



aktiv.

Skjelåsen 50, 5215 LYSEKLOSTER

**Her kan man få "drømmehuset"
man kan flytte rett inn i. Meget
innbydende nyere funkisvilla med
Utleie leilighet (ikke godkjent)**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 900 000,-
Omkostn.: Kr 273 850,-
Total ink omk.: Kr 11 173 850,-
Selger: Thomas Christian Matre
Camilla Henriksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 245/256 kvm
Tomtstr.: 750.1 m²
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 60
Oppdragsnr.: 1506250100

Velkommen til Skjelåsen 50!

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Skjelåsen 50!

Her kan man få "drømmehuset" man kan flytte rett inn i. Meget innbydende nyere funksivilla med utleie leilighet (ikke godkjent). Høy std. i hele boligen. Carport. Gode sol- og utsiktsforhold.

Kort oppsummert:

- Stor og innholdsrik familiebolig
- 6 soverom
- 2 store terrasser på ca. 21 kvm hver
- Balansert ventilasjon
- Varmepumpe
- Utleiedel (ikke godkjent)
- Barnevennlig
- El-billader
- Kun TG1 i takstrapporten



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	136
Egenerklæring	150
Nabolagsprofil	218
Budskjema	226

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 245 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 256 m²

TBA: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 132 m² 1. Etasje hoveddel: Gang(17,8m²), bad(4,2m²), vaskerom(9,8m²), soverom(19,8m²), soverom(13,2m²), bod(3,3m²).

1. Etasje leilighet: Entré(2,9m²), bad/vaskerom(6,1m²), soverom(7,4m²), soverom(11,2m²), stue og kjøkken(27,6m²).

BRA-e: 5 m² 1. Etasje: Bod med utvendig inngang(5,7m²).

2. etasje

BRA-i: 113 m² 2. Etasje: Gang(5,1m²), bad(10,2m²), soverom(9,4m²), soverom m/ garderobe(19,9m²), stue og kjøkken(64,6m²).

BRA-e: 6 m² 2. Etasje: Bod med utvendig inngang(6m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

2. etasje

42 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

750.1 m²

Tomtebeskrivelse

Meget flott opparbeidet eiet tomt. Denne kunne lett vært vist frem i ulike fora. Her er det brukt mye tid og energi for å få en meget godt utnyttet hage med ulike soner. man har inngangspartisiden med asfaltert biloppstillingsplass og carport. Ellers treplattung i

front med designbed foran denne med fugledam og ulike planter. På siden av huset er det laget til en egen sone hvor man kan sitte og kose seg utover sommerkvelder med utepeis, fiskedam, spisegruppe, grillplass etc. Her er også bod i og utenfor huset. Så her kan man bevege seg rundt boligen med solen, samt at man har to gode terrasser oppe i 2 etg. på 2 sider.

Beliggenhet

Meget flott funksjonalitet med en idyllisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Denne eiendommen ligger i et etablert boligområde i Lysekloster med nærhet til både natur og byliv. Med vakre landskaper og grønne omgivelser rundt eiendommen, får beboerne gleden av en rolig tilværelse vekk fra byens travle kjas og mas.

Den nye fylkesveien som kobler seg på E39 som skal stå ferdig i 2025 og ferdigstillelse av vei mellom Drangekrysset og Endelausmarka vil redusere reisetiden til ulike steder. I dag er kjøreturen ca 15 minutter til Sandsli, 10 minutter til Os sentrum, 20 minutter til Flesland og 25 minutter til Bergen sentrum.

Beliggenheten er super for de som vil nyte natur og fredelige omgivelser. Her kan barn fritt oppholde seg ute på egenhånd. det kan være mulig og få båtplass i f.eks Drange marina. Du finner også Spar Nore Neset like ved. Amfi Os ligger en kort kjøretur unna og byr på et hav av servicetilbud. Boligen har en fin plassering med nærhet til flere gode barnehager og skoler deriblant Lysekloster- barnehage og barneskole. Fra boligen bruker du knappe 4 minutter til fots til nærmeste busstopp, Skjelåsen som har hyppige avganger.

Området tilbyr muligheter for friluftsliv og rekreasjon, og det er enkelt å komme seg til turstier, parker og andre naturskjønne områder. Du finner flotte turer til blant annet Drangebu, utsiktspunkt Lysefjorden og Sigurdsvika. Nærliggende finner du også flere fine badeplasser, deriblant Søvikvågen badeplass. Foretrekker du å trene innendørs finner du EVO Os og Actic Osbadet 10-12 minutter unna. Det er også kort vei til Lysekloster idrettsplass og Kuventræ idrettsanlegg. Nærliggende finner du også Os roklubb.

I tillegg kommer det en rema 1000 og en kiwi i nærområdet

Boligen har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker idylliske omgivelser, tilbaketrukket fra sentrum men som samtidig har nærhet til ulike servicetilbud.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Lysekloster barnehage: 2,3 km

Varhaug barnehage: 5,8 km
Espira Kuventræ barnehage: 5,9 km
Skoler:
Lysekloster barneskule: 2 km
Nore Neset ungdomsskule: 7,4 km
Os ungdomsskule: 8,1 km
Os vidaregåande skule: 5,5, km
Os gymnad: 7,5 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Sammendrag selgers egenerklæring

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi har hatt noen skjeggkre i 1 etg. De siste 2 årene har det ikke vært registrert skjeggkre i noen av etg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Den ble montert av Sperrevik Elektro.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Egeninnsats dugnad

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Selger har selv lagt terassen på fremsiden av huset.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Boligen selges med lovlig, men ikke godkjent utleiedel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Som beskrevet tidligere har vi hatt noen skjeggkre i vår bolig. Vi har de siste 2 årene ikke registrert skjeggkre i boligen.

Tilleggs kommentar:

Utleie Leiligheten vår hadde et vannrør under kjøkkenvasken som begynte å lekke. Rørlegger hadde ikke koblet til aquastoppen under kjøkkenvasken så det ble opprettet en forsikringsak. Gulvet måtte byttes og leiligheten måtte tørkes før leieboerne kunne flytte tilbake. Det hele ble utbedret og alt er nå i skjønneste orden.

Innhold

Innholdsrik enebolig med utleie (ikke godkjent):

Selveier enebolig over to plan.

Fra ett soverom i 2.etasje er det utgang til terrasse på 20,9m².

Fra stuen i 2.etasje er det utgang til terrasse på 21,3m².

I 1.etasje er det terrasseplating på 29,8m².

Gulv: Gangen, entré i leiligheten, badene og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badene i hoveddelen har fliser, badet i leiligheten har baderomsplater, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

1. Etasje hoveddel: Gang(17,8m²), bad(4,2m²), vaskerom(9,8m²), soverom(19,8m²), soverom(13,2m²), bod(3,3m²).

1. Etasje leilighet: Entré(2,9m²), bad/vaskerom(6,1m²), soverom(7,4m²), soverom(11,2m²), stue og kjøkken(27,6m²).

2. Etasje: Gang(5,1m²), bad(10,2m²), soverom(9,4m²), soverom m/garderobe(19,9m²), stue og kjøkken(64,6m²).

1. Etasje: Bod med utvendig inngang(5,7m²).

2. Etasje: Bod med utvendig inngang(6m²).

Standard

Ingen forhold har fått TG2 og TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Carport med elbil-lader. Ellers godt med biloppstillingsplass på tomten.

Solforhold

Meget gode solforhold fra morgen til sene kvelder sommerstid.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90248247

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gangen, badene, vaskerom og ett soverom i 1.etasje, vedovn og varmepumpe i 2.etasje, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 900 000

Kommunale avgifter

Kr 11 234

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngjebyr, tømning av slamavskiller og tilsyn private anlegg. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 767 274

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 069 097

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 7 650

Velforening

Lysefjorden Panorama Velforening

Pliktig medlemskap

Kontingenten fastsettes av årsmøtet og betales forskuddsvis pr år.

Konfingenten skal gå til dekning av velforeningen sine utgifter så som drift og vedlikehold av fellesanlegg herunder brøyting og strøing av felles veier i området. Innmeldingsavgiften det året man flytter inn i feltet: kr. 2000,-.

Det betales kr 3 825,-to ganger i året for denne boligen i kontingent til velforeningen. Dersom medlemmer leier ut del av egen bolig med funksjon som selvstendig boenhet, betales 150% kontingent forskuddsvis pr år.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 60 i Bjørnafjorden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4624/20/60:

21.08.2013 - Dokumentnr: 697219 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4624 Gnr:20 Bnr:34

01.01.2020 - Dokumentnr: 1006324 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1243 Gnr:20 Bnr:60

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.09.19.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.09.2019.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei.

Vann: Offentlig vann. Eiendommen har vannmåler, årsgebyret vil derfor variere etter forbruk og summen av gebyr er for inneverande år.

Avløp: Privat kloakk. Pumpehus.

Regulerings- og arealplaner

Os kommune

Reguleringsplan for Skjelåsen, Drange, gnr 20 bnr 34.

Reguleringsbestemmelser:

jamfør plan- og bygningslovens (pbl) § 26

§1 FELLESEBESTEMMELSER

1.1 Utfyllende planer

1.1.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan som

viser parkeringsløsning, plassering av renseanlegg, ballbinge og utearealene, innganger og terreng.

1.1.2 Før rammetillatelse kan gis skal det utarbeides en risikoanalyse vedrørende brannvannsforsyning i området.

1.2 Rekkefølge

1.2.1 Utbedring av veg 1 med fortau og veglys skal være ferdigstilt før bygging på tomtene starter.

1.2.2 Ingen kan starte bygging på tomtene før veier med veilys, fortau, fartsdumper, og felles parkeringsareal er ferdig opparbeidet og asfaltert, og vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, overvannsanlegg er ferdig oppbeidet og at alt sammen er godkjent av avdeling for kommunalteknikk. Området kan bygges ut i etapper. Plan for evt. etappevis utbygging skal på forhånd godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

1.2.3 Før boligene tas i bruk skal tilhørende lekearealer ferdigstilles:

- For felt B1, B2, B3 og B4 lekeplass Fe1.
- For felt B6 lekeplass Fe2.
- For felt B5, B7 og B8 lekeplass Fe3.

1.2.4 Før de siste boligene er ferdigstilt skal det også tilrettelegges tilkomst /gangsti til fellesområde Fe4.

1.3 Terrengbehandling

1.1.1 Alle terrenginngrep og gravearbeid skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

1.1.2 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling, med god materialbruk.

1.1.3 Murer skal være maks. 1 m høye. Større høydeforskjeller enn 1 m skal avtrappes med

flere murer/avsatser og/eller skråninger.

1.4 Automatisk fredete kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og fylkeskonservatoren underrettes, jf

Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

1.6 Plassering av bebyggelse

Garasjer og uthus med grunnflate på inntil 50 m² kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 m fra veg og/eller nabogrense. Ved direkte utkjøring mot veg skal avstanden være 5 m.

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.

Reguleringsplan for Skjelåsen – Datert: 21.06.2006 2 (3)

KOMPAS as Tiltakshaver: DS Bygg AS

1.7 Vannforsyning

Det skal etableres grunnvannsbrønn i fjell som vannforsyning til området.

§ 2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

2.1 I byggeområdene skal det oppføres boliger.

2.1.1 Felt B1 er område for rekkehus/flermannsboliger. %BYA= 35%

2.1.2 Felt B2, B4, B5 og B6 er områder for eneboliger. % BYA = 25%.

2.1.3 Felt B3 er område for eneboliger, kjedehus eller tomannsboliger med inntil 8 boenheter. Det kan innredes flere boliger dersom kravet til parkering jmf. § 2.3 kan tilfredstilles. % BYA = 25%.

2.1.4 Felt B7 er område for rekkehus eller flermannsboliger med inntil 12 boenheter. %BYA=35%

2.1.5 Felt B8 er område for flermannsboliger med inntil 4 boenheter. % BYA=35%

2.2 Rammer for utbygging

Maks byggehøyde er vist som maks mønehøyde på plankartet. Innenfor disse rammene kan bygninger førest opp i inntil en etasje pluss underetasje og loft, eller i inntil to etasjer pluss loft. Fasader som ligger i avstand mindre enn 4m fra nabogrense skal i prinsipp være vindusfrie. Dersom lysåpninger er påkrevd for planløsningen, kan vindu plasseres med underkant minst 1,8 m over golv.

Støttemurer høyere enn 1 m skal unngås. Ved behandling av terrenget bør en forsøke å kombinere lave murer og skråninger.

Bygningene innenfor planområdet skal ha en innbyrdes harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, takform, taktekking samt materialbruk på bygninger.

2.3 Parkering

For felt B1 og B8 skal det etableres 3 parkeringsplasser for hver boenhet, all parkering skal skje på tomten.

For de øvrige feltene skal det etableres 3 parkeringsplasser for hver boenhet. To parkeringsplasser skal innpasses på tomten, en gjesteparkeringsplass pr. bolig skal legges til felles parkeringsplasser. For felt B7 kan en større andel av p-plasser legges til fellesanleggende.

Garasjer skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form, farge. Plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden, selv om den ikke skal førest opp samtidig med bolighuset.

§ 4 SPESIALOMRÅDER

4.1 Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinj og kjørevei (frisiktsone) skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over vegplanet på tilstøtende veier.

4.2 Renseanlegg S1

I området skal det etableres renseanlegg for avløpsvann fra planområdet.

Reguleringsplan for Skjelåsen – Datert: 21.06.2006 3 (3)

KOMPAS as Tiltakshaver: DS Bygg AS

4.3 Kommunalteknisk anlegg S2

Eksisterende nettstasjon

§5 FELLESOMRÅDER

5.1 Felles vei 1,2, 3, 5, 6 og 7 er felles for boligene i feltet.

5.2 Vei 1 er felles for boligene i feltet og eiendommene som i dag har adkomst fra veien.

Langs felles vei 1 skal det anlegges kjørevei med møteplass og fortau som vist på planen.

5.3 Det skal innarbeides fartsreduserende tiltak for felles veier i området planen gjelder.

5.4 Felles vei 4 er felles for de tilstøtende boligene. Den skal også gi atkomst til utmark på

gnr 21 bnr 1. Ved en eventuell tomtedeling på 21/1 kan ikke veg 4 benyttes som atkomst til nye parseller.

5.5 Felles parkeringsplass P1, P2 og P3 er gjestparkering for boligene i feltene B2, B3, B4, B5, B6, B7 og B8.

5.6 Fellesområde Fe6 og Fe7 er felles for boligene i planen og skal benyttes som henteplass for søppel og for plassering av felles postkassestativ.

5.7 Fellesområde Fe1, Fe2 og Fe3 er felles lekeplasser for boligene i planområdet. Plassene skal opparbeides med lekeplassutstyr. I område Fe1 skal det i tillegg til å tilrettelegge for lek, etableres en ballplass. Gjennom Fe1 skal det også etableres en gangveg/sti med stigning maks 1:12, som gir forbindelse fra veg 2 til eksisterende vei nord for planområdet.

5.8 Fellesområde Fe4 er felles grøntområder for boligene i feltet.

Fe4 er eksisterende naturområder og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning søkes bevart. I Fe4 kan det etableres borehull for vann og føres opp bygg for vannrenseanlegg. Ut over det kan det ikke føres opp bygninger i grøntområdene. I område Fe4 skal det etableres gangsti som sikrer tilkomst inn i området fra de tilstøtende veiene.

Revidert 05.11.07

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

272 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

273 850 (Omkostninger totalt)

289 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

292 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 173 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 189 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 192 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 273 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

