. Saka vert derfor avgrensa i samsvar med rettsforlika i saka til å gjelde rettsutgreiing og grensefastsetting for dei eigedommane som har inngått rettsforlik.

3 Grenser

Grensemerka er boltar/røyr av aluminium med hovud, som har påskrifta "OFF. GODKJ. GRENSEMERKE JF. JSL. LEVR. NR." og "JORDSKIFTEDOMSTOLEN".

Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32.

Merket grensepunkt er i samsvar med standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatane har ei nøyaktigheit tilsvarande områdetype 1, det vil seie forventa presisjon betre enn 0,1 meter.

Dei oppgjevne avstandane er horisontalmål. Retningane er i høve til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gjev nord = 0^g, aust = 100^g, sør = 200^g og vest = 300^g. Om ikkje anna er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunkta.

Berre dei grensene som er skildra i denne grenseskildringa blir fastsette med rettsleg bindande verknad i denne saka. Andre grenser som er lagt inn på kartet, er teke ut frå matrikkelkartet, og er ikkje behandla av jordskifteretten.

Venstre og *høgre* i grenseskildringa nedanfor, er i forhold til retninga grensa har frå startpunkt til endepunkt.

Grensene går fram på grensekart 18-189774RFA-JHOD/JBER, i målestokk 1:500, datert 1.9.2021.

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 84 bnr. 27

Eiendom til høyre: Gnr. 84 bnr. 3

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	Off. godkj. grensemerke i fjell			6720016,11	305255,93
		179,51	15,34		
8	Umerket grensepunkt			6720001,55	305260,79

Grense 2
Eiendom til venstre: Gnr. 84 bnr. 27
Eiendom til høyre: Fellesområde for gnr. 84 bnr. 1, 2 og 3

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
8	Umerket grensepunkt			6720001,55	305260,79
		81,77	0,45		
5	Off. godkj. grensemerke i fjell			6720001,68	305261,21
		81,77	6,19		
7	Off. godkj. grensemerke i fjell			6720003,43	305267,15
		382,26	8,06		
6	Off. godkj. grensemerke i stein			6720011,18	305264,93

Grense 3
Eiendom til venstre: Fellesområde for gnr. 84 bnr. 1, 2 og 3
Eiendom til høyre: Gnr. 84 bnr. 3

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
8	Umerket grensepunkt			6720001,55	305260,79
		179,51	5,66		
3	Off. godkj. grensemerke i fjell			6719996,18	305262,58
		126,47	41,02		
2	Off. godkj. grensemerke i fjell			6719979,61	305300,10
		95,76	13,07		
1	Off. godkj. grensemerke i fjell			6719980,48	305313,14

Grense 4
Eiendom til venstre: Fellesområde for gnr. 84 bnr. 1, 2 og 3
Eiendom til høyre: Gnr. 84 bnr. 4

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i fjell			6719980,48	305313,14
		372,38	3,82		
601	Off. godkj. grensemerke i fjell			6719983,94	305311,54
		46,73	18,90		
602	Off. godkj. grensemerke i stein			6719997,98	305324,20
		10,36	11,18		
603	Off. godkj. grensemerke i stein			6720009,01	305326,01

Grense 5
Eiendom til venstre: Gnr. 84 bnr. 4
Eiendom til høyre: Gnr. 84 bnr. 8

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i fjell			6719980,48	305313,14
		103,89	24,52		
105	Off. godkj. grensemerke i fjell			6719978,98	305337,62

---

5. Tinglysing og matrikkelføring
Løysingane i saka inkluderer ikkje gnr. 84 bnr. 7 og gnr. 84 bnr. 32. Saka treng derfor ikkje tinglysast på desse to eigedommane.

Når saka er rettskraftig, vil utdrag av saka bli tinglyst på følgjande eigedomer:

Kommune	**Gnr.**	**Bnr.**
Osterøy (4630)	84	1
Osterøy (4630)	84	2
Osterøy (4630)	84	3
Osterøy (4630)	84	4
Osterøy (4630)	84	5
Osterøy (4630)	84	8
Osterøy (4630)	84	11
Osterøy (4630)	84	12
Osterøy (4630)	84	21
Osterøy (4630)	84	22
Osterøy (4630)	84	26
Osterøy (4630)	84	27
Osterøy (4630)	84	33
Osterøy (4630)	85	1
Osterøy (4630)	85	2
Osterøy (4630)	85	3
Osterøy (4630)	85	7

Fastlagde grenser blir rapporterte til matrikkelførar (Osterøy kommune).

Slutning

1. Saka er avgrensa i samsvar med rettsforlika i saka.
2. Grenseskildringa er fastsett slik det går fram av pkt. 3 ovanfor.
3. Sakskostnadene er fastsette og fordelte slik det går fram av pkt. 4 ovanfor.

Sak 18-189774RFA-JHOD/JBER FJELLSKÅL er med dette avslutta.