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

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7

5239 Rådal

Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

14.04.2025





Fotocompagniet AS
Tom Berger



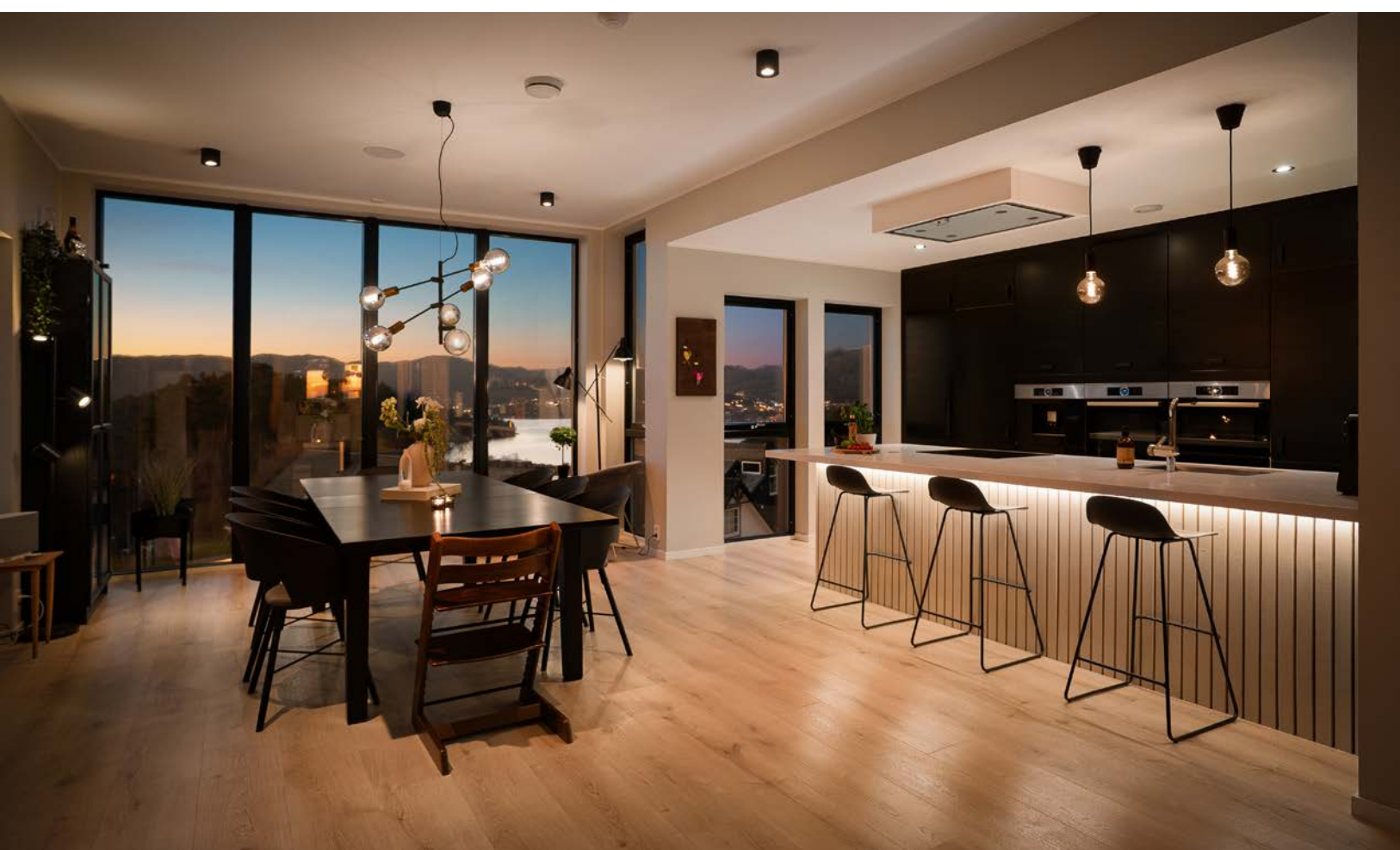
















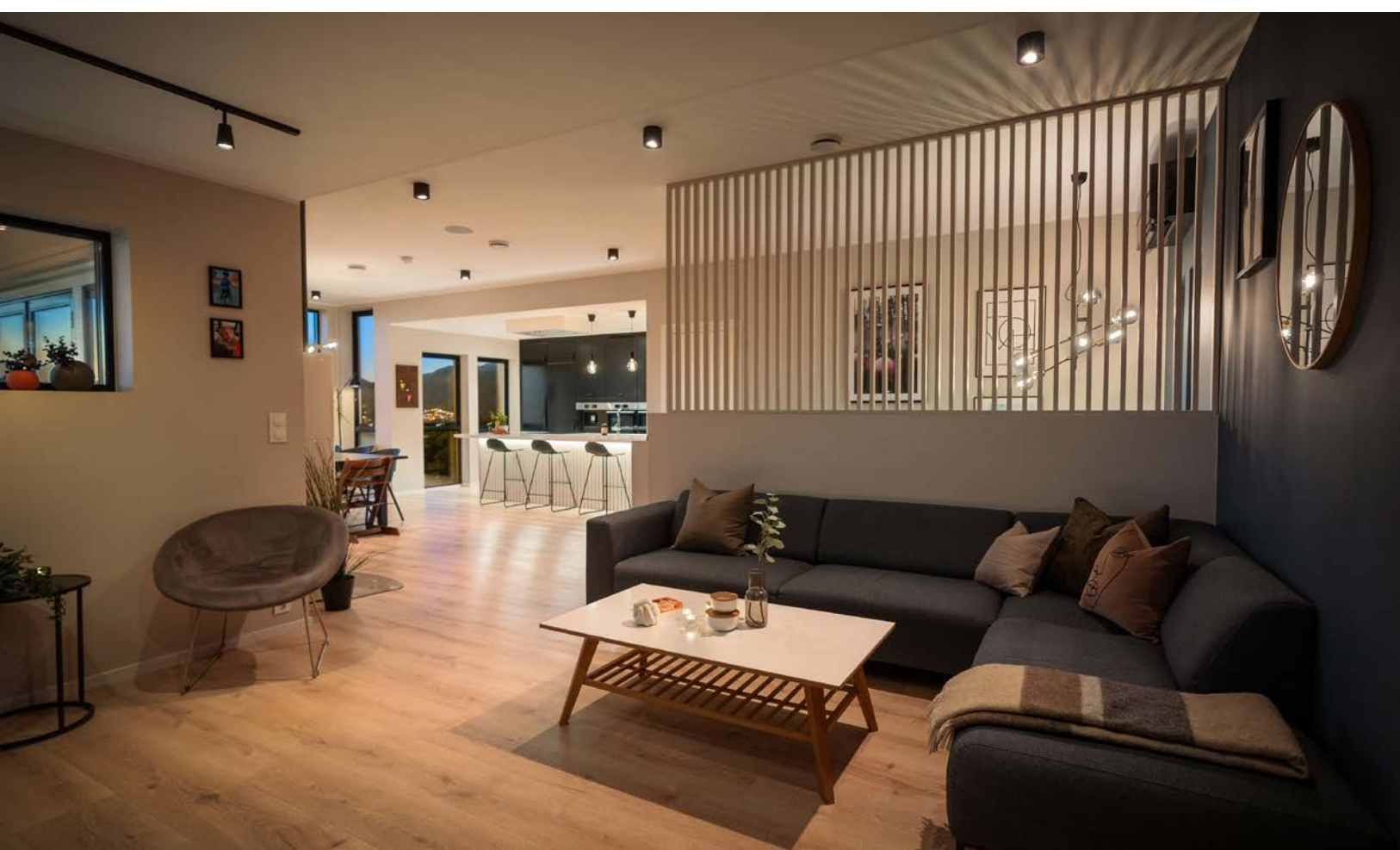






























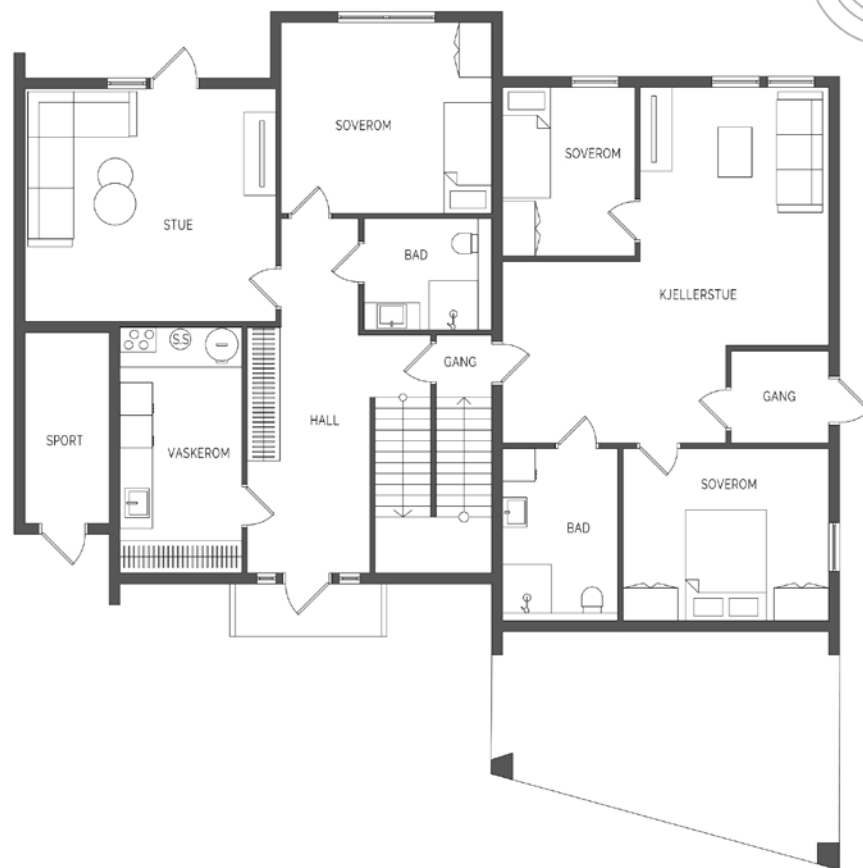








Fotocompagniet AS
Tom Berger





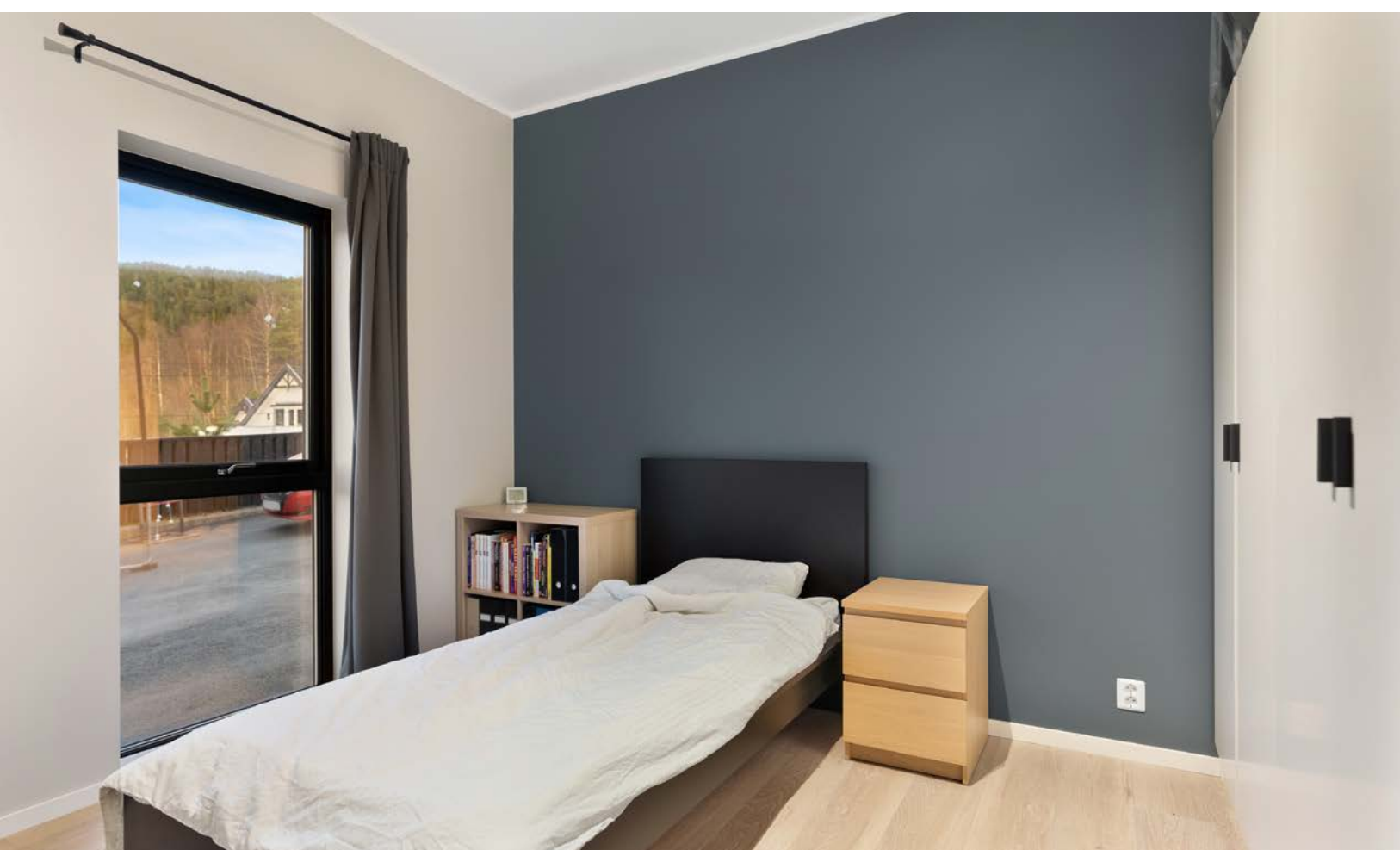






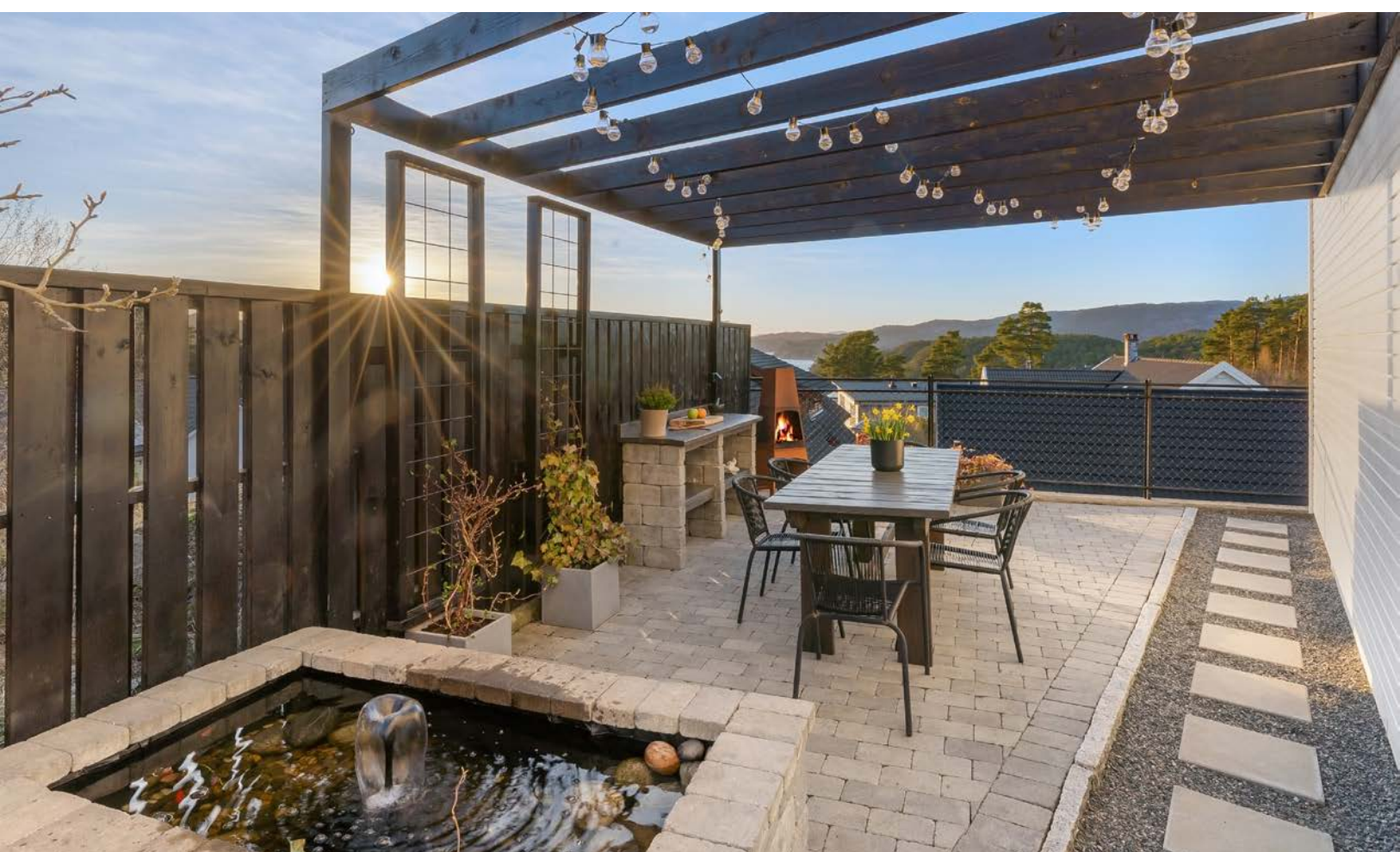






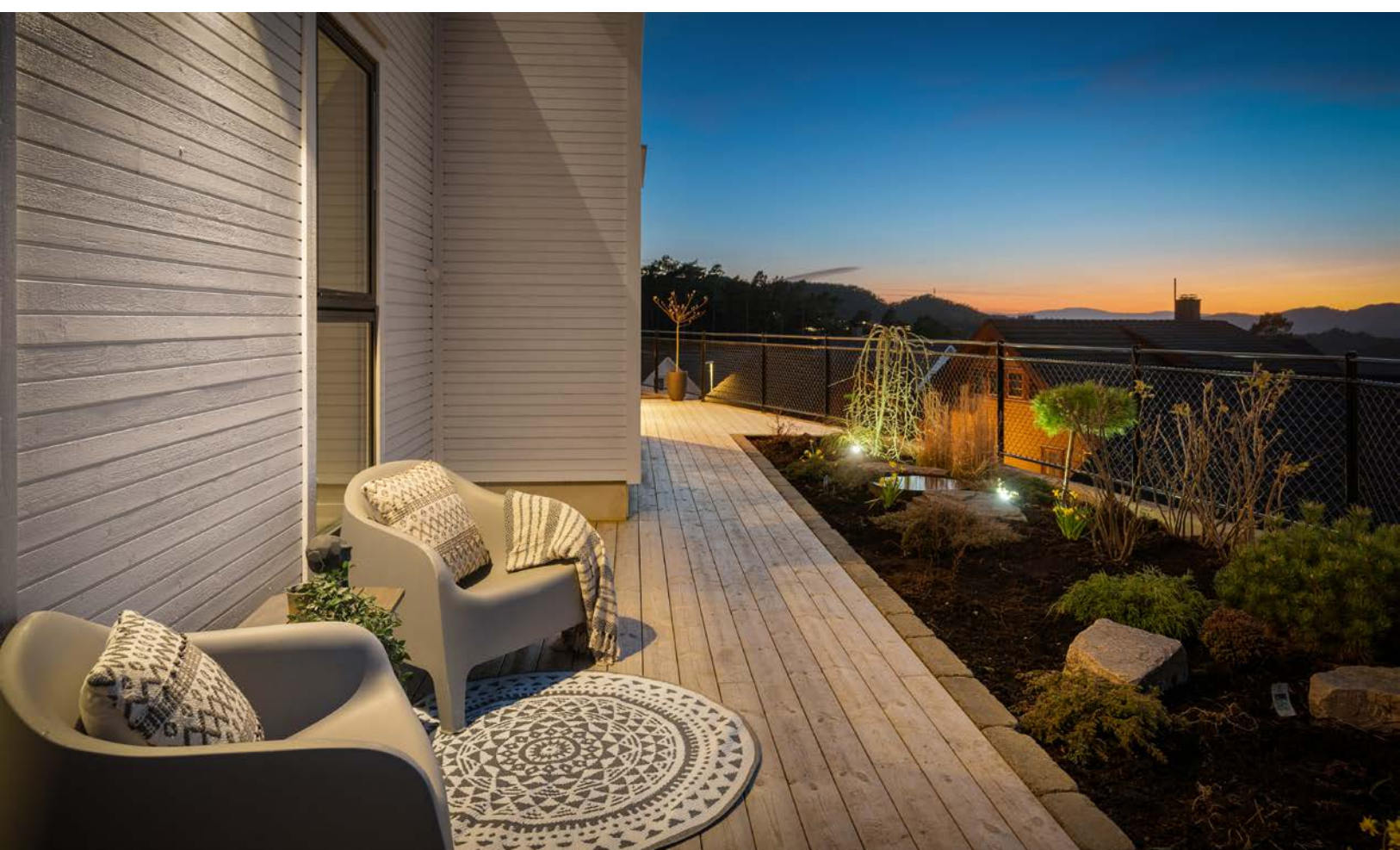






























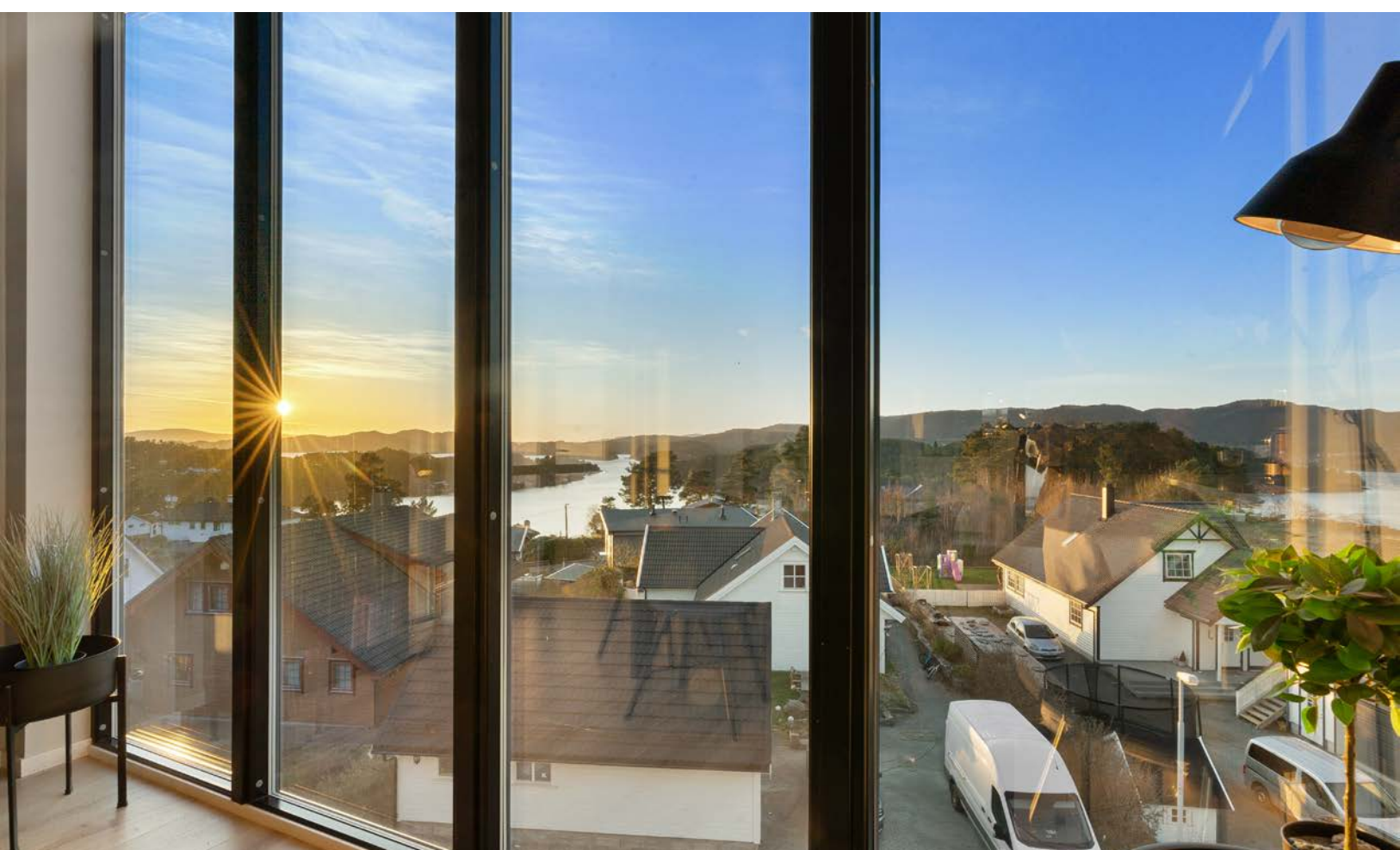
















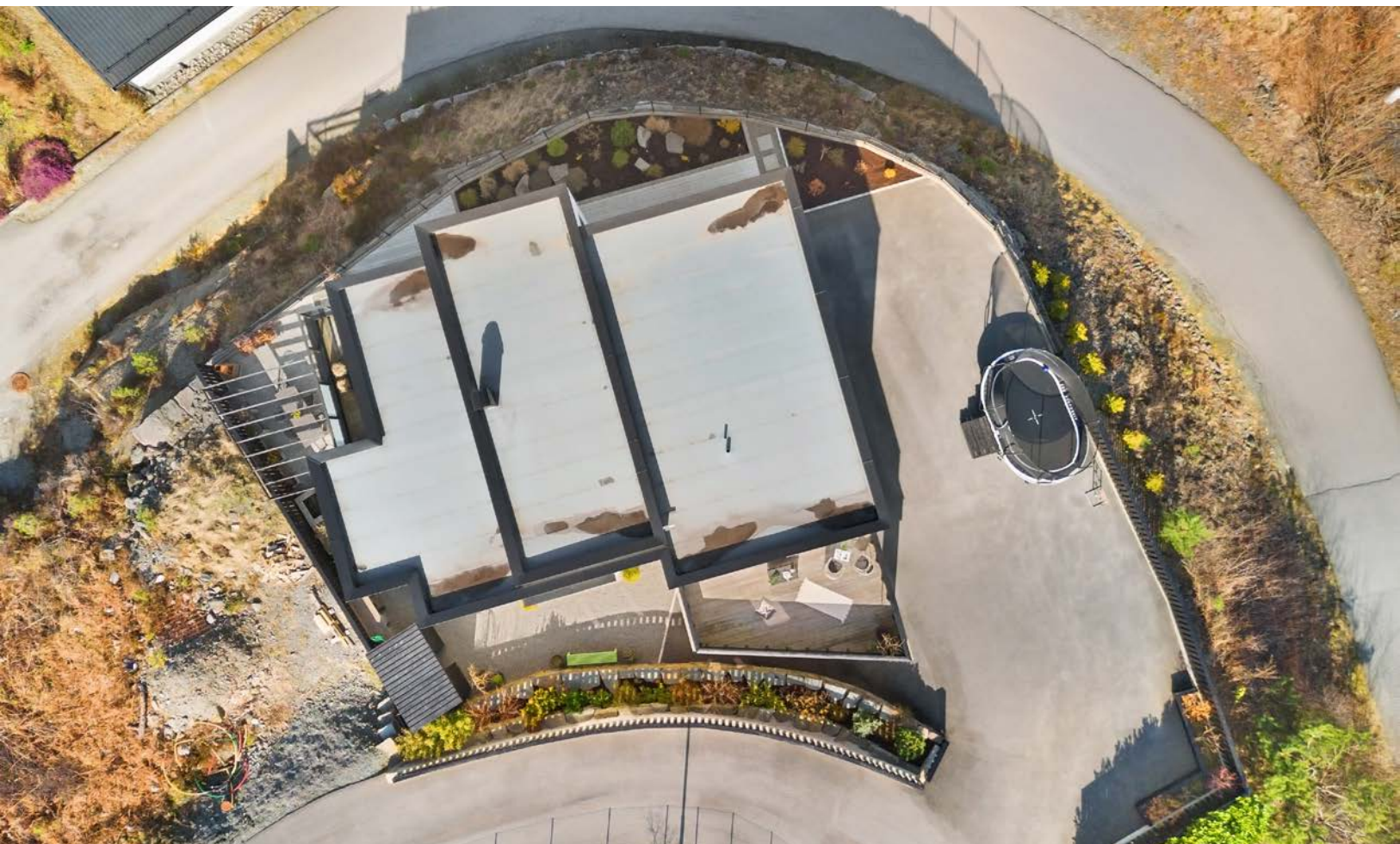


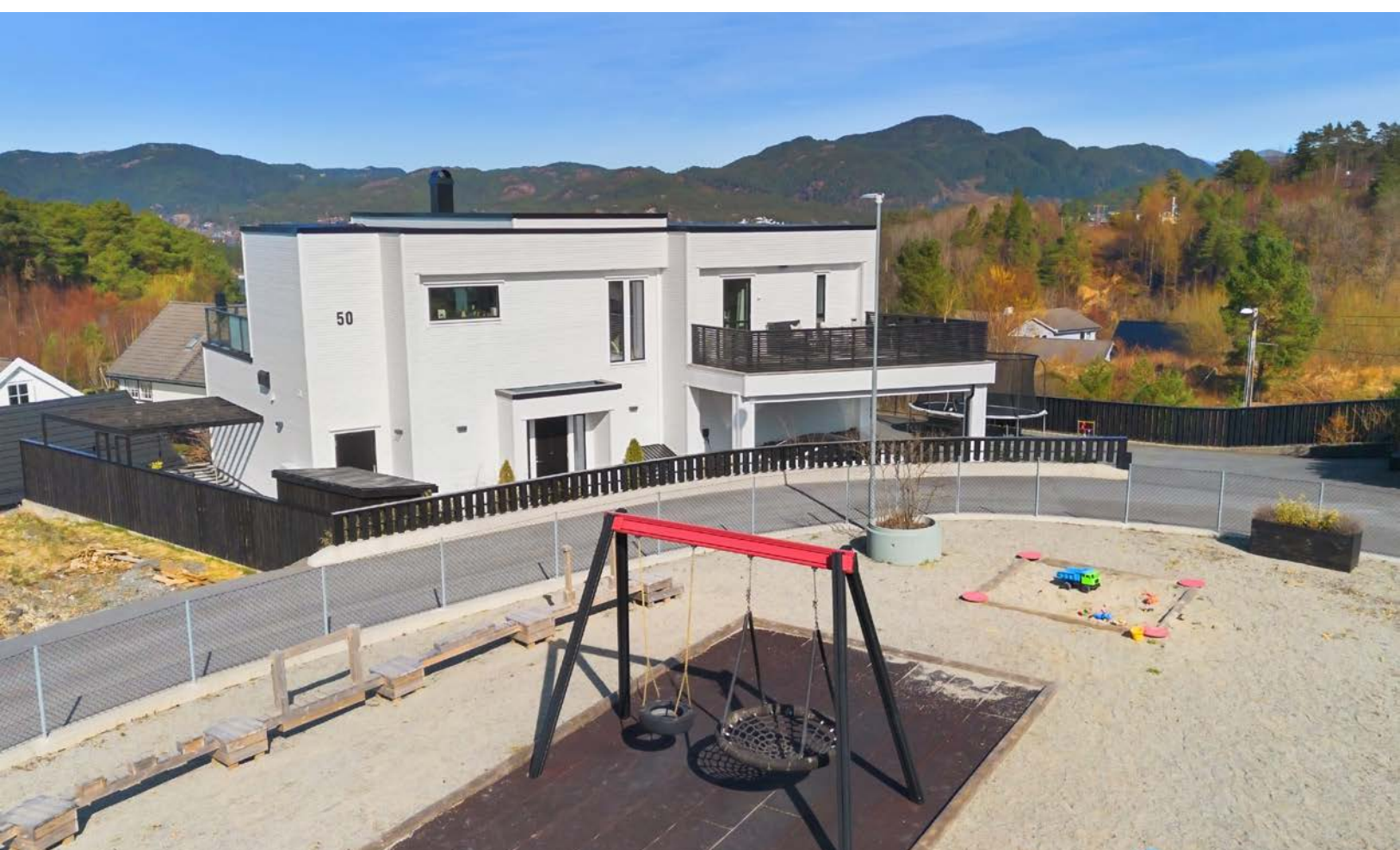


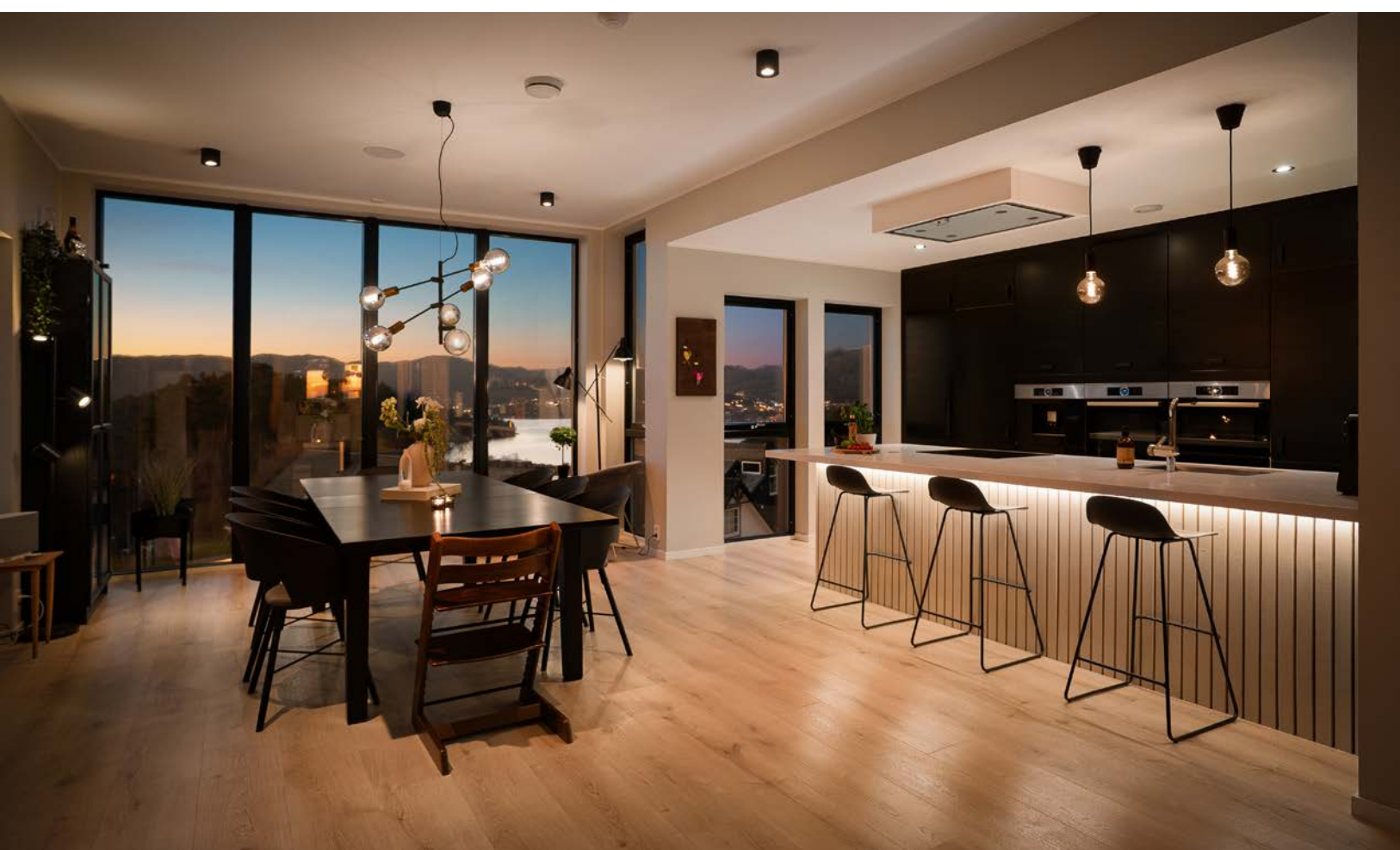


















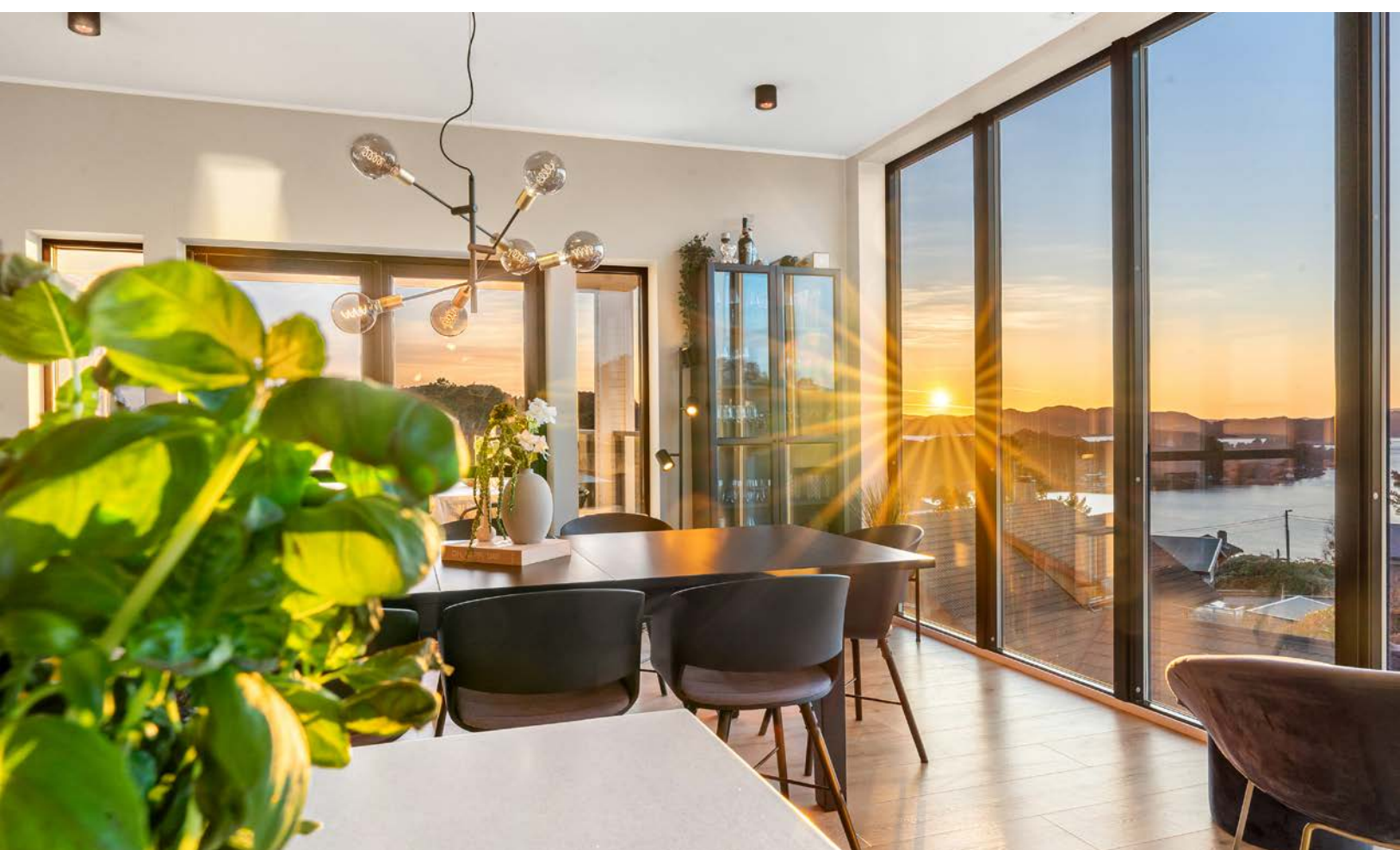




















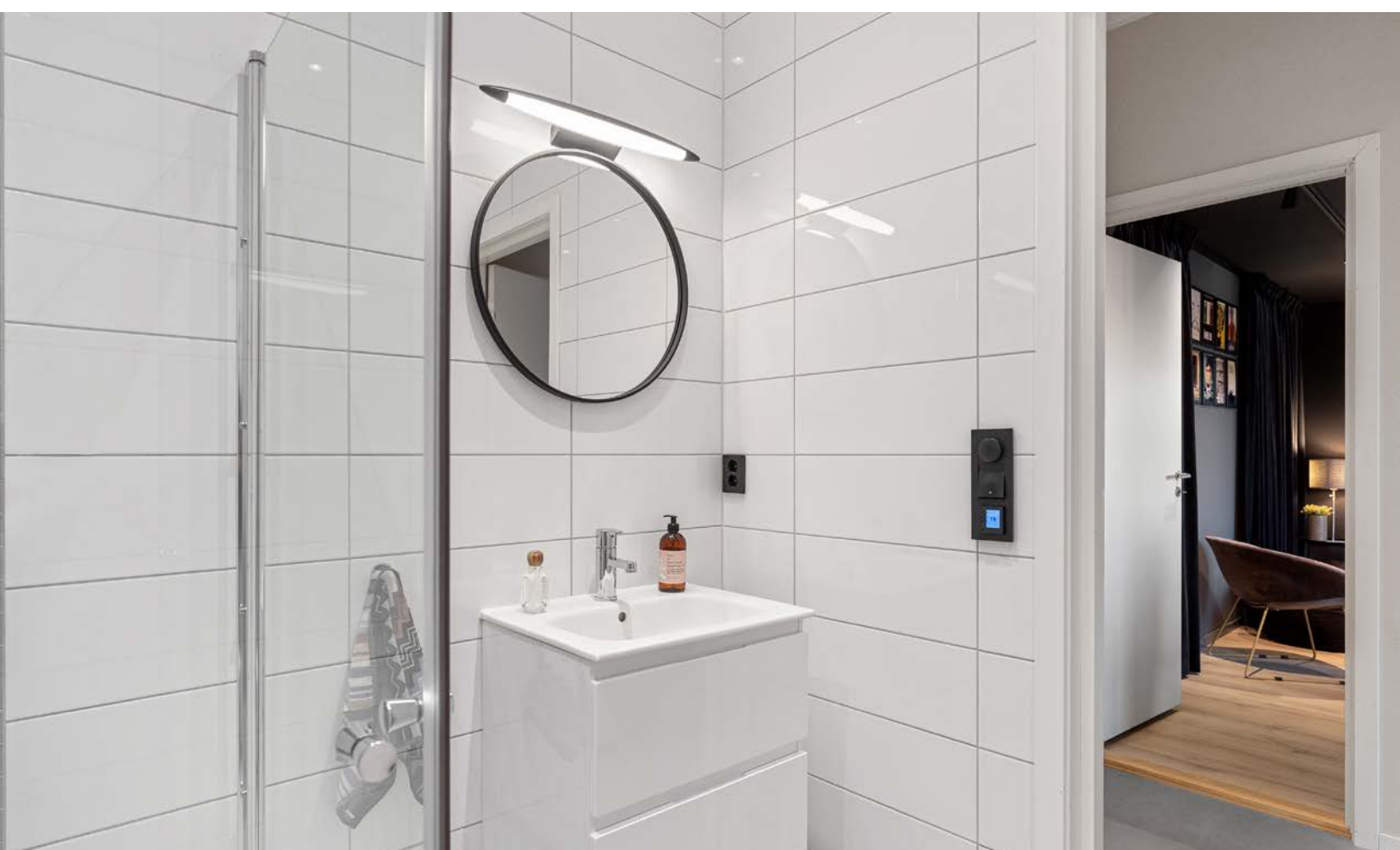








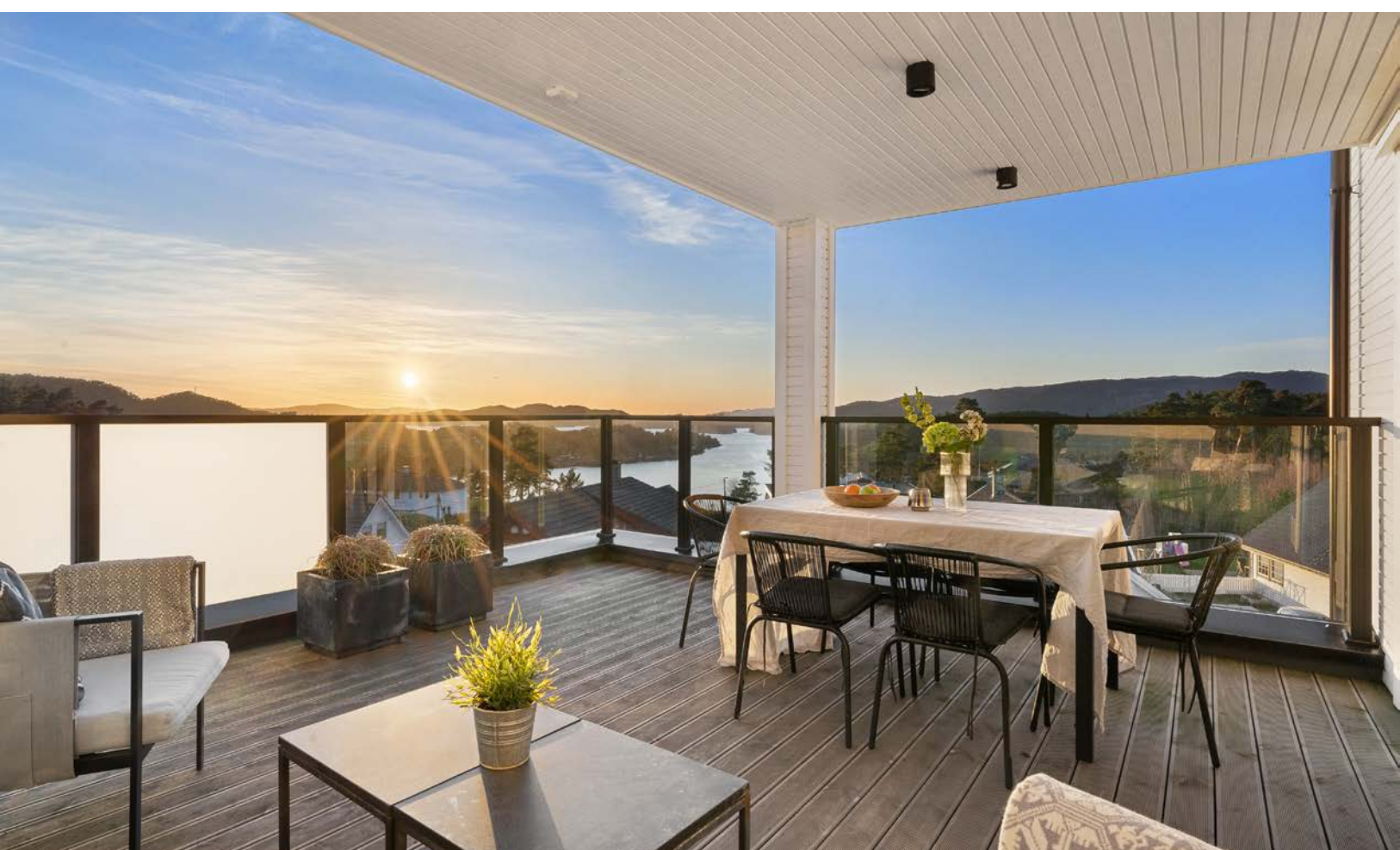




































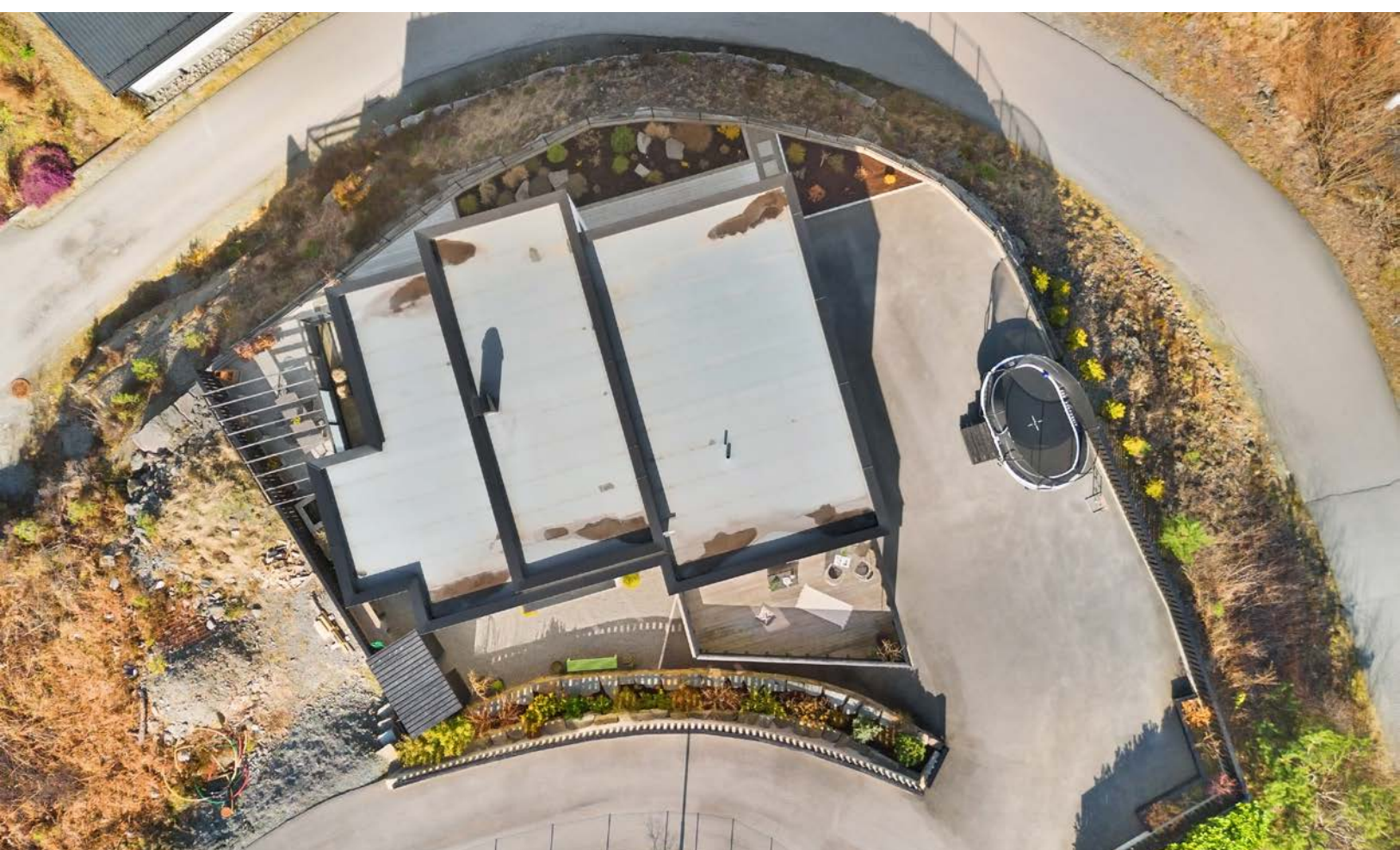










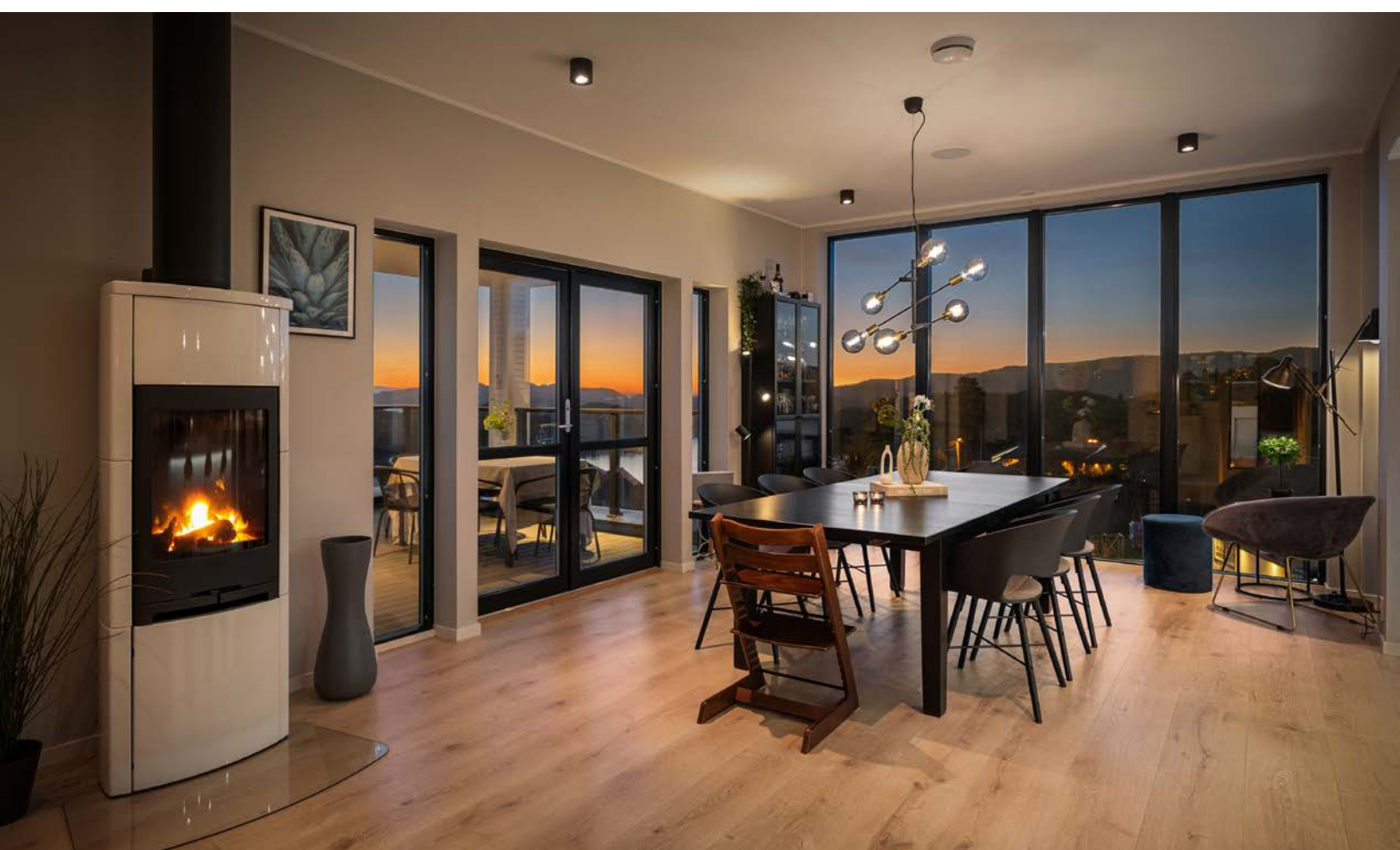














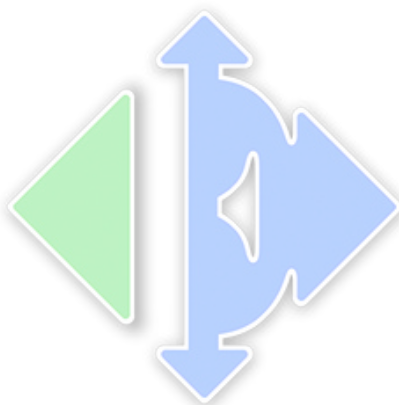






Vedlegg

Selveier Enebolig
Skjelåsen 50
5215 Lysekloster



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 12/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:20, Bnr: 60
Hjemmelshaver:	Thomas Christian Matre og Camilla Henriksen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	750 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2018

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.04.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Thomas Christian Matre og Camilla Henriksen
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, terrasse, bed og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Takstobjektet:

Selveier enebolig over to plan.

Fra ett soverom i 2.etasje er det utgang til terrasse på 20,9m².

Fra stuen i 2.etasje er det utgang til terrasse på 21,3m².

I 1.etasje er det terrasseplating på 29,8m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen, badene, vaskerom og ett soverom i 1.etasje, vedovn og varmepumpe i 2.etasje, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Gangen, entré i leiligheten, badene og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badene i hoveddelen har fliser, badet i leiligheten har baderomsplater, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer etter byggeår.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	132	6	0	30	129	9
2. Etasje	113	6	0	42	113	6
SUM BYGNING	245	12	0	72	242	15
SUM BRA	257					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. Etasje hoveddel: Gang(17,8m²), bad(4,2m²), vaskerom(9,8m²), soverom(19,8m²), soverom(13,2m²), bod(3,3m²).
1. Etasje leilighet: Entré(2,9m²), bad/vaskerom(6,1m²), soverom(7,4m²), soverom(11,2m²), stue og kjøkken(27,6m²).
2. Etasje: Gang(5,1m²), bad(10,2m²), soverom(9,4m²), soverom m/garderobe(19,9m²), stue og kjøkken(64,6m²).

BRA-e:

1. Etasje: Bod med utvendig inngang(5,7m²).
2. Etasje: Bod med utvendig inngang(6m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

12/04/2025



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

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

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

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

Betonggulv direkte mot grunn.

Grunnmuren og fundamenter er oppført i betongkonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke oppdaget sprekker, riss eller avskallinger av betydning.

Grunnmuren fremstod med normal slitasje i henhold til alder.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

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

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner (isolert bindingsverk). Utvendig er veggene vindtettet. Innvendig er veggene påmontert aldringsbestandig plastfolie og platekledning.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmar.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal eller liten brukslitasje i henhold til alder.

Terrassedører med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal eller liten brukslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som flat takskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:

Boligen har pulttakskonstruksjon, taket er i hovedsak en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Taket er tekket med papp.

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

Taktekingen er fra byggeår.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Fra ett soverom i 2.etasje er det utgang til terrasse på 20,9m².

Fra stuen i 2.etasje er det utgang til terrasse på 21,3m².

I 1.etasje er det terrasseplating på 29,8m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Vær oppmerksom på:

Terrassene i 2.etasje ligger over boligrom i 1.etasje, slike konstruksjoner er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fukt/skader.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen i leiligheten.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

Badet i 1.etasje inneholder: Veggheng toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Badet i 1.etasje (leilighet) inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin.

Badet i 2.etasje inneholder: Vegghengt toalett, dobbel helstøpt servant, badekar, dusjdør i klart glass.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, fordelerskap til rørsystemet, varmtvannsbereder, sikringsskap.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning i 2.etasje med slette fronter, kompositt benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert stekeovn med dampfunksjon
- Integrert kaffemaskin
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Kjøkkeninnredning i 1.etasje (leilighet) med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 194 liter.

Varmtvannsberederen er plassert på badet i leiligheten og er av typen OSO 194 liter.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

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

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

El. Anlegg: Sikringsskapene inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250100	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Henriksen	Thomas Christian Matre
Gateadresse	
Skjelåsen 50	
Poststed	Postnr
LYSEKLOSTER	5215
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90248247

Document reference: 1506250100

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250100

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som beskrevet tidligere har vi hatt noen skjeggkre i vår bolig. Vi har de siste 2 årene ikke registrert skjeggkre i boligen.

Document reference: 1506250100

Tilleggs kommentar

Utleie Leiligheten vår hadde et vannrør under kjøkkenvasken som begynte å lekke. Rørlegger hadde ikke koblet til aquastoppen under kjøkkenvasken så det ble opprettet en forsikringsak. Gulvet måtte byttes og leiligheten måtte tørkes før leieboerne kunne flytte tilbake. Det hele ble utbedret og alt er nå i skjønneste orden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250100

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Henriksen	17ccf6e17197abb49aca92fc6 dceacb7524f2c0c	11.04.2025 11:58:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Matre	7eb91bfddb11492d4efc971c1 2a8c3d12f99b1b8	11.04.2025 11:56:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506250100

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

Vedtekter for Lysefjorden Panorama Velforening

Fastsatt 23. mai 2016
Revidert: 30. juni 2020

§1 Foreningens navn

Foreningens navn er Lysefjorden Panorama Velforening. Foreningens forretningskontor er i Bjørnafjorden Kommune.

§2 Formål

Ivareta og forvalte felles områder og teknisk anlegg i og i tilknytning til boligfeltet samt andre forvaltningsspørsmål som gjelder boligområdet.

§3 Juridisk person

Foreningen er selveiende og en frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§4 Medlemmer

Alle eiere i feltet har rett og plikt til å være medlem. Ethvert medlem er solidarisk ansvarlig for felles drift og vedlikehold

§5 Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og valgbarhet til tillitsverv i velforeningen

Medlemmer som ikke har betalt innmeldingsavgift og kontingent har verken stemmerett på årsmøtet eller rett til å stille til valg.

§6 Kontingent og innmeldingsavgift

Kontingenten fastsettes av årsmøtet og betales forskuddsvis pr år.

Kontingenten skal gå til dekning av Velforeningen sine utgifter så som drift og vedlikehold av fellesanlegg herunder brøyting og strøing av felles veier i området.

Medlemmer som skylder kontingent, kan kreves inn rettslig så fremt 2/3 del av styret stemmer for dette. Medlemmer kan ved manglende betaling av styret strykes som medlem av velforeningen uten at ansvaret reduseres etter § 6, jf. §4. Strykkes et medlem, kan det ikke tas opp igjen før skylding kontingent er betalt.

Det ble enstemmig vedtatt på generalforsamling 2017 at alle medlemmer av Velforeningen skal betale en innmeldingsavgift det året de flytter inn i feltet, innmeldingsavgiften ble satt til 2000 kr og vil bli øremerket til opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealene til Velforeningen.

Dersom medlemmer leier ut del av egen bolig med funksjon som selvstendig boenhet, betales 150% kontingent forskuddsvis pr år.

§7 Tillitsvalgets godtgjørelse

Tillitsvalgte skal ikke motta honorar for sine verv.

§8 Årsmøte

Årsmøte, som holdes hvert år i mai måned, er velforeningens høyeste myndighet.

Årsmøte innkalles av styret med minst 1 måneds varsel, direkte til medlemmene. Forslag som skal

behandles på årsmøte skal være sendt til styret senest to uker før årsmøte. Fullstendig saksliste skal være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet.

Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet kan invitere andre personer og/eller media til å være tilstede

Årsmøte er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme og stemmegivning kan skje ved fullmakt.

Årsmøte kan ikke behandle saker som ikke er ført opp på saksliste, med mindre $\frac{3}{4}$ av de fremmøtte krever det. Slik beslutning kan bare tas i forbindelse med vedtak om godkjenning av saksliste.

§9 Stemmegivning på årsmøtet

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak, for å være gyldig, være truffet av alminnelig flertall av de gitte stemmene. Blanke stemmer skal ansees som ikke avgitt.

Valg foregår skriftlig hvis det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmesedlene inneholde det antall forskjellige kandidater som det skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke, og stemme anses som ikke avgitt.

Når det er ved valg skal velges flere ved en avstemming, må alle, får å ansees som valgt, ha mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Dette gjelder ikke ved valg av vararepresentanter. Hvis ikke tilstrekkelig mange kandidater har oppnådd dette i første omgang, anses de valg som har fått mer enn halvparten av stemmene. Det foretas så bundet omvalg mellom de øvrige kandidatene, og etter denne avstemmingen anses de valg som har fått flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning

§10 Årsmøtet oppgaver

Årsmøtet skal:

1. Godkjenne styrets årsmelding
2. Godkjenne årsregnskap i revidert stand
3. Behandle innkommende forslag
4. Fastsette årskontingent
5. Vedta budsjett for kommende regnskapsår
6. Velge:
 - a) leder
 - b) Styremedlem(mer) og varamedlem(mer)
 - c) Revisor

§11 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst $\frac{1}{3}$ av de stemmeberettigede medlemmene krever det.