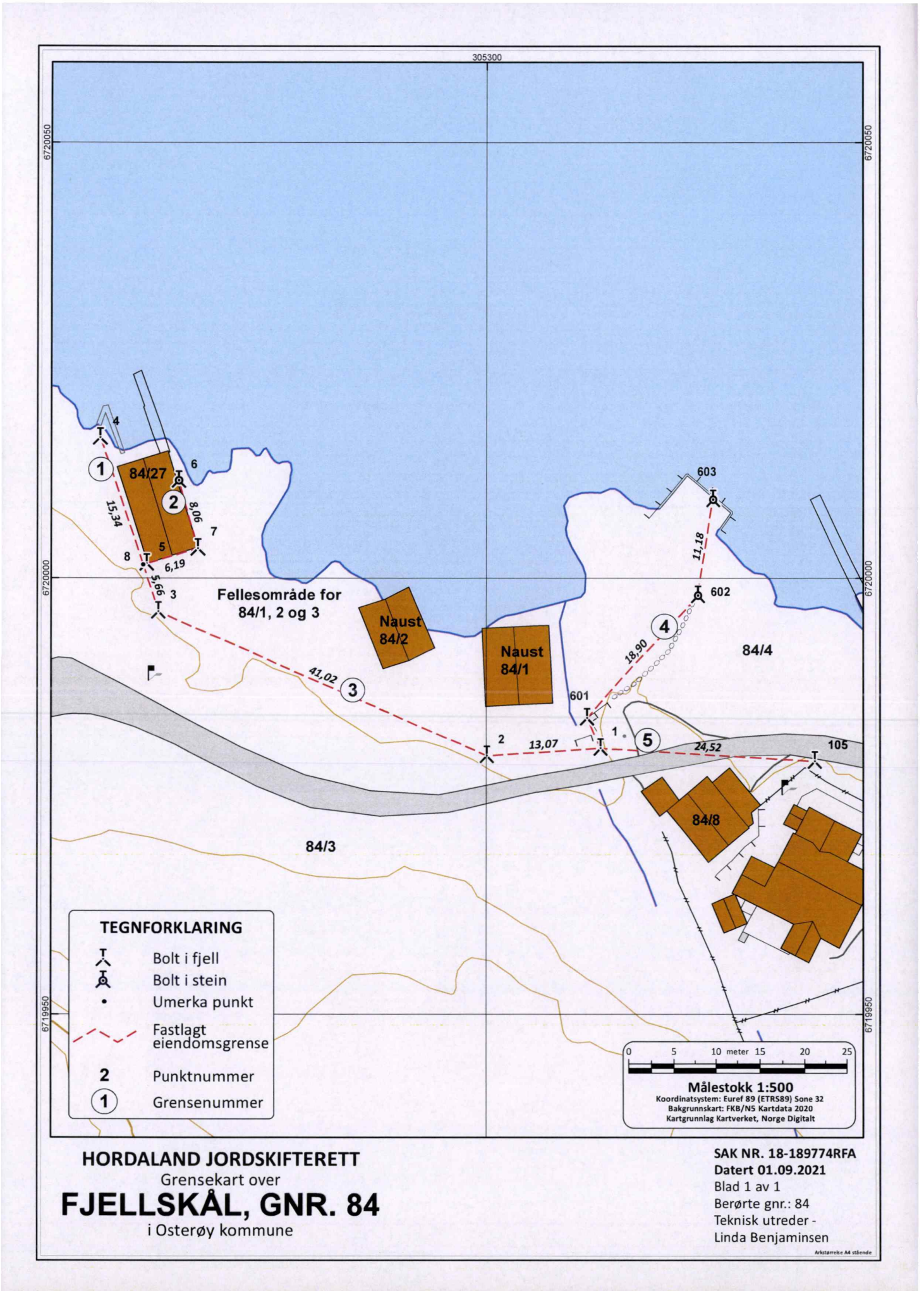
8.12.2021

Audun Bruflot

Rett utdrag

Silje Johnson
saksbehandler

HORDALAND JORDSKIFTERETT


305300
6720050
6720000
6719950
84/27
Fellesområde for
84/1, 2 og 3
Naust
84/2
Naust
84/1
84/4
84/3
84/8
15,34
8,06
6,19
5,66
41,02
13,07
18,90
11,18
24,52
603
602
601
105
TEGNFORKLARING
Bolt i fjell
Bolt i stein
Umerka punkt
Fastlagt eiendomsgrense
Punktnummer
Grensenummer
0 5 10 meter 15 20 25
Målestokk 1:500
Koordinatsystem: Euref 89 (ETRS89) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB/NS Kartdata 2020
Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt
HORDALAND JORDSKIFTERETT
Grensekart over
FJELLSKÅL, GNR. 84
i Osterøy kommune
SAK NR. 18-189774RFA
Datert 01.09.2021
Blad 1 av 1
Berørte gnr.: 84
Teknisk utreder -
Linda Benjaminsen

Nr. 860 L.a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
11-61.

Til innhefting i panteboka.