Det kalles inn på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel

Ekstra ordinære årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelser i de sakene som er kunngjort i innkallingen

§12 Styret

Foreningen ledes av et styre på 3 til 6 medlemmer. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene

Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets bestemmelser
2. Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse
3. Administrere og føre nødvendig kontroll med Velforeningens økonomi i henhold til de enhver tid gjeldende instruks og bestemmelser
4. Representere velforeningen utad
5. Koordinere og ivareta Velforeningens interesser mellom andre boligforeninger i området og Lysefjorden Bolig AS som utbygger i området

Styret skal holde møte når lederen forlanger det eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Styret skal fore protokoll over sine møter og underskrives av de tilstedeværende

Styret kan fatte vedtak når flertall av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller styrelederens stemme dobbelt.

Velforeningen tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§13 Vedtektsendring

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§14 Oppløsning, sammenslutning og deling

Oppløsning av velforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt ved minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket her gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal foreta avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre og får stilling om avviklingsstyre om intet valg foretas.

Velforeningens formue skal etter oppløsning og oppgjør av all gjeld forfalle det formål velforeningen arbeider for å fremme ved at gjenstående midler avsettes i fond for bomiljø i Skjelåsen/Lysefjorden. Ingen medlemmer har krav på velforeningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til det treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring jf. §13. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal bestemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

----- §§§ -----



BRANNVERNOPPLYSNINGAR – Eigedomssopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	20/60//
Adresse:	Skjelåsen 50, 5215 LYSEKLOSTER

Faste tankanlegg på eigedomen som brannvesenet har tilsynsheimel for:	
☒ NEI	
☐ JA	
Dersom ja er dette:	
Er det gitt avvik/merknad i høve til eksisterande tankanlegg	☐ NEI ☐ JA

Andre avvik/merknad	
Er det gitt avvik/merknad etter lov om BEL (Brann- og eksplosjonsvernloven)?	☒ NEI ☐ JA

Kommentarar



BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomssopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	20/60
Adresse:	Skjelåsen 50, 5215 Lysekloster

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:	
Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?	☒ JA kopi av ferdigattest følger vedlagt ☐ NEI
Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?	☐ JA kopi av mellombels bruksløyve følger vedlagt ☐ NEI

Godkjente teikningar:	
For byggemeldt bygning sender kommunen kopi av godkjente teikningar dersom dette ligg føre.	☒ JA ☐ NEI (manglar i arkivet)

Tilsyn:	
Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan – og bygningslova gitt andre pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?	☐ JA kopi av gitt(e) pålegg følger vedlagt ☒ NEI

Vassforsyning og avlaupstilhøve:	
Er eigedomen kopla til offentleg vassforsyning?	☐ JA ☐ NEI

Har eigedomen godkjent utslepp? (gjeld alle eigedomar bygd etter 1972 og eldre eigedomar som har fått pålegg om å utbetra eksisterande avlaup)	☒ JA ☐ NEI
Dersom eigedomen har eit godkjent utslepp er dette til:	☒ Privat eineanlegg ☐ Privat fellesanlegg ☐ Offentleg



Tilkomst til egedomen:	
☐ Offentleg	☒ Privat
☐ Ikkje opparbeidd veg	☐ Tilkomst til egedomen er ukjend

Utleige:	
Har egedomen meir enn ein godkjent bueining?	☐ JA ☒ NEI
	Viss ja kor mange?

Andre merknader:

Os kommune**Reguleringsplan for Skjelåsen, Drange, gnr 20 bnr 34.****Reguleringsbestemmelser:**

jamfør plan- og bygningslovens (pbl) § 26

§1 FELLES BESTEMMELSER**1.1 Utfyllende planer**

- 1.1.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan som viser parkeringsløsning, plassering av renseanlegg, ballbinge og utearealene, innganger og terreng.
- 1.1.2 Før rammetillatelse kan gis skal det utarbeides en risikoanalyse vedrørende brannvannsforsyning i området.

1.2 Rekkefølge

- 1.2.1 Utbedring av veg 1 med fortau og veglys skal være ferdigstilt før bygging på tomtene starter.
- 1.2.2 Ingen kan starte bygging på tomtene før veier med veilys, fortau, fartsdumper, og felles parkeringsareal er ferdig opparbeidet og asfaltert, og vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, overvannsanlegg er ferdig oppbeidet og at alt sammen er godkjent av avdeling for kommunalteknikk. Området kan bygges ut i etapper. Plan for evt. etappevis utbygging skal på forhånd godkjennes av det faste utvalg for plansaker.
- 1.2.3 Før boligene tas i bruk skal tilhørende lekearealer ferdigstilles:
 - For felt B1, B2, B3 og B4 lekeplass Fe1.
 - For felt B6 lekeplass Fe2.
 - For felt B5, B7 og B8 lekeplass Fe3.
- 1.2.4 Før de siste boligene er ferdigstilt skal det også tilrettelegges tilkomst /gangsti til fellesområde Fe4.

1.3 Terrengbehandling

- 1.1.1 Alle terrenginngrep og gravearbeid skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.
- 1.1.2 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling, med god materialbruk.
- 1.1.3 Murer skal være maks. 1 m høye. Større høydeforskjeller enn 1 m skal avtrappes med flere murer/avsatser og/eller skråninger.

1.4 Automatisk fredete kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og fylkeskonservatoren underrettes, jf Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

1.6 Plassering av bebyggelse

Garasjer og uthus med grunnflate på inntil 50 m² kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 m fra veg og/eller nabogrense. Ved direkte utkjøring mot veg skal avstanden være 5 m.

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.

1.7 Vannforsyning

Det skal etableres grunnvannsbrønn i fjell som vannforsyning til området.

§ 2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER**2.1** I byggeområdene skal det oppføres boliger.

2.1.1 Felt B1 er område for rekkehus/flermannsboliger. %BYA= 35%

2.1.2 Felt B2, B4, B5 og B6 er områder for eneboliger. % BYA = 25%.

2.1.3 Felt B3 er område for eneboliger, kjedehus eller tomannsboliger med inntil 8 boenheter. Det kan innredes flere boliger dersom kravet til parkering jmf. § 2.3 kan tilfredstilles. % BYA = 25%.

2.1.4 Felt B7 er område for rekkehus eller flermannsboliger med inntil 12 boenheter. %BYA=35%

2.1.5 Felt B8 er område for flermannsboliger med inntil 4 boenheter. % BYA=35%

2.2 Rammer for utbygging

Maks byggehøyde er vist som maks mønehøyde på plankartet. Innenfor disse rammene kan bygninger førest opp i inntil en etasje pluss underetasje og loft, eller i inntil to etasjer pluss loft. Fasader som ligger i avstand mindre enn 4m fra nabogrense skal i prinsipp være vindusfrie. Dersom lysåpninger er påkrevd for planløsningen, kan vindu plasseres med underkant minst 1,8 m over golv.

Støttemurer høyere enn 1 m skal unngås. Ved behandling av terrenget bør en forsøke å kombinere lave murer og skråninger.

Bygningene innenfor planområdet skal ha en innbyrdes harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, takform, taktekking samt materialbruk på bygninger.

2.3 Parkering

For felt B1 og B8 skal det etableres 3 parkeringsplasser for hver boenhet, all parkering skal skje på tomten.

For de øvrige feltene skal det etableres 3 parkeringsplasser for hver boenhet. To parkeringsplasser skal innpasses på tomten, en gjesteparkeringsplass pr. bolig skal legges til felles parkeringsplasser. For felt B7 kan en større andel av p-plasser legges til fellesanleggende.

Garasjer skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form, farge. Plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden, selv om den ikke skal førest opp samtidig med bolighuset.

§ 4 SPESIALOMRÅDER**4.1 Frisiktsoner**

I området mellom frisiktlinje og kjørevei (frisiktzone) skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over vegplanet på tilstøtende veier.

4.2 Renseanlegg S1

I området skal det etableres renseanlegg for avløpsvann fra planområdet.

4.3 Kommunalteknisk anlegg S2 Eksisterende nettstasjon

§5 FELLESOMRÅDER

- 5.1 Felles vei 1, 2, 3, 5, 6 og 7 er felles for boligene i feltet.
- 5.2 Vei 1 er felles for boligene i feltet og eiendommene som i dag har adkomst fra veien. Langs felles vei 1 skal det anlegges kjørevei med møteplass og fortau som vist på planen.
- 5.3 Det skal innarbeides fartsreducerende tiltak for felles veier i området planen gjelder.
- 5.4 Felles vei 4 er felles for de tilstøtende boligene. Den skal også gi atkomst til utmark på gnr 21 bnr 1. Ved en eventuell tomtedeling på 21/1 kan ikke veg 4 benyttes som atkomst til nye parseller.
- 5.5 Felles parkeringsplass P1, P2 og P3 er gjestparkering for boligene i feltene B2, B3, B4, B5, B6, B7 og B8.
- 5.6 Fellesområde Fe6 og Fe7 er felles for boligene i planen og skal benyttes som henteplass for søppel og for plassering av felles postkassestativ.
- 5.7 Fellesområde Fe1, Fe2 og Fe3 er felles lekeplasser for boligene i planområdet. Plassene skal opparbeides med lekeplassutstyr. I område Fe1 skal det i tillegg til å tilrettelegge for lek, etableres en ballplass. Gjennom Fe1 skal det også etableres en gangveg/sti med stigning maks 1:12, som gir forbindelse fra veg 2 til eksisterende vei nord for planområdet.
- 5.8 Fellesområde Fe4 er felles grøntområder for boligene i feltet. Fe4 er eksisterende naturområder og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning søkes bevart. I Fe4 kan det etableres borehull for vann og føres opp bygg for vannrenseanlegg. Ut over det kan det ikke føres opp bygninger i grøntområdene. I område Fe4 skal det etableres gangsti som sikrer tilkomst inn i området fra de tilstøtende veiene.

Revidert 05.11.07



FØRESEGNER

PlanID: 20151200

Dato for siste revisjon: 25.04.2023, i samsvar med vedtak i Kommunestyret 20.01.2022 og 22.09.2022

Dato for vedtak:



KOMMUNEDELPLAN FOR BJØRNAFJORDEN VEST (TIDL. OS) 2021-2033

**BJØRNA
FJORDEN**



KOMMUNE

Innhald

1. Generelle føresegner (§ 11-9)	4
1.1 Om tolking av denne planen (retteleiing)	4
1.2 Prinsipp om rang og motstrid	4
2. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1.)	5
2.1 Krav om felles planlegging	5
2.2 Plankrav for konkrete tiltak	5
2.3 Unntak frå plankrav i pkt.2.2 (§ 11-10 nr. 1)	5
3. Innhald i utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2.)	6
4. Krav til løysingar for vassforsyning, avløp, avrenning, veg og annan transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak	6
4.1 Vann og avløp (pbl. § 18-1, annet ledd, § 11-9 nr. 3 og 8, §27-1 og 27-2.....	7
4.2 Veg	7
4.3 Sykkelnett	7
5. Rekkefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr. 4).....	8
5.1 Generelle rekkefølgjekrav	8
5.2 Rekkefølgjekrav knytt til einskilde områder.....	8
6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav om universell utforming, leike-, ute- og opphaldsplassar, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplassar etter § 28-7 og utnytting av bustadmassen etter § 31-6.(§ 11-9 nr. 5)	9
6.1 Byggegrenser	9
6.2 Buffersone mot landbruk	10
6.3 Leik og møteplassar	10
6.4 Tilgjenge	11
6.5 Parkering	11
7. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, samt midlertidige og flyttbare konstruksjonar og anlegg (§ 11-9 nr. 6).....	13
7.1 Naturmangfald	13
7.2 Renovasjon	13
7.3 Støy	13
7.4 Kraftstasjonar/trafo/leidningsnett.....	13
7.5 Estetikk	14
7.6 Kulturmiljø og landskap (§ 11-9 nr. 7)	14
8. Forhold som skal avklarast og belyst i vidare reguleringsarbeid; føresegner om miljøoppfølging og -overvaking (§ 11-9 nr. 8)	15
8.1 Samfunnstryggleik/beredskap	15
9. Senterstruktur	16

10.	Føresegner til arealformål.....	17
10.1	Sentrumsføremål	17
10.2	Næringsformål	18
10.3	Kombinerte føremål Bygg og anlegg	18
10.4	Forretning	19
10.5	Kjøpesenter	20
10.6	Bustad	20
10.7	Idrett	20
10.8	Andre typar bygningar og anlegg – Naust	21
10.9	Fritidsbustad	22
10.10	Samferdsel og infrastruktur	22
10.11	Blå- grønne strukturar	23
10.12	Naturområde	23
10.13	Friområde	23
10.14	Forsvaret.....	23
10.15	Landbruk-, natur- friluftsføremål	23
10.16	Spreidd bustad.....	24
10.17	Spreidd fritidsbusetnad	25
11.	Omsynssoner (pbl. § 11-8)	27
11.1	Sikrings- støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)	28
11.2	Sone med særleg krav til infrastruktur H410 (pbl. § 11-8b).....	29
11.3	Sone med særleg omsyn til landbruk, mineralressursar, friluftsliv m.m. (pbl. § 11-8 c).....	29
11.4	Sone for bandlegging (pbl. § 11-8d)	31
11.5	Sone med krav om felles planlegging H810 (pbl. § 11-8 e)	32
12.	Temarettleiingar og vedlegg til planen.....	32

1. Generelle føresegner (§ 11-9)

1.1 Om tolking av denne planen (rettleiing)

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 11-5.

Føresegnene er, saman med plankart (arealbruk, omsynssoner og føresegnssoner) juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. plan- og bygningslova § 11-6.

Retningslinene er ikkje juridisk bindande, men gir rettleiing om kommunen sin praksis og skjønnsbruk.

Føresegnene inneheld både generelle føringar, som gjeld for fleire arealbruksføremål, og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet.

Retningslinene til kvart føremål følgjer fortløpande etter føresegnene. Dei gir ikkje direkte heimel for vedtak, men er viktige ved at dei presiserer kommunestyret sin politikk, og målsetting for utviklinga i planperioden. Retningslinene skal nyttast som vurderingsgrunnlag, og leggjast til grunn for arealplanlegging og byggesakshandsaming i kommunen. Retningsliner er sett i ramme. Planen gir også informasjon i form av lesarrettleiing. Dette er markert med «lesarrettleiing:».

1.2 Prinsipp om rang og motstrid

For reguleringsplanar som er vedtatt før arealdelen til kommuneplanen, betyr dette at kommuneplanen sett til side føresegn eller formål som er i direkte motstrid med kommuneplanen. Planar vedtatt etter 01.01.2020 har forrang, i tillegg til følgjande planar:

- Hamnevegen/Lientomta, planid: 19740230
- Kommunedelplan for Bjånes, planid: 20080800
- Moldegård, delfelt T1 og B7, KDP Bjånes, planid: 20141100
- Moldegård - Djupadalen, Samleveg 1 og felt BA1, KDP Bjånes, planid: 20140500
- Grovskaråsen, Samleveg 2 og felt B4, KDP Bjånes, planid: 20140600
- Lyseparken, planid: 20141600 (likevel med følgjande tillegg for SAA: Areal avsett til SAA i områdeplan for Lyseparken kan omfatte vegserviceanlegg med bevertning, døgnavileplass, innfartsparkering mv.)
- Fv. Åsen – Helleskaret, planid: 20050801
- Vassvika, Drange, planid: 20091000
- Toreidpollen småbåthamn og flytebru, 29/4, planid: 20140700
- Gjelevika sør, planid: 20051100
- Ytterøy, planid: 20030600
- Sørstrøno, Strøneneset – naust, planid: 20090200
- Sveingard, Strøno, planid: 19760100
- Gullberget, planid: 20090800
- Skrenten, planid: 20150800
- Bjørkeneset, Kjeldevegen, planid: 20160200

Motstrid gjer ikkje at den eldre reguleringsplanen vert oppheva, men at den vert utan verknad for den konkrete motstriden.

Kommuneplanen si oppgåve er å angi hovudtrekka i framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-5. Kommuneplanen gir berre hovudformål for arealbruken. Det vil ikkje vere motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplan der reguleringsplanen syner tilhøyrande formål i samsvar med KPA. Ein skal legge til grunn at formåla harmonerer når det vert sett av areal i reguleringsplanen som er nødvendig for gjennomføring av hovudformålet som er gitt i KPA.

Kommuneplanen gir utfyllande føresegn for eldre planar dersom reguleringsplanen ikkje har føresegn om tilsvarende tema.

Lesarretteiing: Plan- og bygningslova sitt prinsipp om forrang av siste planvedtak følgjer av plan- og bygningslova § 1-5 «Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsett i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.»

2. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1.)

Plankrav etter dette kapittelet gjeld krav om plan fastsett av kommunen med heimel i pbl. §11-9, nr. 1. Kapittelet regulerer ikkje plankravet etter plan- og bygningslova § 12-1, 3. ledd.

Det skal utarbeidast mobilitetsplan for alle reguleringsplanar, og nødvendige tiltak for 0-vekstmålet skal innarbeidast i reguleringsplan.

Mobilitetsplanen skal tilpassast størrelse og kompleksitet på reguleringsplanen. Tema som går fram av anna planmateriale (til dømes planbeskriving) kan gå ut. Kommunen kan gjera unntak frå krav om mobilitetsplan for reguleringsplanar med inntil 10 bueiningar.

2.1 Krav om felles planlegging

Område med krav om felles planlegging er vist med omsynssone H810 i kartet. Sjå også føresegn 11.5 som lister opp kva for område dette gjeld.

Felles planlegging kan vere kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering eller strategisk plan (retteiande plan for offentlege rom), vedtatt av kommunestyret.

Retningsline: Kommunen avgjer kva plantype som er rett i det einkilde tilfellet.

2.2 Plankrav for konkrete tiltak

2.2.1 Tiltak i uregulerte område

Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7, nr. 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve, etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, e, k og m, jf. § 20-3, vert tillate.

Retningsline: Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder, og terrenghandsaming.

2.3 Unntak frå plankrav i Punkt 2.2 (§ 11-10 nr. 1)

Utbygde område (fortettingstiltak)

Kommunen kan gjere unntak frå plankrav etter 2.2.1 for mindre utbyggingstiltak i utbygde område, i tråd med kommuneplanen, plan- og bygningslova sine generelle føresegner, som ikkje forringer visuelle kvalitetar i omgjevnadene, og der det ikkje er stilt krav om felles planlegging.

Unntaket føreset at følgjande vilkår er stetta:

- a) Området er ikkje eit transformasjonsområde, eller tiltaket vil ikkje vere til hinder for framtidig regulering av området.
- b) Nye bygg og anlegg kan innpassast i ein etablert struktur, utan at den endrar strukturen sitt vesen.
- c) Nye bygg og anlegg skal underordne seg eksisterande bygde omgjevnader når det gjeld byggehøgde, og volum.
- d) Eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem har tilstrekkeleg kapasitet t.d. avkøyrslar, kryss, veg, trygg skuleveg m.v., eller eventuelt behov for oppgradering kan sikrast ved byggesakshandsaming.
- e) Tiltaket har tilstrekkeleg leike- og fellesareal. Tiltaket fjernar heller ikkje, eller vesentleg forringar, felles leike- eller naturområde.
- f) Omsynet til kulturmiljø er belyst og vareteke.
- g) For bustader gjeld følgande tilleggskrav:
 - a. Tiltaket kan gjennomførast med gode utomhusareal og sikre gode fellesareal/møteplassar.
 - b. Krav til MUA per bueining er:

Bustadtype	MUA per bueining
Einestad	200 m ²
Tomannsbustad	150 m ²
Rekkehus/fleirmannsbustad	100-150

Retningsline: Ved vurdering av om tiltaket forringar leikeareal er kunnskap om kva areal som vert nytta av born i leik viktig. Kunnskapsgrunnlaget i barnetråkk er relevant ved vurderinga. Kunnskapsgrunnlaget i strandsonkartlegginga er også relevant.

Lesarrettleiing: Alle vilkår må vere oppfylt for at unntak frå plankrav kan gjevast.

3. Innhald i utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2.)

Kommunen har eige prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler.

4. Krav til løysingar for vassforsyning, avløp, avrenning, veg og annan transport i samband med nye bygge- og anleggstiltak

4.1 Vatn og avløp (pbl. § 18-1, 2. ledd, § 11-9 nr. 3 og 8, §27-1 og 27-2)

Kommunal VA-norm gjeld for opparbeiding av hovudvass- og hovudkloakkleidning.

For private leidningar gjeld kvalitet og funksjonskrav i Standard abonnementsvilkår.

Kommunen kan stille krav om tilkopling etter § 27-1 og § 27-2 også for eksisterande fritidsbustader, jf. pbl. § 30-6.

Føresegna gjeld både i regulert og i uregulert område.

Retningsline: Overvatn skal ikkje førast inn på det kommunale leidningsnett, korkje direkte, eller via privat stikk.

Retningsline:

Alle reguleringsarbeid skal ha ein VA-rammeplan, jf. kommunen si VA-norm. Ferdig rammeplan skal ligge ved planforslaget til førstegongshandsaming. Planen skal greie ut behovet for vatn- og avløpsløyser i planområdet, og nødvendige føresetnader utanfor planområdet. VA-rammeplan skal gi prinsipløysing for vatn (medrekna brannvatn) og avløp i området, samt samanheng med eksisterande system.

Overvassdisponering og alternative flaumvegar skal synast i rammeplanen.

Reguleringsplanen skal sikre tilstrekkeleg areal for overvassdisponering, infiltrasjon til grunnen, og vegetasjon. Arealbruksendringar skal ikkje medføre auka overvassbelastning på eksisterande avløpssystem.

Kommunen sine vedtekne akseptkriterium skal leggst til grunn i risiko- og sårbarheitsanalysar.

4.2 Veg

Kommunal vegnorm gjeld ved opparbeiding av offentleg veg.

Vegnorm gjeld tilsvarande for privat åtkomstveg for meir enn 2 bustadeiningar så langt den passar.

For bustadbygg er det berre tillate med éi avkøyrslé per eigedom. Avkøyrslé skal leggst til underordna veg der det er mogleg med omsyn til terreng.

Lesarretteleing: For riks- og fylkesveg gjeld krava i vegnormalar gjeve av Vegdirektoratet. Kravet kan fråvikast ved søknad om fråvik.

4.3 Sykkelnett

Sykkelnett vert definert i kommunen sin sykkelstrategi. Det er tillate med følgjande løysingar: Eigen sykkelveg, eige sykkelfelt, kombinert gang- og sykkelveg, blanda trafikk, m.m. Løysing skal avklarast i reguleringsplan. Separat system skal prioriterast der det er mogeleg.

Sykkelveg skal ha fast og jamt dekke med god friksjon. Offentleg sykkelveg skal ha min. breidde på 2,5 meter (for å sikre drift). Kommunal vegnormal og Vegnormal N100 skal leggst til grunn for dimensjonering.

5. Rekkefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

5.1 Generelle rekkefølgjekrav

Utbygging kan ikkje skje før teknisk infrastruktur, inkl. trafikksikringstiltak, samfunnsservice og grønstruktur er tilstrekkeleg etablert, eller sikra gjennomført.

Kommunen sine prioriteringar går fram av:

- Kommunedelplan for trafikksikring
- Kommunedelplan for vatn og avløp
- Hovudplan for veg
- Økonomiplan
- Handlingsprogrammet for byvektsområdet

Felles leike- og uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeidd, eller sikra ferdig opparbeidd, før tilhøyrande bustader kan takast i bruk. Føresegn gjeld i regulert område.

Retningsline: Med samfunnsservice vert meint: Skule, barnehagar mv. Mellombels bruksløyve vert normalt berre gjeve dersom årstida tilseier at såing og planting ikkje kan gjennomførast.

Både i regulert og i uregulert område skal kommunal infrastruktur for vatn og avløp vere overtatt av kommunen før det kan takast i bruk. Dersom det ikkje let seg gjera, kan kommunen inngå særskild avtale for overtaking av anlegget før bruksløyve vert gitt.

Krav kan vere oppfylt ved inngått utbyggingsavtale, som sikrar gjennomføring av kravet.

Retningsline: Krav om ferdigattest – gjeld som vanleg.

I kva grad ein skal nytte rekkefølgjekrav ved regulering skal avgjerast konkret i reguleringsplanarbeidet. Rekkefølgjekrav skal sikre at felles infrastruktur vert ferdigstilt i ønska rekkefølge, og med rett kvalitet.

5.2 Rekkefølgjekrav knytt til einskilde område

I Lysefjorden, Åsen, og Lyseparken gjeld følgande krav: Ny E39, ny veg Åsen - Søvik, og kommunale hovudanlegg for VA fram til Ohara og Os VBA skal vere ferdigstilt/sikra ferdigstilt før det kan setjast i gang nye tiltak i nye utbyggingsområde i lokalsenteret Lysefjorden.

Før tiltak i omsynssona for Oselvassdraget kan ta til skal sikringstiltak mot avrenning til Oselvassdraget vere gjennomført (jf. pbl. § 11-8 bokstav c, og naturmangfaldslova).

Før fortetting i bustadområde langs Mobergsbakken kan tillatast skal Mobergsbakken vere utbetra ned til Osøyro for å sikre gåande og syklande.

Krysset mellom E39 og Langedalen skal vere opparbeidd før nye tiltak vert tillate vest for krysset. Før offentlig areal eller privat tenesteyting på Søfteland (ved Langedalen) kan få igangsetjingsløyve må gang- og sykkeltilbod langs kommunal veg Langedalen, frå E39 og fram til planområdet vere etablert.

Krysset ved fylkesveg 5150 skal vere utbetra før det kan tillatast meir utbygging på Lepsøyneet.

Trafikksikkert kryss (Haugland) til E39 skal vere opparbeidd før nye tiltak kan tillatast på arealet ASn7.

Ved regulering av IFSn3 og K4 skal ein i denne sona for byggegrense mot veg regulere for infrastruktur for gang- og sykkelveg, for å sikre koplinga mellom Halhjemsmarka og senterområdet på Søre Neset.

Løysing skal vere sikra gjennomført seinast ved igangsetjingsløyve for tiltak på hhv. IFSn3 og K4. Det skal setjast krav til opparbeiding av gang- og sykkelveg før bygg på areala kan takast i bruk.

6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav om universell utforming, leike-, ute- og opphaldsplassar, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplassar etter § 28-7 og utnytting av bustadmassen etter § 31-6.(§ 11-9 nr. 5)

6.1 Byggegrenser

6.1.1 Byggegrense mot nettstasjon

Det gjeld ei generell byggegrense på fem meter rundt nettstasjonar. Grensa er ikkje påført i kartet.

6.1.2 Byggegrense mot sjø

Mot sjø gjeld byggegrense som vist i kart.

Byggegrense er likevel ikkje vist for naustområde og fritidsbustad. Byggegrense skal settast i detaljregulering. Plassering av tiltak skal ta omsyn til terreng og ferdsel. Naust skal trekkast inn på land der dette er mogeleg.

I næringsareal er kai mv. unntatt frå byggegrensa mot sjø, og kan førast opp i formålsgrænse der dette er nødvendig med omsyn til verksemda.

LNF har byggegrense 100 meter, som i lova. Denne grensa er ikkje påført i kartet. Det er likevel gjort unntak frå desse grensene for:

- a) Naturvenleg tilrettelegging for å ivareta landbruk, eller allmenne friluftsinteresser.
- b) Nødvendige driftsbygg og mindre anlegg for landbruk, og fiske innanfor grensa på gardsbruk i ordinær bruk. Det er en føresetnad at byggverk, med unntak av kai, vert plassert i tilknytning til eksisterande tun. Plassering skal ta omsyn til allmenne interesser, vassdrag og naturmangfald. Der tiltaket kan plasserast utanfor forbodssona skal ikkje unntaket nyttast. Anlegg skal ikkje vere større enn nødvendig.

I senterformål kan byggegrensa bli justert i neste plannivå. Justering kan vere aktuell for plassering av anlegg og konstruksjonar som fremmar folkehelse, og tilgjenge til sjø.

6.1.3 Byggegrense mot vassdrag

Byggegrense mot Oselvassdraget er vist i kartet. Byggegrensa kan justerast i areal avsett til

byggjeføremål ved detaljregulering dersom kunnskapsgrunnlaget og planforslag med avbøtande tiltak gir grunnlag for dette.

Etter forvaltningsplan for Oselvvassdraget gjeld også ei tiltaksgrense på 20 meter for særskilde område. Denne er ikkje teikna inn i kartet.

Det er gjort unntak frå denne grensa for:

- Naturvenleg tilrettelegging for å ivareta landbruk, eller allmenne friluftsinnteresser.
 - Nødvendige driftsbygg, mindre anlegg for landbruk, og fiske på gardsbruk i ordinær drift.
- Det er ein føresetnad at bygning/anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande tun, og at plassering tek omsyn til allmenne interesser, vassdrag, og naturmangfald. Der tiltaket kan plasserast utanfor forbodssona kan ikkje unntaket nyttast.

Det er ein føresetnad for bruk av unntaket at naudsynthe tiltak etter forvaltningsplan for Oselvvassdraget kan varetakast gjennom byggesaka.

Lesarretteleing: Tiltaksgrense er ei grense for tiltak i utvida forstand. I tillegg til tiltak etter plan- og bygningslova §1-6, vert også fjerning av vegetasjon, graving og tilføring av masse omfatta, til dømes spreieing av kunst- eller naturgjødse i jordbruket. Formålet er å sikre vassdraget mot uønskt avrenning. Tiltak i landbruket må avklarast med landbrukskontoret.

Lesarretteleing: Vassressurslova § 11 gjeld på sjølvstendig grunnlag. For alle vassdrag gjeld difor ei forbodssone på 10 meter for alle inngrep i kantvegetasjon etter dette regelverket. Statsforvaltaren er mynde i slike saker.

6.1.4 Byggegrense mot veg

Lesarretteleing: Byggegrense mot veg er ikkje vist i kommuneplanen. Byggegrensa gjeld etter reglane i veglova. Innanfor byggegrensa mot veg er det ikkje pårekeleg at ein vil kunne plassere bygningar ved regulering, eller dispensasjon.

6.2 Buffersone mot landbruk

Mot landbruksareal gjeld ei buffersone på 20 meter. Med landbruksareal meinast her fulldyrka jord, overflatedyrka jord, og innmarksbeite. Buffersona skal ligge på byggeformålet og ikkje på LNF. Veg kan etablerast i buffersona. Av omsyn til folkehelse, skal ikkje leikeareal og uteopphaldsareal leggest til buffersona. Buffersona skal vere eit vegetasjonsbelte.

For eksisterande frådelt bustadtomter, som ikkje kan byggast ut dersom buffersona vert halde, kan kommunen gjere unntak. Avgjerda er prinsipiell, og skal handsamast politisk.

6.3 Leike- og møteplassar

I bustadområde og i senterområde skal det leggest stor vekt på gode fellesareal for møte mellom menneske i alle aldrar og funksjonsgrad (sosiale soner).

Sosiale soner og 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, og vere sikra mot støy, forureining, trafikkfare, og annan helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A), areal sett av til køyreveg, parkering, eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Sosiale soner og leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

Størrelsar på leikeareal skal følgje opp krav i [retteleiar](#) for felles leike- og uteopphaldsareal.

Dersom ein tar i bruk areal som er avsett til, i bruk som eller egna til leik, skal det skaffast fullverdig erstatning.

Leikeplassar og sosiale soner skal vere sentralt plassert i forhold til flest mogleg bustader, og i størst mogleg grad plasserast i samanheng med tilstøytane friområde/grønstruktur/strandsone, og stiar/gangsamband.

Naturområde kan vere supplement til leikeareal og delvis erstatte krav til opparbeiding av leikeareal. I så fall skal stadeigen vegetasjon, slik som klatretre, behaldast.

Treningsapparat og benkar kan plasserast på leikeplass, og i sosiale soner.

Leik for alle:

På ein leikeplass vil det alltid vere slik at fysiske utfordringar er ein del av god leik for mange, men ikkje alle. Del av leikeareal skal difor ikkje vere brattare enn 1:10, ha rullbart dekke, og vere tilgjengeleg for personar med nedsett funksjonsevne. Dette arealet skal utformast slik at alle kan delta på like premissar.

Lesarretteiing: Kommunen har eigen retteiar for leikeareal.

6.4 Tilgjenge

Sentrale gangstiar skal ha lys og rullbart dekke. Bruk av lys må vektast mot omsyn til lysforureining. I den grad ein kan få til løysingar for ledelinjer bør det også prioriterast. Der det er naudsynt bør rekkverk nyttast for å fremje tilgjenge.

Tilgjenge på leikeareal og møteplassar er omtalt under leik og møteplassar.

6.5 Parkering

Krav til parkeringsdekning følgjer av Tabell 2. Parkeringskrav vert avrunda oppover til nærmaste heile plass.

Tabell 2: Krav til parkering

Formål/verksemd	Grunnlag for utrekning	Bil (min.-max.)	Sykkel (min.)
Bustad utanfor fortettingssone og andre byggeområde	Bueining	2 – 3	1
Hybel / bueining < 65 m2 utanfor fortettingssone og andre byggeområde	Bueining	0,5	1
Fortettingssone F	Bueining	1	1
(F) Hybel/ Bueining < 65 m ² BRA	Bueining	0,5	1
Sentrumsformål	Bueining	0,5 – 0,9	1

Fritidsbustad	Bueining	1 – 1,5	1
Omsorgsbustad	Bueining	1	1
Barnehage	Barn	0,3	0,2
Skule (grunnskule og vidaregåande skule)	Årsverk	0,6 – 1	5
Forsamlingslokale (kino/teater, kyrkje)	Sitjeplass	0,3 – 1	0,2
Forretning, handel, kjøpesenter	100 m² BRA	2	0,2
Kontor	100 m² BRA	1 – 2	0,2
Industri, verkstad	100 m² BRA	1 – 2	0,2
Lager	100 m² BRA	0,4	0,2
Restaurant, kafeteria	100 m² BRA	0,4	0,2
Bensinstasjon	Årsverk	1 – 2	0,2
Mosjonslokale	100 m² BRA	0,5 – 1	0,2
Idrettsanlegg	Tilskodar/tilsett	0,2	0,1
Hotell, overnatting	Gjesterom	0,6 – 1	0,2
Sjukehus, sjukeheim	Seng	0,5	0,1
Småbåtanlegg	Båtplassar	0,5	0,2
Naust med eige gnr./bnr.	Eining	0,2	1

Parkeringsplassar skal opparbeidast slik at det er plass til å snu på eigen grunn (parkerings-/køyreareal), og ikkje på felles og offentleg køyreareal.

For alle arbeids- og publikumsbygg skal 50 % av sykkelparkeringa vere under tak.

Krav til minste størrelse for parkering følgjer av kommunal vegnorm.

100 % av alle felles parkeringsanlegg og offentlege parkeringsplassar skal vere tilrettelagt for lading av elbilar. Det er likevel eit krav at minimum 10 % av slik parkering skal vere opparbeidd med ladepunkt.

Retningsline: Parkeringsplass er tilrettelagt for lading dersom det er lagt til rette for ettermontering (trekkerør og kapasitet på straumnett)

Parkering i samband med turområde skal ha minst 1 HC-parkering.

Frikjøpsordning

I sentrumssone S1 for Osøyro er det mogeleg med frikjøp frå krav til parkering.

Kommunestyret vedtek pris for frikjøp i prisregulativ som vert vedtatt årleg.

7. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, samt mellombelse og flyttbare konstruksjonar og anlegg (§ 11-9 nr. 6)

7.1 Naturmangfald

Der det er nødvendig å gjennomføre avbøtande tiltak av omsyn til prioriterte artar og naturverdiar, skal desse sikrast gjennom føresegner om miljøoppfølging og overvakingsprogram i reguleringsplan.

Forvaltningsplan for Oselvvassdraget skal leggjast til grunn for alle regulerings- og byggetiltak langs vassdraget.

Ved regulering nær Oselvvassdraget skal behovet for avbøtande tiltak i anleggsperioden, og tiltak mot avrenning, dokumenterast i planarbeidet.

7.2 Renovasjon

Det skal vere tilstrekkeleg og eigna areal for renovasjonsteknisk løysing, inklusive trafiksikker tilkomst-, oppstillings- og manøvreringsareal. jf. pbl. §11-9, nr. 5. Slikt areal skal ikkje kome i konflikt med leikeareal. Renovasjonstekniske løysingar for bustadområde skal legges BIR sin renovasjonstekniske rettleiar til grunn.

I senterstruktur skal ein planlegge for heilskaplege og felles løysingar.

7.3 Støy

«Overordna støyanalyse Os kommune» skal leggjast til grunn ved vurdering av alle nye tiltak. Kartlegginga følgjer systemet i T-1442, og grenseverdiar og kvalitetskriterier i T-1442 skal leggjast til grunn ved planlegging og prosjektering i gul og raud sone.

Det er ikkje tillate med støyfølsam utbygging i raud sone.

Ved søknad om ny støyfølsam utbygging, støyande anlegg eller verksemd, skal støy utgreiast i samsvar med råd i T-1442.

7.4 Kraftstasjonar/trafo/leidningsnett

I sentersoner skal elektriske leidningar leggjast i bakken.

Langs leidningar med spenning 22 kWh, gjeld ei byggegrense på 15 meter. Denne grensa er ikkje vist i kartet, men skal leggjast inn ved regulering.

Alle reguleringsplanar skal avsette tilstrekkeleg og eigna areal til nødvendig energiforsyning, som trafostasjon og andre energikjelder. jf. pbl. §11-9, nr. 5. Planinitiativ skal også

dokumentere nødvendig kapasitet i nettet, ev. behov for nettutbygging.

7.5 Estetikk

Utforming og løysingsval skal sikre god folkehelse og gode kvalitetar for folk i alle livsfasar.

Kommunen har utarbeidd ein rettleiar som gir uttrykk for kva kommunen legg i god estetikk. Denne følgjer som vedlegg til planen.

7.6 Kulturmiljø og landskap (§ 11-9 nr. 7)

Registrerte, automatisk freda kulturminne er avmerka i plankartet med omsynssone H730. Dette gjeld kulturminne som er bandlagt etter kulturminnelova.

Nye bygg og anlegg skal plasserast og formast med omsyn til landskapet, terreng, og eksisterande bygningar. Ved vurdering av søknad om nydyrking, utfylling, og bakkeplanering skal det takast omsyn til landskapskvalitetane i området.

Nye tiltak må heller ikkje skjemme verneverdige kulturmiljø, eller kulturmiljø med høg verdi.

Er ikkje anna fastsett i plan skal bygningar som har kulturhistorisk verdi bevarast. Bevaring kan skje ved vern gjennom ny bruk. Lokal kulturminnemynde kan gjere unntak frå regelen i første setning i konkrete saker som gjeld bygg med lokal verdi.

Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar, og setjast i stand.

Retningsline:

Det er Vestland fylkeskommune som er rett mynde til å avgjere kva som er eigna avstand til eit freda kulturminne i høve til tiltak.

Lesarrettleiing: Dersom ein finn kulturminne under gravearbeid, gjeld reglane i kulturminnelova § 8. Arbeidet skal stansast, og kulturminnemynde varslast.

Lesarrettleiing: Tiltak i omsynssone H_730 skal leggjast fram for regional kulturminnemynde, og krev løyve etter kulturminnelova §§ 3 og 8.

Lesarrettleiing: Vestland fylkeskommune avgjer kva som kan godkjennast av tiltak både med omsyn til avstand og utsyn frå dei automatisk freda kulturminna, id. 55240, id. 60559 og id. 55242, ved Bjørnafjorden Gjestetun. I samråd med Bjørnafjorden kommune og Vestland fylkeskommune må ein finne ei god løysing som varetek viktige kulturminne frå nyare tid, og det samla kulturmiljøet under eitt.

8. Forhold som skal avklarast og belysast i vidare reguleringsarbeid; føresegner om miljøoppfølging og -overvaking (§ 11-9 nr. 8)

8.1 Samfunnstryggleik/beredskap

Flaum

Nye bygg og anlegg skal utformast slik at dei ikkje tek skade av stormflo, bølgepåverknad og flaumfare.

Langs bekk/elv gjeld likevel krav om fagkyndig utgreiing av flaumfare i eit belte på 20 meter frå bekk/elv.

Sjå nærmare under Punkt 11.1, omsynssone H320_1 og H320_2.

Retningsline:

Overkant av golv i nye bygg for varig opphald skal ikkje planleggast under kote 2,5 moh. Retningslina viser til byggt teknisk forskrift.

Ras

Tiltak som ligg i område med potensiell rasfare t.d. naturrisiko, medrekna fare for steinsprang og/eller rasfare, som vist i kartlag som omsynssone H310, skal ha gjennomført og dokumentert risikokartlegging. Marin grense er vist i eige temakart.

Alle nye tiltak/byggverk i skråning tilsvarande 30 grader eller meir, skal vurderast med omsyn til rasfare.

Omsynssoner i plankart for ras byggjer på aktsemdskart for steinsprang, snøskred, jord- og flaumskred, og skal leggjast til grunn for handsaming av tiltak. Ved utarbeiding av reguleringsplan, og ved søknad om tiltak etter pbl. §§ 20 -1, bokstav a, b, d, g, j, k, l og m og 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei fagkyndig vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatte både potensielt utløysingsområde og utløpsområde. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

Ved søknad om tiltak, og dispensasjonar i LNF-område, må ras- og skredfare vurderast.

Under marin grense skal fare for områdeskred vurderast i alle plan- og byggesaker. Alle nye tiltak som ligg under marin grense skal vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet. I område der leire er påvist vert det stilt krav om sakkyndig geoteknisk undersøking før eventuell bygging kan skje.

Lesarretteiing:

Sikkerheitskrav gitt i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-1, 2. ledd og § 7-2, § 7-3 eller etterfølgjande revisjonar, skal leggjast til grunn for dokumentasjon av flaum- og skredsikkerheit. NVE har rettlegiarar som skal nyttast, sjå kapittel 11.1. For areal under marin grense skal NVE rettlegiar 1/2019 Sikkerheit mot kvikkleireskred nyttast.

9. Senterstruktur

Kommunen har definert følgjande senter:

- (1) Osøyro (O) – regionsenter og kommunesenter
- (2) Lysefjorden (L) – lokalsenter med regional næringspark «Lyseparken»
- (3) Søfteland (S) – nærsenter
- (4) Nore Neset (N) – nærsenter
- (5) Søre Neset (Sn) – nærsenter
- (6) Søre Øyane (Sø) – nærsenter

Senterstrukturen er delt inn i ulike sonar:

Alle sentera består av område avsett til sentrumsformål (sentrumsområde) og omland som er definert som fortettingssone.

I kartet vert denne inndelinga markert med:

Sentrumsformål - gangbar kjerne

Fortettingssone – gang- eller sykkelavstand
til sentrum eller kollektivaksar

Senternivå	Innhald	Os i Bjørnafjorden kommune
Regionsenter/ kommunesenter	Funksjonar, handel og tenester for heile kommunen og kommunane rundt. Hovudtyngda av kommunal forvaltning og besøksintensive tenestetilbod	Osøyro
Lokalsenter	Funksjonar, handel og tenester for eit større senteromland. Desentraliserte kommunale tenester	Lysefjorden
Nærsenter	Funksjonar og tilbod til nærområdet. Forretning avgrensa til daglegvarehandel	Søfteland Nore Neset Søre Neset Søre Øyane

Utvikling av senterområder skal følgje følgjande:

- I planperioden skal hovudvekt av utvikling skje i kommunesenter. Utvikling elles skal støtte opp under nærsentra.
- Utanfor fortettingssonene skal det ikkje skje vesentleg bustadutbygging i planperioden.
- Utnyttingsgraden må tilpassast senterhierarkiet slik at høg utnytting skal vere hovudregel i kommunesenteret. Utnyttingsgrad i dei andre senterområda må tilpassast kollektivtilbod og G/S- tilbod.

Retningsline:

I senterstrukturen skal ein legge opp til varierte bustadtilbod og løysingar som fremmar sosial berekraft. Ved bustadbygging skal det leggjast vekt på gode kvalitetar for menneske i alle livsfasar, og framtidsretta løysingar for mobilitet, både internt i senteret og til viktige kollektivpunkt.

Utvikling skal skje innanfrå og ut. Nødvendige rekkefølgjekrav må sikrast i detaljreguleringsplan. Ved trinnvis utvikling av byggeområder skal utvikling som

hovudregel starte tettast på eksisterande kollektivaksar. Transformasjon og fortetting skal prioriterast der dette er mogleg, før nye utbyggingsområder tas i bruk.

Alle senterområde skal ha ein god struktur der det er lett å orientere seg, og å ferdast i gater, og rundt eller mellom bygningar. Utnyttingsgraden må tilpassast dei lokale tilhøva og nivå i senterstrukturen. Fortetting i sentera må alltid balanserast opp mot behovet for sol, lys, grønstruktur, parkar og leikeplassar som trivselsskapande og helsefremjande element. Grønstruktur og blå/grøn struktur bør ha ein trippelfunksjon i forhold til estetikk, klimamessig og som ein plass for rekreasjon og aktiv bruk. Uformelle snarveggar skal innarbeidast i alle prosjekt.

Uterom og møteplassar må utformast slik at dei blir inkluderande, og retta mot alle.

Barn i skulealder er avhengig av at tilbod finst i nærmiljøet. Areal for fysisk aktivitet for ungdom kan liggje lenger frå bustaden enn areal for dei yngste, men areala bør vere store nok for ballspel m.m. Det er eit mål at leikeområde i ulike prosjekt utfyller kvarandre slik at senteret kan få ulike areal som kan utfylle kvarandre. Ved regulering og utvikling av områda skal det etablerast eit nettverk av grønne gangliner i og gjennom sentrumsområdet slik at det blir meir attraktivt å bevege seg til fots, eller på sykkel. Dette er viktig for å bidra til styrka folkehelse. Kommunen har utarbeidd ein leikeplassrettelær, denne skal nyttast saman med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

I senterområda skal ein leggje til rette for berekraftig energiforsyning og handtering av vatn, avløp og avfall.

Offentleg tilgang til, og bruk av, vatn, elv og sjø skal ha forrang framfor private føremål i alle prosjekt.

Sjå elles føresegn for arealføremål "sentrumsføremål" under Punkt 10.1.

10. Føresegner til arealformål

10.1 Sentrumsføremål

10.1.1 Osøyro

Sentrumsføremålet definerer sentrum.

I Indre sentrum (S1) er det høve til å etablere kjøpesenter, forretning, kontor, hotell, bevertning, offentlig/privat tenesteyting, park, grønstruktur og bustad. Området vert detaljert i områdeplan for Osøyro.

Ved utvikling skal Punkt 9 leggst til grunn.

I Ytre sentrum (S2) er det høve til å etablere bustad, offentlig privat tenesteyting, kaféar, park, grønstruktur og felles leik, og møteplassar.

I område for sentrumsformål ved Tøsdalskiftet (S3) er det tillat med kafé og restaurant, tenesteyting, bustad, park og forretning i form av daglegvare og handel for utvalsvare avgrensa til: 3.000 m2 detaljhandel.

10.1.2 Lokalsenter Lysefjorden

I sentrumsformålet er det høve til å etablere forretning og offentlig/privat tenesteyting, kafé eller tilsvarande møteplass, bevertning, grønstruktur/park og bustad i sentrumsformål. Elles gjeld Punkt 9 ved utvikling i Lysefjorden.

Moglegheitsstudie for Lysefjorden skal vurderast ved regulering av området.

Nærsentera

I sentrumsformål i nærsentera i kommunen er det høve til å etablera tenesteyting, kafé eller tilsvarande møteplass, torg, grønstruktur/park, bustad og forretning avgrensa til daglegvare. Elles gjeld Punkt 9 ved utvikling i nærsentera.

10.2 Næringsformål

Formålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering, og anna fellesareal.

Formålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd med tilhøyrande kontor, hotell/overnatting/bevertning, bensinstasjon/vegserviceanlegg, forskingssenter/ messehall, og konferansesenter.

Nye hotell, bevertning, messehallar eller konferansesenter kan berre lokaliserast på næringsareal i senterstruktur eller areal langs kollektivakse med gangavstand på maksimum 5 minuttar. Utanfor senterstruktur er det ikkje tillate med hotell, bevertning, messehallar eller konferansesenter, med mindre anna er bestemt i unntak.

Tiltak skal plasserast og utformast slik at dei ikkje vil vere til vesentleg ulempe for busetnad som ligg i nærleiken eller allmenne interesser med omsyn til støy, ureining, trafikk eller andre negative konsekvensar for miljø og naboar.

Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggande omgjevnad. Buffersoner skal ligge innanfor areal som er sett av til byggjeformål. Vegetasjonsbeltet skal også fungere som korridor for pollinerande insekt.

Det må takast omsyn til kapasitet til sprinkling ved etablering av næringsverksemd. Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevotn må vere etablert før næringsområda kan takast i bruk.

Marin og maritim verksemd skal ha fortrinnsrett til sjønære næringsareal.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for Ådnadalen skal omsynet til vasskvalitet i Døsjaelva takast særleg omsyn til. Ved regulering skal det stillast krav om miljøoppfølgingsplan og overvakingsprogram og nødvendige tiltak for betring av vasskvaliteten og habitatet for elvemusling skal være sikra i detaljplan. Utvikling av området skal gi ein betra situasjon for habitatet enn situasjon i dag. Det er eit mål at bestanden skal bli levedyktig.

Ved regulering av nye næringsområdet i Lysefjorden skal ein vurdere om verksemda kan passe for Lyseparken før ein opnar opp for utvikling av andre uregulerte område.

10.3 Kombinerte formål Bygg og anlegg

Områda for kombinert formål skal brukast som vist i tabell 3.

Tabell 3: Område for kombinert føremål:

Område	Underformål	Senter
Nedre Askvik (K1)	Bustad/tenesteyting	Nore Neset
Lyssand (K2)	Bustad/kontor/næringsbygningar i kombinasjon, og ikkje kvar for seg.	Osøyro

Lysefjorden (K3)	Som i gjeldande reguleringsplan for Lyseparken, planID. 20141600.	Lysefjorden
Bjørnavegen (K4)	Bustad/næring	Søre Neset
Irgens-Hagevik (K5)	Bustad/næring	Nore Neset
Grindevoll (Hagavik hjemmebakeri) (K6)	Forretning/næring/bustad	Nore Neset
Buena kai (K7)	Forretning/kafé/bustad	Lysefjorden
Åsamyrane (K8)	Forretning, næring og kontor	Lysefjorden
Lyseparken/e39 (K9)	Rasteplass, parkering, bensinstasjon/vegserviceanlegg, kommunalteknisk anlegg, og areal tilrettelagt for landing av helikopter	Lysefjorden
Kolskogen (K 10)	Forretning/næring Krav om felles planlegging. Arealet er framtidig transformasjonsområde.	
Ådnadalen (K11)	Anna føremål: Forsvaret og massedeponi, masseuttak. Arealet kan nyttast til massedeponi for reine massar og masseuttak. Formålet massedeponi og masseuttak er mellombelse formål. Ved ferdig masseuttak skal formålet vere «forsvaret» i samsvar med området som er bandlagt. Arealet har plankrav. Lesarretteleing: Bruk forutsett avtale med Forsvaret. Kommunen kan ikkje gjere unntak frå denne føresetnaden.	

Retningslinje: Buena og Hagavik er avgrensa til etablert arealbruk, og legg til rette for ein vidareføring av denne.

10.4 Forretning

Formålet omfattar: Daglegvare og plasskrevjande varer.

Forretningar skal ha inngang frå gatenivå.

Ved etablering av anna forretning enn daglegvare utanfor Osøyro (S1) er det krav om detaljreguleringsplan. Det skal gjerast ei konkret vurdering av lokalisering i forhold til Osøyro i kvar sak. Det er krav om detaljregulering og handelsanalyse ved etablering av handelsverksemd med nytt eller samla bruksareal på meir enn 3.000 m².

Det er ikkje tillate å etablere ny detaljhandel utanfor Osøyro sentrum, lokalsentera og nærsentera.

Unntak gjeld for:

- Detaljhandel i samsvar med rammer i gjeldande reguleringsplanar
- Nærbutikkar med daglegvare som har samla BRA på inntil 1 500 m² (inkludert lagerareal) kan etablerast i trafiksikker gang/sykkelavstand frå bustadområde

Formålet er nytta på følgjande område:

Nr.	Krins	Område
1	Osøyro	Industrivegen avgrensa til daglegvare
2	Osøyro	Elvebakken avgrensa til daglegvare i samsvar med detaljplan med planID. 20030300.
3	Osøyro	Moberg (Kiwi) avgrensa til daglegvare i samsvar med detaljplan med planID. 19830421
4	Osøyro	Moberg (framtidig – Rema 1000) avgrensa til daglegvare i samsvar med detaljplan med planID. 20180300
5	Nore Neset	Kloppamyra avgrensa til daglegvare i samsvar med detaljplan med planID. 20060301

10.5 Kjøpesenter

Formålet er nytta på Flåten. Arealet inngår i gjeldande reguleringsplan.