Dagbok
03966 19.8.63
NORDHORDLAND
SORENSKRIVARAMBETE

Skyldskifte

Laurdag den 27 Juli 1963 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Fjellskaal

g.nr. 15 b.nr. 1 med skyld mark 2.99 i Hasanger herad. Skyldskifte er kravt av Conrad Jørgensen, Bergen som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, ~~så nær som~~[2])

Ved tenesta møtte Bernhard N. Bjørheim, Olaf Tjernbakken,
Av partane:[3]) og Øyvind Gudmundsen.
Eigaren var med ved skyldskifte, desuten møtte
Av grannane:[3]) Kjøparen Anstein Kvaland, Bergen
Mennene valde til formann Bernhard N. Bjørheim

Om den/dei fråskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.[4]) *Areal:* Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. Grenser:[5])
Grensa for den utskilde part: Merke felt til med kross i fjell i sydvestre kyrna, går i beine line i nordleg leid 60.50 meter til kross i fjell. Går i same leid 3.15 meter til kross i stor stein i gjerde mot br. nr. 4.

---

[1]) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

[2]) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjøra tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

[3]) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

[4]) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.

[5]) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

Går vidare mot aust 34 meter der grensa fyl det oppsette steingjerde, vinklar av i sudaust leg leid langsmed gjerde 53.50 meter til kross i fjell. Grenselina vinklar av i vestleg leid til utgangsstaden 40.10 meter. Den fråskilde part vert omlag 1.9 mål Parsellen skal ha vegrett frå gardsvegen til bruks nr. 1 langsmed det oppsette steingjerde vegbreid 1 meter (ein meter). Det gjerdehald som den fråskilde part vert pålagt kjøparen, og seinare eigara. Kjøparen skal ha rett til båtferje ved bruks nr. 1 si båtstø. Den fråskilde part fekk bruksnamnet Fredlund

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt?

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv?

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt?

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? .....

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? .....

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er eska til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Byggetuft

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i loy om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? .....

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at .....

.....

.....

~~med di vi har funni vidare deling gagnlaus.~~[1])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til 0.02

.....

Attverande skyld på hovudbølet er 2.97

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord .....dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet[2]) Fredlund

.....

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjøparen

.....

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Bernhard Bjørheim, Bjørheim skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Konrad Tronguist — Bernhard Bjørheim

Olof Gjembakken

Gyrstein Sulland — Arvind Gudmundsen

[1]) Stryk det som ikkje høver.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ..... jordstyre[1])

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til .....landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ har fått g.nr. 15 b.nr. 26

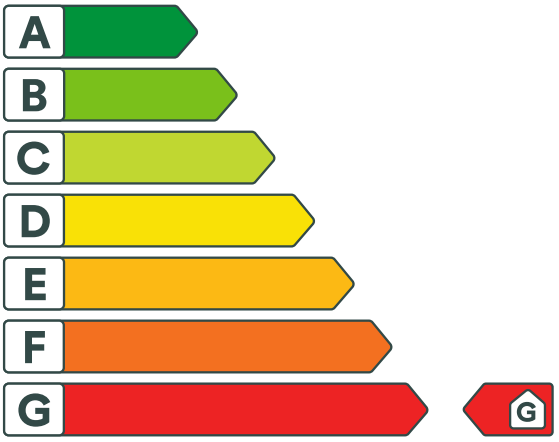
[1]) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

enova

Energiattest



Adresse **Fjellskål 34, 5282 LONEVÅG**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358738**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **175873309**
Gårdsnummer **84**	Bruksnummer **26**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **507,33**

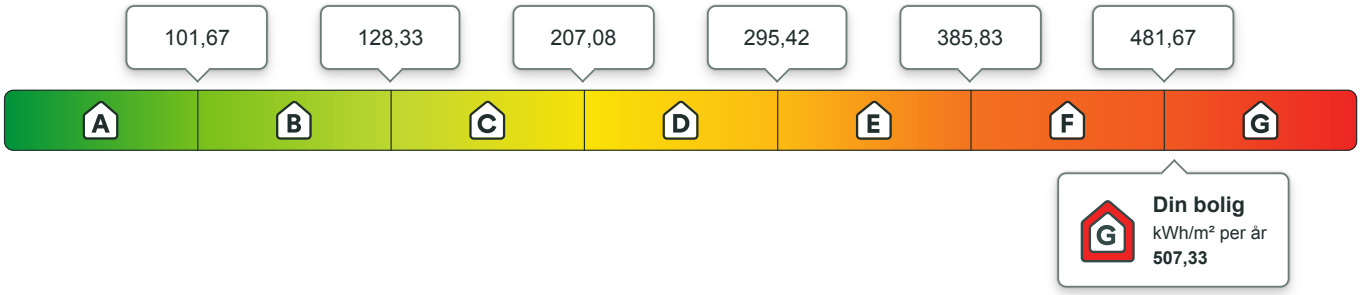
Fjellskål 34, 5282 LONEVÅG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 136,94	**502,85**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Fjellskål 34, 5282 LONEVÅG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Fjellskål 34, 5282 LONEVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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