10.6 Bustad

Formålet omfattar frittliggjande småhus, konsentrert småhus og blokk med tilhøyrande teknisk anlegg, møteplassar, leikeareal, gangstiar, anlegg for mikromobilitet, og parkering.

Konsentrert småhus (tomannsbustad, rekkehus og fleirmannsbustad) og blokker kan ikkje etablerast utanfor senterstruktur.

Bustad i senterstruktur skal sikre eit balansert bustadtilbod og bygge på prinsippet om bustad for alle. Nye tiltak skal bygge opp under dette målet.

I bustadområde skal det etablerast felles struktur for mobilitet som sikrar kopling mellom bustadareal, sentrumsformål og kollektivaksar.

Lesarretteleing: Der ein i eldre planar nyttar bustad er det meint småhus. Utanfor senterstruktur er småhus avgrensa til einbustader, med ei ekstra bueining på inntil 60 m².

10.7 Idrett

Formålet vert nytta på areal avsett til idrettsføremål og gjeld følgjande areal:

I1 – Kuventræ er avsett til sentralidrettsanlegg.

I2 – Halhjem er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I3 – Nore Neset er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I4 – Lysefjorden er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I5- Søfteland (ny) er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg.

I6 - Søfteland (eks) er avsett til nærmiljøanlegg

I7 - Hegglandsdalen er avsett til nærmiljøanlegg

10.8 Offentleg eller privat tenesteyting:

Formålet er avsett til skule, barnehage, og andre offentlege tenesteområde som ligg til kommunen si verksemd.

Nye område for offentleg eller privat tenesteyting i planen skal sikre areal for kommunal verksemd i fortettingsområde, og gi rom for utvikling rundt eksisterande skular og offentlege område.

10.9 Gravplass og urnelund

Formålet gjeld areal til kyrkje, kapell, gravplass og urnelund.

10.10 Andre typar bygningar og anlegg – Naust

Føremålet gjeld byggjeområde sett av til naust. Det kan byggjast naust med tilhøyrande veg, parkering og båtoppdrag, og område for båtopplag/vinterlagring på land, felles anlegg i form av slipp, kai eller liknande, jf. pbl. § 11-7. nr. 1.

Lesarrettleiing: plankrav og unntak følgjer av punkt 2.2. og 2.3. Enkelttiltak i bygde naustområde kan tillatast utan plankrav, dersom tiltaket ikkje er i strid med retningslinene i desse føresegnene, og verdiane i funksjonell strandsone er tatt vare på.

Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftssinteressene og landskapet. Der det er mogeleg skal ein nytte byggemetoder som ikkje gir varige inngrep i naturen, men som er reversible.

Eksisterande badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal setjast av areal som sikrar passasje for allmenta i naustområda. Ved utvikling av nye naustområde skal det takast omsyn til ev. allmenning slik at friområde og badeplassar vert sikra.

Vilkår knytt til ett naust i Skitnevågen (gbnr. 29/1):

- Skal byggast på pæler, med minst mogleg inngrep
- Forbod mot mudring i front av naustet

Lesarrettleiing: Funksjonell strandsonekartlegging skal leggjast til grunn ved vurderinga.

Der ikkje anna følgjer av reguleringsplan gjeld følgjande krav i naustområda: Naust kan byggast i éin etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m². Maks mønehøgde er 5 meter.

Naust skal ha tradisjonell utforming når det gjeld materialbruk, farge og form, med takvinkel på mellom 45-50 grader.

Dagslysflate for vindauge skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA).

Det må i størst mogeleg grad leggjast til rette for fellesløysingar som kjem allmenta til gode.

Det er lov med naustrekkjer på inntil 4 samanhengande naust. Det skal vera fri ferdsel mellom og føre nausta/naustrekkjene, og minimum to meter passasje mellom nausta/naustrekkjene for å sikre ferdsel for allmenta.

Det er tilstrekkeleg med gangtilkomst til naust, men nye naust skal ha trafiksikker parkering. Parkering skal vere i gangavstand.

I ubygde naustområde skal ein ha særleg fokus på fellesløysingar ved regulering.

10.11 Fritidsbustad

Formålet gjeld byggjeområde for fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, grønstruktur og kolonihagar jf. pbl. § 11-7 nr. 1.

Lesarretteleing: plankrav og unntak følgjer av punkt 2.2. og 2.3.

For frittliggande fritidsbustader er BRA avgrensa til volum på eksisterande fritidsbustader i området, men ikkje større enn 150 m².

Byggehøgder skal tilpassast terreng slik at silhuettverknad unngåast. Ut over dette skal mønehøgder avgrensast til 6,5 meter og gesimshøgder til 4,0 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal utvendig takhøgde ikkje overstige 4,0 meter.

Bygg eksponert mot sjøen skal gjevast dempa og harmonisk material- og fargebruk.

Ved regulering skal det fastsettast maksimal fasadelengde mot sjøen.

Uteplass, platting, terrasse, veranda, samt trapper kan tillatast såframt det er tilknytt bygga, samla areal ikkje overskrider 40 m², og det tilpassast terrenget slik at skjemmaende fylling og visuelt dominerande understøtting unngåast.

Det skal leggjast avgjerande vekt på landskapstilpassing, og på å bevare terrenget mest mogleg urørt. Det tillatast ikkje tiltak som strir mot viktige estetiske, landskapsmessige eller andre allmenne omsyn, terrenginngrep som i vesentleg grad endrar den stadeigne fauna og flora, eller som på lang sikt fører til utarming av det biologiske mangfaldet i området.

Tiltaket skal ikkje vere til hinder for allmenta si bruk og/eller ferdsel.

Erstatningsbygg etter brann eller naturskade kan tillatast med dei endringar som vert utløyst for å oppfylle nye tekniske krav. Erstatningsbygg- og/eller tilbygg i 100-metersbeltet langs sjø skal ikkje plasserast nærmare sjø enn tidlegare/eksisterande bygg.

Utviding av eksisterande fritidsbustadar skal fortrinnsvis skje i retning bort frå sjøen. Ved utviding av bustaddelen på fritidseigedommen skal bygningsmassen fortrinnsvis søkast samla i éin bygningskropp, og utvidinga skal fortrinnsvis skje i retning bort frå sjøen. Ved vurdering av eit tiltak si plassering skal det leggjast vekt på om tiltaket underordnar seg topografi, landskap og eksisterande bygningsmiljø, og ikkje hindrar allmenn ferdsel.

Det er ikkje tillate med inngjerding av eigedom med fritidsbustad, med mindre gjerde vert satt opp grunna beitedyr. Slike tiltak skal avklarast med kommunen.

10.12 Samferdsel og infrastruktur

Formålet omfattar hovudinfrastruktur til køyreveg, fortau, torg, gatetun, gang-/sykkelveg, gangveg, gangareal, gågate, sykkelanlegg og teknisk anlegg, pendlarparkering/ fellesparkering, jf. pbl. § 11-7, nr. 2.

Krav til sikt og utforming av avkøyrslar skal oppfyllast i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormalar og rettleiar for etablering av nye avkøyrslar, samt kommunal vegnorm.

10.13 Blå - grønne struktur

Grønstruktur mellom byggjeområda bør vere samanhengande og vere knytt opp mot lokale tur- og friluftsområde. Naturbaserte flaumløysingar kan etablerast i formålet. I området er det tillate med tiltak som skal sikre og vidareutvikle grønstrukturen.

Dette gjeld mellom anna tiltak som legg til rette for ferdsel, bading og anna opphald i friluftssamanheng som t.d. gapahuk, naust til allmenn bruk og fortøyings-innretning for båt, bord og benkar.

10.14 Naturområde

Naturområde skal vere inngrepsfrie. Naturområde er nytta på areal der ein ønskjer å bevare vegetasjon, og urørt natur. Naturleg skjøtsel kan tillatast etter søknad til kommunen.

10.15 Friområde

I området er det tillate med tiltak som skal sikre og vidareutvikle friområdet.

Dette gjeld mellom anna tiltak som legg til rette for ferdsel, bading og anna opphald i friluftssamanheng som t.d. gapahuk, naust til allmenn bruk og fortøyings-innretning for båt, bord og benkar.

Følgjande vilkår gjeld:

- a) Relasjonen til automatiske freda kulturminne må vere avklara
- b) Eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem må ha tilstrekkeleg kapasitet, eventuelt behov for oppgradering skal kunne sikrast ved byggesakshandsaming
- c) Nødvendige tiltak etter forvaltningsplan for Oselvvassdraget må kunne varetakast gjennom byggesaka

Retningsline: Punkt b om infrastruktur og transportsystem inneberer mellom anna at forholdet til transportnettet er avklara, t.d. avkøyrslar, kryss, veg mv.

10.16 Forsvaret

I arealet er det tillate å legge til rette for militær verksemd. Forsvaret kan legge restriksjonar på bruk av området i samband med gjennomføring av øvingar.

Det er plankrav på formålet. Etablert sivil ferdsel skal leggjast stor vekt på i planlegging.

10.17 Landbruk-, natur- friluftsførmål

Formålet omfattar nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden, tilrettelegging for friluftsliv og naturleg skjøtsel, og tilførsel av reine massar i samband med jordforbetring/ bakkeplanering.

Bygningar skal plasserast i samband med eksisterande tun. Driftsbygningar som må plasserast andre stader på eigedommen grunna sitt førmål og bruk, skal ikkje plasserast på dyrka mark.

Tilrettelegging for friluftsliv er tillate. Slike tiltak skal heller ikkje plasserast på dyrka mark.

Kulturlandskapet skal takast i vare ved gjennomføring av tiltak.

Det er høve til ekstra bustad knytt til landbruket for jordbrukseiningar.

I samband med jordforbetringstiltak og bakkeplanering gjeld følgjande krav for at det skal reknast som eit tiltak i landbruk:

- a) Tiltaket skal vere til vesentleg nytte for landbruket i eit område avsett til LNF
- b) Tilførte massar skal vere reine, og tiltakshavar må kunne dokumentere

- kvar massane kjem frå, og at det er reine massar.
- c) Tiltaket ikkje går over 10 daa/utgjere meir enn 30 000 m3.
 - d) Tiltakshavar nyttar jordfagleg kompetanse ved planlegging og utføring.
 - e) Anleggsfasen er avgrensa til 3 år og til ein samla lokalitet for ein einskilde grunneigedom. Tiltak på eigedomen skal vere ferdigstilt før det vert gjeve nytt løyve for tiltak på same eigedom.
 - f) Eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem har tilstrekkeleg kapasitet t.d. avkøyrslar, kryss, veg, trygg skuleveg mv, eller eventuelt behov for oppgradering kan sikrast ved byggesakshandsaming.

Retningsline:

Punkt a) føreset stadfesting frå landbrukskontoret på nytteverdien av tiltaket. Landbrukskontoret har oversikt over areal som er konsekvensutgreidd med tanke på større jordforbetringstiltak. Ferdigstilling er meint som ferdig slutføring/tilsåing. Slike tiltak kan vere søknadspliktig etter fleire regelverk, slik som pbl., jordforbetningsforskrifta, bakkeplaneringsforskrifta, nydyrkingsforskrifta mv.

10.18 Spreidd bustad

Formålet omfattar spreidd småhus – der det likevel er tillate med ei ekstra bueining på inntil 60 m2. Maks BRA 350 m2.

Følgjande krav gjeld ved utbygging:

- a) Nye bygg og anlegg skal innpassast i etablert struktur, og ikkje endrar strukturen sitt vesen.
- b) Nye bygg og anlegg skal underordne seg eksisterande bygde omgjevnader når det gjelder byggehøgde og volum.
- c) Eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem må ha tilstrekkeleg kapasitet, t.d. avkøyrslar, kryss, veg, trygg skuleveg m.v., eller eventuelt behov for oppgradering må løysast i byggjesaka. Løysing må vere avklart før byggjeløyve kan gjevast.
- d) Tiltaket skal ha tilstrekkeleg leike- og fellesareal. Tiltaket skal heller ikkje fjerne eller vesentleg forringe felles leike- eller naturområde.
- e) Omsynet til kulturmiljø skal vere belyst og vareteke.
- f) Krav til MUA er 200 m2.

Retningsline: Ved vurdering av om tiltaket forringar leikeareal er kunnskap om kva areal som vert nytta av born i leik viktig. Kunnskapsgrunnlaget i barnetråkk er relevant ved vurderinga. Kunnskapsgrunnlaget i strandsonekartlegginga er også relevant.

Lesarretteleing: Alle vilkår må vere oppfylt for at unntak frå plankrav kan gjevast.

Er ikkje anna fastsett i plan, er erstatningsbustad etter brann, tilbygg og påbygg på eksisterande utbygd eigedom tillate.

I gjeldande planperiode er det tillate med spreidd bustadbygging i følgjande område, og med rammer gitt i tabell 6.

Tabell 6: Spreidd bustadbygging

Nr. nytta i kartet	Stad	Tal på nye bueiningar	Maks. avstand til eksisterande bygg
32	Hatlelia	4	75 m

70	Sørstrøno	10	50 m
80	Balland	2	50 m
88	Eidsvikane	2	50 m
91	Lauvåsen	2	50 m
92A	Liavegen 1	1	50 m
92B	Liavegen 2	2	50 m
93	Rød	4	50 m
94	Lønningdal	2	75 m
98	Sandbrekke	3	75 m
95	Bogavik	4	75 m
96	Bogstrand	6	75 m
97	Ospevik	2	75m

Nye bustader skal ikkje plasserast nærmare sjø og vassdrag enn eksisterande bustader. Det er tillate med ei ekstra bueining, på inntil 60 m². Maks BRA er 350 m².

Krav til maks. avstand til eksisterande bygg gjeld ikkje der bustad vert plassert i tilknytning til etablert privat, eller offentleg veg. Avstand til privat og kommunal veg skal maks. vera 25 m. Til annan offentleg veg 50 m.

10.19 Spreidd fritidsbusetnad

Krav til fritidsbustad gjeld tilsvarande, sjå Punkt 10.9. I tillegg gjeld følgjande:

Byggehogde og takform skal følgje eksisterande bygg i området.

Erstatningsbygg etter brann eller naturskade kan tillatast med dei endringar som vert utløynt for å oppfylle nye tekniske krav. Erstatningsbygg og/eller tilbygg i 100-metersbeltet langs sjø, skal ikkje plasserast nærmare sjø enn tidlegare/eksisterande bygg.

I planperioden er det berre tillate med nye fritidsbusetnader i områda og i omfanget som vist i tabell 7.

Tabell 7: Spreidd fritidsbustad

Nr.	Stad	Tall på bygg	Maks. avstand til eksisterande fritidsbygg
75	Selvågneset	3	50
52	Geitarøy	1	25

10.18 Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone

FFNF

Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle, og fiske, jf. pbl. § 11-7 nr. 6.

Formålet omfattar navigasjonsinnretningar. Slike tiltak i strandsone og på sjø skal ikkje hindre allmenn tilgjeing og utøving av friluftsliv fram til og langs sjøen. Det er tillate med etablering og vedlikehald av navigasjonsinnretningar. Farleier er vist i kartet med stipla line.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for utlegging av sjøleidningar for vatn, avløp, varmpumper, straum- og telenett.

Friluftsområde i sjø - FR

Innanfor 100-metersbeltet frå sjø og vassdrag er det på friluftsområde som er opne for allmenta tillate med:

- miljøvennlege anlegg og innretningar for bading
- opphald
- tilkomst
- bruk og drift, t.d. toalettanlegg og føremålstenlege mindre kaianlegg utan krav om reguleringsplan eller dispensasjon frå byggeforbodet i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 11-1.

Det er ikkje tillate med tiltak som kan påverke vasskvalitet og resipienttilhøva i negativ retning.

Hamneområde generelt – H

Tiltak og aktivitet som kan vere til hinder for ferdsel og farlei er ikkje tillate.

Hamneområde – småbåthamn - HA

Enkelte hamneområde er særleg tiltenkt mindre fiskefartøy og fritidsbåtar, og er ikkje eigna for større fartøy. Desse hamnene er merka HA.

I område sett av til småbåthamn skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak er tillate, med mindre anna går fram av desse føresegnene. Reguleringsplanen skal i tillegg til areal på sjø løyse nødvendig landareal til vegtilkomst, parkering, og eventuelle felles tenester.

Reguleringsplan skal vise tal på båtplassar, opplagsplass på land, tilkomst frå offentleg veg, byggplassering, parkeringsplassar, og ankerfeste.

Det kan gjevast løyve til uteliggjar/anlegg i sjø for samla inntil 10 småbåtplassar utan reguleringsplan dersom tiltaket ikkje utløyser behov for ny køyretilkomst, parkering eller fellesnaust.

Fiske - FI/KL/GY:

Formålet gjeld fiskeområde, gyte- og oppvekstområde, fiskeområde/trålfelt og kaste- og låssettingsplassar.

Eigna og mykje brukte gyte- og oppvekstområde, fiskeområde/trålfelt og kaste- og låssettingsplassar må sikrast. Føremålet regulerer ikkje tilhøva mellom t.d. næringsfiske og fritidsfiske. Føremålet inneber i utgangspunktet heller ikkje restriksjonar mot andre fleirbruksaktivitetar som t.d. ferdsel og friluftsliv.

Retningsline: Fiskeinteresser vert normalt prioritert framfor andre interesser på kaste- og låssettingsplass. Tiltak som kan hindre fiske eller gytesuksess, vert ikkje tillate på eller i nærleiken av områda.

Lesarretteleing: Det er fleire regelverk som gjeld for aktivitet i og kring desse områda; t.d. er det forbode å hauste nærmare enn 100 meter og å ferdast nærmare enn 20 meter frå slepekast, eller steng som er fortøydd til land eller oppankra på anna vis, jf. §27 i havressurslova. Desse restriksjonane har ikkje heimel i plan- og bygningslova, men i anna lovverk.

Akvakultur – A

Formålet er akvakulturområde i sjø, inkludert vassøyle og sjøbotn.

Innanfor formålet kan det leggjast ut akvakulturanlegg. Heile anlegget, inkludert fortøyingsramme med merdar, fôrflåter og andre tiltak/anlegg, skal liggje innanfor formålet.

Det er tillate med fortøyingar innanfor området. Fortøyning og forankring kan også plasserast i omsynssone, jf. Punkt 11.1.

For å sikre ferdsel mellom kystlinja og akvakulturanlegg skal som hovudregel anlegget på sjøoverflata ligge minimum 100 meter frå kystlinja. Fortøyingar kan plasserast nærmare land, men skal ikkje hindre ferdsel eller fiske. Tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturverksemd skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda.

Der arealføremålet kjem inn i kvit sektor, må fortøyingslinene liggja djupare enn 20 meter i kvitsektoren. Kvit sektor er sektor med kvitt lys frå næraste fyrlykt, og viser at det er reint farvatn.

Følgjande område er avsett til akvakultur:

A_1 Lønningdal

A_2 Rødskjæra

A_3 Aspevika

A_4 Skavhella v/Hatvik

A_5 Sør for Ytterøy

A_6 Vest for Skorpo

Farge- og materialbruk på fôrflåten skal medverke til å dempe anlegget sitt uttrykk, samstundes som tryggleik for sjøverdsferdsel vert teke i vare.

Kommunen kan etter vurdering krevje reguleringsplan om tiltaket av art eller omfang krev nærmare planavklaring.

Retningsline: Dersom kommunen si handsaming av søknad om akvakulturverksemd syner negative verknader for samfunn-, natur- og miljøforhold, og biodiversitet for områda ikring lokaliteten, skal det i uttalen peikast på desse forholda og vise til avbøtande tiltak.

Kommunen vil satse på berekraftig vekst og vil legge vekt på vekt på miljøvenleg produksjon, overvaking, kontroll og kunnskap. Konflikar med andre interesser skal reduserast gjennom samlokalisering, optimal plassering og god utforming/estetikk, samt redusere lyd- og lysforureining. Det er eit mål å redusere utslepp og minske bruk av kjemikaliar og lækjemiddel. På same måte er det eit mål å redusere problemet med lakselus, og å hindre rømming, slik at ein minskar trugsmåla mot villaksstammene.

Skjelldyrking (AS)

Området er brakkvasspoller som er nytta til akvakultur for skjelldyrking (AS):

AS_1 Indrepollen

AS_2 Selvågen

Føresegn for Akvakultur gjeld tilsvarande, så langt dei passar.

11. Omsynssoner (pbl. § 11-8)

11.1 Sikrings- støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

11.1.1 Sikring av drikkevatn – H110

Nedslagsfelt for drikkevatn H110 omfattar drikkevasskjelder med tilhøyrande nedslagsfelt med vedtekte klausular for bruk. Innanfor omsynssona vil ikkje tiltak bli tillate som kan verke negativt inn på vasskvaliteten eller føre til forureining av vassforsyningssystemet jf. pbl. § 1-6, energilova, vassdragsreguleringslova og vassressurslova. Heimel pbl. §11-8 tredje ledd, bokstav a.

Lagring eller deponering av gjenstandar, avfall eller massar kan ikkje tillatast. Lagring eller bruk av helse- og miljøfarlege stoff, som t.d. oljeprodukt, kan ikkje tillatast. Allmenn ferdsel må avgrensast og organiserte friluftsliv- og jaktaktivitetar kan ikkje tillatast. Det må ikkje leggjast til rette for dette ved t.d. sti- og turvegbygging.

Eventuelle tiltak som er ledd i å sikre drikkevasskjelda kan tillatast.

11.1.2 Sikringssone akvakultur H190

I omsynssona gjeld vassøyla og havbotn. Området skal sikre areal til fortøying og forankring. Der omsynssona kjem inn i kvit sektor, må fortøyinglinene liggja djupare enn 20 meter i kvitsektoren. Kvit sektor» er sektor med kvitt lys frå næraste fyrlykt, og viser at det er reint farvatn.

11.1.3 Ras H310

Omsynssona syner aktsemdområde for steinsprang, snøskred, og jord- og flaumskred for heile planområdet.

I alle plan og byggesaker innanfor omsynssona må fagkyndige dokumentere tilstrekkeleg tryggleik mot skred.

Lesarrettleiing: Dokumentasjon av tilstrekkeleg tryggleik mot skred gjerast i samsvar med sikkerheitskrav gitt i pbl. § 28-1, byggtেকnisk forskrift (TEK17) § 7-3 og NVE sin «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng».

11.1.4 Flaumfare H320

Omsynssona viser sone for flaumfare i alle vassdrag. Flaumsona for Osøyro er kartlagt spesielt. Nærmare retningslinjer for flaumsone for Osøyro vert gitt i områderegulering for Osøyro.

H320_1 Osøyro

Omsynssona syner areal som er utsett for flaumfare med sannsyn større eller lik 200-års flaum med klimapåslag. Innanfor omsynssone flaumfare tillatast ikkje etablering av ny utbygging lågare enn nivå for en 200-års stormflo satt til kotehøgde 2,5 meter, med mindre det utførast tiltak som sikrar ny utbygging i tråd med krava i gjeldande byggtেকnisk forskrift. Opne flaumveier frå områder bak skal sikrast gjennom omsynssona.

Plassering av bygningar og anlegg skal sikre at opne flaumvegar ivaretakast og at tilstrekkeleg sikkerheit tryggast. Trasé for flaumveg etter utbygging skal visast i reguleringsplan.

I alle plan- og byggesaker skal det dokumenterast at utbygging i omsynssona oppnår tilstrekkeleg tryggleik mot flaum. Det skal også dokumenterast at utbygging i omsynssona ikkje påfører byggverk, byggegrunn og tilstøytane terreng fare for skade eller vesentleg ulempe som følgje av utbygginga.

H320_2 Oselvassdraget og andre vassdrag

Omsynssone H320 omfattar aktsemdsområde for flaum. I alle plan og byggesaker innanfor omsynssona må fagkyndige dokumentere tilstrekkeleg tryggleik mot flaum.

Lesarrettleiing:

Sikkerheitskrav gitt i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-1, 2. ledd og § 7-2, eller etterfølgjande revisjonar, skal leggjast til grunn for dokumentasjon av flaumsikkerheit.

11.1.5 - Brann- og eksplosjons-fare H_350

I faresone H350_1 er det berre tillate med etablering av installasjonar som er knytt til verksemda, eller militære formål.

I faresone H350_2 skal det ikkje etablerast bustader. Det skal ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum i denne sona.

I faresone H350_3 skal det ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum.

11.1.6 Faresone militær verksemd H380

Faresone forsvaret H380 markerer område som er klausulert for militær verksemd i sjø. I sona skal det ikkje gjevast løyve til nye faste anlegg og installasjonar i sjø, som akvakulturanlegg eller liknande. Området kan nyttast til anna verksemd som fiske når det ikkje vert brukt til militær verksemd.

Omsynssona er ikkje til hinder for etablert sivil ferdsel og aktivitet.

11.1.7 Bandlegging etter energilova H740

Bandlegging etter energilova H740 markerer soner med høgspontanlegg. Innanfor sona må tiltak etablerast med avstandar til kraftline/trafo slik at ein overheld krav etter energilova.

Mot 22 kV luftleidningar skal der være ei byggegrense på 15 meter. Slik byggegrense skal leggjast inn ved detaljregulering.

11.2 Sone med særleg krav til infrastruktur H410 (pbl. § 11-8b)

Omsynssone H410 Infrastruktursone skal sikre areal til framtidig infrastruktur, som veg (bil, gonge og sykkel) vann- og avløpsanlegg mv. I sona skal det ikkje gjevast løyve til tiltak som kan hindre eller vanskeleggjere framføring av framtidig infrastruktur. Innanfor sonen kan det etablerast veg, sykkelveg, vatn og avløp.

H410_1 Drange - Hildershamn - Ny køyreveg, gang- og sykkelveg

H410_2 Hellebakkane – Sørstraumen - Ny køyreveg, gang- og sykkelveg

H410_3 Hatvik – E39 - Ny køyreveg, gang- og sykkelveg

H410_4 Lyseparken - Søfteland - gang- og sykkelveg i VA-trase.

11.3 Sone med særleg omsyn til landbruk, mineralressursar, friluftsliv m.m. (pbl. § 11-8 c)

11.3.1 Landbruk H510

Omsyn landbruk H510: Omsynssonene omfattar område som er vurdert som kjerneområde for landbruk. I desse områda skal landbruksverksemd og kulturlandskap prioriterast i eit langsiktig perspektiv, og oppstyking av jord og/eller tap av kulturlandskapet skal unngåast. Landbruksinteressene bør vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i LNF innanfor sona. Innanfor sona i LNF vert det ikkje tillate tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruket. Det kan utførast jordforbetrings tiltak innanfor omsynsona.

Der sona er kombinert med byggeformål skal matjord sikrast vidare brukt og relokerast slik at ein oppnår styrking av LNF-areal i sona.

11.3.2 Friluftsliv H530

Omsyn friluftsliv H530: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv, slik som registrerte badeplassar. I desse områda skal landskaps- og friluftssinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak og dispensasjonar i områda. Innanfor sonene vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis.

11.3.3 Verna vassdrag Oselvvassdraget H540

Bandleggingssone H540 er nytta for Oselvvassdraget. Omsynssona viser forvaltningsklasse etter forvaltningsplan for Oselvvassdraget. Oselvvassdraget er varig verna mot kraftutbygging. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for verna vassdrag legg opp til ei differensiering av vassdragsbeltet etter registrerte verneverdiar og arealtilstand. Det er utarbeidd ein eigen forvaltningsplan for Oselvvassdraget (2020). Prinsipp om differensiert forvaltning av Oselvvassdraget er lagt inn i arealplanen med sonene H540_1 til H540_4 som svarar til forvaltningsklasse 1 til 4 i forvaltningsplanen.

Forvaltningsplanen skal leggjast til grunn for tiltak i området.

11.3.4 Naturmiljø H560

Bevaring naturmiljø H560: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for naturmiljø og biologisk mangfald. I desse områda skal langsiktig vern av det biologiske mangfaldet prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Innanfor sonene skal det som hovudregel ikkje gjerast inngrep. Dersom inngrep likevel vert vurdert, må det gjerast greie for konsekvensane av tiltaket og framlegg til ev. avbøtande tiltak.

H 560_1: Lyseparken

Omsynssone gjeld del av eksisterande naturområde med habitatet til stor torvlibelle, som er freda.

H560_2: Døsjaelva

Omsynssone gjeld omsynet til elvemusling i vassdraget. Elvemusling er oppført som «sårbar» på Norsk Rødliste (2015) og er ein ansvarsart for Norge. Alle tiltak skal stette opp om det statlege forvaltningsmålet for arten om at populasjonen skal oppretthaldast og sikrast ein tilfredsstillande rekruttering, og at vassdraget skal ha god økologisk tilstand eller bedre.

H560_3: Bjørnavegen

Omsynssone gjelder omsynet til hole eiker innanfor området.

11.3.5 Kulturmiljø H570

Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi som kulturmiljø (kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap). I desse områda skal kulturminneverdiane vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Førreslege tiltak bør fremje vern av kulturminne eller kulturmiljøet. Tiltak skal lokalisert og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om eksisterande kulturmiljø og kulturlandskap i sin heilskap. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne, forstyrrar heilskapen i kulturmiljøet eller reduserer eksisterande kvalitet og opplevingsverdi. Områda med omsynssone er lista opp under.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innafor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne/kulturmiljø/kulturlandskap i området. Saker som gjeld tiltak i omsynssona som kan råka kulturminne av regional og nasjonal interesse skal sendast regional kulturminnemynde for vurdering.

H 570_1: Den gamle postvegen

Retningsline: Heile det historiske veganlegget Den Stavangerske postveg innafor område skal bevarast, dvs. vegbane og vegbreidde. Innanfor omsynssona skal det ikkje gjerast inngrep i terreng og vegetasjon, eller setjast i verk tiltak eller bruksendringar som kan gjere skade på postvegen, forandre vegen sin karakter, eller utilbørleg skjemme kulturminnet, med mindre det er gjeve løyve til dette av kulturminnemyndigheitene ved Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen.

H 570_2: Osbanetraséen

H 570_3: Os Kyrkje

Retningsline: I omsynssona er det ei listeført kyrkje. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal leggjast fram for regionale kulturminne-mynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader. Nye tiltak i nærføring til kyrkja skal ikkje få negativ konsekvensar for det nasjonalt viktige kulturmiljøet.

H 570_4: Lysekloster kapell

Retningsline: I omsynssona er det ei listeført kyrkje. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal leggjast fram for regionale kulturminne-mynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader. Nye tiltak i nærføring til kyrkja skal ikkje få negativ konsekvensar for det nasjonalt viktige kulturmiljøet.

H 570_5: Det gamle kommunehuset

H 570_6: Søviktunet

H 570_7: Ferstad gard

H 570_8: Gåssand kraftstasjon

H 570_9: Gjestgjevarstaden i Kvalsundet

H 570_10: Lysøen

H 570_11: Naustmiljøet i Strønesjøen

H 570_12: Handelsstaden Vedholmen

H 570_13: Moldegård

Retningsline: Sjå egne føringar i kommunedelplan for Bjånes.

H570_14: Hauge/ Lurane

11.4 Sone for bandlegging (pbl. § 11-8d)

11.4.1 Bandlegging etter lov om naturvern H720

Bevaring naturvern H720: Bandleggingssone etter lov om naturvern. I Os er det fleire område som er sikra som naturreservat.

- Floget naturreservat – edellauvskog/ rik lauvskog
- Klyvelia naturreservat – barlind
- Villelia naturreservat - edellauvskog/ rik lauvskog
- Sandholmane naturreservat – sjøfugl
- Raudholmane naturreservat – sjøfugl
- Perholmen naturreservat – sjøfugl
- Vågsholmen, Gulaskjer, Brattholmen og Grasholmen – sjøfugl
- Kubbholmen naturreservat – sjøfugl

11.4.2 Bandlegging av kulturminne H730

Bandlegging kulturminne H730 er bandleggingssone etter lov om kulturminne. Enkelte større registrerte, automatisk freda kulturminne er merka i plankartet med omsynssone H_730 inkludert sikringssone på 5 m. Mindre registrerte, automatisk freda kulturminne er òg merka. Meir informasjon finn ein i kulturminnedatabasen Askeladden.

H 730_1 Os mellomalderkyrkjestad

Retningsline: I omsynssona er det ein automatisk freda mellomalderkyrkjegard. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Det er ikkje tillate å gjere andre inngrep i grunnen, eller setje i gong tiltak som kan verke inn på den automatisk freda kyrkjegarden, med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova. Planlegging av tiltak i omgjevnadane må ta omsyn til kyrkjestaden, og leggast fram for regionale kulturminnemynde.

Lesarrettleiing: Tiltak i omsynssone H_730 skal leggast fram for regional kulturminnemynde og krev løyve etter kulturminnelova §§ 3 og 8. Det er mange områder som er markert med H730 i kartet, men det er berre H730_1 som er særskilt nummerert.

11.5 Sone med krav om felles planlegging H810 (pbl. § 11-8 e)

Omsynssonene omfattar område der det er krav om felles planlegging.

H810_1 Osøyro

H810_2 Lysefjorden

H810_3 Søfteland

Ved planlegging skal følgjande tema løysast:

Kryss for Søfteland-Langedalen skal løysast med nødvendig utbetring.

Infrastruktur for gang og sykkel skal sikrast heilt fram til offentleg areal.

H810_4 Nore Neset

H810_5 Søre Neset

Ved planlegging skal følgjande tema løysast:

Trafikksikker kopling av senterområda på begge sider av fylkesveg. Området skal ha samband for gang og sykkel. Dette skal sikrast gjennom rekkefølgjekrav om opparbeiding.

H810_6 Søre Øyane

H810_7 Hauge

H810_8 Drange – Hildershamn (krav om eigen kommunedelplan)

H810_9 Bergstø (Søfteland idrettspark)

Ved planlegging av idrettsanlegg må myrområdet sine hydrologiske eigenskapar ivaretakast.

Myrområde sine økologiske kvalitetar må kartleggast og ivaretakast så langt råd er.

H810_10 Kolskogen

12. Temarettleiarar og vedlegg til planen.

- Rettleiar for visuelle kvalitetar
- Rettleiar for felles leike- og uteopphaldsareal
- Forvaltningsplan for Oselvvassdraget
- Landskapsanalyse for Os
- Konsekvensutgreiing og ROS-analyse (inkl. vurdering etter naturmangfaldslova)
- Risikokart frå 2012
- Støyvarselkart i samsvar med T-1442
- Overordna støyanalyse
- Kartlegging av funksjonell strandsone
- Temakart marin grense



Kommunale gebyr – Egedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	20/60
	Skjelåsen 50

Ubetalte gebyr	
☐ JA ☒ NEI	
Storleik:	Forfall:

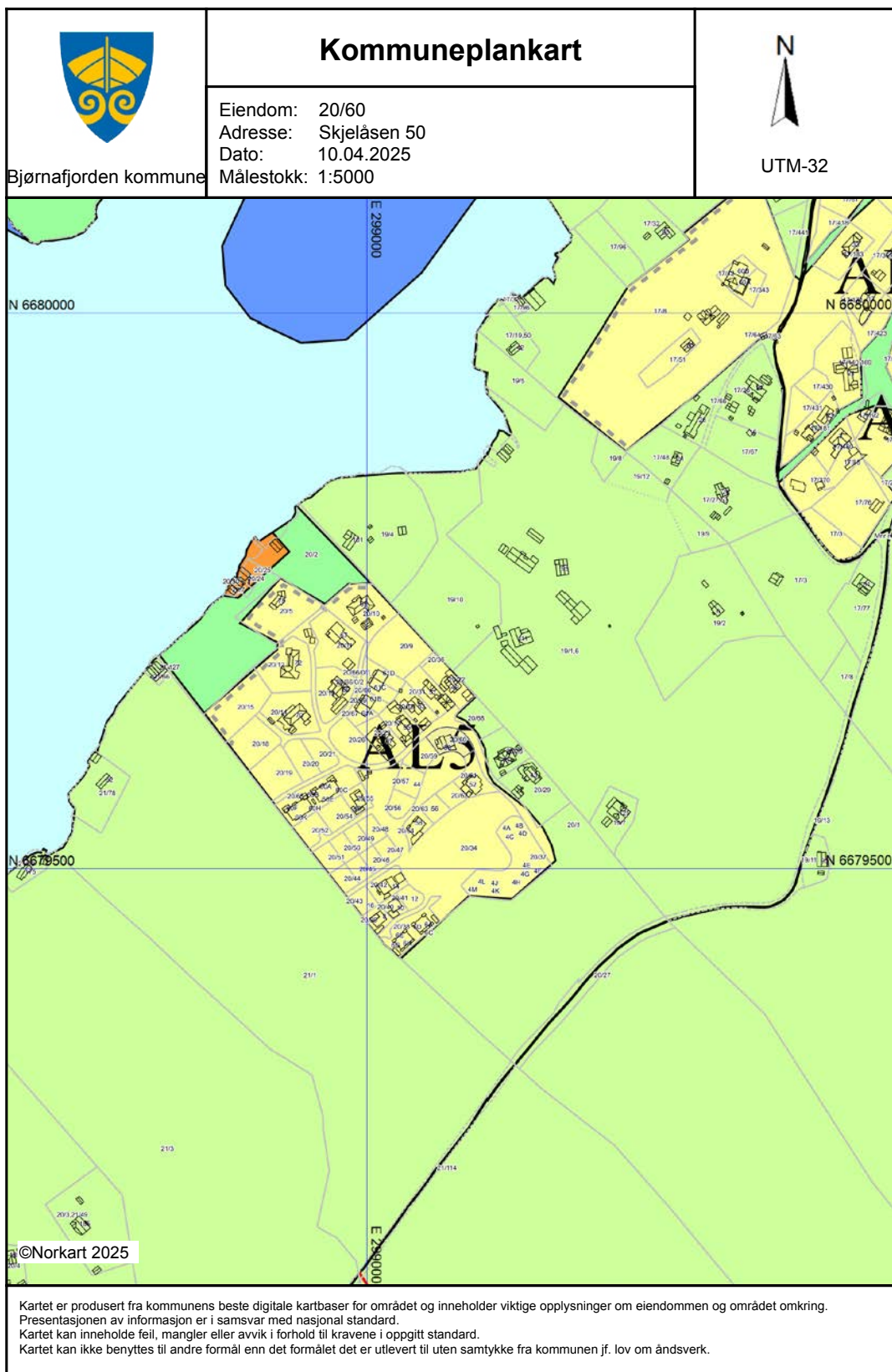
I år er årleg kommunalt standardgebyr medrekna MVA for bygde eigedomar som er knytt til kommunalt/interkommunalt organisert tenestetilbod:

Type gebyr
☒ Vatn ☐ Avløp ☐ Abonnement offentleg utslepp ☒ Tømming av slamavskiljar ☒ Tilsyn private anlegg ☐ Feiing/brannverntilsyn ☐ Festeavgift
Sum gebyr: 11233,35
Antall terminar:
☒ 4 ☐ 12

Vassmålar: ☒ Ja ☐ Nei Dersom abonnenten har vassmålar vil årsgebyret variere etter forbruk og summen av gebyr er for inneverande år.
--

Abonnenten kan ved ulike tiltak påverke gebyrstorleiken slik at dei kan bli noko mindre eller større enn standardgebyra.

Hovedforfall for kommunale gebyr 31.03, 30.06, 30.09 og 31.12. Abonnenten kan og velge å ha 12 terminar.



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Grøntstruktur - noverande
-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Fiske - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - noverande
-  Påskrift områdenamn

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Vann- og avløpsnett

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtgrense
-  Eiendomsgrænse som skal oppheves
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift kotehøyde



Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr

— Eiegdomsgrense målt (sikker)

- - - Eiegdomsgrense kartmålt (usikker)



Bygning



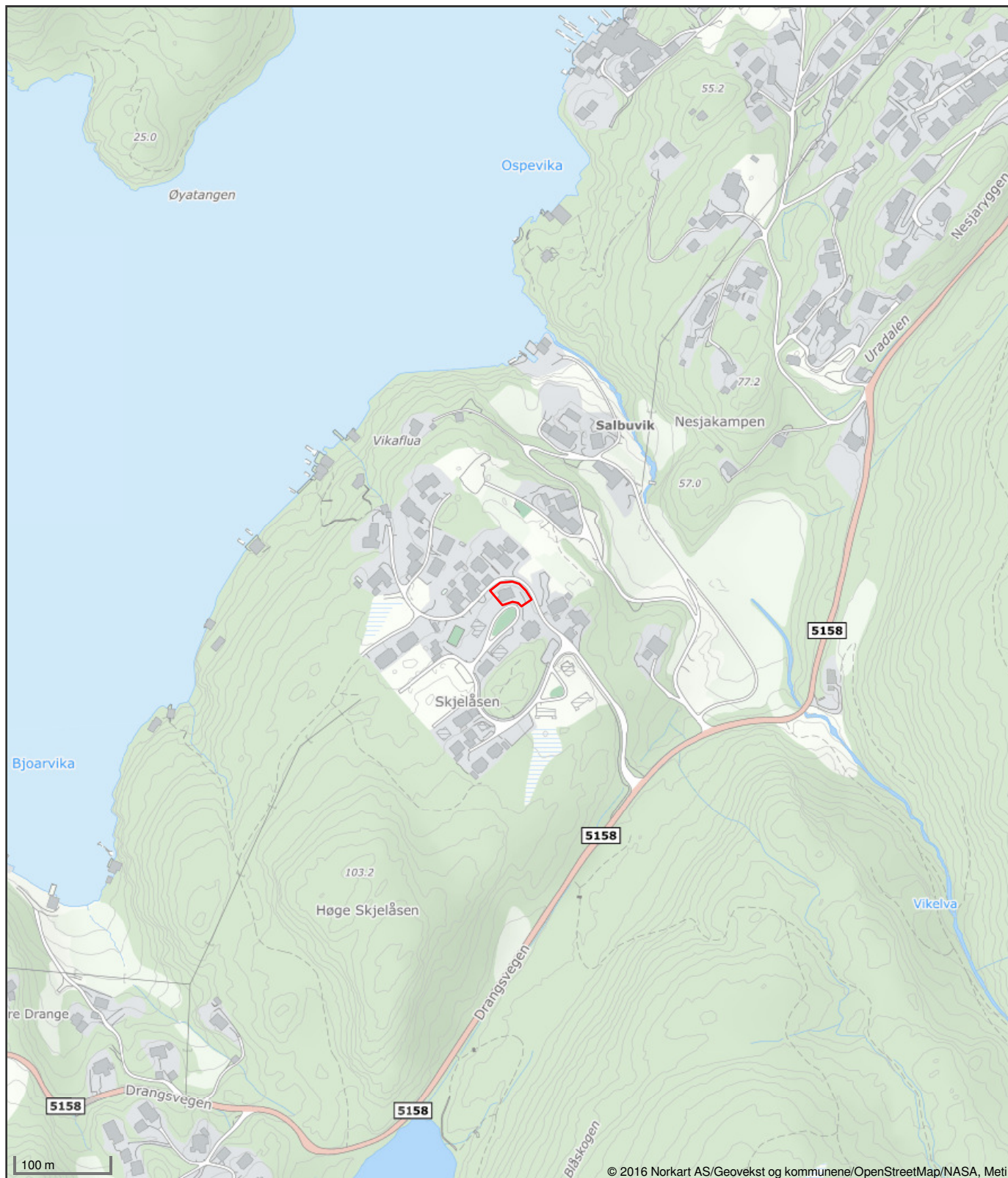
Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding



Oversiktskart for eiendom 4624 - 20/60//

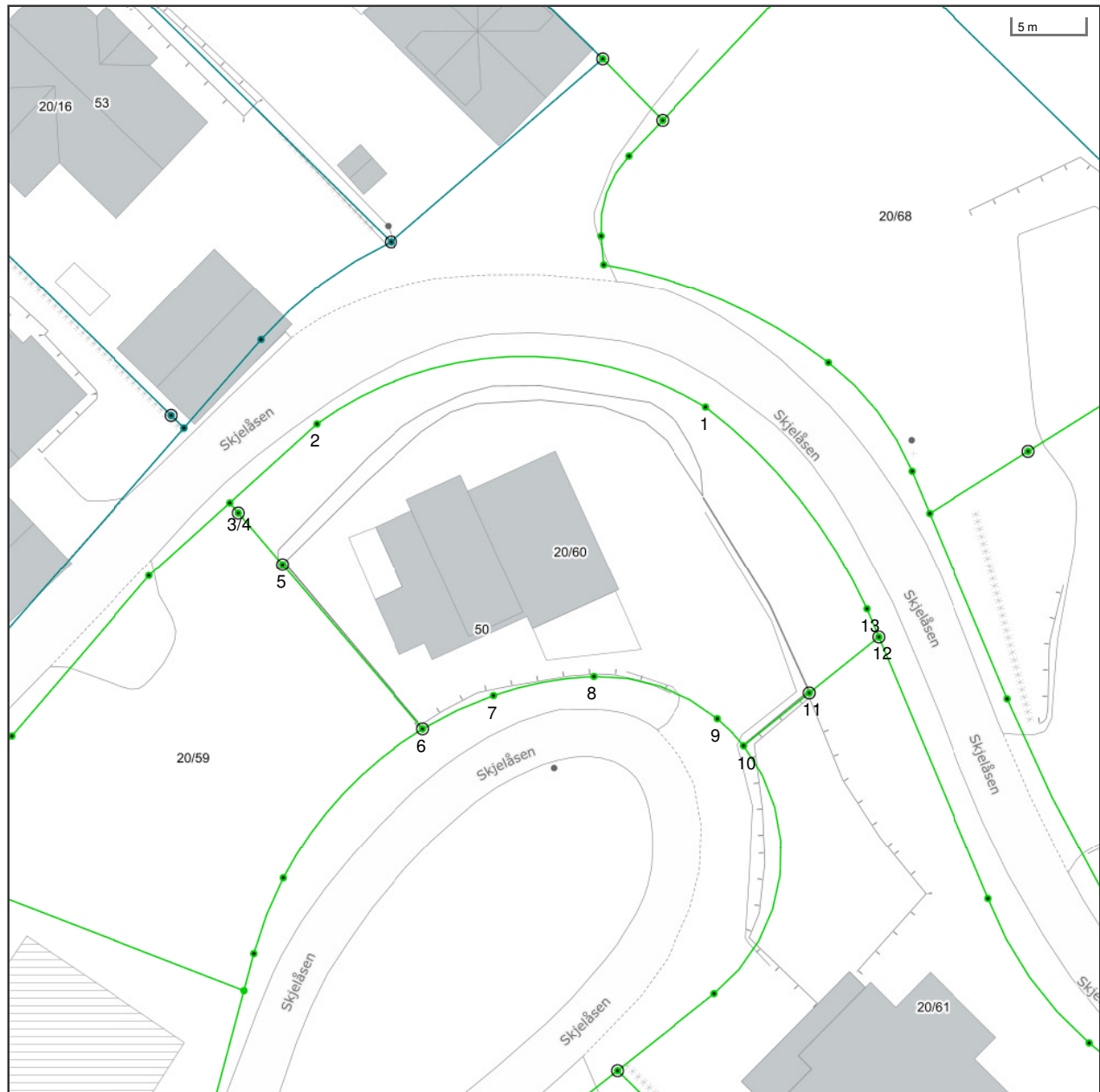


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Topographic map of a mountainous area in Norway, showing roads, buildings, and contour lines. A red rectangle highlights a specific area. A legend in the bottom left corner defines road types: Europaveg (orange), Riksveg (red), Fylkesveg (purple), Kommunalveg (blue), Privatveg (yellow), Skogsbilveg (green), and Ferje (light blue). It also includes symbols for Gang- og sykkelveg (green) and Annet gangareal (green). A scale bar indicates 20 m.



Eiendomskart for eiendom 4624 - 20/60//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	750,10 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6679611,2	Øst	299084	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6679623,1	299085,9	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,73	36,14
2	6679623,41	299059,44	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,03	24,10
3	6679618,4	299053,23	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,98	
4	6679617,69	299053,77	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,89	
5	6679614,02	299056,58	5 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,62	
6	6679602,34	299065,51	5 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,70	
7	6679604,33	299070,43	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,32	29,33
8	6679605,25	299077,29	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,95	23,00
9	6679601,93	299085,54	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,09	12,60
10	6679600	299087,22	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	12,98
11	6679603,33	299091,87	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,72	
12	6679606,86	299096,8	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,06	
13	6679608,82	299096,1	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	750.1
Etablert dato	21.08.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	20/60
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	15.05.2017 18.05.2017	201701494		20/1, 20/34, 20/59, 20/60, 20/61
Endre egenskaper Annen forretningstype	06.10.2015 06.10.2015	Sentralpunkt flyttet		20/60
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.07.2013 19.08.2013	1300303	Tinglyst 24.08.2013	20/34 (-750,1), 20/60 (750,1) 20/1, 20/59
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.07.2013 19.08.2013	1300303	Tinglyst 24.08.2013	20/34 (-795,3), 20/61 (795,2) 20/1, 20/60

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6679611.2	299084		Ja	750.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HENRIKSEN CAMILLA F031086*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKJELÅSEN 50 5215 5215 LYSEKLOSTER	Bosatt (B)
MATRE THOMAS CHRISTIAN F280883*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKJELÅSEN 50 5215 5215 LYSEKLOSTER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skjelåsen 50

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5215 LYSEKLOSTER	Kirkesogn	07021401 Os
Grunnkrets	106 Drange	Tettsted	5174 Søvik
Valgkrets	2 Lysekloster		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300521791		Enebolig (111)	Bygging avlyst (BA)	23.01.2018
2	300667117		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	09.09.2019

1: Bygning 300521791: Enebolig (111), Bygging avlyst 23.01.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	331
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	331
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	200
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.09.2015	06.10.2015
Igangsettingstillatelse	03.09.2015	21.10.2016
Bygging avlyst	23.01.2018	29.01.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	20/60	331	5	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	159	0	159	0	0	0
H01	1	172	0	172	0	0	0

2: Bygning 300667117: Enebolig (111), Ferdigattest 09.09.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	258
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	258
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	178
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	23.01.2018	29.01.2018

Midlertidig brukstillatelse	17.09.2018	17.09.2018
Ferdigattest	09.09.2019	12.09.2019

Bruksenheter

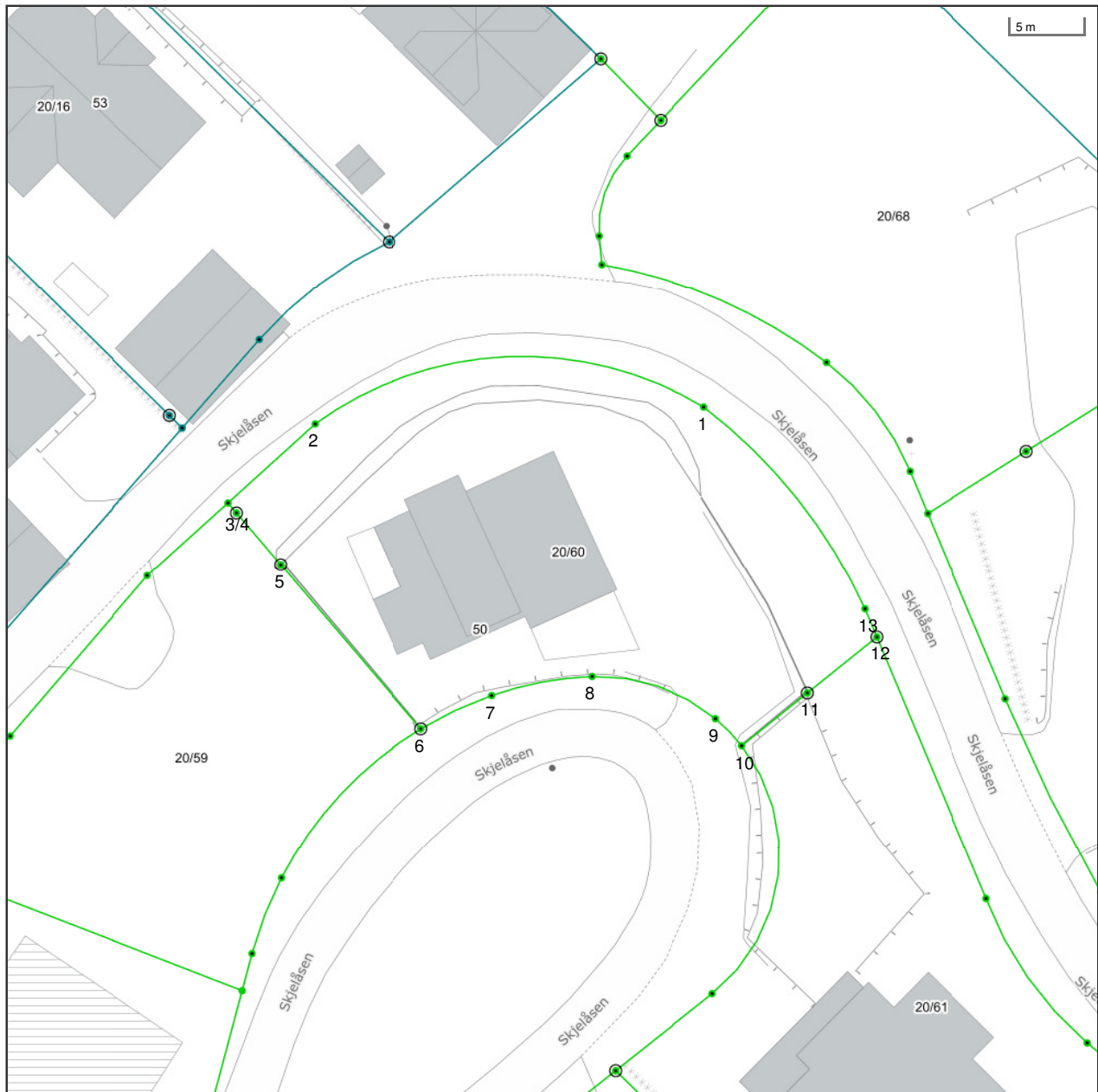
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skjelåsen 50	H0101	20/60	258	9	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	119	0	119	0	0	0
H01	1	139	0	139	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 4624 - 20/60//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	750,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6679611,2	Øst	299084

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6679623,1	299085,9	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,73	36,14
2	6679623,41	299059,44	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,03	24,10
3	6679618,4	299053,23	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,98	
4	6679617,69	299053,77	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,89	
5	6679614,02	299056,58	5 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,62	
6	6679602,34	299065,51	5 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,70	
7	6679604,33	299070,43	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,32	29,33
8	6679605,25	299077,29	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,95	23,00
9	6679601,93	299085,54	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,09	12,60
10	6679600	299087,22	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	12,98
11	6679603,33	299091,87	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,72	
12	6679606,86	299096,8	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,06	
13	6679608,82	299096,1	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	

PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar

Egedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	20/60
Adresse:	Skjelåsen 50, 5215 LYSEKLOSTER

For egedomen eller delar av egedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for egedomen er fastsett til	Bustadområde

KOMMUNEDELPLAN	
☐ JA ☒ NEI	
Egedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☒ Egedomen er regulert til :	Bustad
☐ Egedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem egedomen
☒ Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐ Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR	
Er egedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem egedomen?	
☐ JA ☒ NEI	
Kommentar / Anna:	

OS KOMMUNE
Byggesak



B TELLE TREARBEID AS
Tellnes Næringspark
5357 FJELL

Saksnr.	Arkivkode	Saksh.	Dykkar ref.	Dato
18/127 - 15	/ L42/	Renate Halstensen - 56 57 51 37		09.09.2019

20/60, Skjelåsen 50 - Nybygg bustad - Ferdigattest

Delegasjonssaksnr. Utval
488/2019 Delegert sak Plan- og bygningsutvalet

I medhald av Plan- og bygningslova § 21-10, jfr. forskrift av 01.07.2010 om sakshandsaming og kontroll, kap. 8 og i samsvar med anmodning om ferdigattest og underteikna gjennomføringsplan datert 21.08.2019, blir det på gnr. , bnr. 20/60 i Os kommune gitt ferdigattest for nybygg einebustad, for Camilla Henriksen og Thomas Christian Matre.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til andre føremål enn kva som går fram av byggjeløyve gitt den 23.01.2018, jfr. Pbl § 21-10.

Omsøkte tiltak vert registrert i Matrikkelen.

Med helsing

Jan Egil Leirstein
Byggesakssjef

Renate Halstensen
Jurist – byggesak

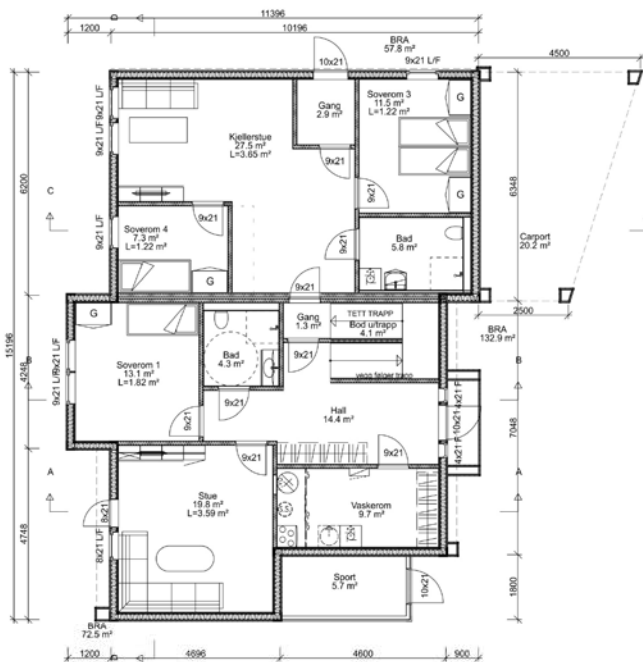
Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Marita Strønen
Mona Hovdenes

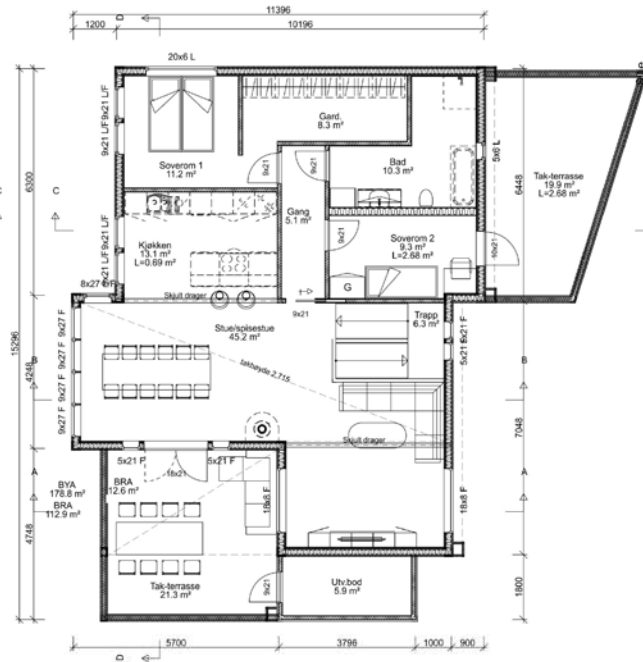
Konsulent vatn og avløp
Matrikkelfører

ADRESSE	TELEFON	WEB/EPOST	INFO
Rådhuset	Sentralbord: 56 57 50 00	postmottak@os-ho.kommune.no	Bankgiro: 3201.48.86388
Torggata 7	Telefax: 56 30 75 26	www.oskommune.no	Org.nr.: 844 458 312
Pb.84, 5202 Os	Dir. innval: 56 57 51 37		

1. ETASJE

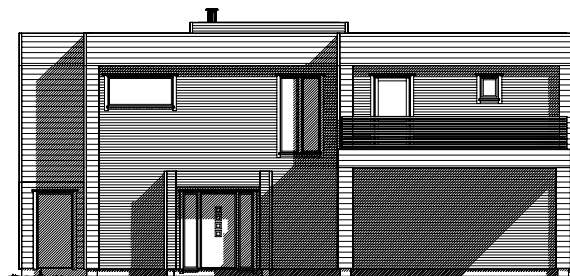
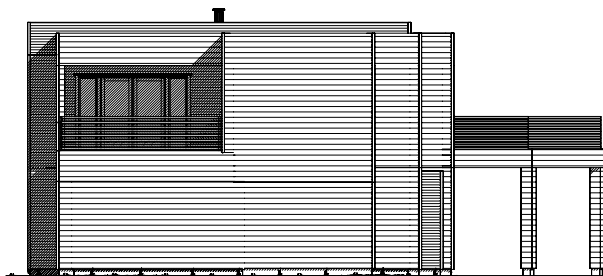


2. ETASJE

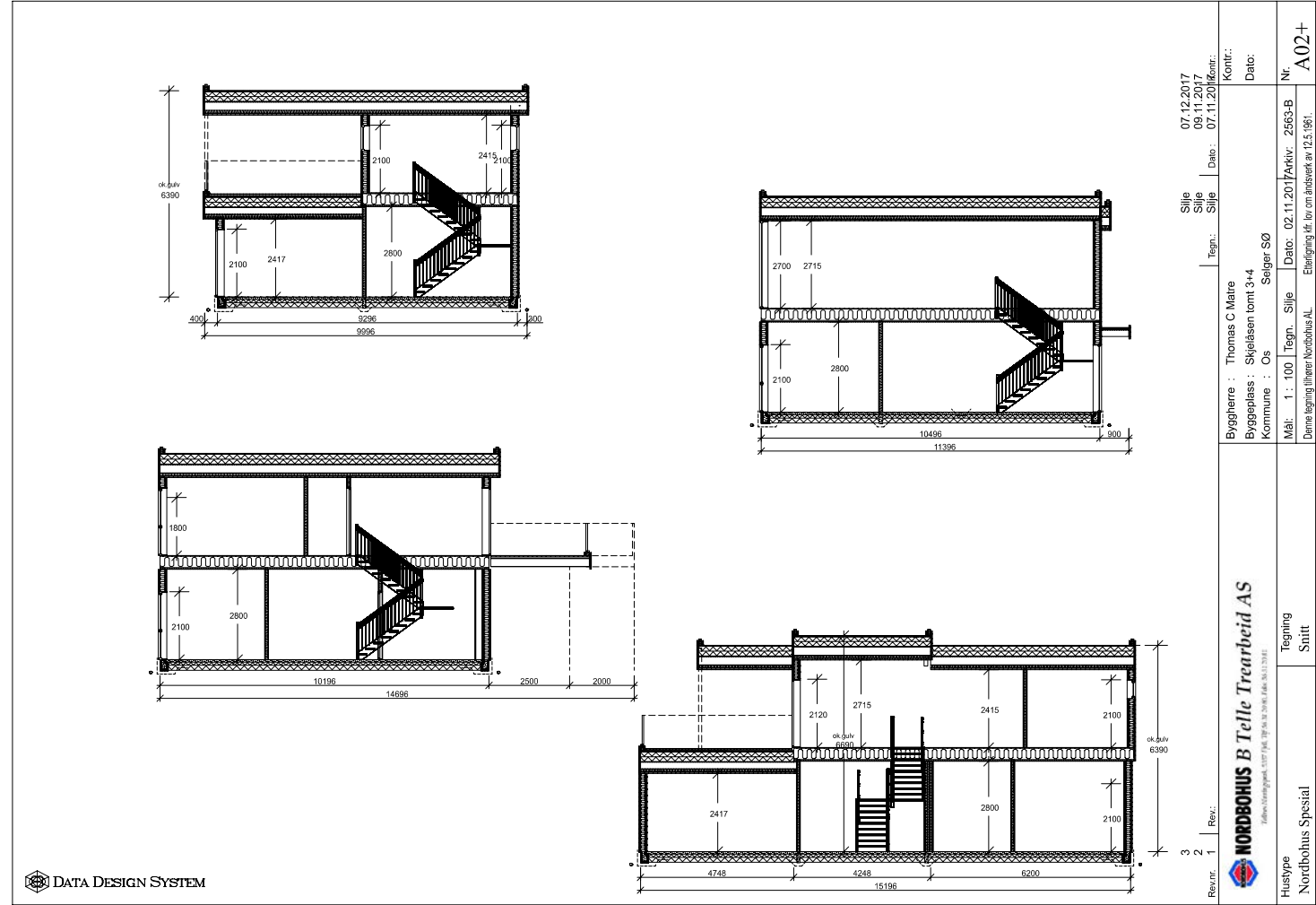


Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²				P-ROM Primærom
	Pr etasje	Uvendig bod/garasje	Areal over bod/garasje	Sum BRA	
1. etg. plan	132.9	5.7	20.2	158.8	128.8
2. etg. plan	112.9	5.9	12.6	131.4	112.9
SUM :	245.8	11.6	32.8	290.2	241.7
BYA :	178.8	0.0	0.0	178.8	

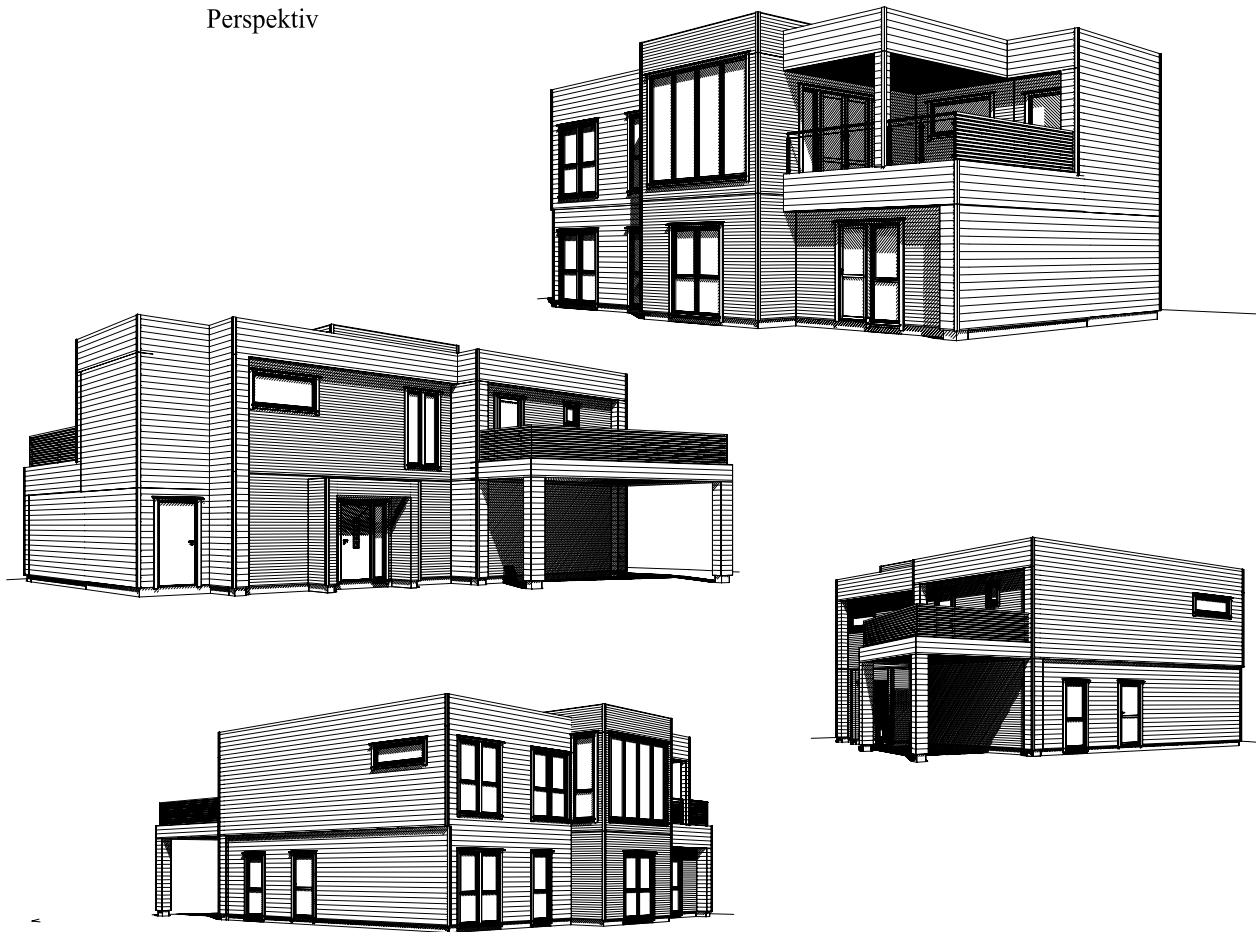
[illegible]



Rev.nr. 3	Rev. 2	 NORDBOHUS B Telle Trærbeid AS Tilretteleggingsplan, 5157 (Fyl. 10/10/12 2016) (Fyl. 30/12/2016)		Byggherre : Thomas C Maire Byggeklasse : Skjelansen tomt 3+4 Kommune : Os	Byggetegn. : Sø	Sign. : Dato : 07.11.2017	Sign. : Dato : 07.11.2017	Sign. : Dato : 07.11.2017	Sign. : Dato : 07.11.2017	Sign. : Dato : 07.11.2017
Rev.nr. 1	Rev. 2	 NORDBOHUS B Telle Trærbeid AS Tilretteleggingsplan, 5157 (Fyl. 10/10/12 2016) (Fyl. 30/12/2016)		Byggherre : Thomas C Maire Byggeklasse : Skjelansen tomt 3+4 Kommune : Os	Byggetegn. : Sø	Sign. : Dato : 07.11.2017	Sign. : Dato : 07.11.2017	Sign. : Dato : 07.11.2017	Sign. : Dato : 07.11.2017	Sign. : Dato : 07.11.2017



Perspektiv



DATA DESIGN SYSTEM

Rev. nr.	3	Rev.	 NORDBOHUS B Telle Trearbeid AS Tellevetningstegn 5157 Hø, 45 32 2088, Side 8-11 2182	Byggherre : Thomas C Maitre				Kontr.:	
	2			Byggeplass : Skjellåsen tomt 3+4				Dato:	
Hustype	Tegning			Tegn.		Tegn.		Nr.	
	Perspektiv			1 : -		02.11.2017		2563-B	
Nordbohus Spesial	Tegn.			Tegn.		Tegn.		A06+	
	Perspektiv			1 : -		02.11.2017		2563-B	
Nordbohus Spesial	Tegn.			Tegn.		Tegn.		A06+	
	Perspektiv			1 : -		02.11.2017		2563-B	
Nordbohus Spesial	Tegn.			Tegn.		Tegn.		A06+	
	Perspektiv			1 : -		02.11.2017		2563-B	
Nordbohus Spesial	Tegn.			Tegn.		Tegn.		A06+	
	Perspektiv			1 : -		02.11.2017		2563-B	
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017		2563-B		
Nordbohus Spesial	Tegn.		Tegn.		Tegn.		A06+		
	Perspektiv		1 : -		02.11.2017				

Nabolagsprofil

Skjelåsen 50

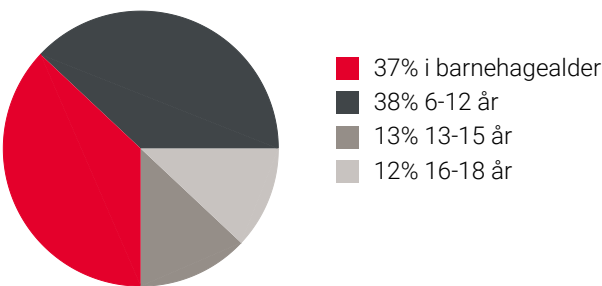
Offentlig transport

🚶 Skjelåsen Linje 62, 601	6 min 🚶 0.4 km
✈ Bergen Flesland	25 min 🚶
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	30 min 🚶 28.7 km

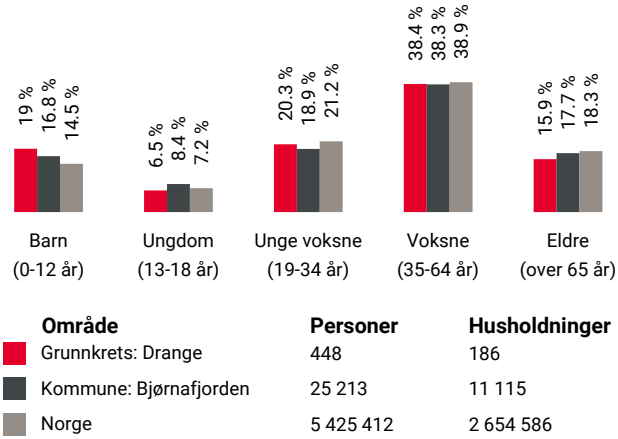
Skoler

Lysekloster barneskule (1-7 kl.) 161 elever, 11 klasser	24 min 🚶 2 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 492 elever, 34 klasser	10 min 🚶 7.4 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	14 min 🚶 8.1 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	8 min 🚶 5.5 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	12 min 🚶 7.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

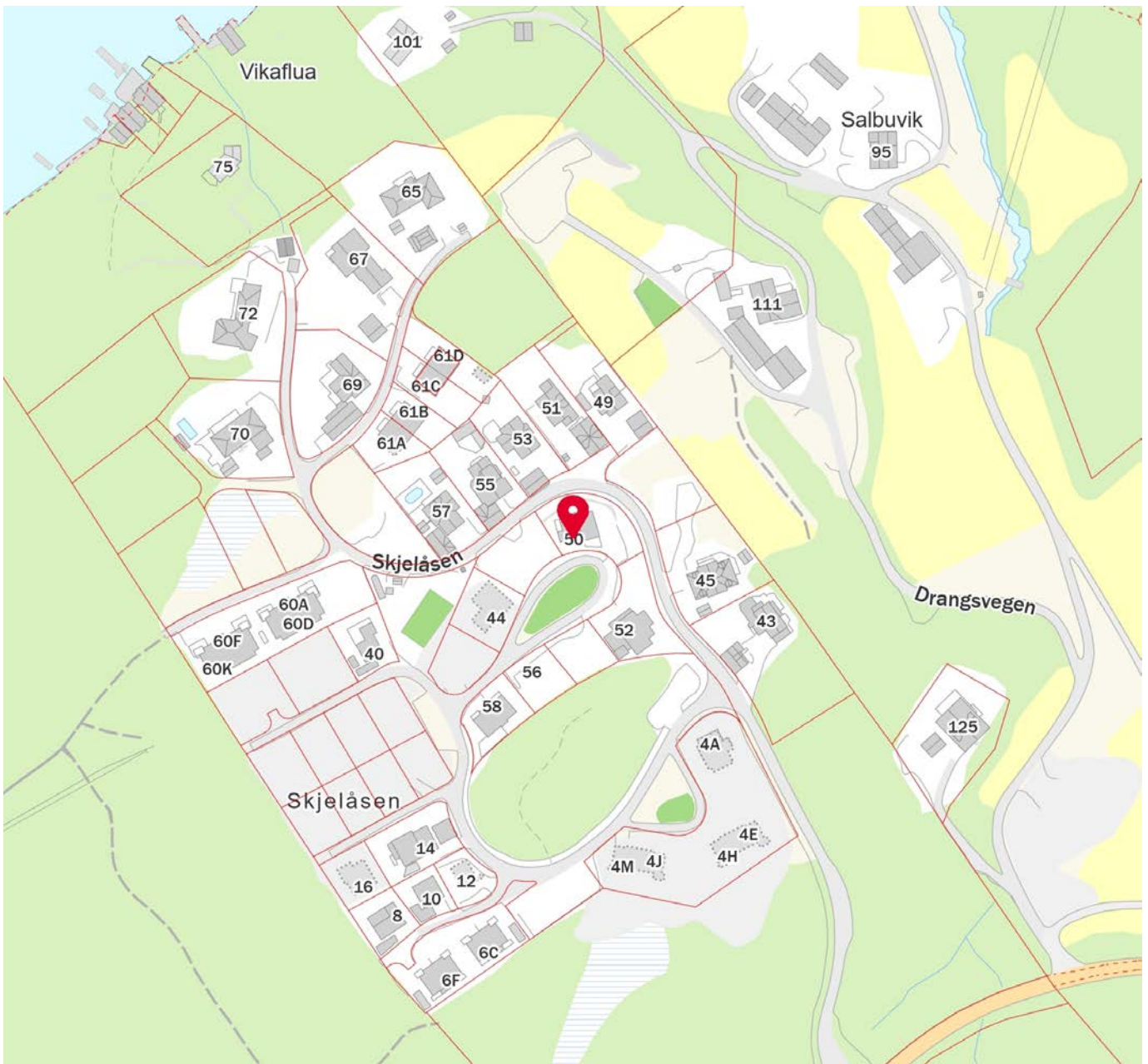
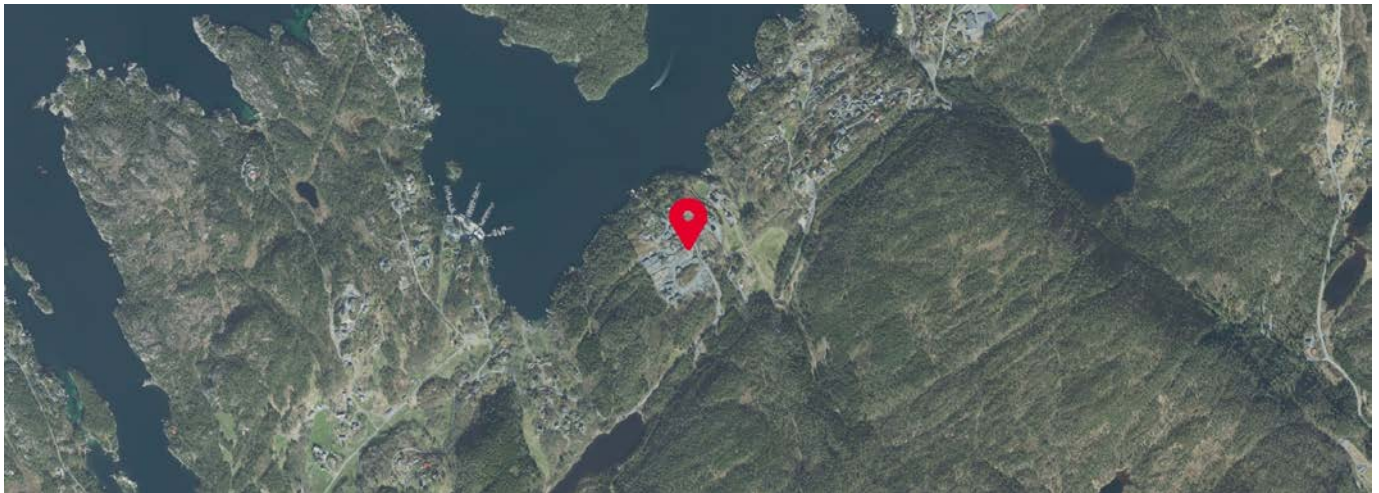
Lysekloster barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 🚶 2.3 km
Varhaug barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 🚶 5.8 km
Espira Kuventræ barnehage (0-5 år) 117 barn	9 min 🚶 5.9 km

Dagligvare

Spar Nore Neset	8 min 🚶
Meny Os PostNord	9 min 🚶 6.4 km

Sport

🏀 Lysekloster idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	4 min 🚶 2 km
🏀 Kuventræ idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	9 min 🚶 6 km
🏊 InterPadel Os	8 min 🚶
🏊 EVO Os	9 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skjelåsen 50
5215 LYSEKLOSTER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre