



Stordalen, Halhjem, 5208 OS

**3 SOLGT ! 8 moderne boenheter
fordelt på 6 eneboliger og 1
tomannsbolig**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





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

Nøkkelinfomasjon

Pris fra - til: 6 490 000 - 8 390 000
Omkost. fra - til: 29 940 - 48 440
Selger: Bjørnafjorden Boligutvikling AS
Marius Fjeldstad
Jan Rune Fjeldstad
Org.nummer: 930175706
Eiendomstype: - Ukjent -
Eierform: Eiet
P-rom fra - til: 0 - 0 m²
BRA fra - til: 139 - 166 m²
Tomt: 6268m²
Matrikkel: gnr. 44, bnr. 690
Oppdragsnr: 1506235016
Sist oppdatert: 06.11.2023

2 SOLGT ! 8 moderne boenheter fordelt på 6 eneboliger og 1 tomannsbolig | Attraktiv,

AKTIV Eiendomsmegling ved Fredrik Tøsdal har gleden av å kunne presentere 6 moderne eneboliger samt 1 tomannsbolig med gjennomgående god og høy standard. Hver boenhet vil ha hvert sitt eget private uteareal, balkonger med glassrekkverk og parkering.

Fellesareal vil bli pent opparbeidet mellom boenhetene. Boligene leveres nøkkelferdige med vannbåren varme, med mulighet for tilvalg. Drømmer du om en lettstelt bolig som passer perfekt for en barnefamilie? Her får du oppfylt drømmen om å flytte rett inn i en splitter ny bolig, med moderne kvaliteter og høy standard. Priser fra kr. 6.290.000,- + omk.

Her bor du i et rolig boligfelt på Halhjem, med flott utsikt og gode solforhold. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage og barneskole ved Halhjem barnetun. Det er idrettsplass, ballbinge, lekeplasser, badeplasser og båthavn i nærområdet. Fra eiendommen er det en kort kjøretur til Os sentrum nmed alle sine butikker, service-, kultur- og serveringstilbud.

Det er kun noen minutters kjøretur til Halhjem fergekai og ca. 25 minutters kjøretur inn til Bergen sentrum.

Hus A (trekant-tomt) vil bli lagt ut for salg på et senere tidspunkt.





Velkommen til Bjørnatoppen - 8 moderne boenheter fordelt på 6 eneboliger og 1 tomannsbolig.

- Boligene leveres nøkkelferdige.
- Mulighet for tilvalg. Konferer megler.
- Eiendommene vil ligge høyt og luftig med fantastisk utsikt og gode solforhold.





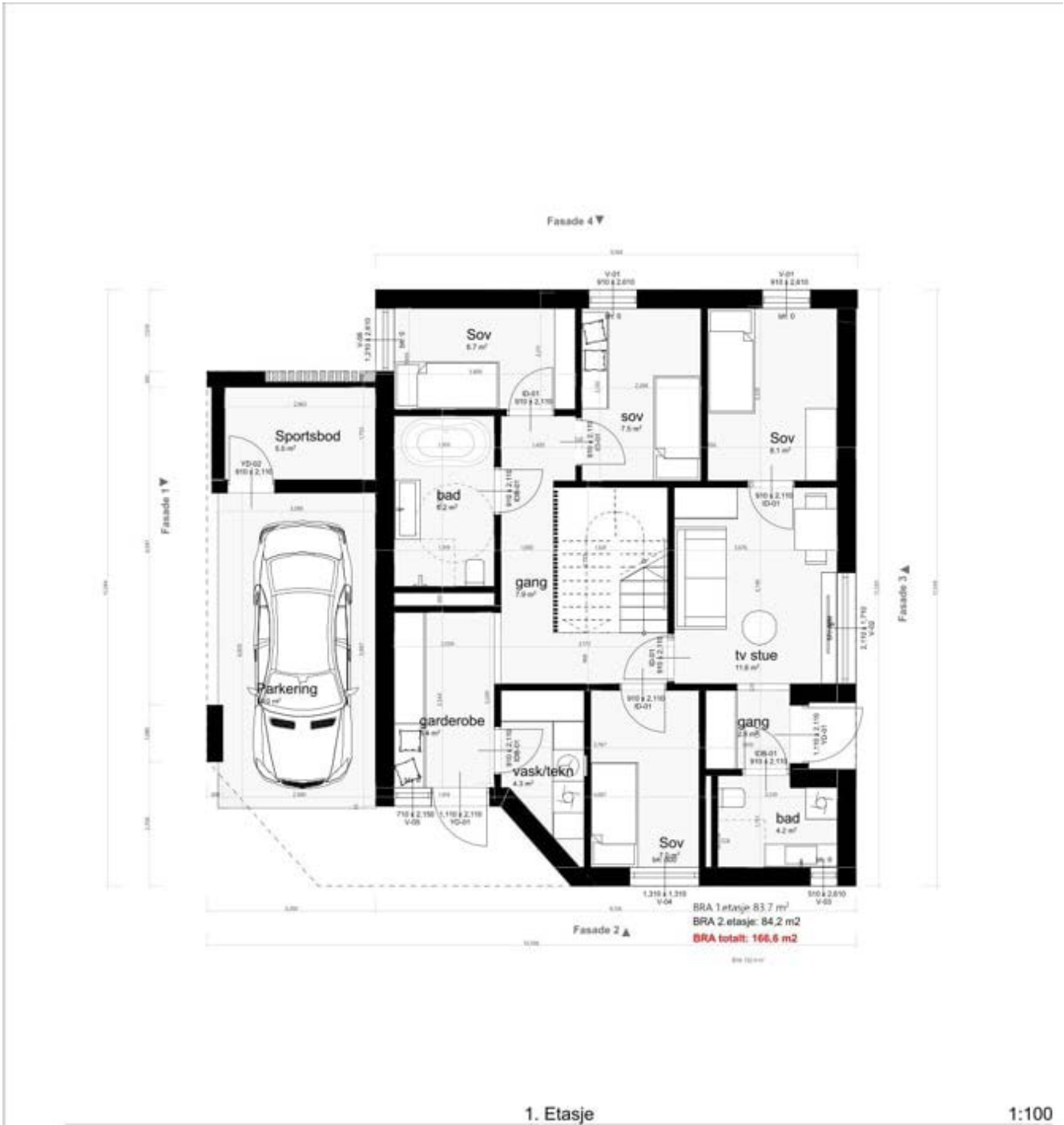
8 moderne boenheter fordelt på 6 eneboliger og 1 tomannsbolig





Plantegning 1.et - Enebolig

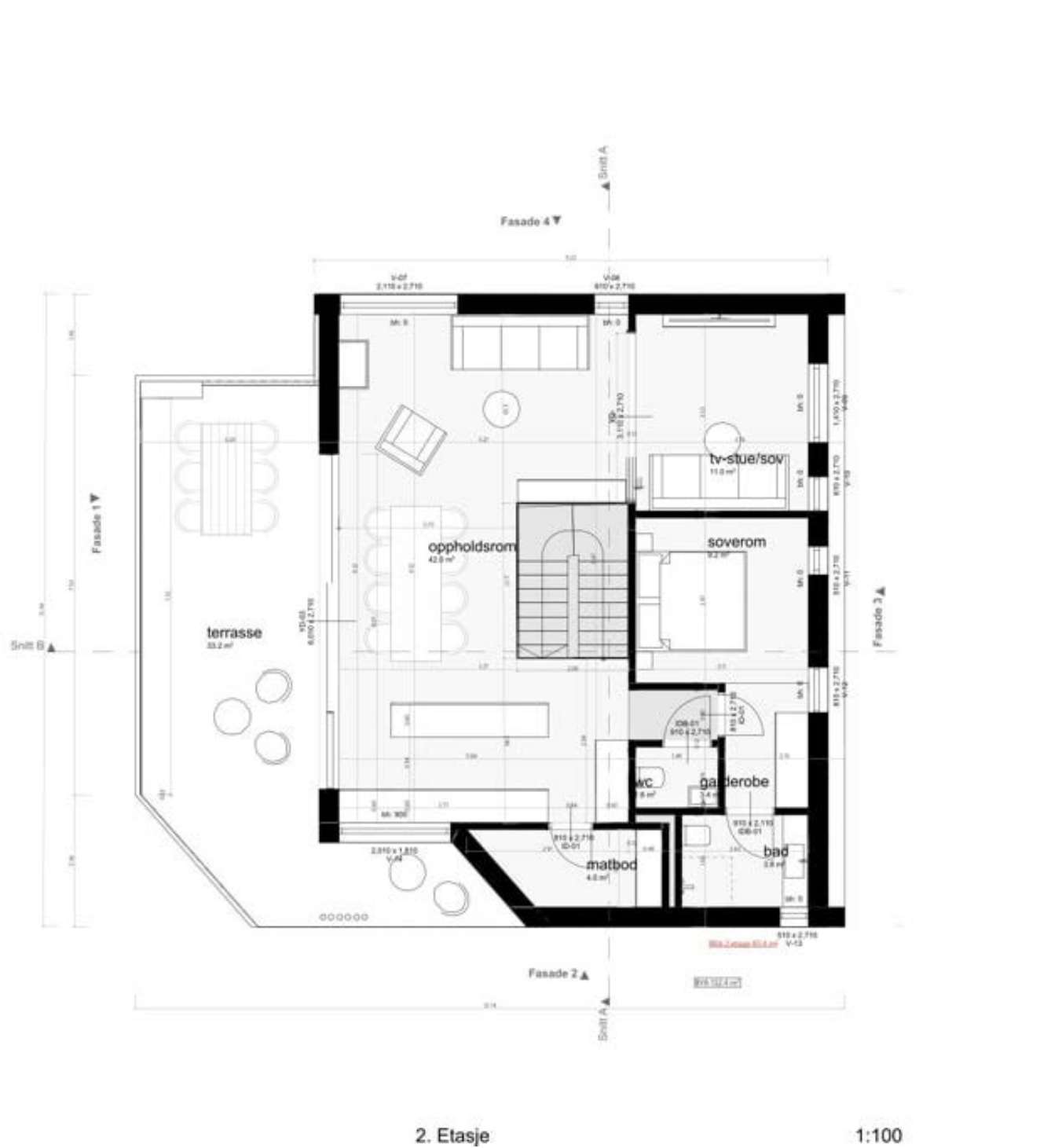
1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Plantegning 2.et - Enebolig

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Plantegning 1.et - Tomannsbolig

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Plantegning 2.et - Tomannsbolig

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Om eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

AKTIV Eiendomsmegling ved Fredrik Tøsdal har gleden av å kunne presentere 6 moderne eneboliger samt 1 tomannsbolig med gjennomgående god og høy standard. Hver boenhet vil ha hvert sitt eget private uteareal, balkonger med glassrekkverk og parkering.

Fellesareal vil bli pent opparbeidet mellom boenhetene. Boligene leveres nøkkelferdige med vannbåren varme, med mulighet for tilvalg. Drømmer du om en lettstelt bolig som passer perfekt for en barnefamilie? Her får du oppfylt drømmen om å flytte rett inn i en splitter ny bolig, med moderne kvaliteter og høy standard. Priser fra kr. 6.290.000,- + omk.

Her bor du i et rolig boligfelt på Halhjem, med flott utsikt og gode solforhold. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage og barneskole ved Halhjem barnetun. Det er idrettsplass, ballbinge, lekeplasser, badeplasser og båthavn i nærområdet. Fra eiendommen er det en kort kjøretur til Os sentrum nmed alle sine butikker, service-, kultur- og serveringstilbud.

Det er kun noen minutters kjøretur til Halhjem fergekai og ca. 25 minutters kjøretur inn til Bergen sentrum.

Hus A (trekant-tomt) vil bli lagt ut for salg på et senere tidspunkt.

Pris fra - til

Kr 6 490 000 - 8 390 000

Omkostninger fra - til

Kr 29 940 - 48 440

Prisinformasjon

Fra kr. 6.290.000,- til 8.290.000,- + omkostninger. Boligene selges til faste priser. Se den til enhver tid gjeldende prisliste.

Selv om boenhetene selges til faste priser leverer kjøper inn et «kjøpetilbud». Forskrift om eiendomsmegling §§ 6-2 og 6-3 regulerer hvordan budgivning skal foregå. Særlig viktig for deg som forbruker er § 6-3 (4) som bestemmer at megler kun kan «.....formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles.». Kjøpetilbudet skal, om ikke annet er særskilt avtalt, gis ved at man fyller ut AKTIV Eiendomsmegling sitt kjøpetilbud. Megleren må alltid varsles på telefon før bud sendes inn.

Budgiver er kjent med at meglerforetaket er adressat for selger og at kjøpetilbudet derfor er bindende for budgiver straks det er innlevert meglerforetaket. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Kjøpetilbudet er bindende for selger når selger har akseptert kjøpetilbudet Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte boliger.

Beliggenhet og Adkomst

Eiendommen ligger i et rolig og veletablert nyere boligfelt på Halhjem. Eiendommen er solrik og har flott utsikt utover nærområdet. Her bor man

barnevennlig og høyt til, med gangavstand til barnehage og barneskole ved Halhjem barnetun. Det er idrettsplass, ballbinge, lekeplasser, badeplasser og båthavn like i nærområdet.

Fra eiendommen er det videre en kort kjøretur til Os sentrum med alle sine butikker, service-, kultur- og serveringstilbud. Det er kun noen minutters kjøretur til Halhjem fergekai og ca. 25 minutters kjøretur inn til Bergen sentrum.

Garasje/Parkering

Det vil medfølge parkeringsplass til hver bolig. Enkelte enheter vil ha carport.

Boder

Alle boenheter vil ha innvendig bod.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Byggearbeidene er beregnet til å ta ca. 10 måneder pluss tid til detaljprosjektering, offentlig godkjenning og søknad om igangsetting. Forventet ferdigstillelse er 2. og 3. kvartal 2024, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. dagmulkt. For å gjøre byggeprosessen raskere har utbygger allerede igangsatt grunnarbeider på tomten.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge

innenfor overtakelsesperioden.

Dersom prosjektet ferdigstilles tidligere enn antatt og boligene er klare for overtakelse, kan selger kreve at overtakelse fremskyndes tilsvarende. Slik fremskyndet overtakelse skal varsles kjøper minimum 2 måneder før overtakelsestidspunktet.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser. Alle boligeierne i fellesskap deltar på overtagelsen av fellesarealene, evt. kan noen representerer andre boligeiere med skriftlig fullmakt

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar

kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Se for øvrig punkt om «Særlige forbehold».

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
6268 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
6268 m² - eiet. Eiet tomt.

Kjørearealer blir asfaltert. Internt i tun etableres gangsoner til boenheter med grus. Felles lekearealer skal opparbeides og møbleres i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Hus B: 436 m²
Hus C: 369 m²
Hus D: 482 m²
Hus E: 432 m²
Hus F: 606 m²
Hus G: 420 m²
Hus H: 745 m²

Tomtearealet kan bli endret ifm med fradeling tomten. Ovennevnte tall er indikative. Utbygger tar derfor forbehold om at endelig tomteareal kan avvike fra oppgitte areal. Avvik i tomtearealet vil ikke

få konsekvens for kjøpesummen

Leveranse

Kjøkken

Det leveres og monteres kjøkken fra Kvik AS. Standard kjøkken har Beige fronter og laminert benkeplate. Det leveres hvitevarer fra Zanussi. Mulighet til å oppgradere til Siemens/Bosh. Avtrekksvifte inngår i leveranse hvitevarer.

Bad

Bad leveres med fliser på vegg og gulv. Gulvflis 30x30cm og 10x10cm gulvflis i dusj sone. Veggflis 30x60. Servantmøbel 60cm, farge hvit m/ servantbatteri, speil over vask med lys, vegghengt toalett, dusj- og blandebatteri.

Andre oppholdsrom

I alle tørre rom leveres 1- stavs eikeparkett natursortering, valgfritt i matt lakket eller hvitpigmentert. Laminat kan velges som tilvalg. Gjelder ikke boder.

Garderobe-fasiliteter

Kan kjøpes som tilvalg hos Kvik As.

Diverse

Postkasser vil bli samlet på fellesstativ, plasseringer er ikke endelig avklart på dette tidspunkt. Det leveres 2stk tv/data pkt. pr. bolig. Ekstra uttak kan kjøpes som tilvalg.

Konstruksjon

Yttervegger av tre i boligrom består av (utside og inn): Utvendig kledning, utlekting, vindsperre, isolert bindingsverk, dampsperre, isolert utforing og gips.

Yttervegger av tre i boligrom. Utvendig kledning og listverk leveres beiset 1 strøk fra fabrikk (farge iht. fasadetegning). Endelig løsning for bæring takkonstruksjon er ikke bestemt. Avklares i detaljprosjektering.

Fasade

Treplattinger som vist på salgstegningene leveres i trykkimpregneret tilfarer/bjelker med overliggende 28x120mm terrassebord trykkimpregneret. Rekkverk leveres med glass iht. fasadetegning.

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, iht. ventilasjonsleverandørens prosjektering.

Sanitær

Sanitær installasjoner leveres komplett med innvendig stoppekran, stikkledninger, bunnledninger med oppstikk og nødvendige rør for sammenkobling av utstyr. Blandebatteri og tappekraner er forkrommet.

Brannsikring

Det leveres røykvarslere og brannslukningsapparat iht. forskriftskrav. Stikkontakter og elektriske punkter iht. gjeldende krav og forskrifter.

Dører og vinduer

Ferdigbehandlede vinduer, ytterdører og terrassedører fra fabrikk, mørk farge iht. fasadetegning. Utvendig boddører og bi dører farge iht. fasadetegning. Topp høyde 2100mm. Innvendige dører er type slett lett - dør fabrikkmalt i farge hvit/svart (NCS - S 0502-Y).

Bodløsninger

Alle boenheter vil ha innvendig bod.

Postkasser

Postkasser vil bli samlet på fellesstativ, plasseringer er ikke endelig avklart på dette tidspunkt.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det leveres 2stk tv/data pkt. pr. bolig. Ekstra uttak kan kjøpes som tilvalg.

Energimerking

Energiloven stiller krav til at alle boliger som blir solgt skal ha en energiattest. Energiattesten skal vise bygningens energistandard. Endelig energiattest skal foreligge og være en del av sluttdokumentasjonen på innflytningstidspunktet.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger. Før overtagelse vil kjøper motta energiattest for boligen.

Oppvarming

Boligene leveres med varmepumpe. Om ønskelig kan vannbåren varme kjøpes for 350 000,- ekstra. Soverom/boder leveres uten oppvarming.

Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av kommunen når boligene er ferdig bygget, og betales

av den enkelte direkte til kommunen.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utstedes ikke pt. i Bjørnafjorden kommune.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Det kan påløpe kostnader som brukerne må dekke.

Tilbud på 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

Tinglyste heftelser

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

4624/44/690:
01.12.1977 - Dokumentnr: 11127 - Rettighet
Rettighetshaver: Os Båtklubb
Løpenr: 1905922
LEIEAVTALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,396
LEIE-TID: 99 ÅR
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:4624 Gnr:44 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2023 - Dokumentnr: 178687 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:44 Bnr:1

27.03.2023 - Dokumentnr: 320396 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler Vest AS
Org.nr: 940 434 254
Elektronisk innsendt

18.05.2015 - Dokumentnr: 431716 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4624 Gnr:44 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 10844 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1243 Gnr:44 Bnr:690

24.02.2023 - Dokumentnr: 205165 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:44 Bnr:5
Gjelder også fremtidige fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold

24.02.2023 - Dokumentnr: 205165 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:44 Bnr:5
Gjelder også fremtidige fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold

24.02.2023 - Dokumentnr: 205165 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:44 Bnr:5
Gjelder også fremtidige fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Dersom ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger på overtagelsesdagen fraråder megler kjøper å overta boligen. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

Adgang til utleie

Boligene er selveiende og kan fritt leies ut.

Radonmåling

Utføres i hht. gjeldende regler.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Det kan påløpe kostnader som brukerne må dekke.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Arealbruken for eiendommen er fastsatt til boligområde iht. kommuneplanen. Eiendommen er regulert til boligområde iht. reguleringsplanen.

Legalpant

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

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Se den til enhver tid gjeldene prisliste. Boligene selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti straks etter åpning av byggelån, minimumsalg er oppnådd og igangsettingstillatelse foreligger, jfr. buofl. § 12. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadsoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skjøtet til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

Betalingsbetingelser

Ved kontraktsinngåelse skal 10% av kjøpesummen være innbetalt til meglers klientkonto som forskudd. Dette beløpet skal være fri egenkapital/ubundne midler. Sluttoppgjøret betales senest 3 virkedager

før avtalt overtakelse.

Kjøper er ikke forpliktet til å innbetale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12.

Arealberegninger

Arealene er oppgitt av selger og ikke kontrollmålt av megler. De oppgitte arealene i prislisten og på tegninger er BRA og P-rom og er i hht bestemmelsene i NS3940:2012. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper. P-rom er stue, gang, kjøkken, soverom, bad og wc.

Forbehold fra utbygger

Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder ramme- og igangsettelsestillatelse. Det foreligger godkjent reguleringsplan for området. Utbygger tar forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av boenhetene, minimum 40 %, byggelånsfinansiering og endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre innen 30. september 2023. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale evt. innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter på klientkonto. Utover dette har ikke partene

økonomisk ansvar overfor hverandre.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, leverandører og/eller i konstruksjoner og/eller tomtetilpasning uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilslktede kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger vil, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Tilvalg og endringer

Det kan bli utarbeidet en tilvalgsmeny hvor valgmulighetene og priser fremkommer. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes mulighet for endringer ut over tilvalgsmenyen. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger som faktureres av selger og betales til megler blir stående på meglers klientkonto inntil overtakelse og tinglysing av skjøte, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti i henhold til bufl. § 47.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer leilighetens kjøpesum med mer enn 15 %. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til bufl. § 9.

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av tilleggsarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom entreprenør/leverandør/utbygger går konkurs. Megler anbefaler kjøper ikke å betale leverandører/utbygger før overtagelse av boligen og hjemmelsovergang finner sted. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.

Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg en tilleggskjøpesum/et prispåslag som følge av tilvalgsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr

50.000,- eks. mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved en eventuell avbestilling før selger har vedtatt byggestart betaler kjøper etter bustadoppføringslova § 54 et avbestillingsgebyr på kr.50.000,- Ved avbestilling etter vedtatt byggestart kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter § 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Viktig informasjon

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises ellers til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med

stiplede linjer medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis. 17 Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp pr. bolig/ seksjon holdes tilbake på meglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført.

Overtagelsen av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtagelse av seksjonene. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

Hvitvasking

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Meglervederlag

Sammen med kjøpetilbudet må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse.

Kjøpekontrakt

AKTIV Eiendomsmegling sin kjøpekontrakt etter bustadoppføringslovas bestemmelser skal benyttes ved kjøpet. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier og kjøper kan ikke avbestille. Kontakt megler for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke-forbrukere.

Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelsen beskriver hvilken teknisk standard som inngår i leveransen og omfatter komplett leveranse opp til beskrevet kvalitet.

Leveransen

Leveransen utføres i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.

- Prosjektet gjennomføres med teknisk standard iht. kravene i gjeldende teknisk forskrift (TEK17)
- Rammetillatelse foreligger etter gjeldende plan- og bygningslov. Det tas forbehold om offentlige godkjenninger.
- Toleranser på utført arbeid skal tilfredsstillende normale toleranseklasser i Norsk Standard NS 3420
- Kontrakt mellom utbygger og kjøper av bolig baseres på Bustadoppføringsloven.
- Kontrakt mellom utbygger og Totalentreprenør bygger på Norsk Standard NS 8407 og reklamasjonsrettigheter iht. bustadoppføringsloven.

Utbyggers rett til å foreta endringer:

- Utbygger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan utbygger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas ikke å være vesentlige.

Kundens rett til å foreta endringer:

- Kunde kan ikke trekke ut leveranser for å utføre selv.
- Eventuelt egne kompletterende leveranser ut over (i tillegg) til denne beskrivelsen må utføres etter at overtakelse har funnet sted.
- Kunde kan ikke endre romstruktur/plantegninger på tegninger.
- Det blir gjennomført egne kundemøter hvor prosess for evt. endringer/tilvalg blir diskutert og besluttet. Kunde må gjennomføre beslutninger i tråd med oppsatt fremdrift for evt. endringer. Blir ikke svarfrister overholdt så vil prosess på bygget foregå iht. den generelle kundebeskrivelsen.
- Kunde kan avtale endringer i utførelser på kjøkkeninnredninger og baderoms-innredninger gjennom kundekontakt til byggherrens leverandører. Utbygger skal til enhver tid holdes orientert om eventuelle avtalte endringer. Ekstra kostnader forbundet med konsekvensene av slike tilvalg (f eks elektro, ventilasjon mv) skal dekkes av kunde.

Prosess for tilvalg og kundeendringer:

Kundene vil bli innkalt til tilvalgsmøter hos Totalentreprenør, med sine leverandører. Her vil detaljene i leveransen bli gjennomgått og kundens påvirkningsmuligheter for valg i sin

bolig vil bli gjennomgått. Dette gjelder både innenfor leveransebeskrivelsen og evt. muligheter og prosess for endringer av kvaliteter/utførelse.

Oppsatte tidsfrister må overholdes. Eventuelle overskridelser av frister vil medføre at boligen blir levert slik den er spesifisert i denne beskrivelse, på tegninger, iht. innredningstegninger/spesifikasjon. Dette for å kunne gjennomføre prosjektet iht. fremdriftsplan for prosjektering og bygging. Fakturering for endringsarbeider blir gjort av Totalentreprenør (Byggmester). Forfallsfristen på faktura for endringsarbeider vil være sammenfallende med overtakelse. Ved samlede endringer som overstiger 3 % av avtalt kjøpesum for boligen kan Totalentreprenør kreve tidligere oppgjør.

Følgende tilvalg kan gjøres mot eventuelt tillegg i pris:

- Kjøkken inkl. hvitevarer. Valg av fronter, benkeplater, innmat, hvitevarer etc. innenfor presentert pakkelsning hos leverandør.
- Bad, innenfor presentert pakkelsning fra leverandør.
- Valg av flis innenfor oppgitte prisgrupper.
- Malingsfarge på vegger innenfor presentert standard sortiment.
- Endre parkett/laminat-type innenfor presentert standard sortiment.

Muligheter for kundes endringer mot eventuelt tillegg i pris:

Prosess vil bli gitt nærmere, men i hovedsak dreier det seg om følgende muligheter:

- Elektro; egen gjennomgang både ift. stikk, punkter, type lamper mv. Antall og plassering av uttak for strøm og data/TV (i utgangstype ønskes lik plassering i lik type enhet mhp. å unngå avvik i prosjektet).
- Rørlegger; Armaturtyper kjøkken

Ved endringer vil det tilkomme kostnader knyttet til administrasjon.

Nedenstående kan kun i særlige tilfeller endres

- Plassering av innvendige vegger.
- Plassering av sluk/avløp/toaletter/dusjer.
- Plassering av sterk- og svakstrøms-skap.
- Plassering av fordelingsskap for forbruks- og vannbåren varme
- Plassering av ventilasjonsskap.

Utomhus

Fellesareal for plen leveres med soldet jord og sådd med plenfrø. Tilsåing av plenarealer må gjøres utenom vintersesong. Felles lekearealer skal opparbeides og møbleres i tråd med gjeldende reguleringsplan. Trapper/trinn kan noen steder hvor terrenget er slakkere enn foreløpig vist på landskapsplan/utomhusplan alternativt bli erstattet med gruset tilkomst.

Parkering

Parkering på egen grunn i henhold til reguleringsplan.

Avfall

Hver enkelt bolig vil få egne avfallsenheter.

Postkasser

Samles på fellesstativ, plasseringer er ikke endelig avklart på dette tidspunkt.

Tomt, utomhus arbeider

Kjørearealer blir asfaltert.

Internt i tun etableres gangsoner til boenheter med grus. Tilvalg av ulike løsninger kan kjøpes av entreprenør. Opparbeiding av hage er ikke en del av leveransen. Det sås i plen hvor det ikke er tenkt gruset vei/område. Det legges grus ca. 1 meter ut fra bygningskroppen. Opparbeiding av hage/beplanting er ikke en del av leveransen. Det vises for øvrig til utomhusplan.

Internett

Det leveres 2stk tv/data pkt. pr. bolig. Ekstra uttak kan kjøpes som tilvalg.

VVA

Sanitær installasjoner leveres komplett med innvendig stoppekran, stikkledninger, bunnledninger med oppstikk og nødvendige rør for sammenkobling av utstyr. Blandebatteri og tappekraner er i svart utførelse (annen farge som tilvalg). Varmtvann fra fjernvarme/bergvarme kan leveres som tilvalg.. Utvendig spylekran kan kjøpes som tilvalg.

Oppvarming

Boligene kan leveres med vannbåren varme som tillegg. Anlegget kan tilknyttes jordvarme. Det er ikke gulvvarme på soverom eller i boder. Pris på forespørsel.

Yttervegger

Yttervegger av tre i boligrom består av (utside og inn): Utvendig kledning, utlekting, vindspærre, isolert bindingsverk, dampspærre, isolert utforing og gips. Utvendige boder er uisolert og uten innvendig kledning. Utvendig kledning og listverk leveres beiset 1 strøk fra fabrikk (farge iht. fasadetegning). Omramming på vinduer og dører leveres Svart/Hvit. Toppstrøk blir ikke levert, og bør påføres innen 1 år.For å skape en helhet i feltet er utvendig farge på husene forhåndsbestemt. Kappede flater på bordkledning blir ikke behandlet. Hjørnebord må påregnes ved liggende kledning. Fasadeplater i plan 2, som vist på illustrasjon, kan velges som tilvalg.

Takverk

Takbjelker, tekking – Sarnafil el, dampspærre, isolasjon iht. varmetapsberegning. Endelig løsning for bæring takkonstruksjon er ikke bestemt. Avklares i detaljprosjektering. Til himling leveres nedforingslekter og gips. Gipsplater i tak sparkles og males i valgt farge. Små tørkesprekker i overgang vegg/tak kan forekomme. Utvendig tak nedløp. Utvendig takrenner hvor det er nødvendig.

Altaner

Topp dekke utføres med trykkimpregnerte terrassebord ubehandlet. Der hvor takterrasse har overbygg vist med synlige takbjelker leveres disse åpen, uten overliggende plater eller tekking. Rekkverk leveres med glass. Areal tre plattinger som vist på salgstegningene leveres i trykkimpregnert tilfarer/bjelker med overliggende 28x120mm terrassebord trykkimpregnert. På balkonger er gulvflaten som utvendig konstruksjon å regne, og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå.

Vinduer, dører

Ferdigbehandlede vinduer, ytterdører og terrassedører i treverk dekket m/aluminium utvendig fra fabrikk, mørk farge iht. fasadetegning. Det er mulig å bestille utvendig solskjerming som tilvalg. Enkelte vinduer er faste vinduer uten åpningsmulighet og må vaskes fra stillas eller ved bruk av lift eller stige. Ferdigbehandlede utvendige boddører og bi-dører i treverk fra fabrikk, farge iht. fasadetegning.

Gulv

I alle tørre rom leveres 1-stavs laminat natursortering, valgfritt i matt lakket eller hvitpigmentert. Parkett kan velges som tilvalg.

Vegger/ lister

Innvendige skillevegger leveres i bindingsverk med 70mm isolasjon og gips. Der tekniske installasjoner krever det vil vegger være tykkere, og innkassing kan forekomme. Små Justeringer av innvendige vegger/dører kan bli nødvendig. Vegger i bad hvor det monteres fliser benyttes oppbygging med underpanel og gips. Gipsvegger er sparklet og malt i valgt farge. Listfritt mellom vegg og tak, se romskjema. Alt innvendig listverk og foringer på dører og vinduer samt gulvlister leveres i hvit farge (NCS – S 0502-Y)(Kan endres som tilvalg) Veggfarger avtales med kjøper.

Vinduer/ dører

Ferdigbehandlede vinduer, ytterdører og terrassedører fra fabrikk, mørk farge iht. fasadetegning. Utvendig boddører og bi dører farge iht. fasadetegning. Topp høyde 2100mm.

Kjøkken

Kjøkken leveres og monteres av Kvik AS for en verdi tilsvarende 120 000,- inkl. mva. Standard kjøkken har beige fronter og laminert benkeplate. Det leveres med hvitevarer (koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap). Avtrekksvifte inngår i leveranse hvitevarer. Blandebatteri leveres av rørlegger.

Det er ikke mulig å trekke ut kjøkkenleveransen. (Kan endres som tilvalg/Endring i pris) Man får eget møte med kjøkkenkonsulent hvor det blir fremlagt et ferdig tegnet forslag av standard kjøkkenet. Dette danner da grunnlag for eventuelt videre diskusjon rundt tilvalg.

Bad

Bad leveres med fliser på vegg samt fliser på gulv. Gulvflis 30x30cm, gulvflis 10x10cm i dusj sone.
Veggflis 30x60.
60cm servantmøbel farge hvit m/ servantbatteri, speil over vask med lys, vegghengt toalett, dusj- og blandebatteri. Vaskemaskin tiltenkt eksternt vaskerom.
Baderomsmøbel kan endres som tilvalg mot tillegg i pris.

WC

WC leveres med gips på vegger, og fliser på gulv. Servant farge hvit m/ servantbatteri, speil over vask med lys, vegghengt toalett. (kan endres ved tilvalg)

Boder

Innvendig bod.
Innvendige dører. Dører er type slett lett – dør fabrikkmalt i farge hvit/Svart (NCS – S 0502-Y) med flat terskel.
Dørene leveres med låskasse og vrider. Type dør kan bli endret i detaljprosjektering. Farger på dører/lister tilpasses vegger.

Garderober

Kan kjøpes som tilvalg hos Kvik As.

Trapper

Innvendig trapper leveres med åpne trinn, kan leveres med tette trinn som tilvalg. Rekkverk/håndlist leveres i hvit utførelse, kan leveres i eik som tilvalg Svart trapp som standard leveranse.

Utvask

Det blir gjennomført en rundvask før overtakelse.

Etasjeskille (ovenfra og ned)

Overflate iht. romskjema. gulvsponplate, gulvbjelke, isolasjon, nedforingslekte og gips.

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, iht. ventilasjonsleverandørens prosjektering. Ved plassering for aggregat og fremføring av ventilasjonsrør kan det bli enkelte innkassinger. Plassering av aggregat bestemmes av utbygger i detaljprosjektering.(Teknisk rom)

Elektriske installasjoner

Elektrisk anlegg leveres med jordfeilbryter og overspenningsvern iht. gjeldene forskrifter. Antall lampepunkt, brytere og stikkontakter leveres iht. NEK 400. Materiellet leveres i hvit utførelse. Det gjøres oppmerksom på at komfyrvakt er et pålagt krav i alle nye boliger, denne vil være synlig/skjult avhengig av valgt kjøkkenventilator. Det leveres komplett trådløst ringeanlegg, og innvendig sikringsskap med automatsikringer samt skap for oppkobling fiber. Utvendig ved inngang leveres det inntaksskap for måler og inntak for fiber/data.
Det utarbeides en punktskisse slik at man enkelt kan ha en oversikt over plassering av stikkontakter, tv/data – punkt lampepunkter mm.
(Eventuelle tilvalg i forhold til farger ulike typer brytere kan velges mot tillegg i pris)

VVA

Sanitær installasjoner leveres komplett med innvendig stoppekran, stikkledninger, bunnledninger med oppstikk og nødvendige rør for sammenkobling av utstyr. Blandebatteri og tappekraner er forkrommet. Utvendig spylekran kan kjøpes som tilvalg.

Brannvernutstyr

Det leveres røykvarslere og brannslukningsapparat iht. forskriftskrav.

Energimerking

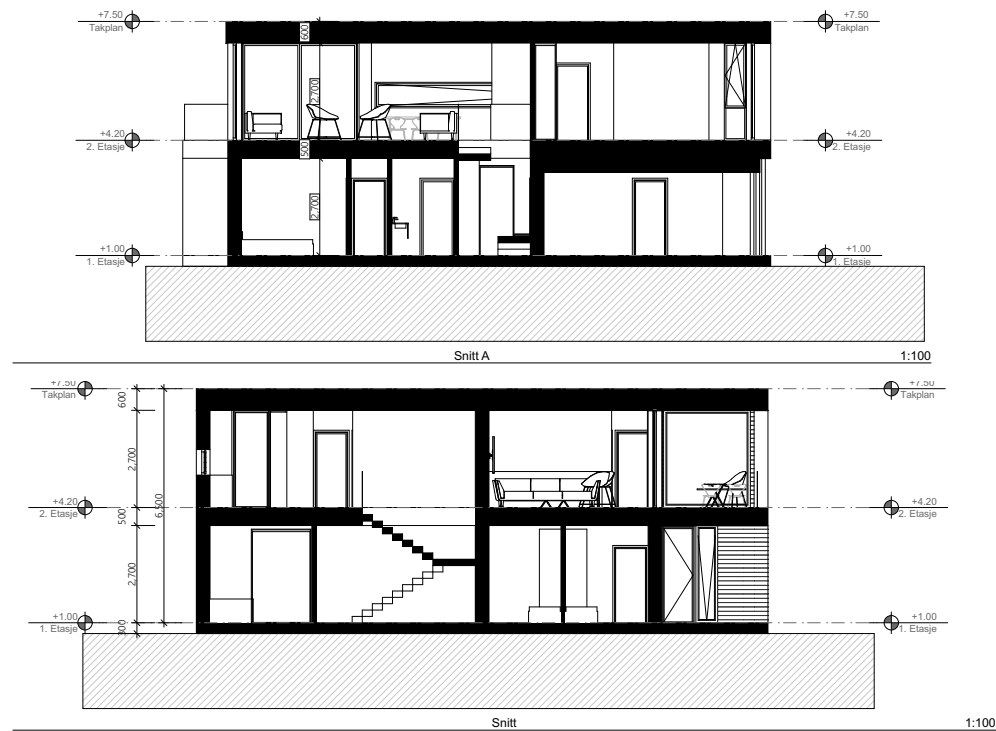
Energiregnskap er ikke gjennomført, men vil gjennomføres i prosjekteringsfase.

Grunn- og betongarbeider

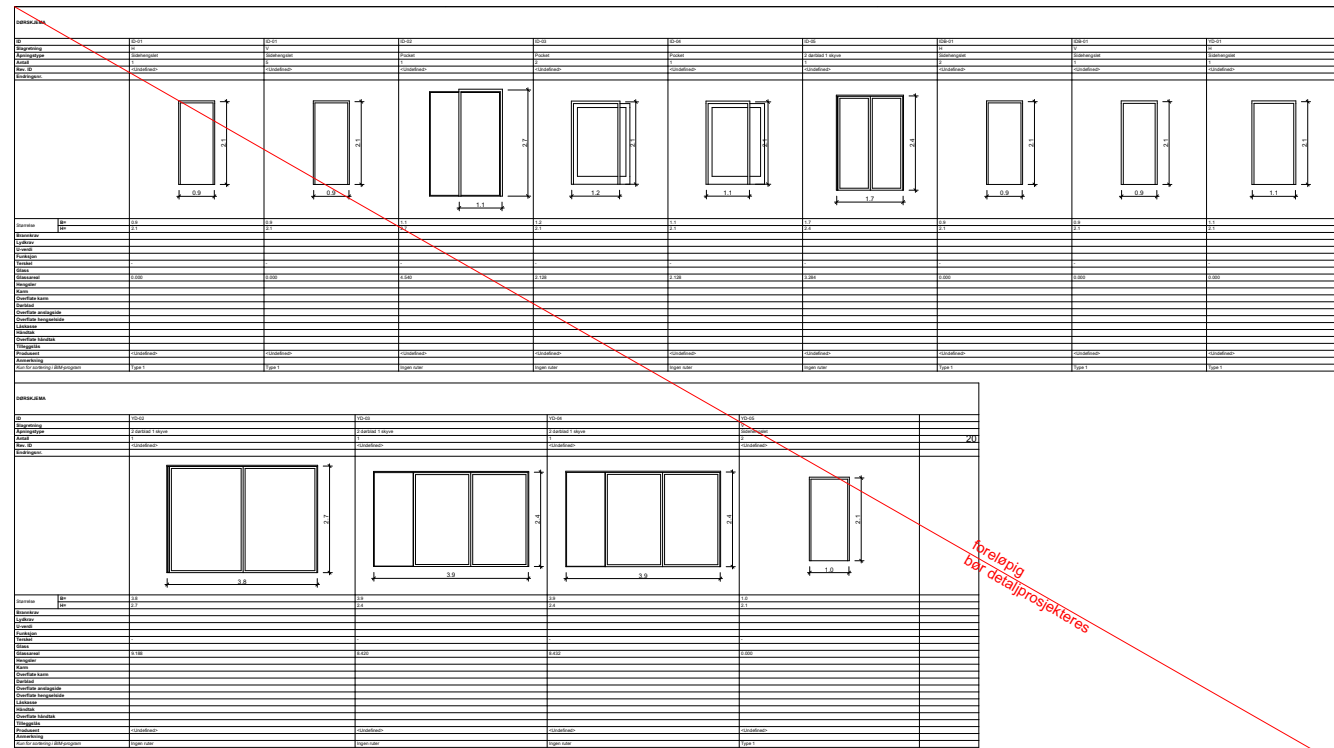
Boligene leveres med isolerte ringmurselementer, gulv på grunn i boliger leveres isolert, inkl. radon duk. i henhold til Tek17.

Utvendig el.installasjoner

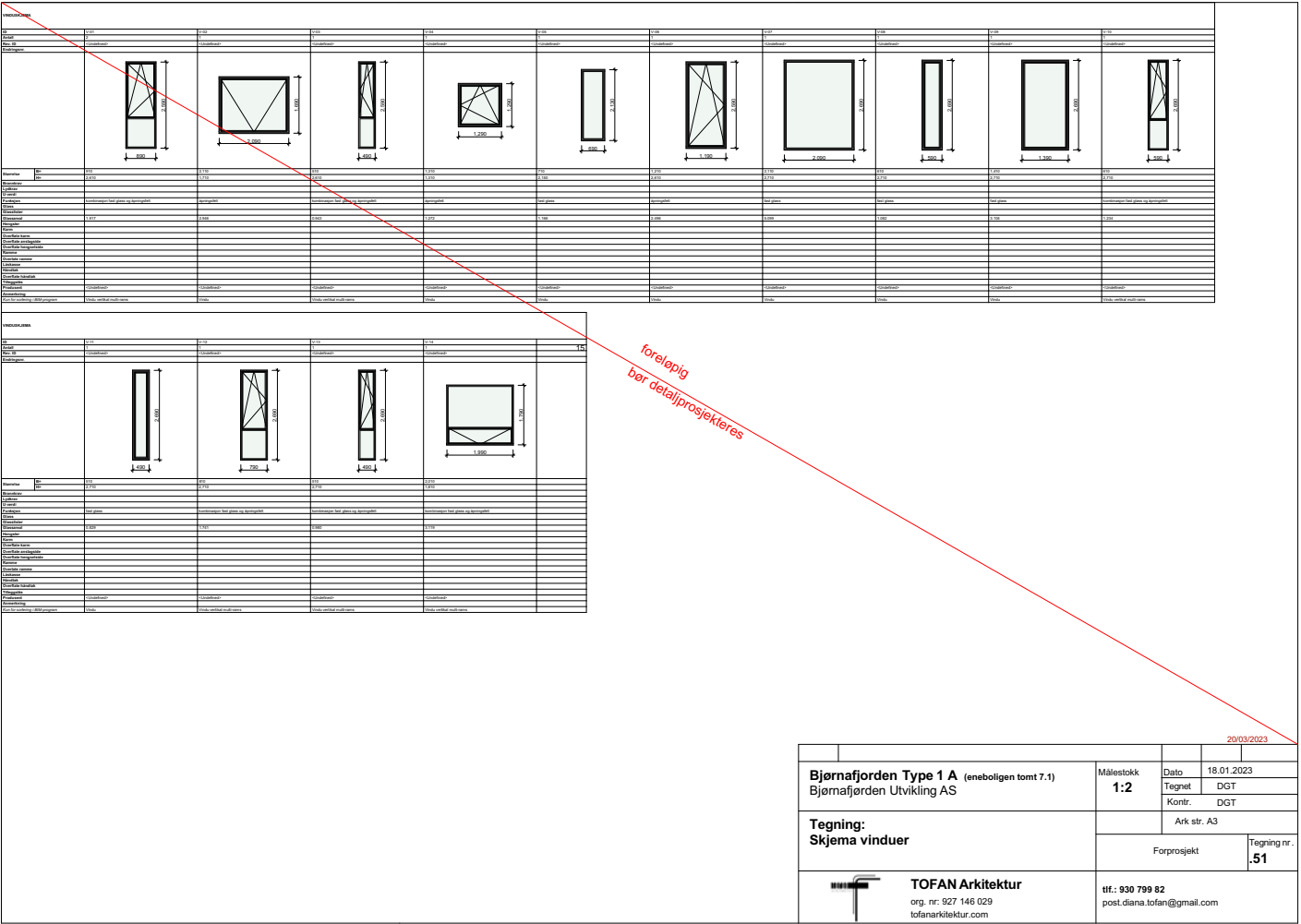
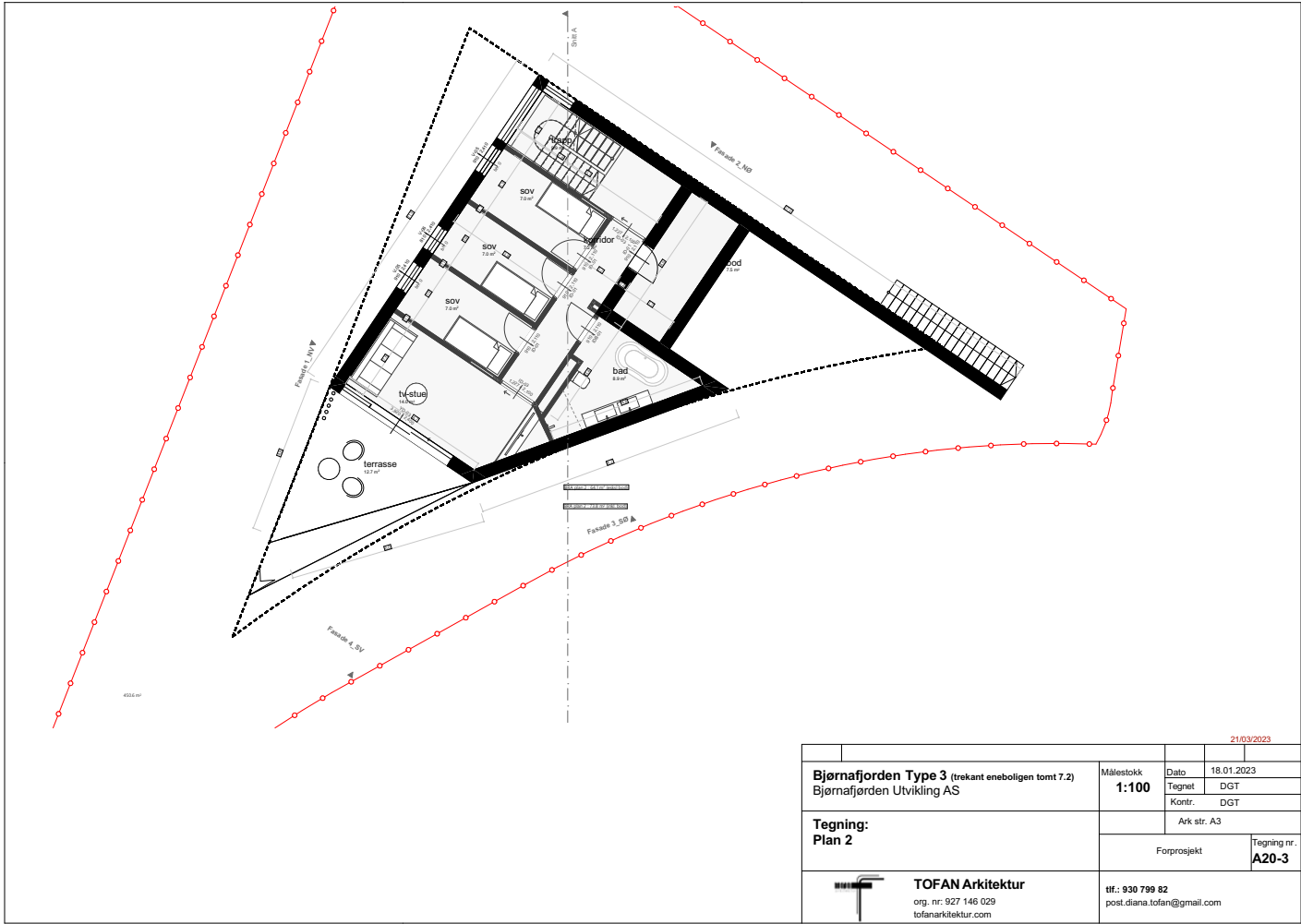
Utelys tilhørende hver boenhet leveres, 1 stk på terrasse og 1 stk ved inngangsdør. Strømtavler er dimensjonert for lading av elbiler med 7,5kW uttak. Etablering av el. billader kan kjøpes som tilvalg. Utvendige kontakter på terrasse og ved inngangsdør.

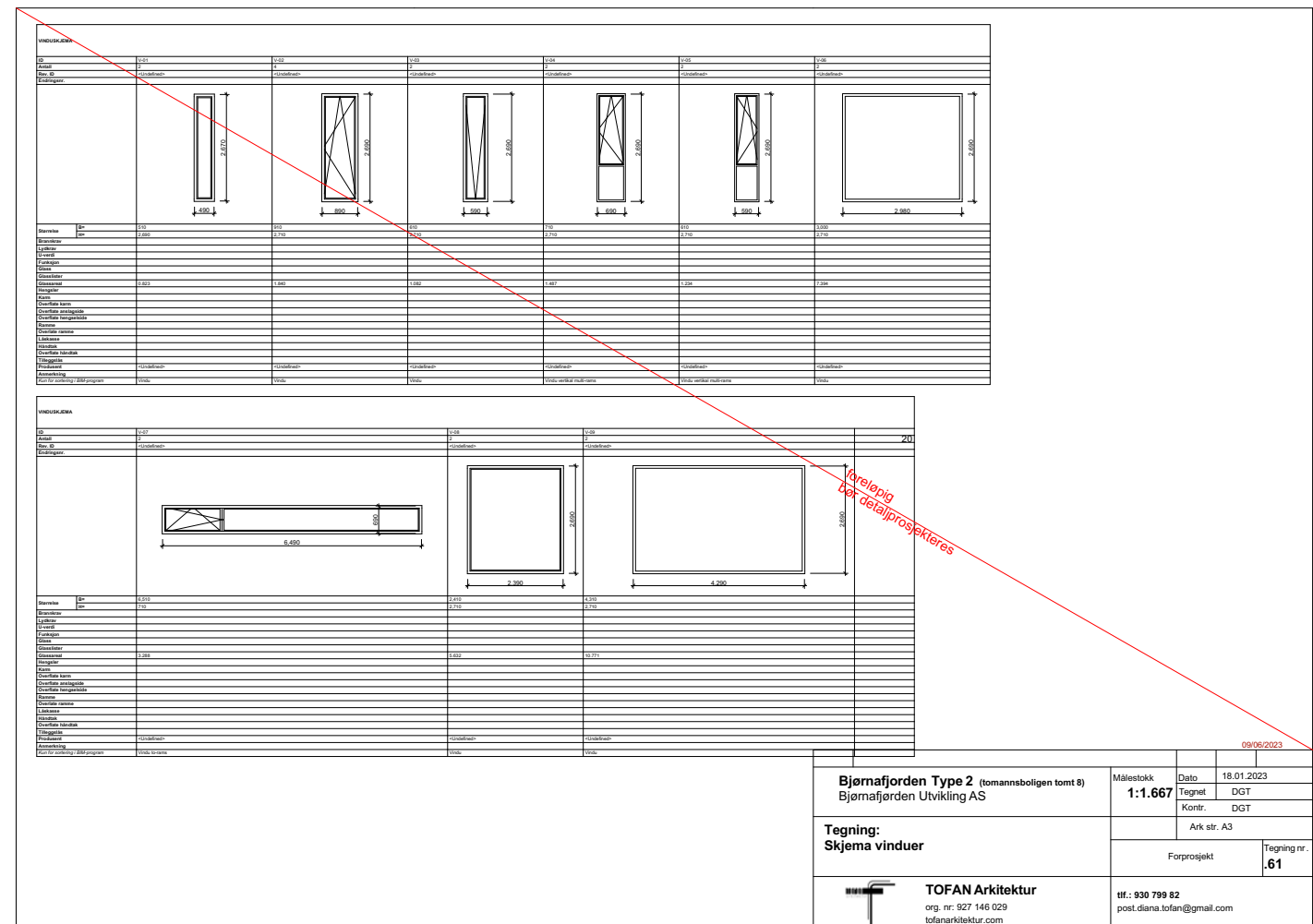
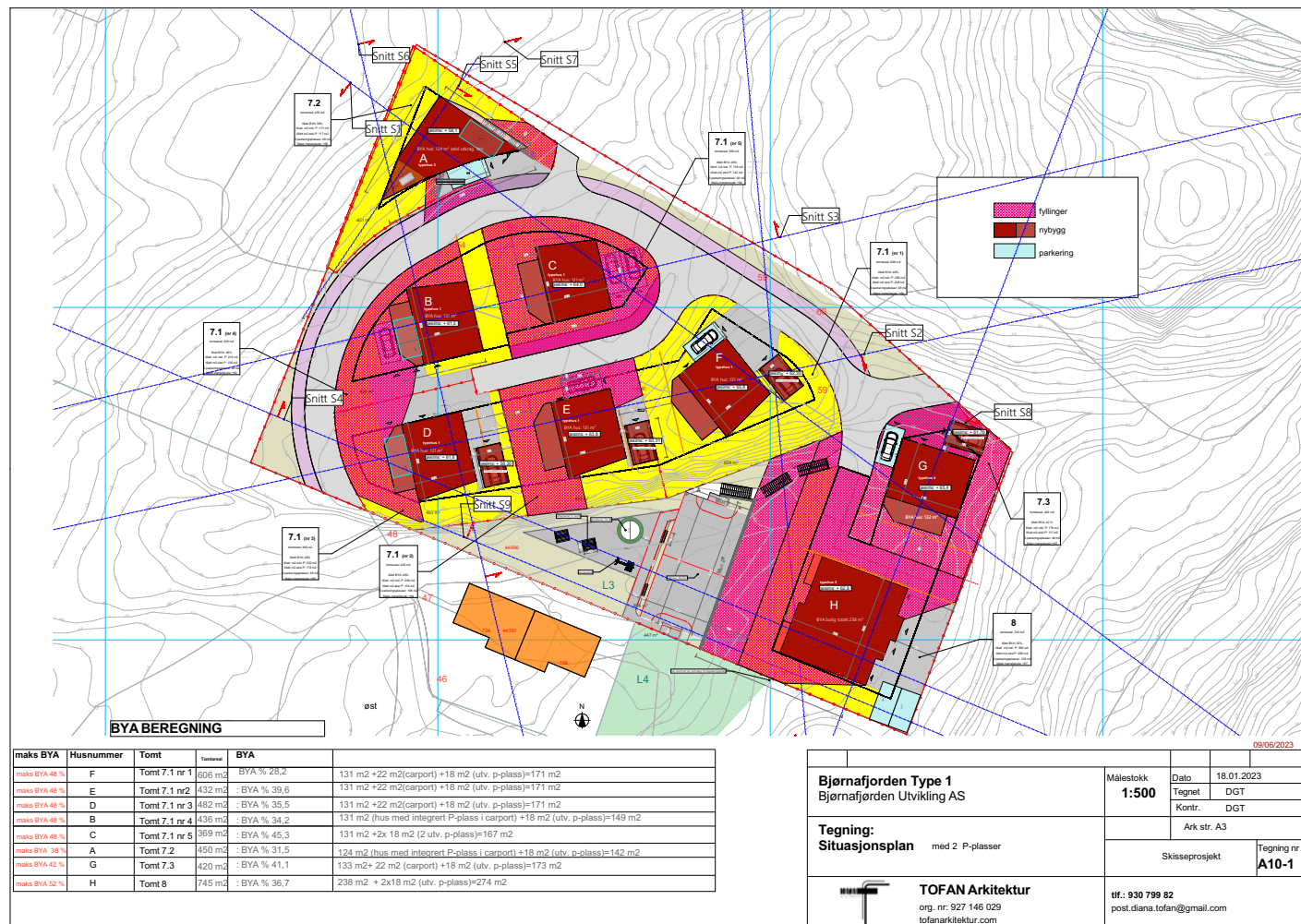


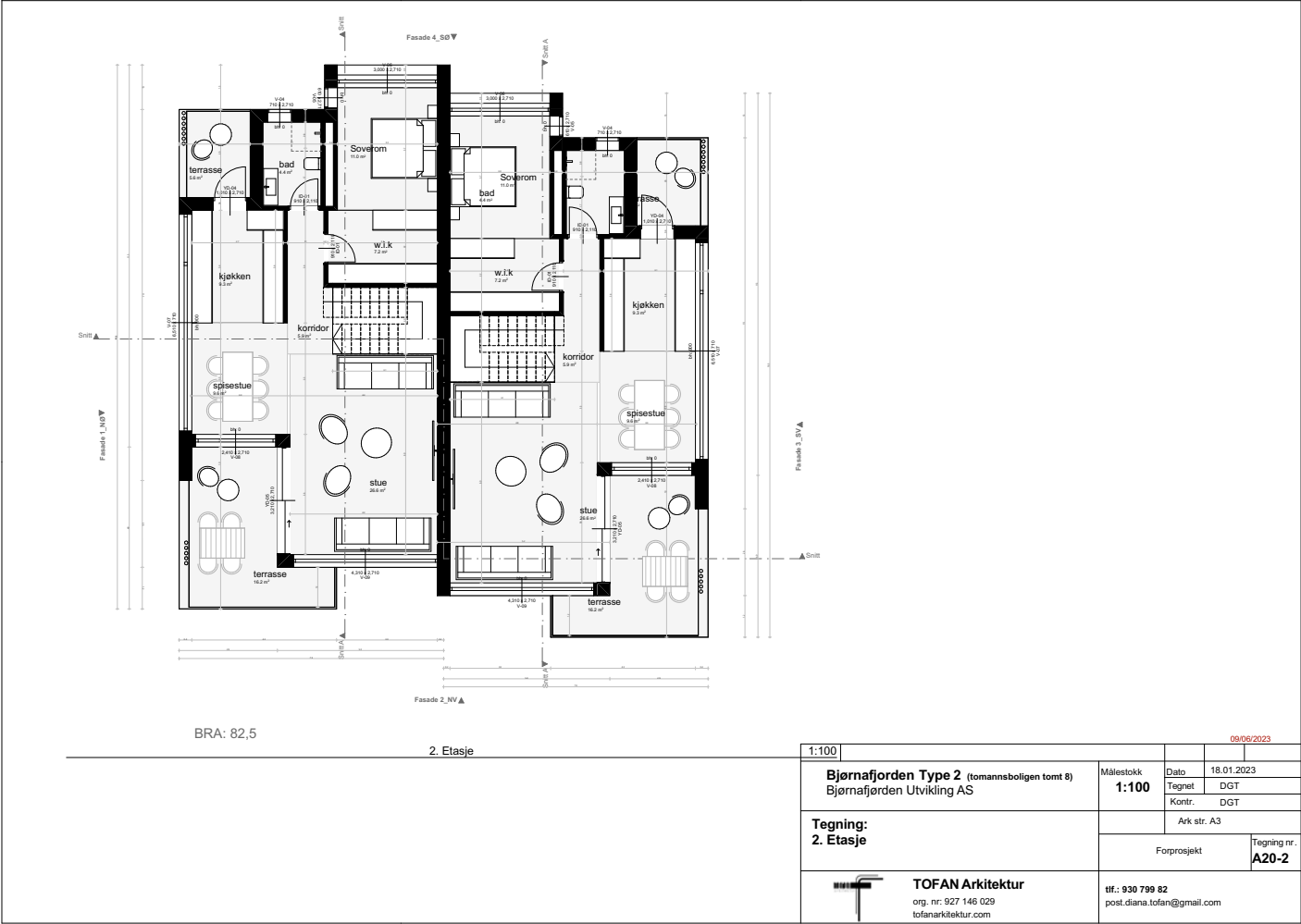
				Oppdragsnr. 2023	
Bjørnafjorden Type 2 (tomannsboligen tomt 8) Bjørnafjorden Utvikling AS		Målestokk 1:100	Dato 18.01.2023 Tegnet DGT		
			Kontr. DGT Ark str. A3		
Tegning: Snitt A, Snitt		Forprosjekt		Tegning nr. A30-1	
 TOFAN Arkitektur org. nr: 927 146 029 tofanarkitektur.com		tlf.: 930 799 82 post.diana.tofan@gmail.com			



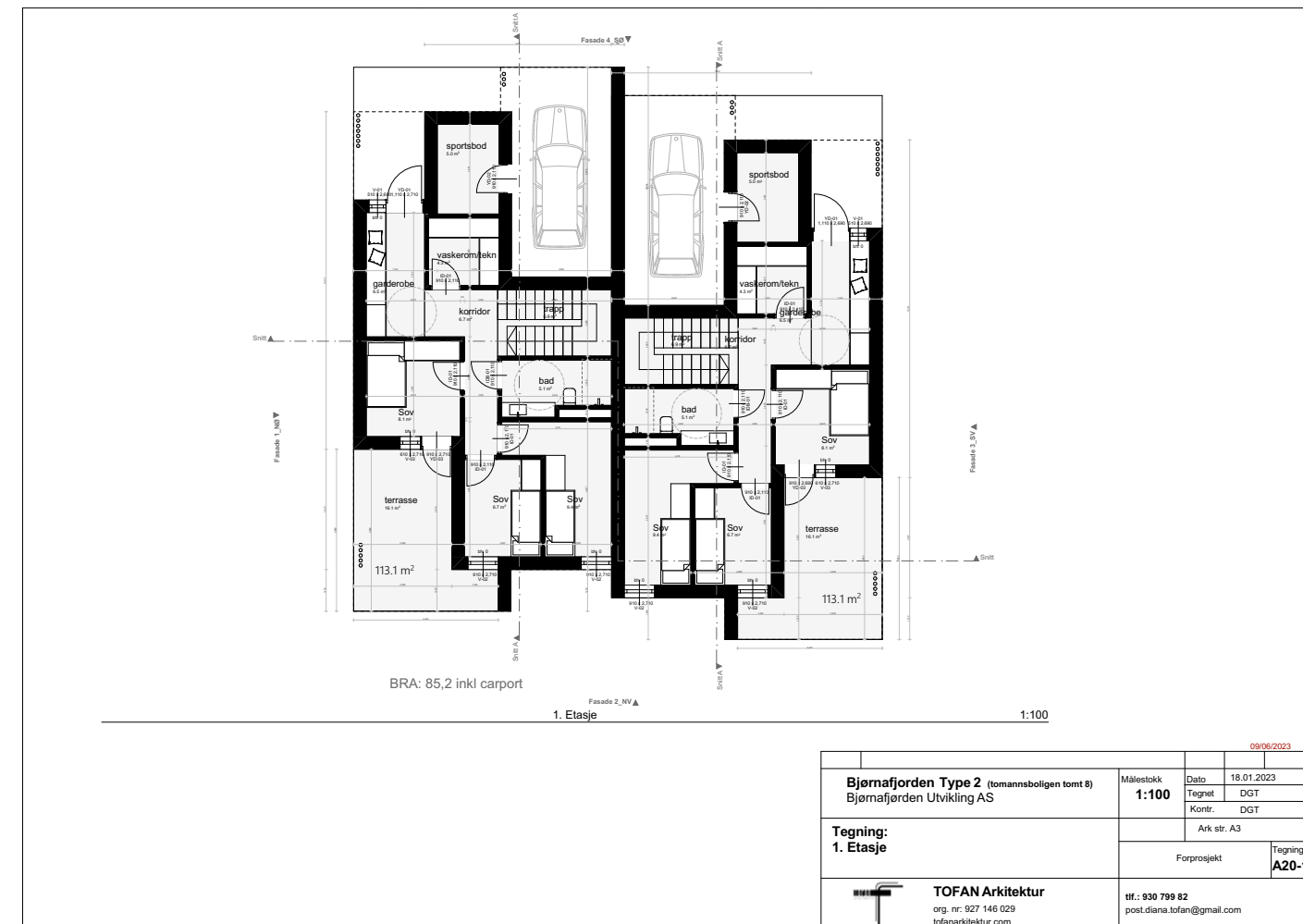
				E:\Hus\A063\	
Bjørnafjorden Type 3 (trekant eneboligen tomt 7.2) Bjørnafjorden Utvikling AS		Målestokk	Dato	18.01.2023	
Tegning: Skjema dører		1:1.818	Tegnet	DGT	
			Kontr.	DGT	
			Ark str. A3		
		Forprosjekt			Tegning nr. .52
 TOFAN Arkitektur org. nr: 927 146 029 tofanarkitektur.com		tlf.: 930 799 82 post.diana.tofan@gmail.com			

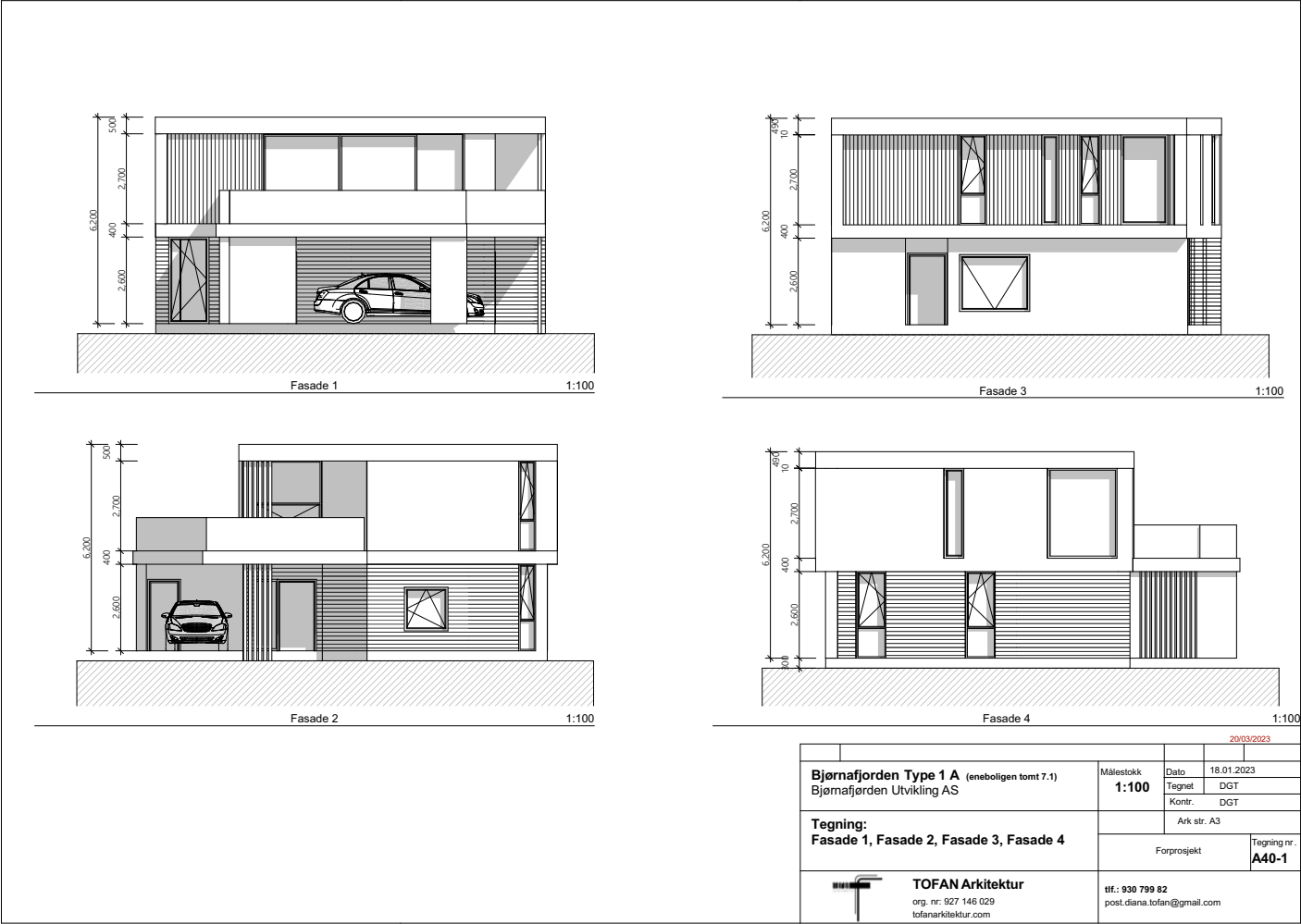
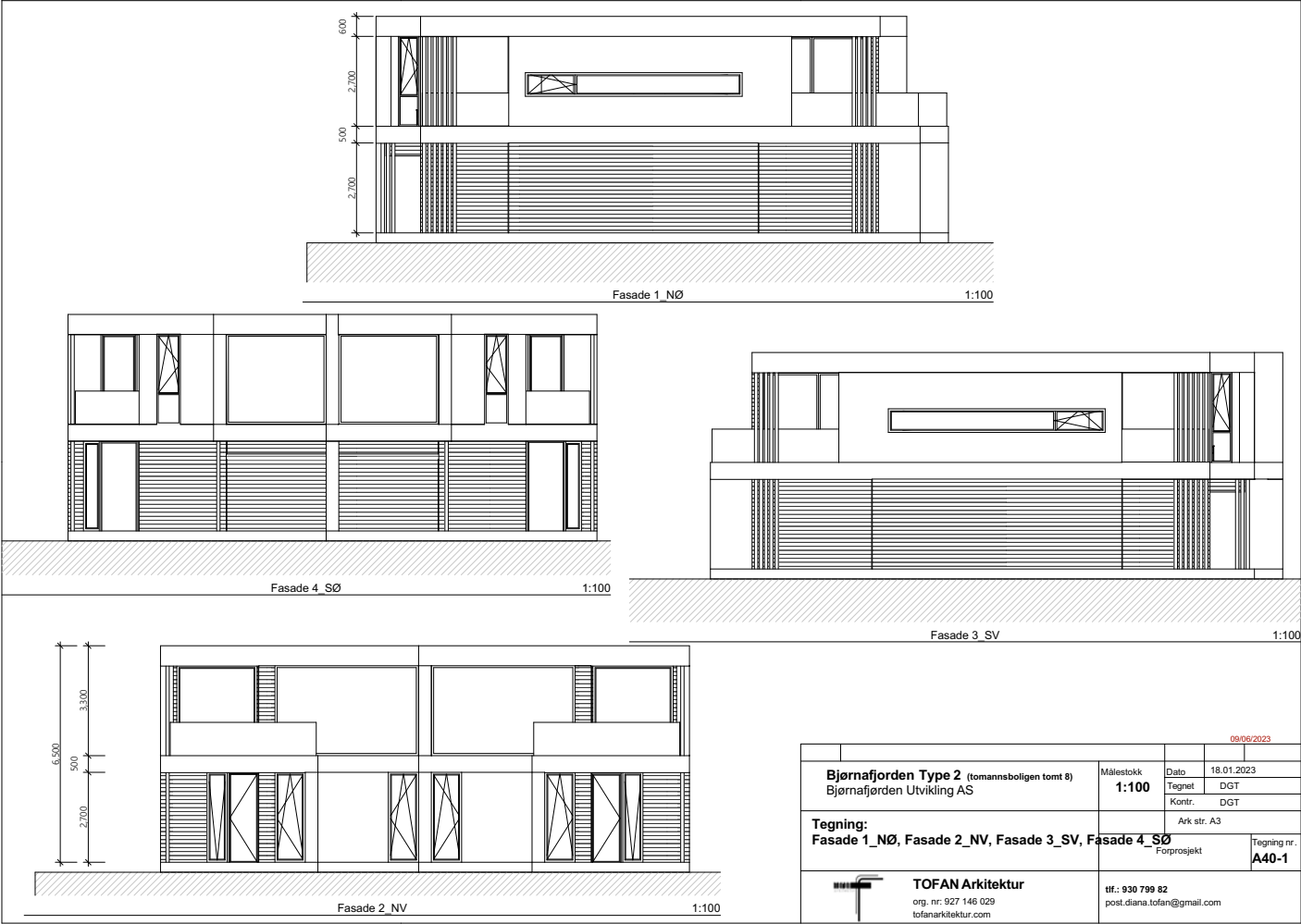


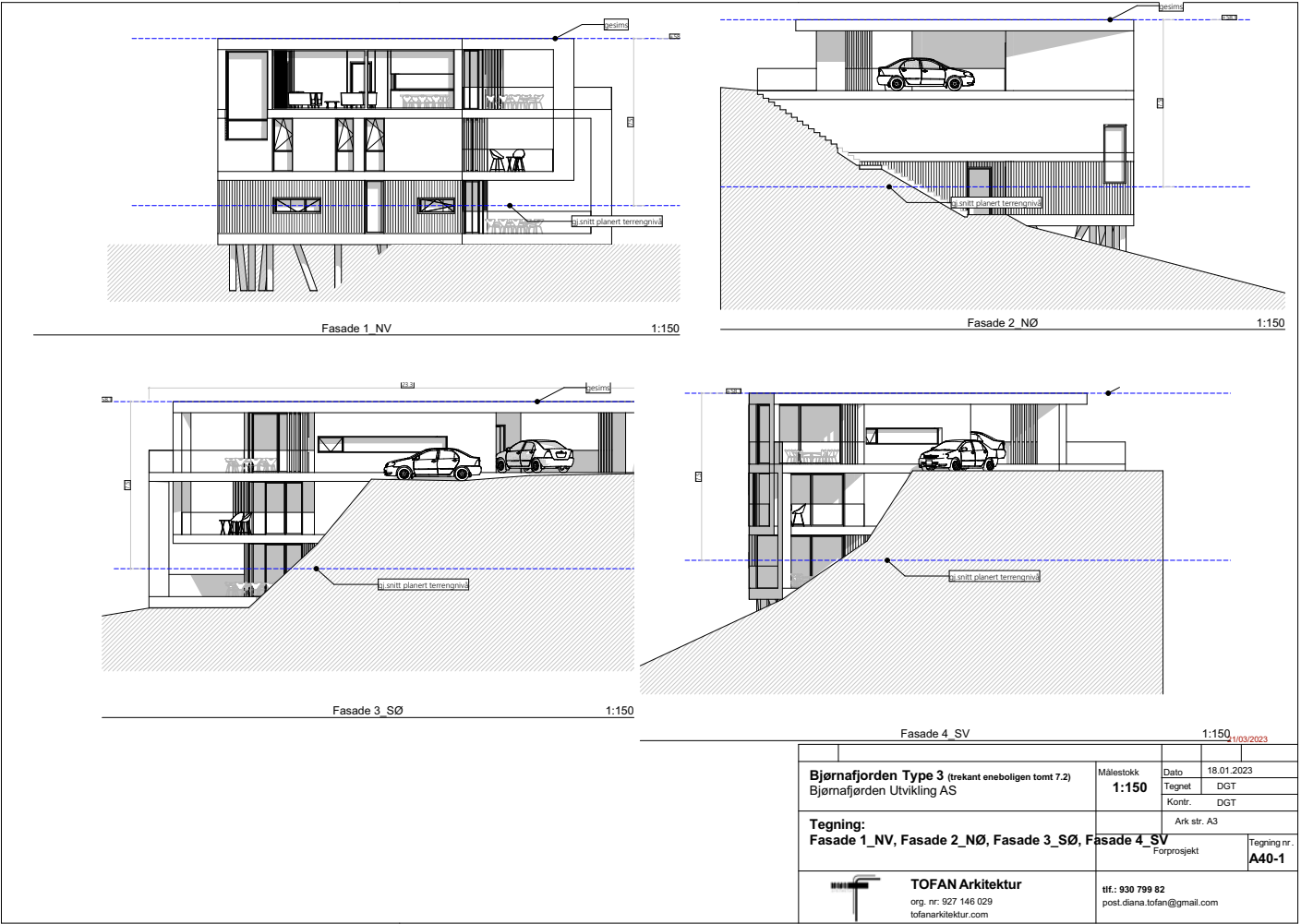
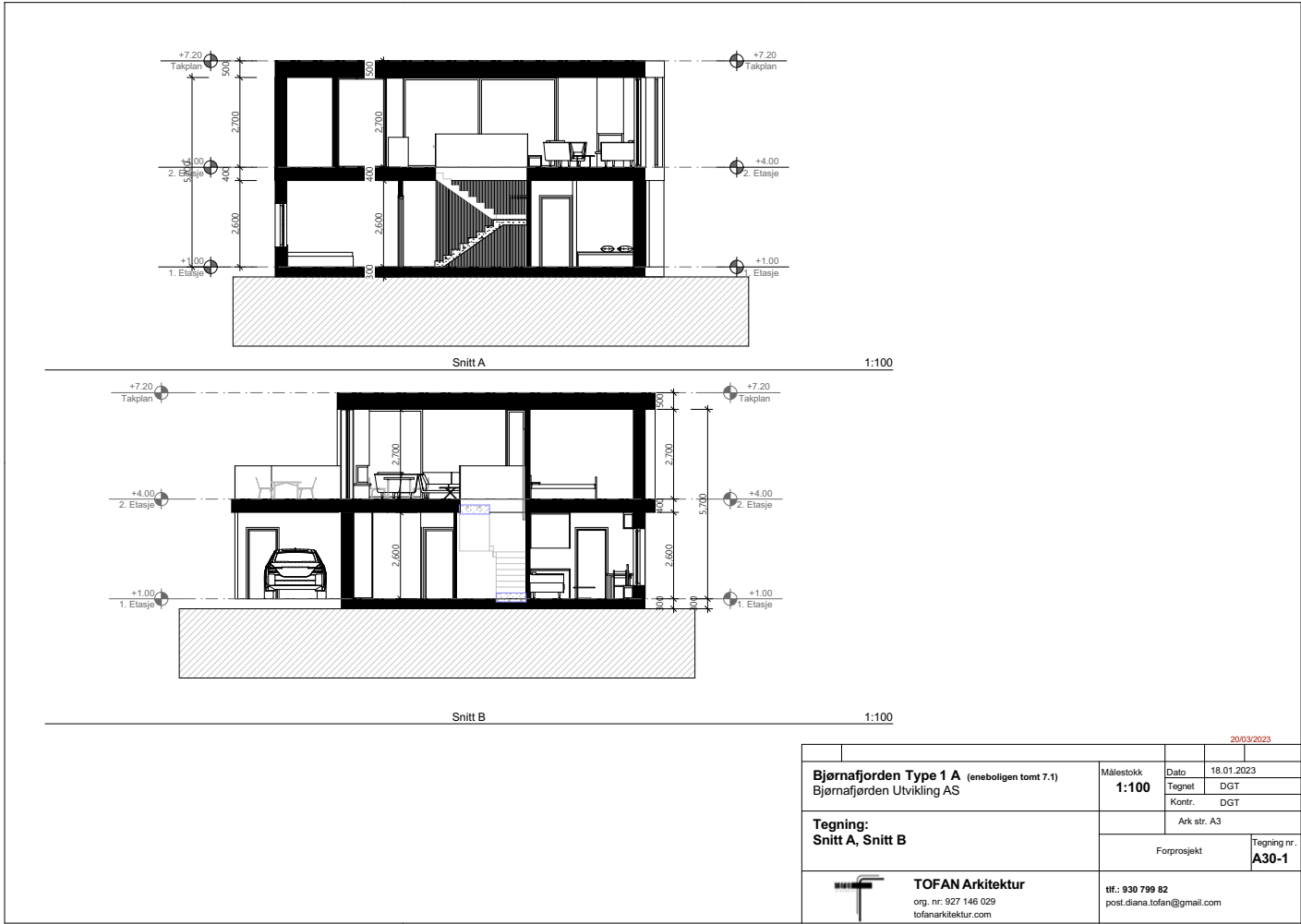


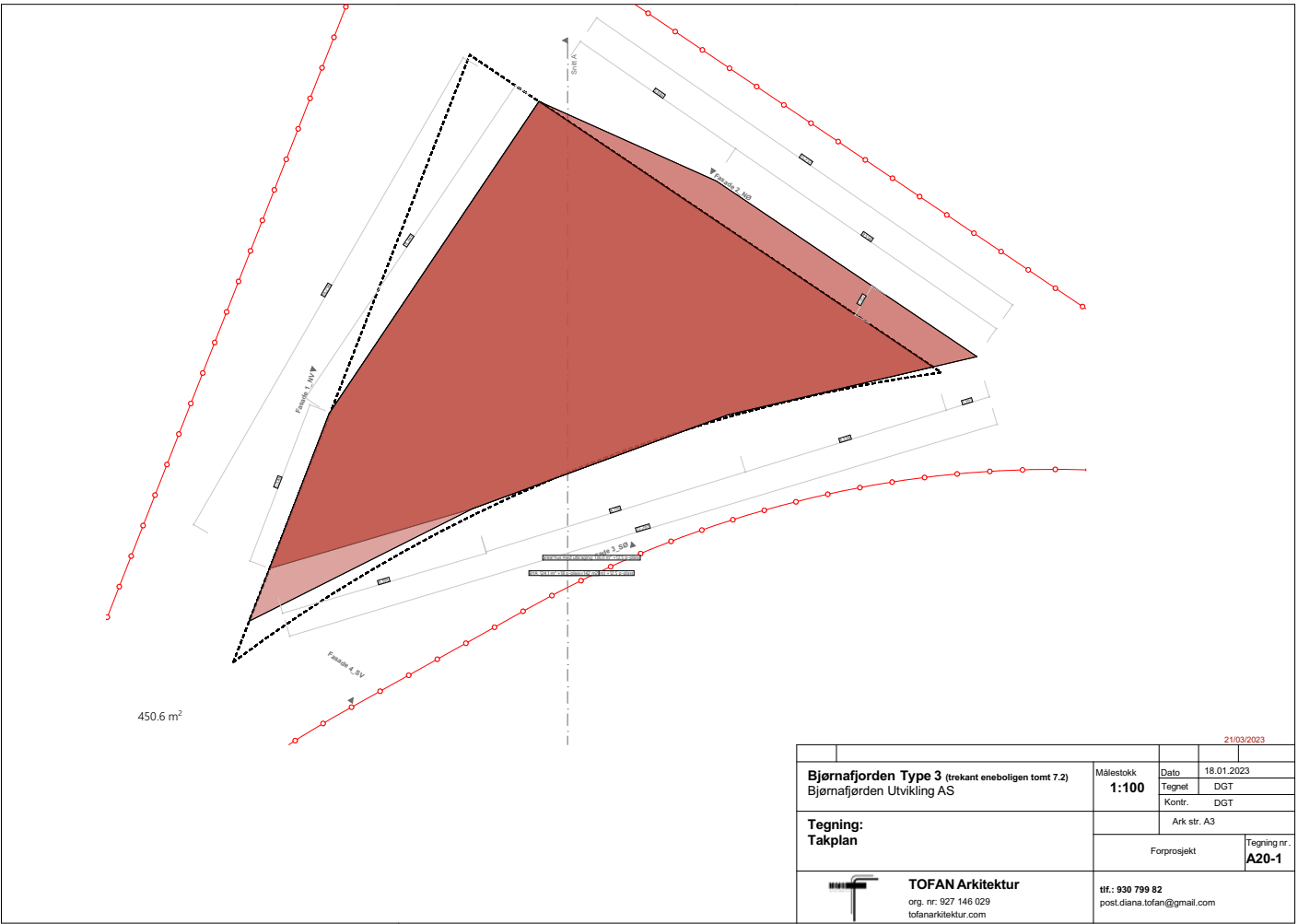
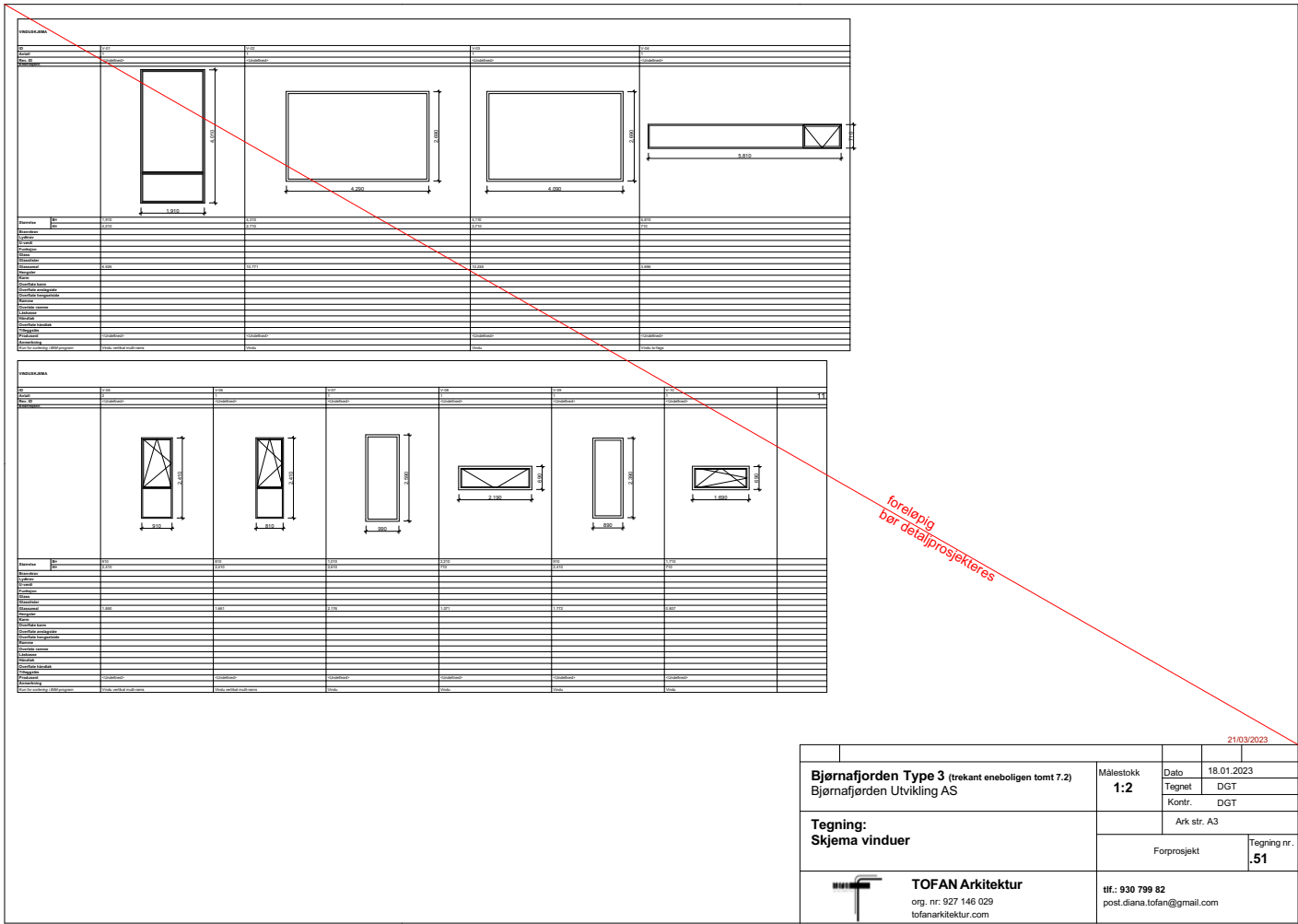


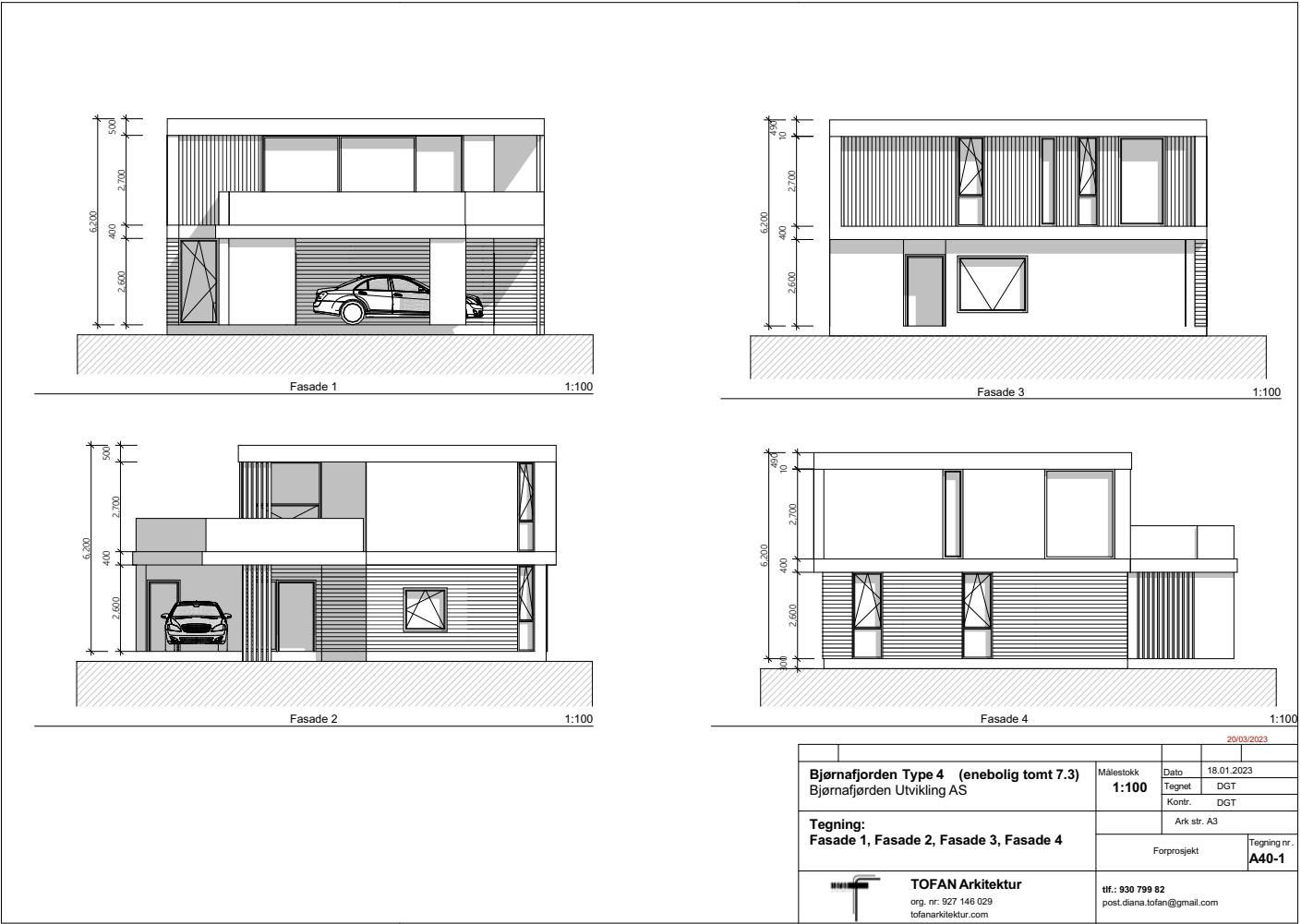
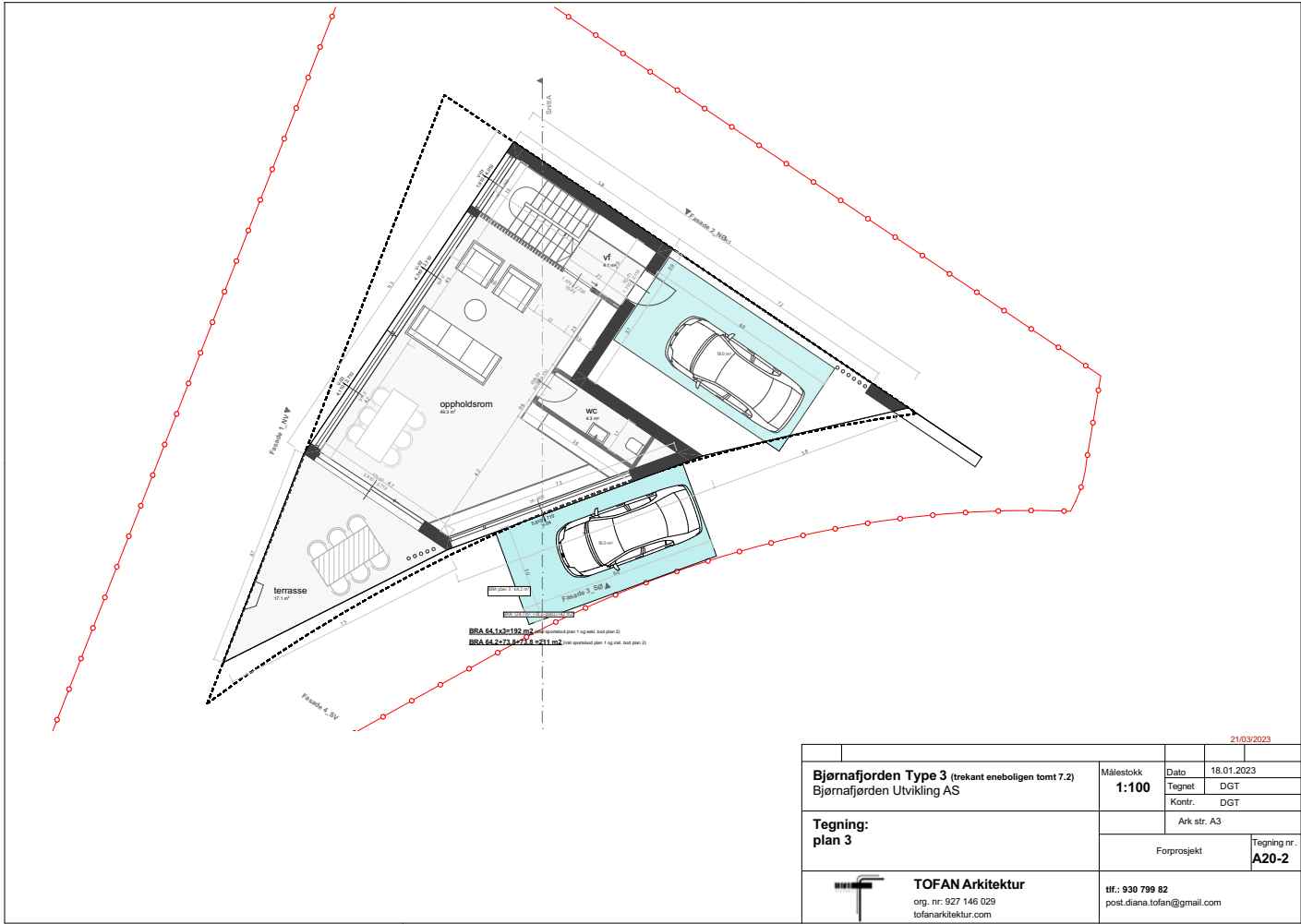
foreløpig bør detaljprosjekteres									











TOFAN Arkitektur

18/04/2023

foreløpig
bør detaljprosjekteres

Skjema dører (større ark)

TOFAN Arkitektur
org. nr: 927 146 029
tofanarkitektur.com

tlf.: 930 799 82
post.diana.tofan@gmail.com

1:2

18.01.2023

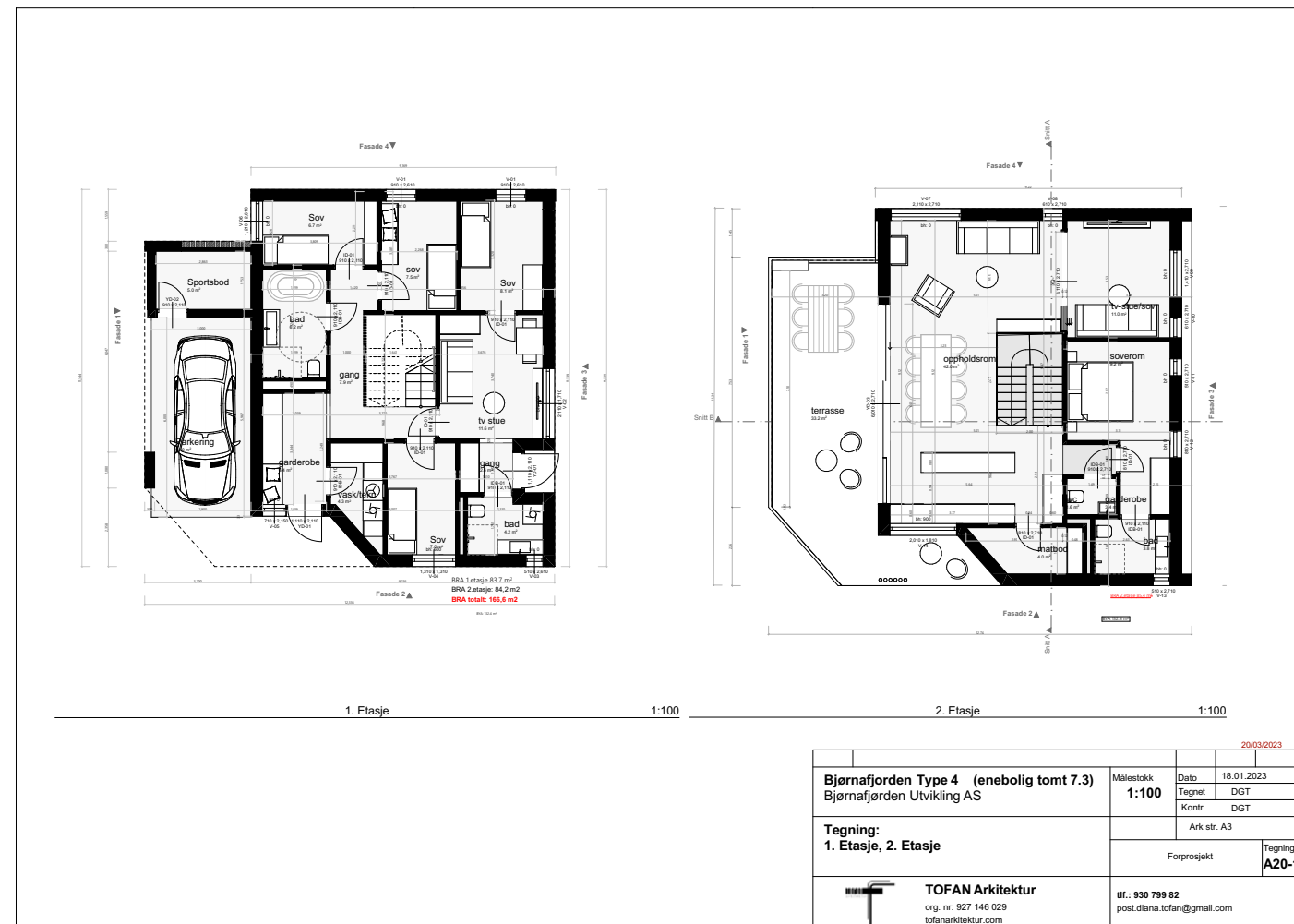
DGT

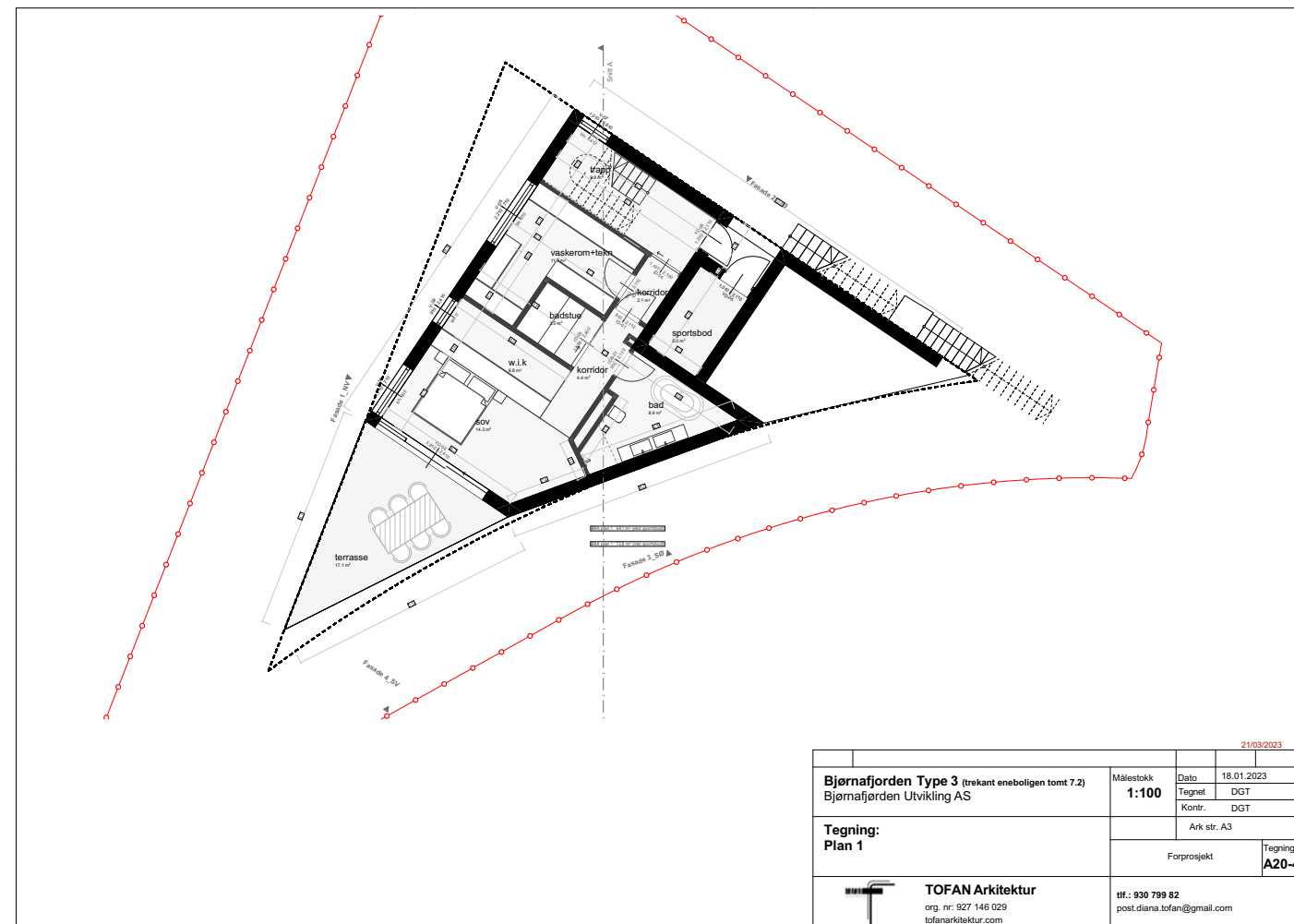
DGT

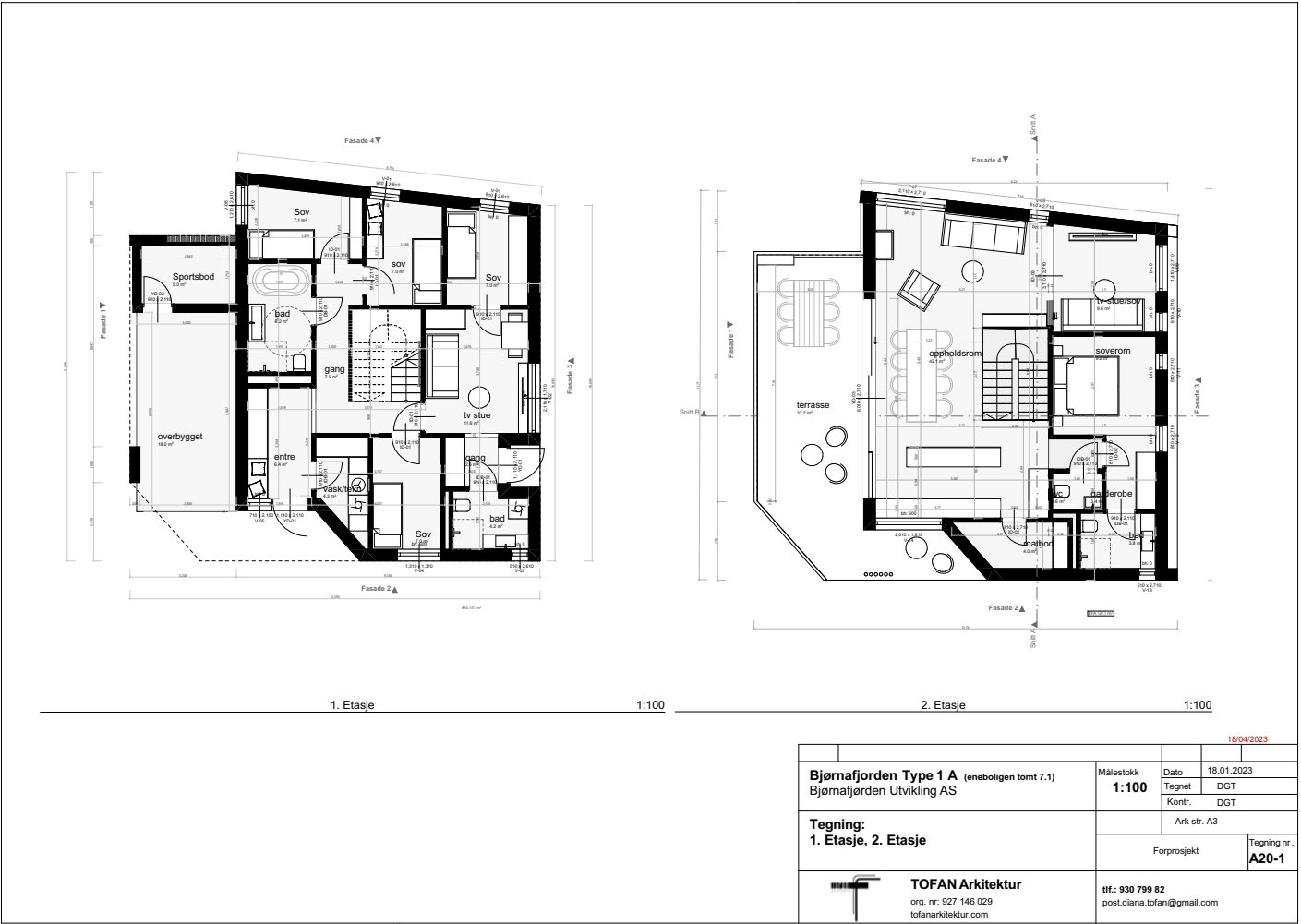
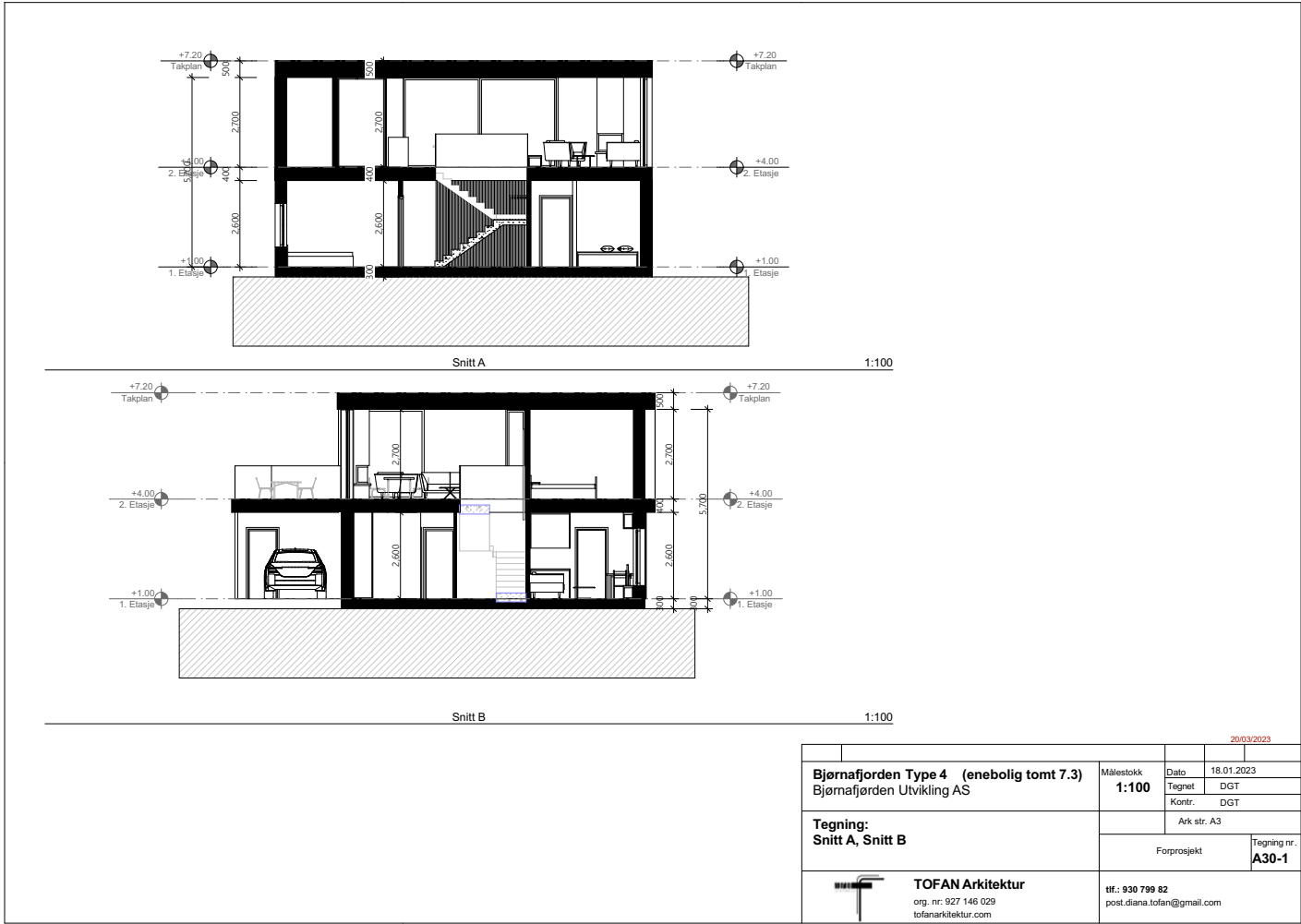
Ark str. A3

Tegning nr. 52

Forprosjekt



[illegible]





Basiskart

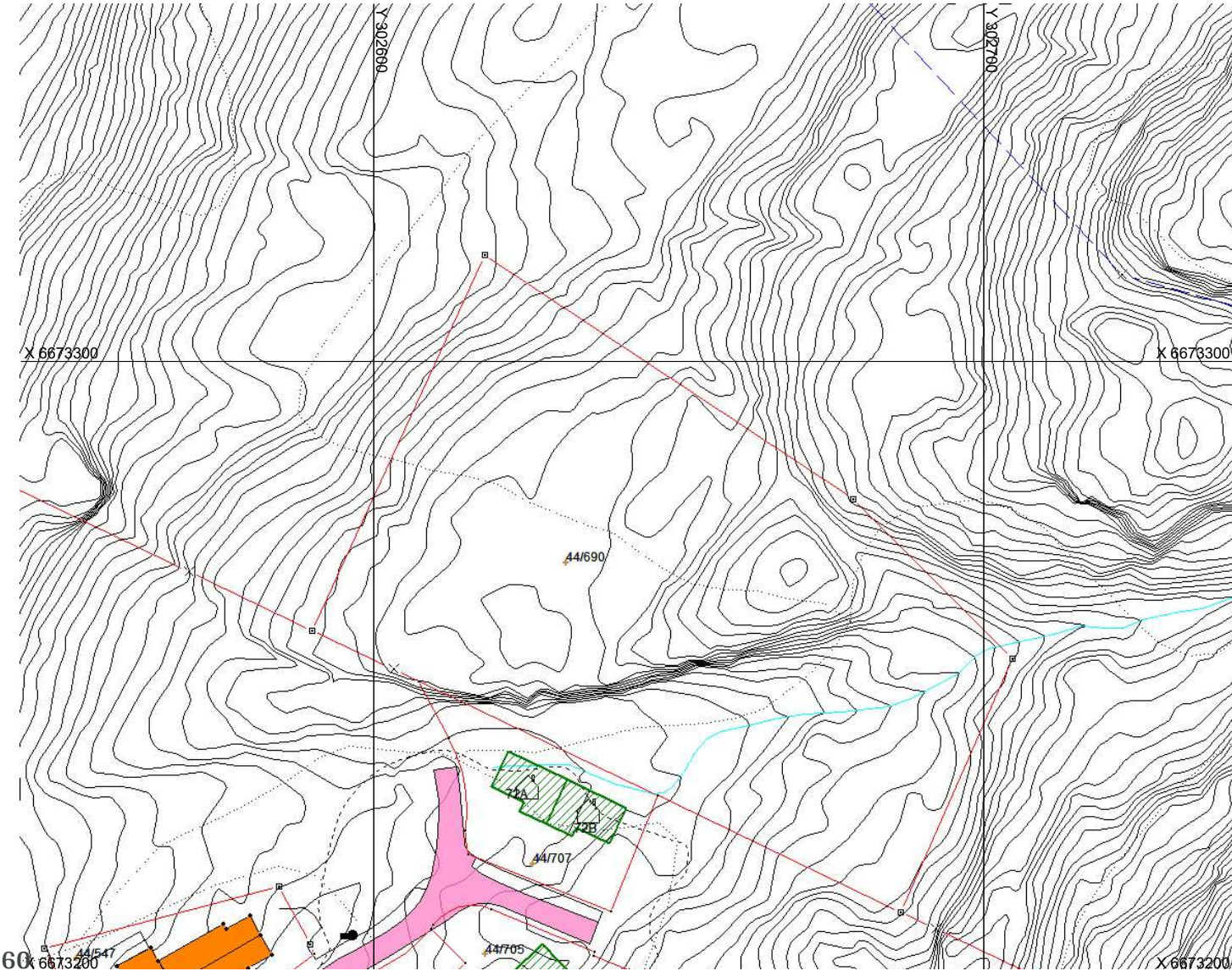
Gnr/Bnr: 44/690

Adresse:

Målestokk: 1:1000

Dato: 24.03.2023

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.



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bjørnafjorden kommune: Grunneiendom 4624-44/690

Utskriftsdato: 24.03.2023 09:58

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	6268
Etablert dato	18.05.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	21.02.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

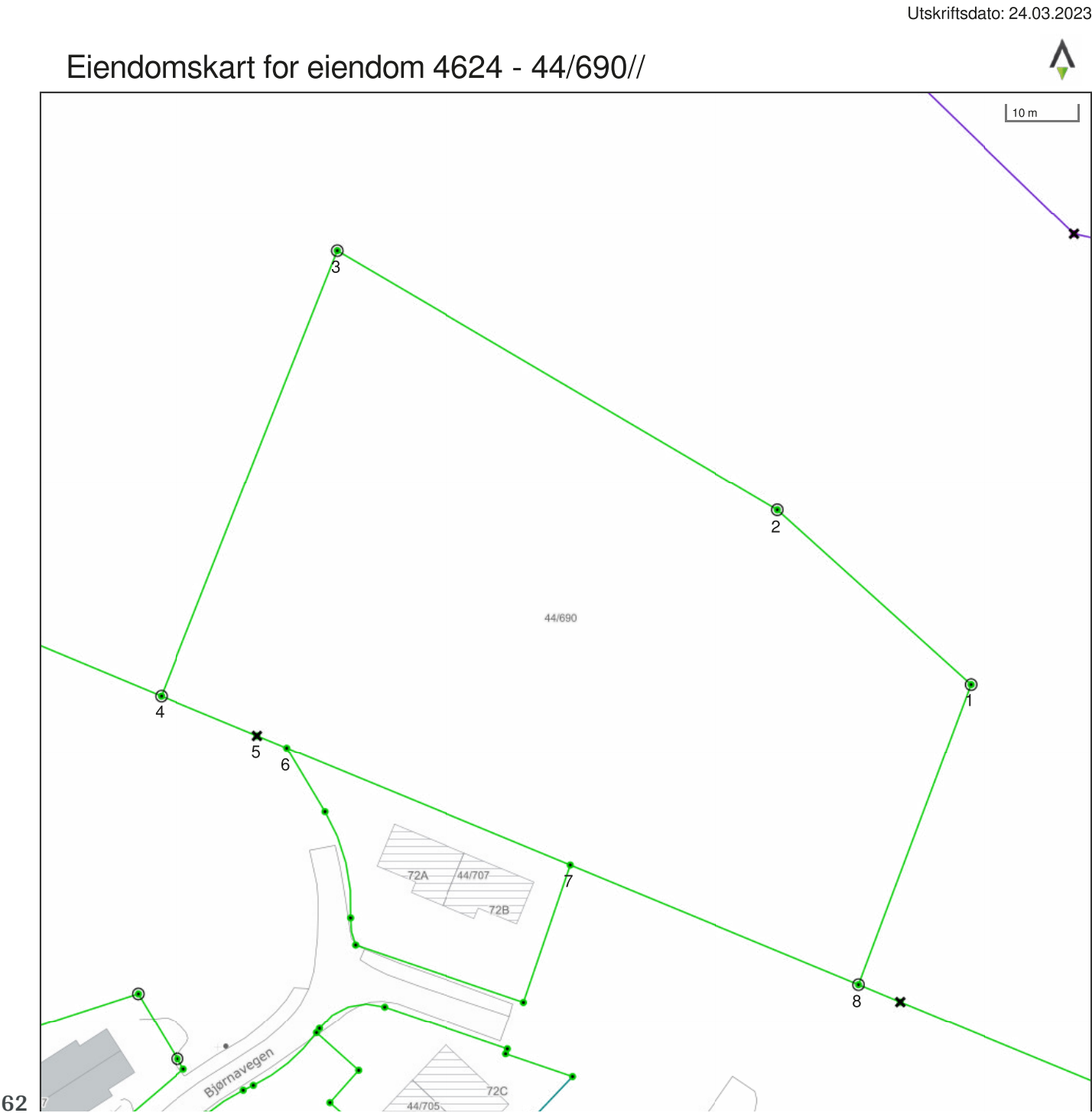
Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	44/690
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.06.2017 22.06.2017	201702125	Tinglyst 22.06.2017	44/5 (-691,4), 44/707 (691,5) 44/690
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	16.04.2015 13.05.2015	1500400	Tinglyst 21.05.2015	44/1 (-6268,2), 44/690 (6268,1) 44/5

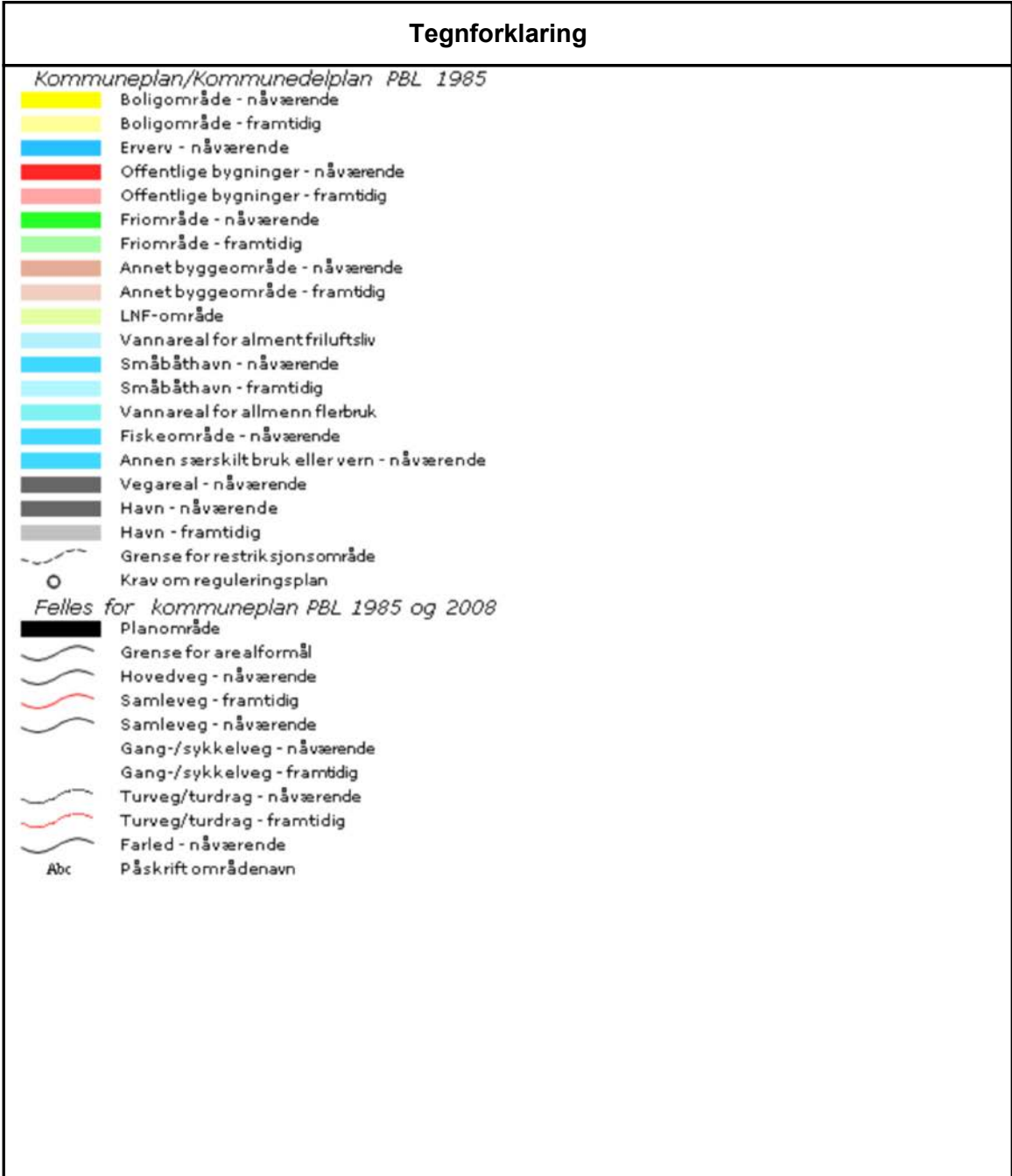
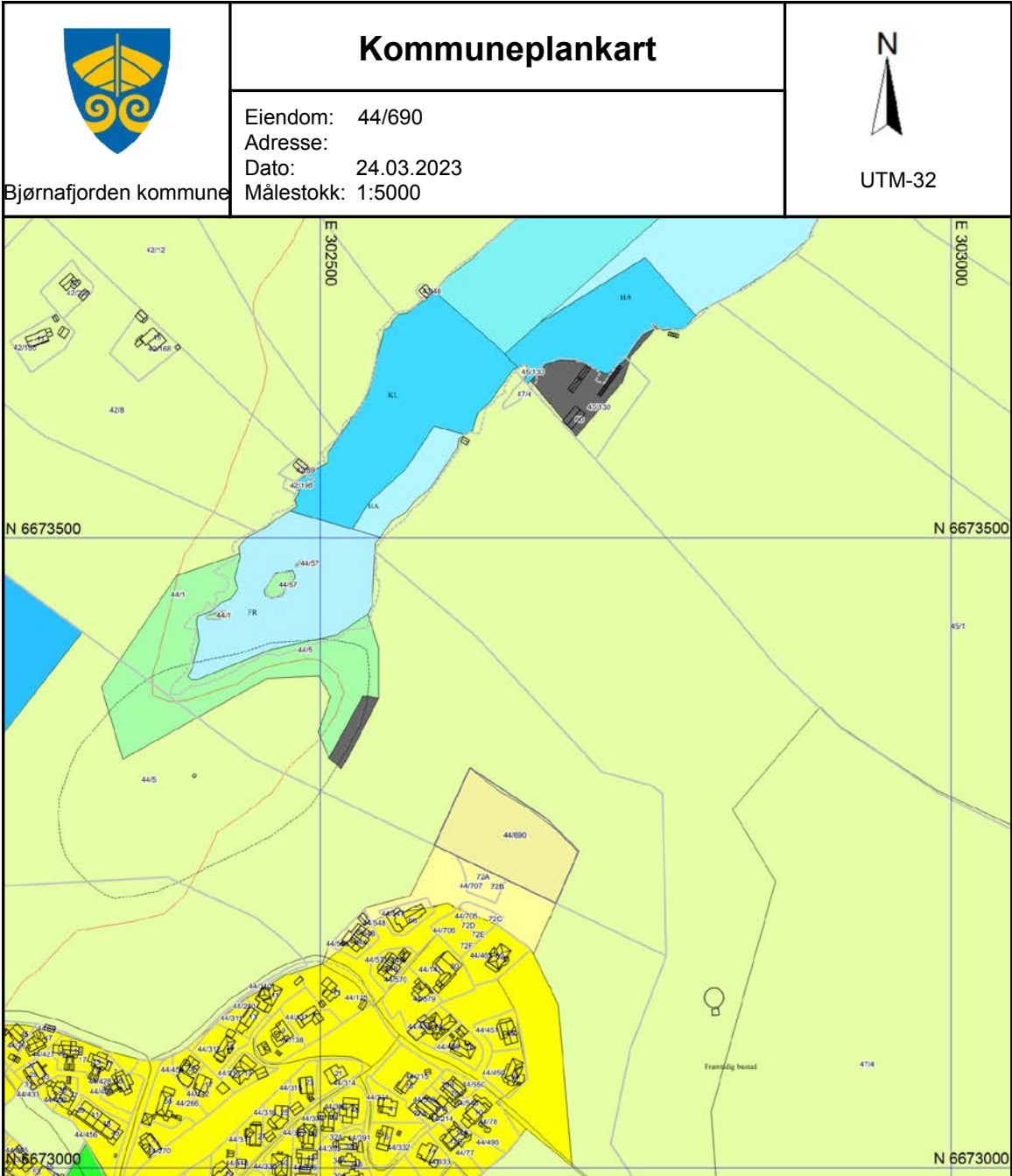
Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6673267.08	302631.58		Ja	6268	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRNAFJORDEN BOLIGUTVIKLING AS S930175706	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1126 9261 TROMSØ	



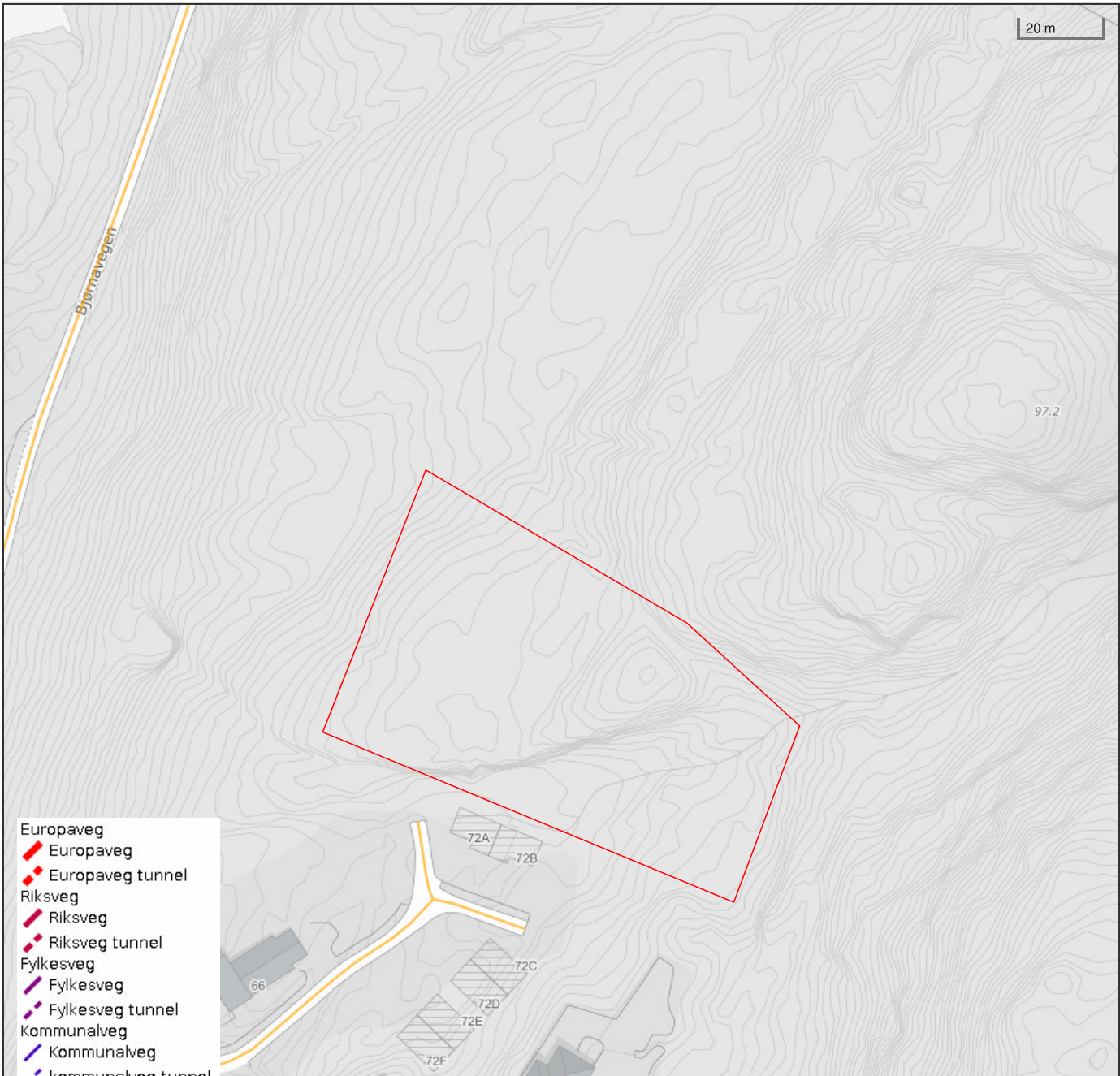


Utskriftsdato: 24.03.2023



20 m

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 44/690//



EIENDOMSMEGLER VEST, OS
V/GUNVOR TJETLAND
TORGGATA 14
5200 OS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 15235045
Vår referanse: 3141552/21076484
Bestilling: C3 2023-04-14 (7) 74

Dato
14.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11127	50	1.12.1977	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4624 BJØRNAFJORDEN	44	1	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

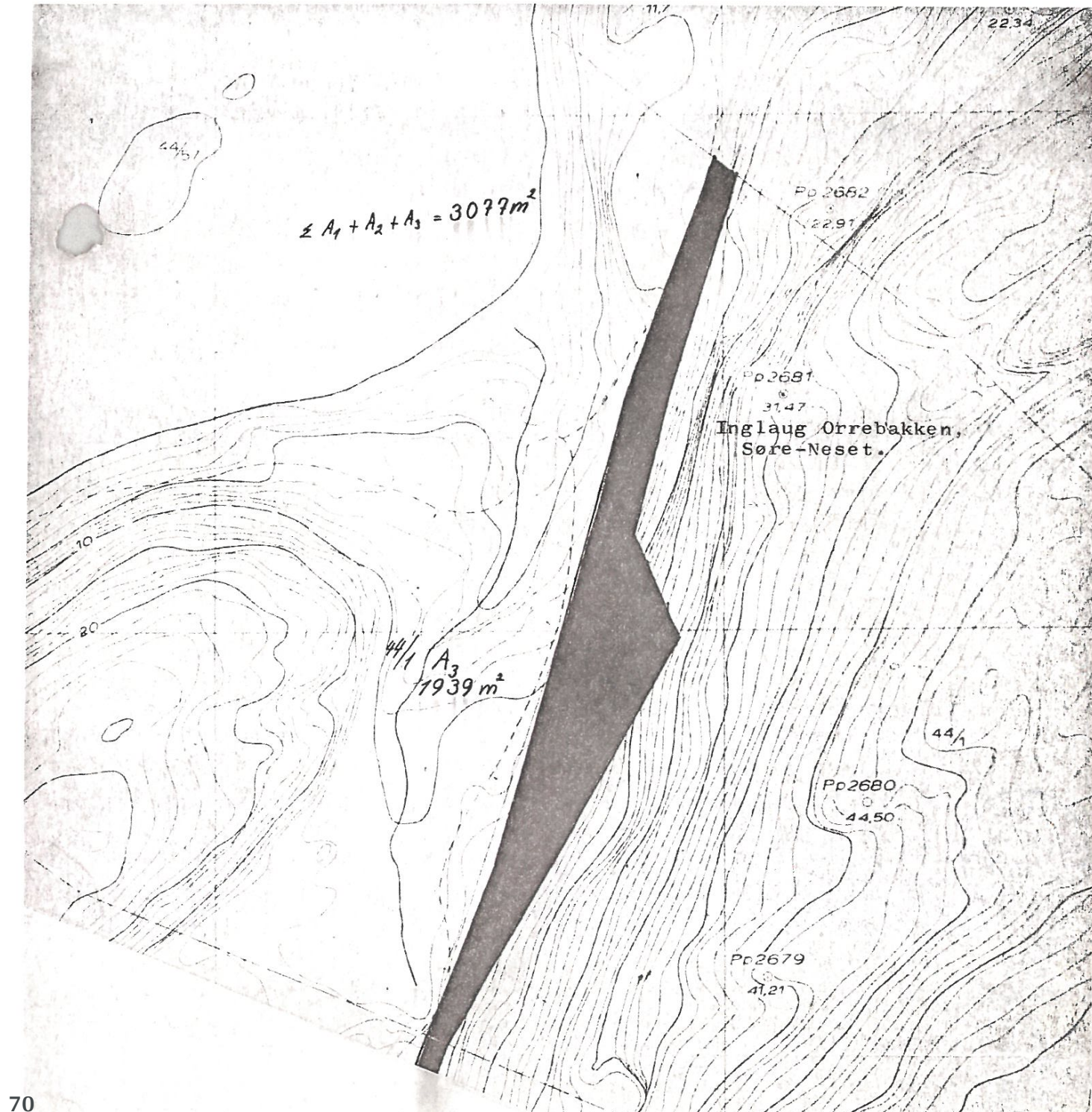
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

K o n t r a k t Dokumentavgift er betalt med 10,- 330,-
7777777777777777 Midthordland sorenskrivarembete 11/2.77

inngått slik avtale:

- 69



DOK-analyse for eiendom 4624-44/690

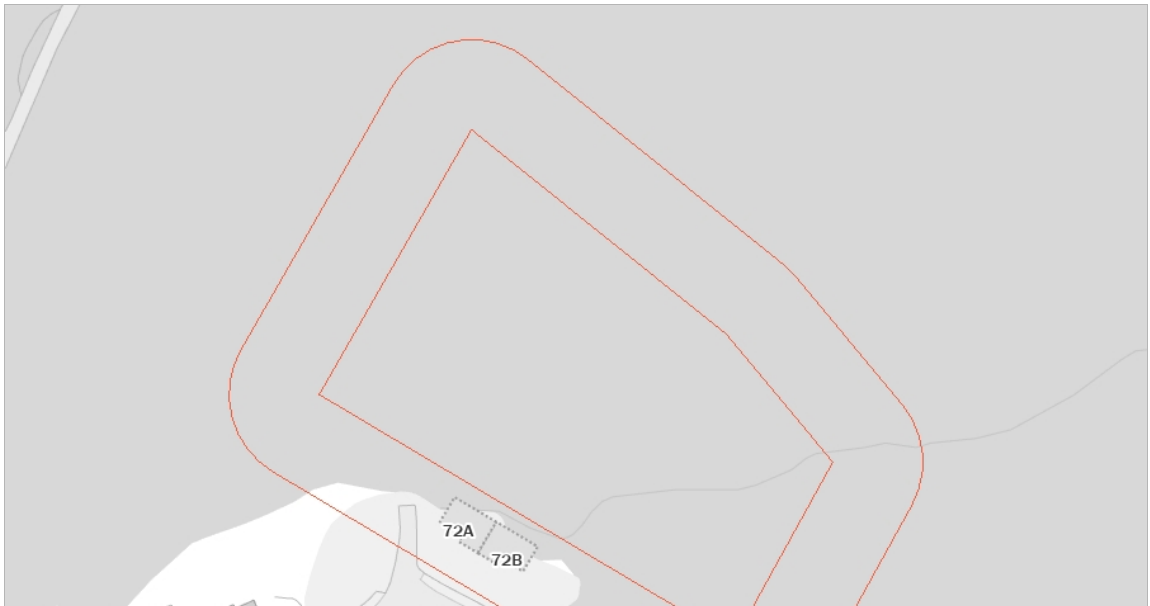
Dato for analyse	24.03.2023 kl.08:57	Antall berørte datasett	9
Buffer (meter)	20	Antall ikke berørte datasett	71
Antall datasett	80	Antall ikke sjekkede datasett	0

Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.



Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	24.03.2023	
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	24.03.2023	
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	24.03.2023	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet	06.03.2023	
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse	06.03.2023	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse	06.03.2023	
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	06.03.2023	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	24.03.2023	
Samfunnssikkerhet: Snøskred - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	06.03.2023	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Annen: Tilgjengelighet	0.4 km	Kartverket	06.03.2023	
Befolkning: Tilgjengelighet - tettsted	1.4 km	Kartverket	02.05.2022	
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	16.1 km	Statnett	05.04.2022	
Energi: Nettanlegg	0.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.03.2023	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	5.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.03.2023	
Forurensning: Forurensset grunn	4.6 km	Miljødirektoratet	06.03.2023	
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	11.8 km	Avinor	06.03.2023	
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	26.3 km	Bane NOR SF	06.12.2021	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	305.1 km	Forsvarsbygg	06.12.2021	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442	3.4 km	Forsvarsbygg	06.03.2023	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	0.4 km	Miljødirektoratet	06.03.2023	
Friluftsliv: Turrutebasen	0.8 km	Kartverket	06.03.2023	
Geologi: Bergrettigheter	17.6 km	Direktoratet for mineralforvaltning	06.03.2023	
Geologi: Grunnvannshorull	0.2 km	Norges geologiske undersøkelse	06.03.2023	

Ikke berørte datasett

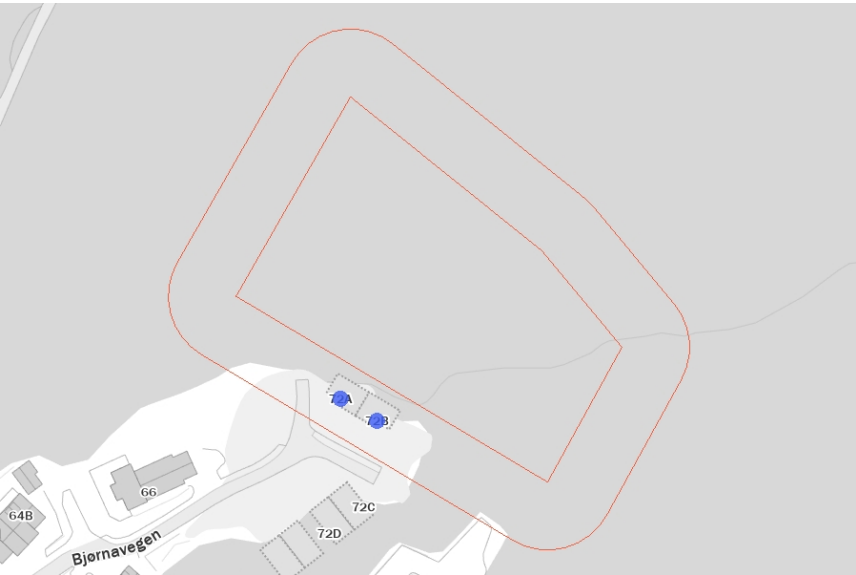
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	0.0 km	Riksantikvaren		06.03.2023
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.4 km	Riksantikvaren		06.03.2023
Kulturminner: Kulturminner - Sikringssoner	0.0 km	Riksantikvaren		07.03.2022
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	27.5 km	Riksantikvaren		06.03.2023
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	1.5 km	Fiskeridirektoratet		06.03.2023
Kyst og fiskeri: Gyteområder	2.4 km	Fiskeridirektoratet		06.02.2023
Kyst og fiskeri: Korallrev	9.3 km	Havforskningsinstituttet		06.03.2023
Kyst og fiskeri: Låsettingsplasser	2.0 km	Fiskeridirektoratet		06.03.2023
Landbruk: Dyrkbar jord	0.4 km	Norsk institutt for bioøkonomi		07.03.2023
Landbruk: Jordsmonn - Jordkvalitet	2.6 km	Norsk institutt for bioøkonomi		07.03.2023
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	171.9 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2023
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinerbeite	220.5 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2023
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	171.9 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2023
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	177.9 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2023
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	208.0 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2023
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	352.3 km	Landbruksdirektoratet		06.03.2023
Landbruk: Reindrift - Beitehage	175.2 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2023
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	341.5 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2023
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	198.8 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2023
Landbruk: Reindrift - Konesjonsområde	35.2 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2023
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	693.4 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2023
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	206.2 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2023
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	397.5 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2023
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	397.5 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2023
Landbruk: Reindrift - Reindriftnanlegg	174.9 km	Landbruksdirektoratet		08.02.2023
Landbruk: Reindrift -				

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Natur: Villreinområder	58.0 km	Miljødirektoratet		06.03.2023
Plan: Markagrensen	269.6 km	Klima- og miljødepartementet		06.03.2023
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen	0.0 km	Kartverket		06.04.2022
Samferdsel: Hovedled og Biled	1.1 km	Kystverket		06.01.2023
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	0.8 km	Kystverket		01.06.2022
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	19.8 km	Bane NOR SF		01.06.2022
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	0.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat		06.03.2023
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	3.5 km	Norges vassdrags- og energidirektorat		06.03.2023
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	3.1 km	Forsvarsbygg		05.09.2022
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	0.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat		06.03.2023
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	42.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat		06.03.2023
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	7.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat		06.03.2023
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	2.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat		06.02.2023
Samfunnssikkerhet: Snø- og steinskred - aktsomhetsområder	22.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat		07.06.2021
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	0.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat		06.03.2023
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	0.1 km	Kartverket		06.03.2023

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	24.03.2023
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2023

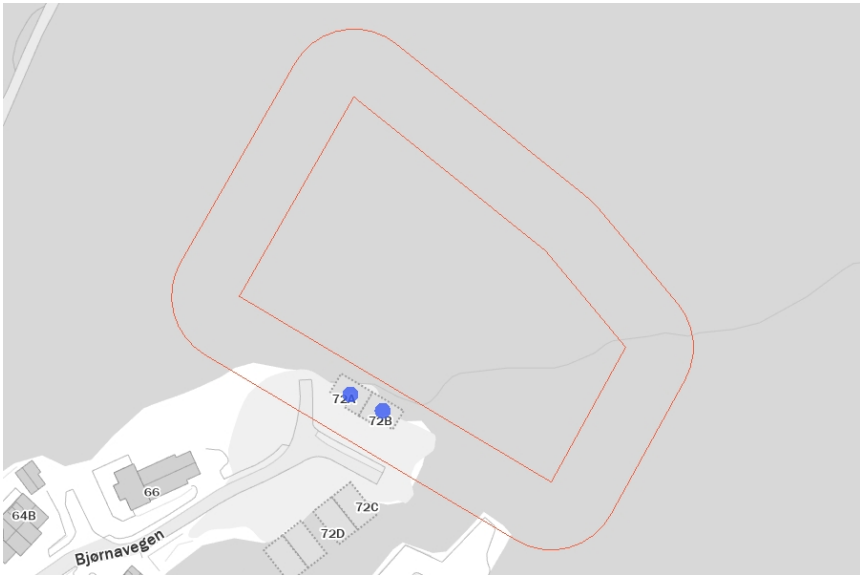


Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser. Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå. Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	24.03.2023
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2023



Beskrivelse

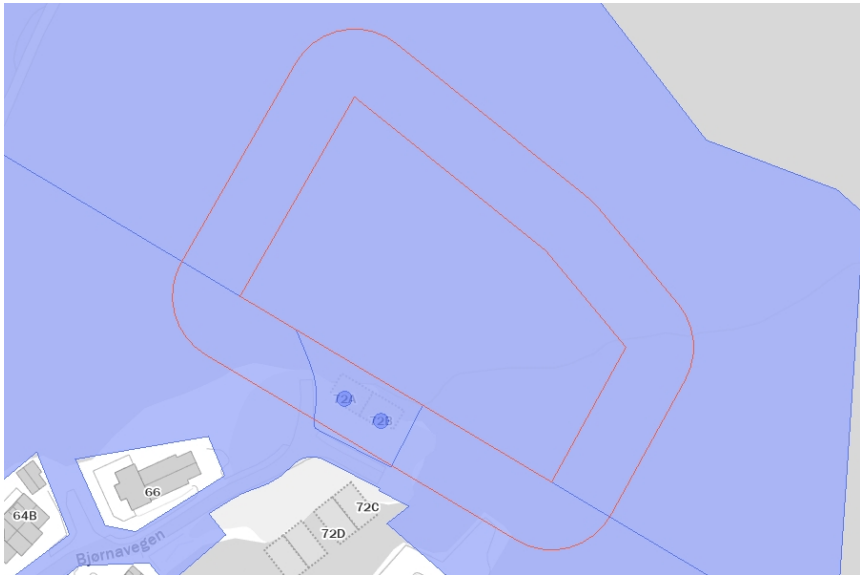
NY versjon av produktet 15. mai 2022, se produktspesifikasjon. Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger. Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjektet i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som påbygg, tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlastning av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli lenger.

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	
Antall treff	6	Nedlastet	24.03.2023
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2023



Beskrivelse

Ny versjon av produktet 15. mai 2022, se produktspesifikasjon. Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et lite utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunennummer-gårdsnummer/bruksnummer eventuleet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle. Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

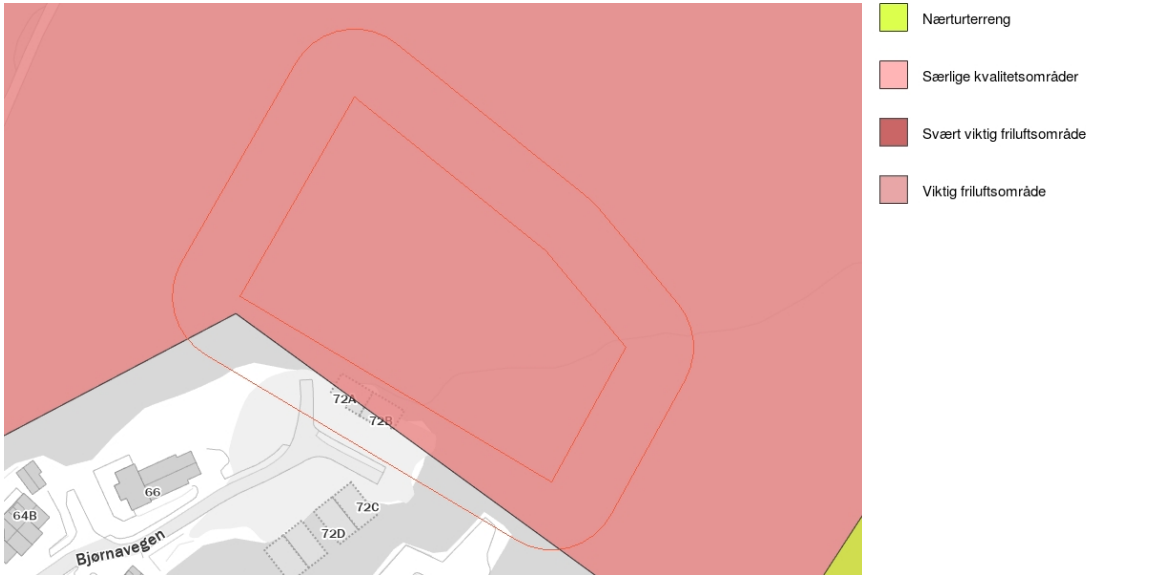
Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlastning av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlastning av ferdiglagde

Flater

Grunneiendom	4624	44	690	0	0
Seksjon	4624	44	707	0	1

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	06.03.2023
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2023



Beskrivelse

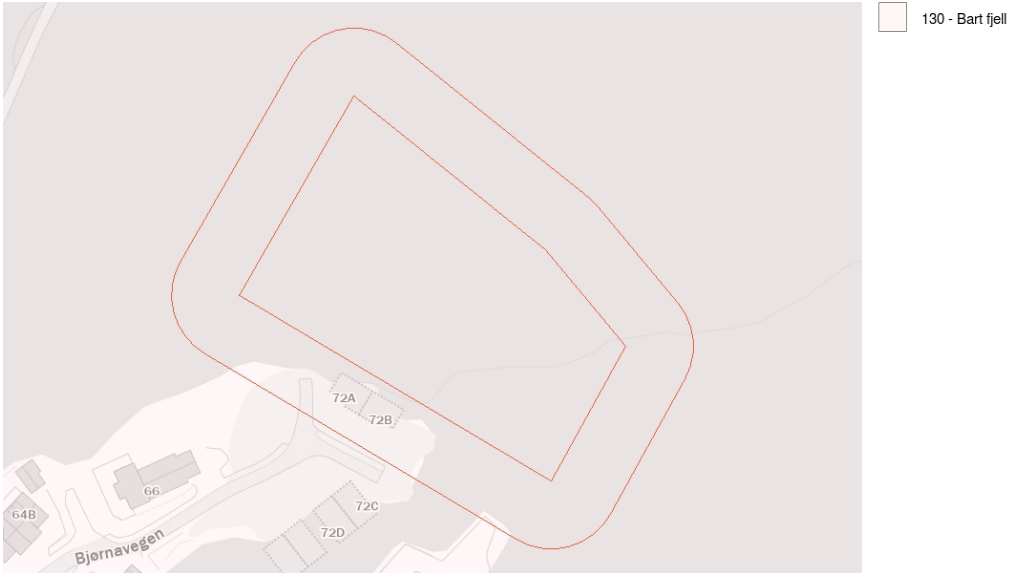
Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
Svært viktig friluftsområde	2	Miljødirektoratet	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.03.2023
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2023

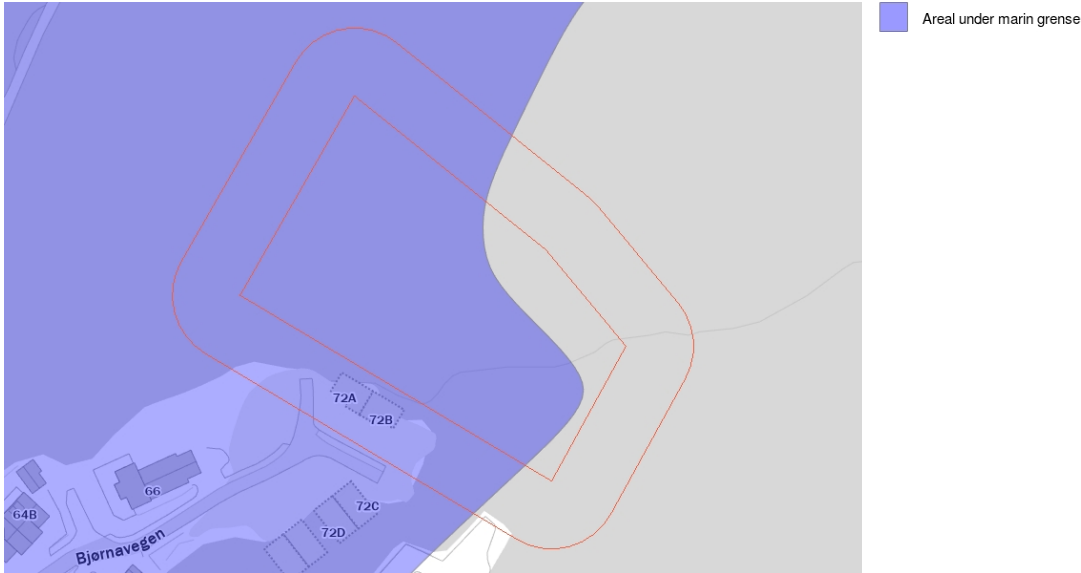


Beskrivelse

Løsmassedataene viser hovedsaklig utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilen. Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:250.000, 1:50.000 og 1:20.000). Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen. Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.03.2023
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2023



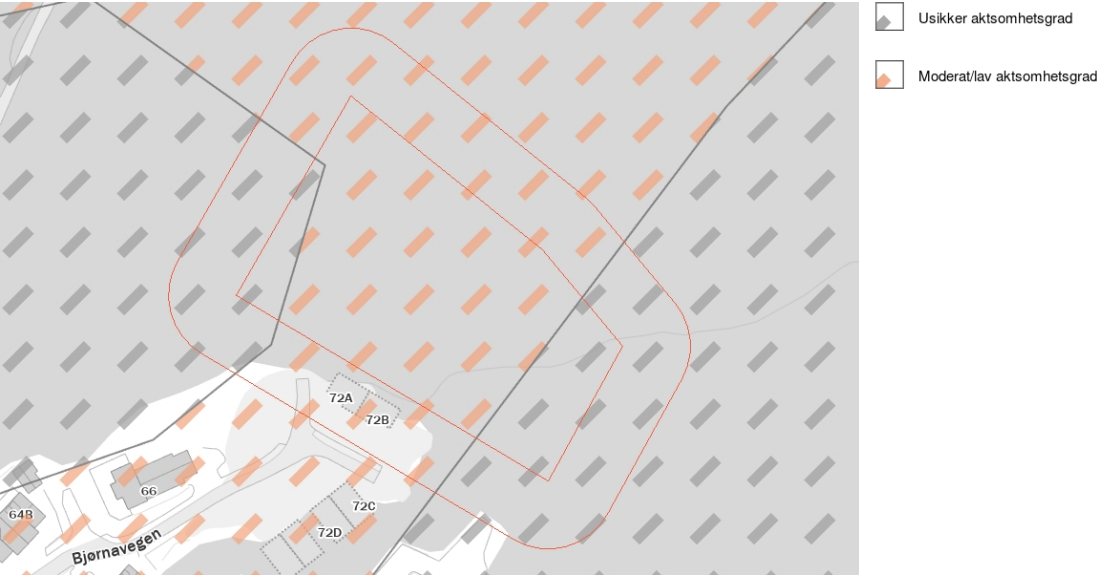
Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relik saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	06.03.2023
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2023

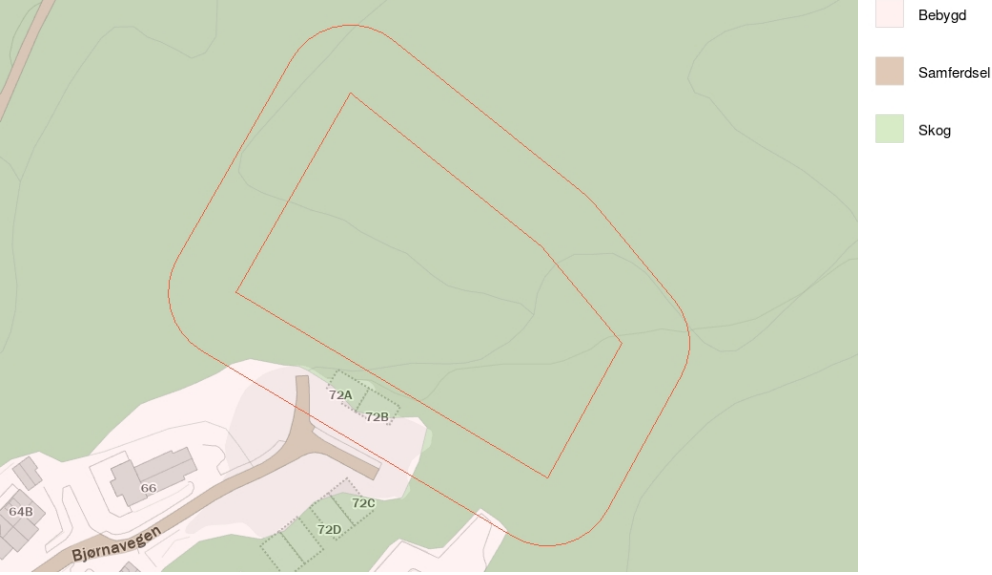


Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	
Antall treff	6	Nedlastet	24.03.2023
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2023



Beskrivelse

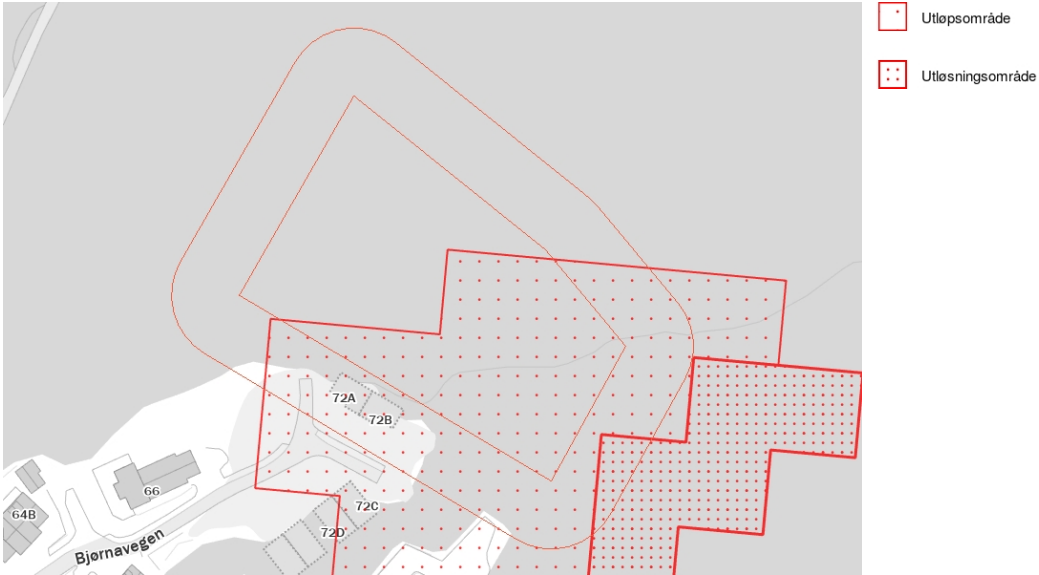
FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser på detaljert nivå. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Skog	Barskog	Høy	Grunnlendt	1

Samfunnssikkerhet: Snøskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	06.03.2023
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2023



Beskrivelse

Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred. \nDet gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. \nAktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som ut fra helning på terrenget gjenkjenner terreng der utløsning av snøskred er mulig. Fra hvert utløsningsområde er utløpsområdet automatisk beregnet. Det er ikke gjort feltarbeid ved avgrensning av områdene, og effekten av lokale faktorer (f. eks. skog, terrengdetaljer, utførte sikringstiltak o.l.) er derfor ikke vurdert. \n\nAktsomhetsområdene gjelder ikke skredfare knyttet til sørpeskred.

Bjørnafjorden 24.03.2023

Ledningskart:

Det finnes ingen ledningar her endå, men ein skal vel ganske snart i gang med å legge ledninger for nye bustader. Nettopp godkjent rørleggermelding om etablering av felles VA, i byggetrinn 3/Stordalen.

Hvis det finnes noko, så har vi ikkje mottatt dokumentasjon på dette endå.



EIENDOMSMEGLER VEST, OS
V/GUNVOR TJETLAND
TORGGATA 14
5200 OS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 15235045
Vår referanse: 3141559/21076519
Bestilling: C3 2023-04-14 (7) 67

Dato
14.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
431716	200	18.5.2015	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4624 BJØRNAFJORDEN	44	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

eiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601852400
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

	Adresse	
	Postboks 84, 5202 OS	
	Adresse	
	MARIVEGEN 18, 5208 OS	

Ulik hjemmelshaver: NEI

UJØRN

an § 24

Doknr: 431716 Tinglyst: 18.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



EIENDOMSMEGLER VEST, OS
V/GUNVOR TJETLAND
TORGGATA 14
5200 OS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 15235045
Vår referanse: 3141556/21076504
Bestilling: C3 2023-04-14 (7) 69

Dato
14.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
205165	200	24.2.2023	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4624 BJØRNAFJORDEN	44	5	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle

Erklæring om rettighet i fast eiendom 1

Innsenders navn (rekvirent): Advokatcompagniet DA v/adv. Jan Olav Andersen		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 205165 Tinglyst: 24.02.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 483		
Postnummer: 5805	Poststed: Bergen	
Fødselsnr./Org.nr. 859690122	Ref.nr. 84727	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Lars Kristian Lunde	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 2

2. Eiendom (avgivers) 3					
Kommunenr. 4624	Kommunenavn Bjørnafjorden	Gnr. 44	Bnr. 5	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) 4				
	Kommunenr. 4624	Kommunenavn Bjørnafjorden	Gnr. 44	Bnr. 690	Fnr. Snr.
	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		



Rett kopi bekrefte
Thomas Johnsrud

Rett kopi bekrefte
Sign:

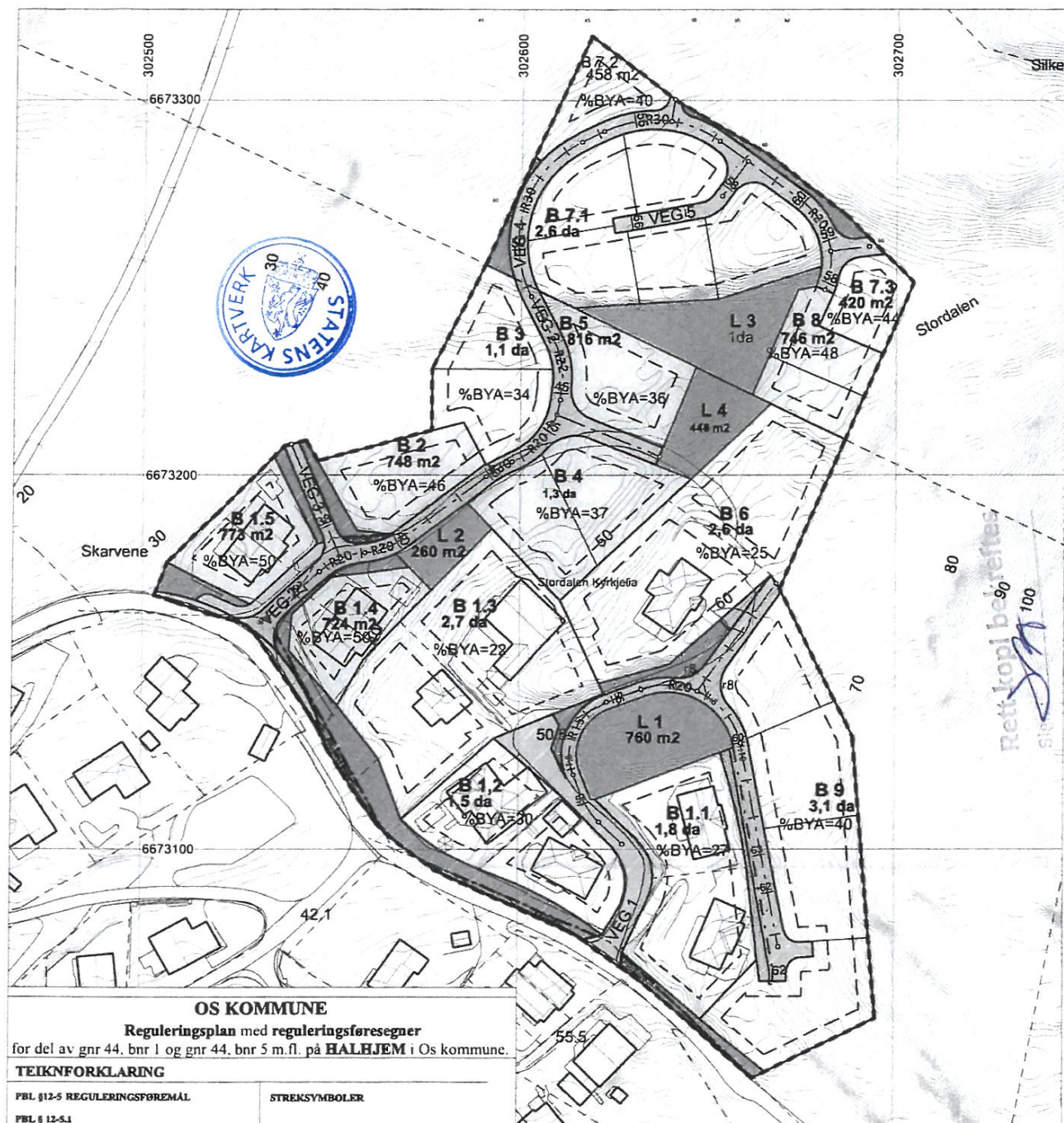
4. Beskrivelse av rettigheten 6	
1. Gnr 44 bnr 690 i Bjørnafjorden skal ha vegrett i eksisterende vei (veg2) på gnr 44 bnr 5 i Bjørnafjorden.	
2. Gnr 44 bnr 690 i Bjørnafjorden skal ha rett til anlegge ny vei over gnr 44 bnr 5 i Bjørnafjorden som tilkomst til nye boliger i regulert boligfelt på gnr 44 bnr 690, fra det sted vegen stopper i dag.	
3. Gnr 44 bnr 690 i Bjørnafjorden skal ha rett til å koble på vannledning, avløpsledning og overvannsledning som ligger på gnr 44 bnr 5 i Bjørnafjorden. Den midlertidige overvannsledning skal ferdigstilles av gnr 44 bnr 690 i henhold til avtale og reguleringsplan.	
4. Gnr 44 bnr 690 i Bjørnafjorden skal ha rett til å gi nye eiendommer rett til å knytte seg til veg, vann- og avløpsanlegg. <i>som utskilles fra 44/690.</i>	
5. Alle eiendommer som knytter seg til anleggene plikter å delta med en forholdsmessig de av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) 7	
6. Underskrifter	
Sted og dato <i>Os 19/1-23</i>	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift 8 <i>Lars Lunde</i>

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.

2) Behovet for å sende inn dokumentet for tinglysing. Dette vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, en faktura for

Rett kopi bekrefte
Sign:





EIENDOMSMEGLER VEST, OS
V/ARILD LOTHE
TORGGATA 14
5200 OS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 15235045
Vår referanse: 3108405/20790518
Bestilling: C3 2023-03-08 (6) 41

Dato
08.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
178687	200	17.2.2023	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4624 BJØRNAFJORDEN	44	690	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle

Innsenders navn
Advokatcompagniet DA v/adv. Jan Olav Andersen

Adresse
Postboks 483

Postnr. Poststed
5805 Bergen

(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. Ref.nr.
859690122 84693

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 178687 Tinglyst: 17.02.2023

STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
4624	Bjørnafjorden	44	690			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☒ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☒ Nei ☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet

☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg

Bruk av grunn

☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig

☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Rekkehus- kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 6.500.000,-

Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- nasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾

kr 6.500.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ Navn Ideell andel

Bjørn Orrebakken 1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ Navn Fast bosatt i Norge Ideell andel

Skjøte¹⁾

Rett kopi bekrefte
Sign.:

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato Sted

Kjøpers/erverters underskrift Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato Sted

5/1-23 Os

Utsteders underskrift ⁷⁾ Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Bjørn Orrebakken

BJØRN ORREBAKKEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

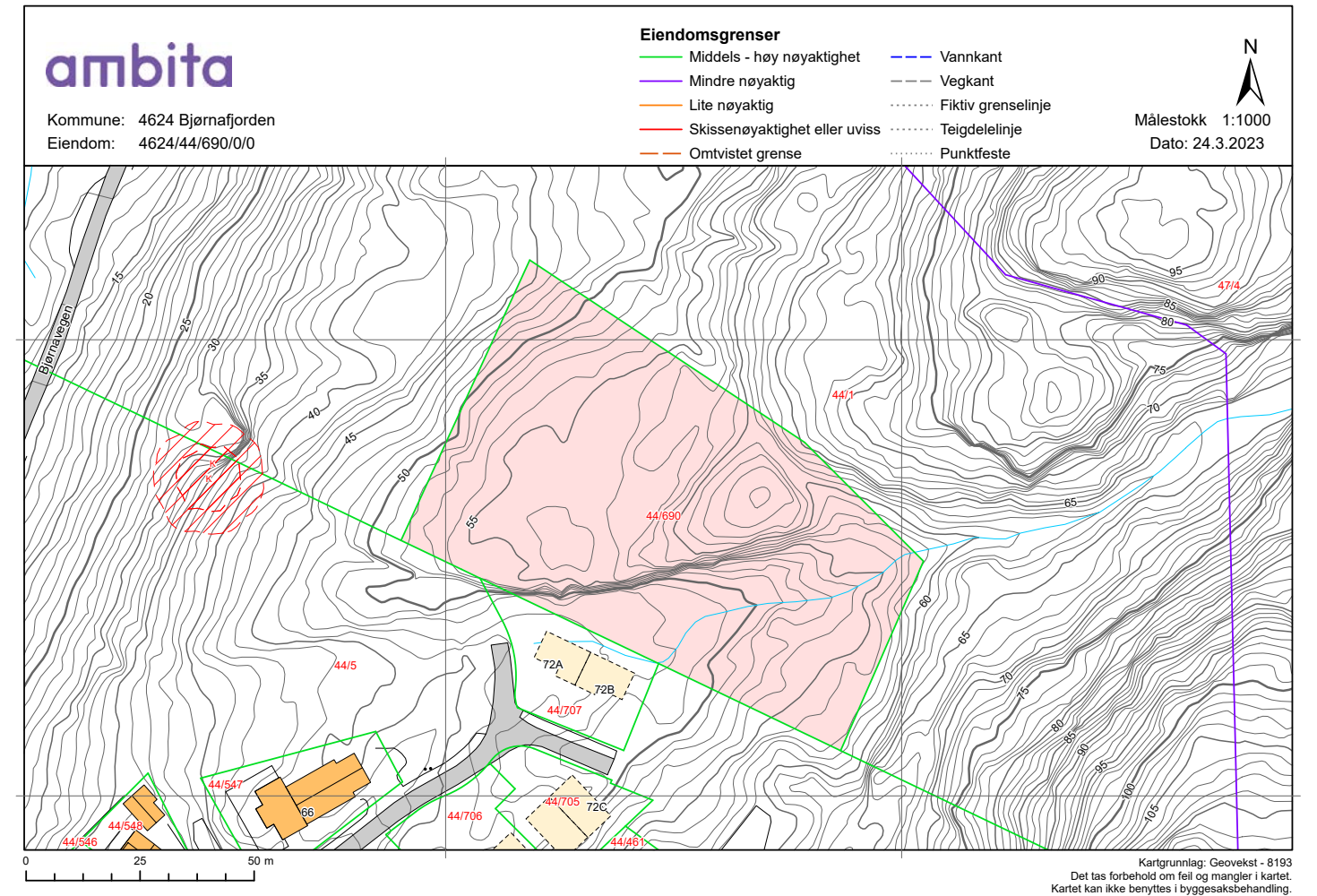
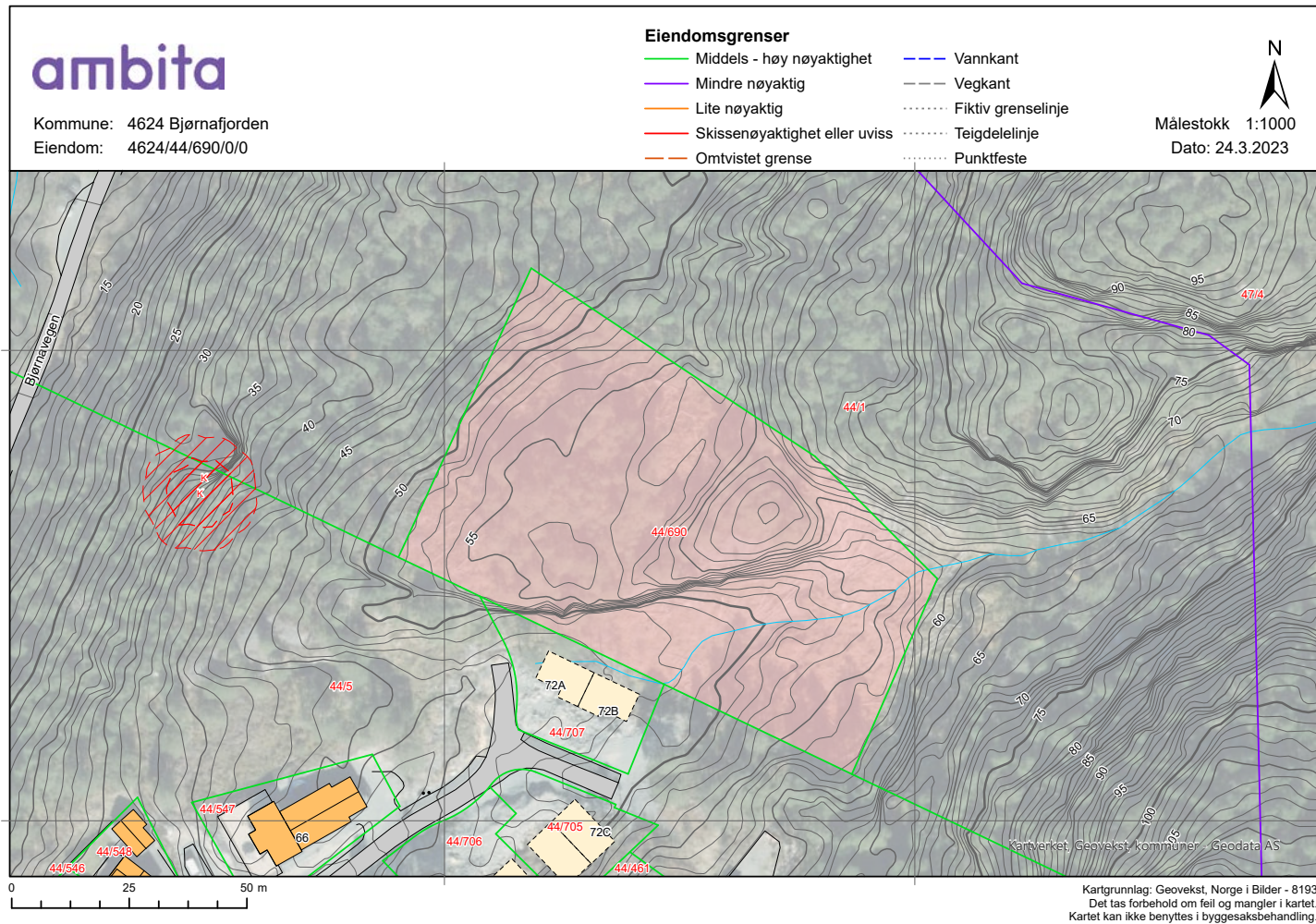
Dato Ektefelles/registrert partners underskrift Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift Gjenta med blokkbokstaver

Rett kopi bekrefte
Sign.:

99



- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- ### Høydekurver
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve

Tegnforklaring	
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985	
	Boligområde - nåværende
	Boligområde - framtidig
	Erverv - nåværende
	Offentlige bygninger - nåværende
	Offentlige bygninger - framtidig
	Frnområde - nåværende
	Frnområde - framtidig
	Annet byggeområde - nåværende
	Annet byggeområde - framtidig
	LNF-område
	Vannareal for alment friluftsliv
	Småbåthavn - nåværende
	Småbåthavn - framtidig
	Vannareal for allmenn flerbruk
	Fiskeområde - nåværende
	Annen særskilt bruk eller vern - nåværende
	Vegareal - nåværende
	Havn - nåværende
	Havn - framtidig
	Grense for restriksjonsområde
	Krav om reguleringsplan
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - framtidig
	Samleveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - framtidig
	Farled - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn



Vår ref.
10/1661

Arkivkode.
142

Dato.
30.01.2014

PLANSKILDRING

Arealdelen til
kommuneplanen
for Os
2012 – 2023

Planskildring er justert i samsvar med
Kommunestyret sitt vedtak 19.06.2012
Kommunestyret sitt vedtak 29.10.2013
Miljøverndepatementet sitt vedtak 20.12.2013

INNHALD

1	INNLEIING.....	4
1.1	FØREMÅL	4
1.2	BAKGRUNN.....	4
1.3	PLANPROSESS	5
1.4	ORGANISERING OG MEDVERKNAD.....	5
2	RAMMER OG FØRESETNADER FOR PLANARBEIDET	6
2.1	OVERORDNA FØRINGAR	6
2.2	HOVUDSTRATEGI FOR PLANEN	10
2.2.1	Os sin rolle i Bergensregionen	10
2.2.2	Strategiar for langsiktig utvikling.....	10
2.2.3	Berekraftig transportsystem.....	14
2.2.4	Senterstruktur, sentral tettstadstruktur.....	15
3	HOVUDTEMA I PLANEN	17
3.1	FOLKETALSUTVIKLING OG BUSTADBYGGING	17
3.1.1	Befolkningsvekst og framskriving	18
3.1.2	Arealbehov til bustader.....	21
3.1.3	Fortetting og nye bustadområde.....	23
3.2	NÆRINGSUTVIKLING.....	27
3.2.1	Behov for nye næringsareal.....	28
3.2.3	Sjøtilknytta næring.....	29
3.2.4	Jord- og skogbruk.....	29
3.2.5	Masseuttak.....	31
3.3	SOSIAL INFRASTRUKTUR OG OFFENTLEGE FØREMÅL.....	31
3.3.1	Skulekapasitet	31
3.3.2	Barnehage.....	32
3.3.4	Kultur og idrett	33
3.3.5	Kyrkje og gravplassar.....	33
3.3.6	Forsvaret.....	33
3.4	SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	33
3.4.1	Vegar.....	34
3.4.2	Kollektivtransport.....	34
3.4.3	Parkering.....	36
3.4.4	Teknisk infrastruktur.....	36
3.5	SJØ OG VASSDRAG	36

3.6	GRØNSTRUKTUR.....	41
3.6.1	Friluftsliv og regionale utfartsområde	41
3.7	LANDSKAP	43
3.7.1	Landskapstypar i Os kommune.....	44
3.7.2	Synlighetsanalyse.....	48
3.7.3	Høgdelag.....	51
3.7.5	Konklusjon	53
3.7.6	Estetikk.....	53
3.8	NATURMANGFALD	54
3.9	KULTURMINNE	56
3.9.1	Automatisk freda kulturminne.....	56
3.9.2	Kulturmiljø.....	57
4	PLANENS VERKNADER.....	58
4.1	KONSEKVENSGREIING	58
4.2	ROS-ANALYSE.....	58
4.3	AREALREKNESKAP.....	61
5	FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN	62
5.1	TEMATISKE FØRESEGNER	62
5.1.1	GENERELT.....	62
5.1.2	BYGGEOMRÅDE (PBL 85 § 20-4 PKT. 1).....	62
5.1.3	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE	64
	(PBL 85 § 20-4, PKT 2)	64
5.1.4	SJØ OG VASSDRAG (PBL 85 § 20-4, PKT. 5)	66
5.2	GEOGRAFISK AVGRENSA FØRESEGNER	66
5.2.1	BYGGEFORBOD LANGS VASSDRAG (PBL 85 § 20-4 f)	66
5.2.2	BYGGEOMRÅDE (PBL 85 § 20-4 PKT. 1):	67
5.2.3	OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL 85 § 20-4 PKT. 3):	67
5.2.4	SÆRSKILD BRUK AV SJØ OG VASSDRAG (PBL 85 § 20-4 PKT. 5):	67
5.3	TEMATISKE RETNINGSLINJER.....	68
5.3.1	GENERELLE RETNINGSLINJER.....	68
5.3.2	BUSTADOMRÅDE	68
5.3.3	VERNEVERDIGE BYGG.....	69
5.3.4	FRITIDSBUSTADER.....	69
5.3.5	NAUST	69
5.3.6	BARN OG UNGE.....	70
5.3.7	STRANDSONE.....	70
5.3.8	LANDSKAP.....	70
5.3.9	SJØOMRÅDE	70

VEDLEGG 3: Notat: Vurdering etter naturmangfaldslova

1 INNLEIING

1.1 FØREMÅL

Kommuneplanens arealdel er ein del av kommunens langsiktige planlegging. Den skal samordne viktige behov for vern og utbygging, slik at det blir lettare å utarbeide meir detaljerte planer og raskare ta avgjerder i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk. Arealdelen, som aktivt styringsreiskap, bør vise område der kommunen ønsker ein spesiell planinnsats og illustrere areal som er viktige å forvalte på bestemte måtar.

I kvar valperiode skal kommunestyret vurdere kommuneplanen samla og om det er naudsynt å føreta endringer i den.

Forslag til rullering av kommuneplanens arealdel viser kommunens grep for vidare utvikling gjennom plankart, planskildding, planføresegner, retningslinjer og konsekvensutgreiing med ROS-analyse.

1.2 BAKGRUNN

Formannskapet i Os kommune vedtok i 2004 å starte arbeidet med rullering av arealdelen til kommuneplanen. Os kommune har arbeidd med utforming av ny kommuneplan sidan 2006 og har hatt to forslag til handsaming, der merknader og motsegner har ført til avgjerd om å halde fram med å bearbeide forslaget. Dette er ei rullering av kommuneplanens arealdel, og grunna oppstart før ny plan- og bygningslov vart sett i kraft 1. juli 2009, vil planen vere heimla i plan- og bygningslova av 1985.

Forslaget som no vert fremja bygger på det arbeidet som er gjort i dei førre åra, men det er i tillegg fokusert på den rolla Os kommune har som ein viktig del av vekstregionen kring Bergen.

Os har lenge hatt rolle som vekstkommune i Bergensområdet. Før kommunesamanslutninga i 1972 var Os ein av 7 kommunar som hadde eit frivillig regionalt plansamarbeid i regionplankontoret for Bergenshalvøyen og Askøy. Fem av desse kommunane vart slått saman til det nye "Stor-Bergen" i 1972.

Det regionale perspektivet er stadig viktigare. Skal denne byregionen utnytte positivt det vekstpresset som er til stades no og som truleg vil halde fram – og auke – dei komande 25 – 30 åra, må kommunane rundt Bergen delta i eit samarbeid som sikrar at det alltid er tilfredsstillande beredskap til å handtere arealbehov til bustader, næringsverksemd og andre arealføremål, knytte desse saman med eit berekraftig transportsystem og sikre naudsynt service på alle nivå.

Med dette som eit vesentleg utgangspunkt, er det naudsynt med langsiktige strategiar som også ser ut over kommuneplanperioden. Os kommune held difor fast på at det i denne kommuneplanen må visast areal og strukturar med eit langtidsperspektiv, i den hensikt å bygge opp ein overordna struktur med langsiktig varigheit. Dette er nærare utdjupa i kapittel **2.2 Hovudstrategi for planen**.

1.3 PLANPROSESS

Høyringa av den reviderte planen medførte eit høgt antal motsegner, samt oppmoding til kommunen om ny revisjon framfor å mekle for kvar einskild motsegn.

Revisjonen som no er gjennomført, fjernar ein del, men ikkje alle, område som det har vore fremja motsegn til. Det er ikkje introdusert nye område. I denne siste revisjonen er det lagt vekt på å få fram dei overordna strukturane som eksisterende og ny arealbruk utviklar saman og dokumentere kor hensiktsmessig dei valde grepa er.

Det var mekling med Fylkesmannen 01.06.12. Kommunen og Fylkesmannen vart einig om arealbruken for alle område med motsegn, unntatt to. Dette gjeld Industriområde 1.I5 og offentleg område 1.O3 på Moberg, og bustadområde 2.B5 på Kuventræ. Arealbruk for desse områda er avklara gjennom eige vedtak i Miljøverndepartementet 20.12.2013.

1.4 ORGANISERING OG MEDVERKNAD

Formannskapet er kommuneplannemnd i Os. Teknisk område har hovudansvar for førebuinga og den praktiske gjennomføringa ved å rullere arealdelen.

Plan- og bygningsutvalet (det faste utval for plansaker) gjer vedtak om å legge ut planar til offentleg ettersyn.

Jamfør plan- og bygningslova (PBL 85) § 16, skal berørte partar verte gitt høve til å delta aktivt i planprosessen. I samband med oppstart av rulleringa i 2004 kom det inn 20 offentlege fråsegner og over 300 private merknader.

Framlegg til ny arealdel til kommuneplanen for Os vart til slutt lagt ut på begrensa høyring 21.05 - 02.07.11. Det kom inn 18 private merknader og 10 offentlege fråsegn.

2 RAMMER OG FØRESETNADER FOR PLANARBEIDET

I utarbeiding av kommuneplanens arealdel skal ein legge til grunn føringar som for eksempel lovverk, forskrifter, rikspolitiske retningslinjer og fylkesplanar. Os kommune har også eigne planar og utgreingar som skal vere grunnlag for planlegginga.

2.1 OVERORDNA FØRINGAR

Samordna areal og transportplanlegging

Jamfør Stortingsmelding nr 26 skal transportpolitikken i byområde bidra til reduserte klimagassutslepp, betre bymiljø og helse og auka tilgjenge for alle. I dette ligg det at arealplanlegginga skal bidra til å redusere klimaendringanes trussel mot liv, helse, materielle verdiar, samfunnsviktige funksjoner og infrastruktur.

Dette vil seie at ein må jobbe for å redusere transportbehovet og arealforbruket mest mogleg ved utbygging. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging (Rundskriv T-1057) er sett for å oppnå ei betre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunane og på tvers av kommunar, sektorar og forvaltningsnivå. Målet med ei slik samordning er å få mest mogleg effektiv, trygg og miljøvennlig transport slik at transportbehovet kan avgrensast.

Hovudgrepet i arealdelen for Os kommune er å legge hovudtyngda av utbygging kring hovudvegssystemet i kommunen og med moglegheit for gode internsamband mellom vekstområda.

Energi og klima

Det er sett i gang arbeid med eigen klimaplan i Os kommune som til dømes tek opp ulike sektorars utslepp og energibruk. Den lokale handsaminga av energi- og klimaløysingar vert basert i Fylkesdelplan for klima og nasjonale føringar som Stortingsmelding nr 26.

Arealdelen si konsekvensutgreiing og ROS-analyse set fokus på utfordringer som meir nedbør, havnivåstigning, meir ekstremvær (vind) og auke i flom- og skredhendingar. Dette legg føringar for framtidig planlegginga til dømes plassering og dimensjonering av

Universell utforming

Universell utforming har stort fokus i nasjonale strategiar, for å bidra til eit lett tilgjengeleg samfunn for alle og hindre diskriminering. Utforming og tilrettelegging av fysiske forhold fremjar like moglegheiter til samfunnsdeltaking. Ny teknisk forskrift (Forskrift om krav til byggverk, heimla i byggesaksdelen av ny plan- og bygningslov), konkretiserar prinsippet om universell utforming.

I tillegg set Fylkesdelplan Deltaking for alle – Universell utforming 2006-2009 som mål at universell utforming skal vere ein premiss i kommuneplaner og reguleringsplanar.

I samband med tettstadsutvikling og fokus på forsterking av tettstadsstrukturen i Os kommune, vil universell utforming vere eit grunnprinsipp.

Folkehelse

Fylkesdelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv – 2008-2012 har som hovudmål at innbyggjarane i Hordaland skal kunne vere "aktiv kvar dag" etter eigne ønske og føresetnader - på ålment tilgjengelege område i naturen og i anlegg i nærleiken av der dei bur. Det er viktig at kommunen legg rammer som stimulerar til regelmessig fysisk aktivitet, som har dokumentert positiv helseeffekt både fysisk, psykisk og sosialt, og reduserer veik helse og dødeligheit generelt.

Os kommune har gjennom fleire år hatt fokus på å gjere viktige friluftsareal offentleg tilgjengeleg. I tillegg har dei utarbeidd kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet (2008-2011). Eit av dei politiske måla er:

"Os kommune skal leggja til rette for idrett og friluftsliv på ein slik måte at det inspirerer menneske i alle aldersgrupper i kommunen til å driva regelmessig fysisk aktivitet. Idrettsanlegg, turløyper, gang- og sykkelveggar og tilbod om organisert aktivitet skal vera av så god kvalitet at det er med og gjev grunnlag for vekst og utvikling i kommunen."

Os kommune har også vedteke rusmiddelpolitisk handlingsplan (2005 – 2007) og plan for psykisk helsearbeid (2007 – 2010). Desse planane er framleis viktige grunnlagsdokument i folkehelsearbeidet.

Helse og grønstruktur er teke opp som tema i konsekvensutgreiinga, og i samband med utbygging av nye bustadområder er det i bestemmelsene knyttet rekkefølgekrav til gang- og sykkelveg.

Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga skal handhevast strengare. Rundskriv T-2/08 skildrar kommunens ansvar for at all plan- og

Strandsone

Os kommune har ikkje føreteke ei eiga fastsetting av funksjonell strandsone, men dette arbeidet er tenkt påbegynt. Kommunen har mellom anna føreteke god dokumentasjon av strandsona i Os gjennom skråfotografering. Nasjonale føringar ligg til grunn for strandsoneforvaltninga. Dette vil seie at omsynet til strandsona skal sikrast gjennom heilskaplege og langsiktige arealplanar, der utgangspunktet er at ein ikkje bør bygge nær sjøen. Os kommune er definert som særleg pressområde for strandsona (i samband med ny planlov). Forslag til revidering har freista å ta omsyn til dette.

Landskap og grønstruktur

Dei fysiske omgjevnadene er viktige for lokal identitet og er ein ressurs for livskvalitet og verdiskaping. Den europeiske landskapskonvensjonen set det fokus på kvardagslandskapet og korleis innbyggjarane ønsker at landskapet skal vere. Fylkesdelplan for Hordaland 2005-2008 slår fast at landskap skal forvaltaast i eit langsiktig tidsperspektiv og som kjelde til identitet og livskvalitet.

Os kommune har fleire viktige landskapstypar og område for rekreasjon og friluftsliv (friområde). Landskap er skildra som eit eige tema i underkapittel 3.7 og grønstruktur/friluftsliv i underkapittel 3.6.

Jordvern og landbruk

Å redusere omdisponeringa av jordressursar er nasjonalt prioritert. Arealstrategi for landbruket, FMLA 2009 er retningsgjevande for Fylkesmannens landbruksavdeling sitt arbeid med å sikre landbrukets arealressursar.

Kommunane Os, Fusa og Samnanger har utarbeidd ein felles landbruksplan som skal ligge til grunn for landbruksforvaltninga i kommunen. Målet med planen er:

"Utmeisle kommunen sin politikk på landbruksområdet. Planen skal vere eit innspel til kommuneplanen, eit forvaltningsverktøy for kommunen, og gje grunnlag for utvikling av landbruket i kommunen.

Landbruksplanen skal målrette økonomiske verkemiddel til tiltakstypar eller geografiske område som er spesielt aktuelle, og der nytteverdien vil vere størst.

Planen skal gjelde i område sett av til landbruk i kommuneplanen, LNF-område, og skal rullerast i samband med eventuelle kommuneplanendringar. Planen inneheld kartdel og tekstdel for kvar kommune."

Os kommune har også som mål for planarbeidet at kommuneplanen skal bidra til levande bygder ved å kunne auke noko av tilgangen på areal for spreidd bustadbygging, til dømes i Hegglandsdalen. Landbruk er eige tema i konsekvensutgreiinga.

Kommunale føringar

Andre planar og dokument som Os kommune legg til grunn i si planlegging er:

Plan	Neste rullering	Ansvarleg
Avløp, kommunedelplan 2007-2018	2012	Teknisk område
Barnehage- kommunalt tilsyn		Stab og støtte
Barnehage og skule, Overgangsplan	2010	Oppvekst og kultur
Barnehage og skule, Strategiplan for pedagogisk utviklingsarbeid 2009-11	2011	Oppvekst og kultur
Barnehage og skule, Tilpassa opplæring	2011	Oppvekst og kultur
Barnehagetilsyn, kommunal plan	2011	Fellestenester
Bjånes, kommunedelplan		Teknisk område
Bustadsosial handlingsplan 2007-2014	2010	Avd. for tenestestyring
Digital kompetanse	2010	Oppvekst og kultur
Idrett og fysisk aktivitet, kommunedelplan 2008-2011	2011	Oppvekst og kultur
Integrerings- og inkluderingsplan for flykthningar 2008-2011	2011	Helse og sosial
Kommuneplan 2005-2017, langsiktig fellesdel	2009	Samfunnsutvikling
Kommuneplan - arealdelen	2012	Tekniske område
Kompetanseutvikling, Overordna plan	2009	Personalavdelinga
Målbruksplan		
Psykisk helsearbeid 2007-2010, plan	2010	Området Helse og sosial
Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2005-2007	2009	Området Helse og sosial
Sentrum, kommunedelplan	2012	Teknisk område
Skulebruksplan	2010	Oppvekst og kultur
Strategisk næringsplan	2010	Samfunnsutvikling
Trafikksikringsplan	2012	Teknisk område
Vassforsyning, kommunedelplan	2012	Teknisk område
Økonomiplan 2010-2013	2010	Økonomiavdelinga

2.2 HOVUDSTRATEGI FOR PLANEN

2.2.1 Os sin rolle i Bergensregionen

Os kommune har eit stort potensial for befolkningsvekst og anna utvikling på grunn av si plassering som nabo til storbyen Bergen. Os ligg i det området rundt Bergen som er mest etterspurt av bustadsøkarar.

Vekstraten i Bergen og Bergensområdet er høg, og dette skuldast naturleg tilvekst (fødselsoverskot), tilflytting frå utlandet og flytteoverskot i forhold til andre deler av landet og nærmlandet. Statistisk sentralbyrå (SSB) har prognosar for auke i folketalet dei neste 20 og 30 åra. For Bergensområdet, definert som Bergen og dei 6 næraste nabokommunane, ligg eit gjennomsnittleg alternativ på om lag 100.000 til 2030 og 160.000 til 2040.

Bergen kommune har sjølv ein anstrengt tomtesituasjon som medfører press i bustadmarknaden. Dette gir seg utslag i høg prisvekst og stort press på dei næraste nabokommunane rundt Bergen. I Os er det ein tilleggsfaktor at folkesetnaden er forholdsvis ung, med høg eigenvekst.

Os kommune har, saman med dei andre nabokommunane rundt Bergen, ei viktig rolle i å bidra til at det samla vekstgrunnlaget i regionen kan utnyttast. Det er også i Os kommunes eiga interesse å ta del i denne veksten.

Bergen har tidlegare ekspandert ved å tileigne seg nye område frå nabokommunar (Fyllingsdalen er siste eksempel) og ved kommunesammenslåing (1972) då Fana, Laksevåg, Åsane og Arna vart slått saman med Bergen. Med den befolkningsveksten som no er bereikna vil komme dei neste 20-30 åra, må noko likande gjerast. Tilrettelegging for bustadbygging i Bergen avgrensar seg til å kunne handtere omkring halvparten av folkevekst/etterspurnad etter bustad i regionen.

Prioritering av fortetting i dei mest sentrale delane av byområdet, i bydelssentra og i knutepunkt langs kollektivårene, særlig kring bybanestoppa, medfører at det vert bygd ei overvekt av bustader i høg prisklasse. Både for å tilfredsstille det samla bustadbehovet og for å tilby større breidde og bustadstorleikar, må det leggjast til rette for aukande bustadtilbod i kommunane rundt Bergen. Desse kommunane må ta del i ekspansjonen, og den beste måten å gjere dette er ved å tilrettelegge for større vekst i eigen regi og ta eit overordna plangrep for bustadstrukturen. Dette inneber endringar i utbyggingsstrategi.

Kommuneplanen trekker opp dei langsiktige rammene for den ønska utviklinga. I all hovudsak er utviklingsområda som er definert i kommuneplanen av tre kategoriar.

Der er brukt ein kriteriebasert framgangsmåte for å definere avgrensinga av desse langsiktige utviklingsområda i kommunen. Vårt forslag til kriteriesett tek utgangspunkt i rikspolitiske retningslinjer for samordna areal og transportplanlegging, samt informasjon om område som bør skjermast for utbygging i eit langsiktig perspektiv. Forslag til kriterie:

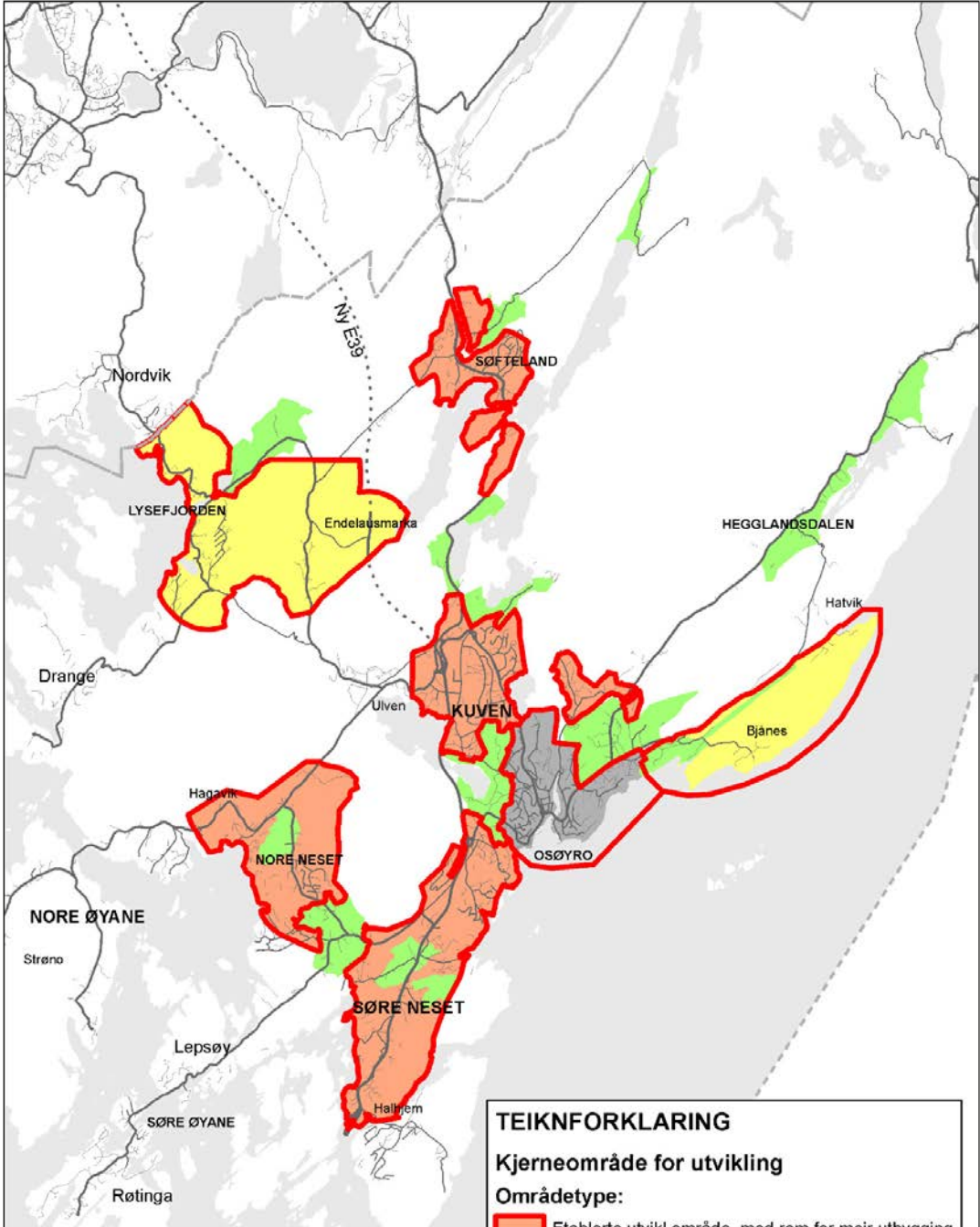
- Nærleik til kollektivtilbud: Utviklingsområde skal vere innanfor ein korridor på 600 m luftlinje frå ein kollektivakse med bra frekvens (min 2 avgangar i timen morgon og ettermiddag). Eventuelt må det vere forventningar om at kollektivtilbudet skal bli så bra, noko som ein kan hevde i Lysefjorden.
- Sentralitet: Nye utviklingsområde skal ikkje bidra til å gje ein meir grisgrendt busetnad. Dvs. at gjennomsnittleg reisetid til kommunesenteret og andre viktige målpunkt ikkje må stige, som følgje av ny busetnad. (Ny busetnad skal bidra til å redusere den gjennomsnittlige reisetida til kommunesenteret, til handlesenteret på Flåten eller til Bergen sentrum.)
- Eit utviklingsområde skal ikkje vere i konflikt med eksisterande verneområde, eller eksisterande friluftsområde av regional eller nasjonal verdi.
- Eit utviklingsområde skal bygge på eksisterande bebyggelsesstruktur, og ikkje punktere eit samanhengande LNF-område/ grøntkorridor, eller kjerneområde for landbruk, eller restriksjonsområde mhp. kulturminne.
- Kommunikasjonsknutepunkt, sitat frå rikspolitiske retningslinjer for samordna areal og transport:

"Innenfor gangavstand fra stasjoner/knutepunkter på hovedårene for kollektivtrafikknettet, kan utbyggingshensyn tillegges større vekt enn vern, under forutsetning av at det planlegges en konsentrert utbygging og tas hensyn til kulturmiljøer og grøntstruktur".

Dette er konkretisert ved å definere ei sone på 2,5 km gangavstand frå Os sentrum, som det naturlege omlandet til kommunesenteret. Innanfor denne sona vil ei vidare utvikling støtte opp omkring eksisterande senterstruktur, og styrkje Osøyro som senterområde, noko som er i tråd med retningslinjene for samordna areal- og transportplanlegging.

Dei utviklingsområda som kjem ut av dette, kan deretter inndelast i følgjande kategoriar:

- 1) Sentrale utviklingsområde (Osøyro)
- 2) Nye utviklingsområde (Bjånes og Endelausmarka/Lysefjorden)



1. Sentrale utviklingsområde, Osøyro

Sentral utvikling i samsvar med kommunedelplan for Osøyro, i hovudsak som fortetting og utnytting av direkte tilgrensande område som til no ikkje er i bruk. Bereikna potensial i denne kommuneplanen er om lag 350 bustader. Her vil også nye handels- og servicefunksjonar verte innpassa.

2. To nye, større utviklingsområde, Bjåneshalvøya og Endelausmarka

For Bjåneshalvøya er det utarbeidd kommunedelplan. Området er fastlagt som langsiktig utviklingsområde i tidlegare kommuneplan og vert oppretthalde slik. Samla bustadpotensial på Bjånes er om lag 1000 bustader.

Endelausmarka vert utvikla primært som næringsområde i tilknytting til ny stamveg (E 39). I direkte tilknytting til dette vert det lagt ut nye bustadfelt som er meint å styrke området i botnen av Lysefjorden som nytt knutepunkt. I tillegg til næringsareala i Endelausmarka, inneheld avsette areal for ny bustadbygging rom for 900 nye bustader.

3. Fortetting og videreutvikling av dei eksisterande utbygde områda

Fortetting og vidareutvikling av eksisterande område: Dei viktigaste utbyggingsareala ligg elles i områda vest for Osøyro/Kuven krinsar, i Nore Neset og Søre Neset, som frå før er dei tettast utnytta delane av kommunen, med nærleik til Osøyro. Det er avsett areal til ca 1.200 nye bustader i desse områda, inkludert fortetting i eksisterande utbygde område.

Bustadkonsentrering

Ved å konsentrere meir enn ¾ (77%) av ny utbygging til dei nemnde områda, bygger ein opp under ein etablert struktur som har eit svært langsiktig utviklingspotensial (sjå figur 2). Ved utvikling i desse områda kan det også skapast grunnlag for auka kollektivandel i persontransporten, på ei kort ringrute med korte avstikkarar, som vil tene ein stor andel av busetnaden og det aller meste av kommunens handels- og serviceområde.

Avsetting av areal for den langsiktige utviklinga i kommunen har eit lengre tidsperspektiv enn kommuneplanperioden. Både Bjåneshalvøya og Endelausmarka/Lysefjorden, inneheld areal for til saman 2.000 av kommuneplanens samla arealreserve for 4.500 bustader. Begge desse områda skal vere langsiktige utviklingsområde der oppstart av utbygging vil komme mot slutten av kommuneplanperioden. Det er likevel naudsynt å sette av dei store areala i kommuneplanen, slik at den vidare planlegginga (kommunedelplan, områderegulering) vert gjort innanfor rammer som kan tilrettelegge langsiktige arealbruksstrukturar.

Innan, og i tilknytting til, alle dei avsette utviklingsareala, er det rom for vidare utvikling. Dette inneber at hovudstrukturen som det vert lagt opp til, kan fasthaldast som eit samla

Planlagte og noverande bustader i Os kommune			
		Noverande areal	Nytt areal
1	Sentralt utviklingsomr åde (inkl kommunedelplan Bjånes)	5 254	447 (+ 464)
2	Endelausmarka/Lysefjorden	608	630
	Sum 1 og 2	5 862 (68%)	1 077 (+ 464) (81%)
3	Resten	2 738 (32%)	256 (19%)
	Totalt	8 600 (100%)	1 333 (+ 464) (100%)

Figur 2 Planlagde og noverande bustader i Os kommune

Full utbygging til ein samla bustadmasse på 11 250 bustader vil dekke bustadbehov for 26 – 27 000 innbyggjarar. Dette er med utgangspunkt i at det i gjennomsnitt bur 2,5 personar per bustad.

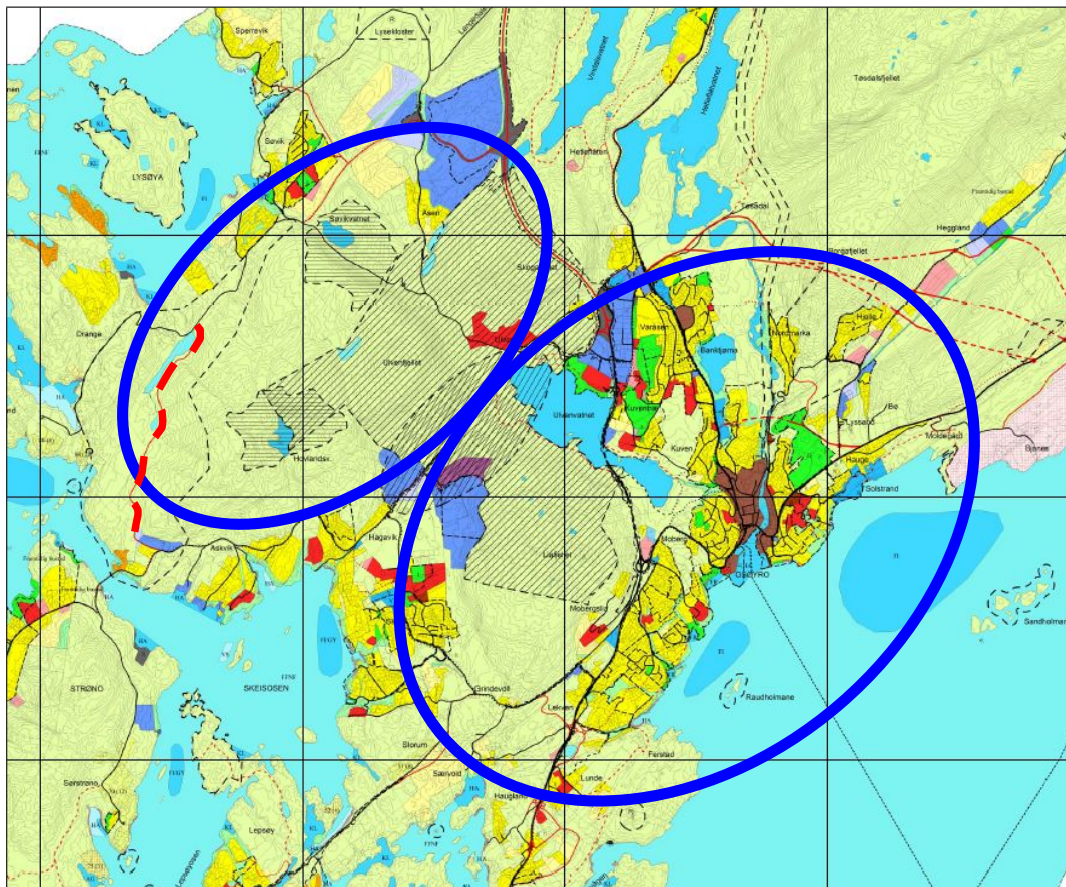
2.2.3 Berekraftig transportsystem

Ny E 39 vil verte bygd og teke i bruk i denne planperioden. Den gir ein vesentleg kortare reiseavstand til Bergen og ikkje minst til store arbeidsplasskonsentrasjonar og andre målpunkt i Fana/Ytrebygda. Ein må forvente at interessa for busetting i Os aukar.

Hovedtyngda av ny utbygging av bustader og næringsareal, og heile sentrumsaksen (kjøpesenter på Flåten og bysentrum i Osøyro) ligg direkte tilknytta det nye hovedvegssystemet, samt i ein struktur som gir grunnlag for eit ringvegssystem der busstransport med høg frekvens vil vere eigna.

På lengre sikt er det kommunens intensjon at også området kring Lysefjorden skal knyttast mot Nore Neset slik at det vert utvikla eit 8-tals kollektivnett som kan knytte alle delane av dei sentrale utviklingsområda godt saman i eit effektivt kollektivnett (sjå figur 3).

Slik får kommunen etablert eit heilskapleg transportsystem med godt samband mot kommunesenteret og Bergen.



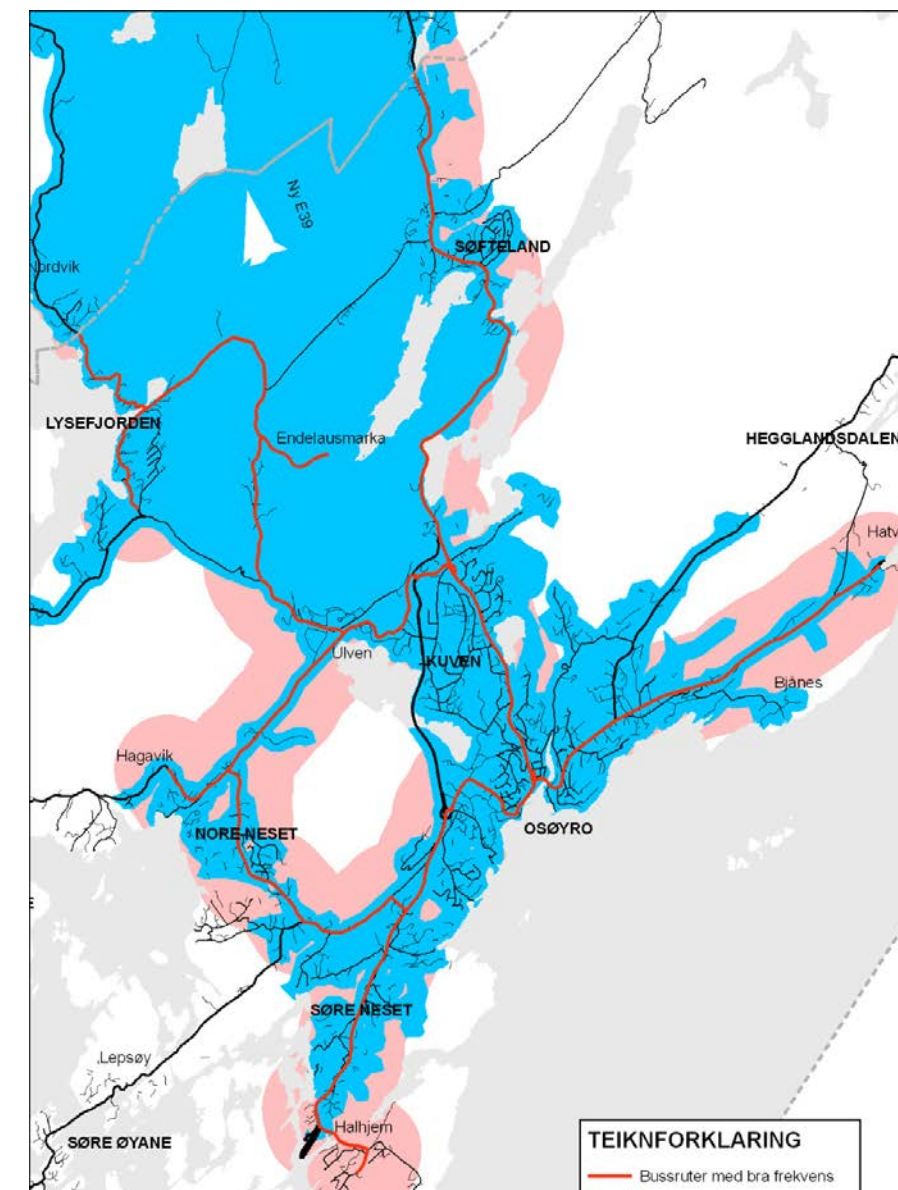
Figur 3 Framtidig vegsamband mellom Lysefjorden og Nore Neset (raud, stipla linje mot venstre), og prinsippskisse for 8-talssamband mellom utviklingsområda (blått).

2.2.4 Senterstruktur, sentral tettstadstruktur

Handelsføremål og andre senterføremål er for det meste lokalisert langs ein akse på om lag 2 km lengd frå Osøyro til kjøpesenteret Flåten heilt nord på denne aksen. Utanfor dette området er senterfunksjonar stort sett avgrensa til lokalbutikkar og naudsyste lokale serviceformål i tilknytting til større busetnad i dei ulike krinsane.

Gjeldande kommunedelplan for Osøyro, vedteken i 2007, legg til rette for ei fortetting og vidareutvikling i retning av ein meir sentral struktur. Fleire prosjekt er under planlegging og realisering i samsvar med denne planen. Målet er å skape eit levedyktig, miljøvenleg

Alle vesentlege senterfunksjonar vil då verte liggande langs ein akse som har best kollektivfrekvens, både inn og ut av kommunen (til Bergen) og i ei intern servicerute som nemnt i 2.2.3. og figur 3.



3 HOVUDTEMA I PLANEN

3.1 FOLKETALSUTVIKLING OG BUSTADBYGGING

Politisk er det vedteke at Os er ein kommune som søker vekst i folketal og sørvistilbod. Det er ei utfordring å styre kvar dei nye bustadane skal kome og særleg med tanke på at ein skal utvikle ein mest mogleg tilgjengeleg sosial infrastruktur, som også skal vere økonomisk rasjonell, i takt med bustadutviklinga.

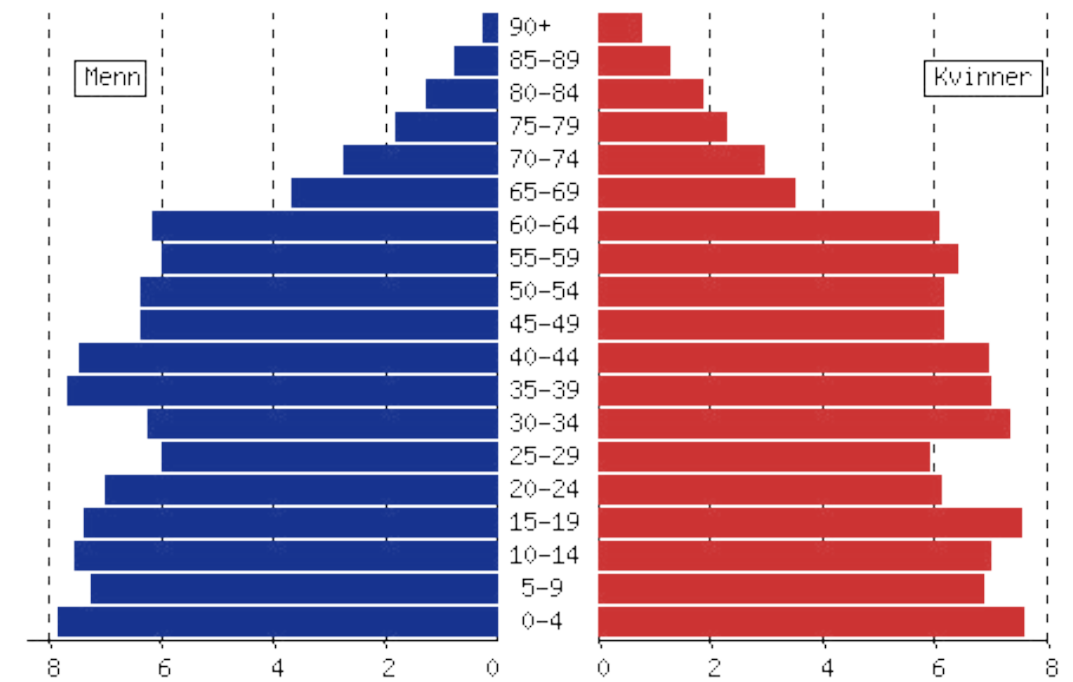
I gjeldande kommuneplan er det lagt opp til ein anna vekst i folketal enn Statistisk sentralbyrå (SSB) legg opp til. Arealkapasiteten i forslag til kommuneplanens arealdel er også ein god del større enn den veksten gjeldande kommuneplan legg opp til, på grunn av regionutviklinga. SSB si framskriving er nytta i andre tenesteområde. Framlegg til rullering av kommuneplan skal:

- Finne ein fornuftig vekstprognose basert på dei kjeldene vi har tilgjengelig
- Svare på kva arealbehov denne veksten gjev
- Vere eit styringsreiskap for kvar i kommunen veksten kjem
- Føreslå ein metode for prioritering mellom kva byggjeområde som skal vidareførast, fortettast eller etablerast

3.1.1 Befolkningsvekst og framskriving

Vekstprognose for folketal

1. januar 2010 var folketalet i Os 16 684 innbyggjarar. Dei hadde denne fordelinga på alder og kjønn:

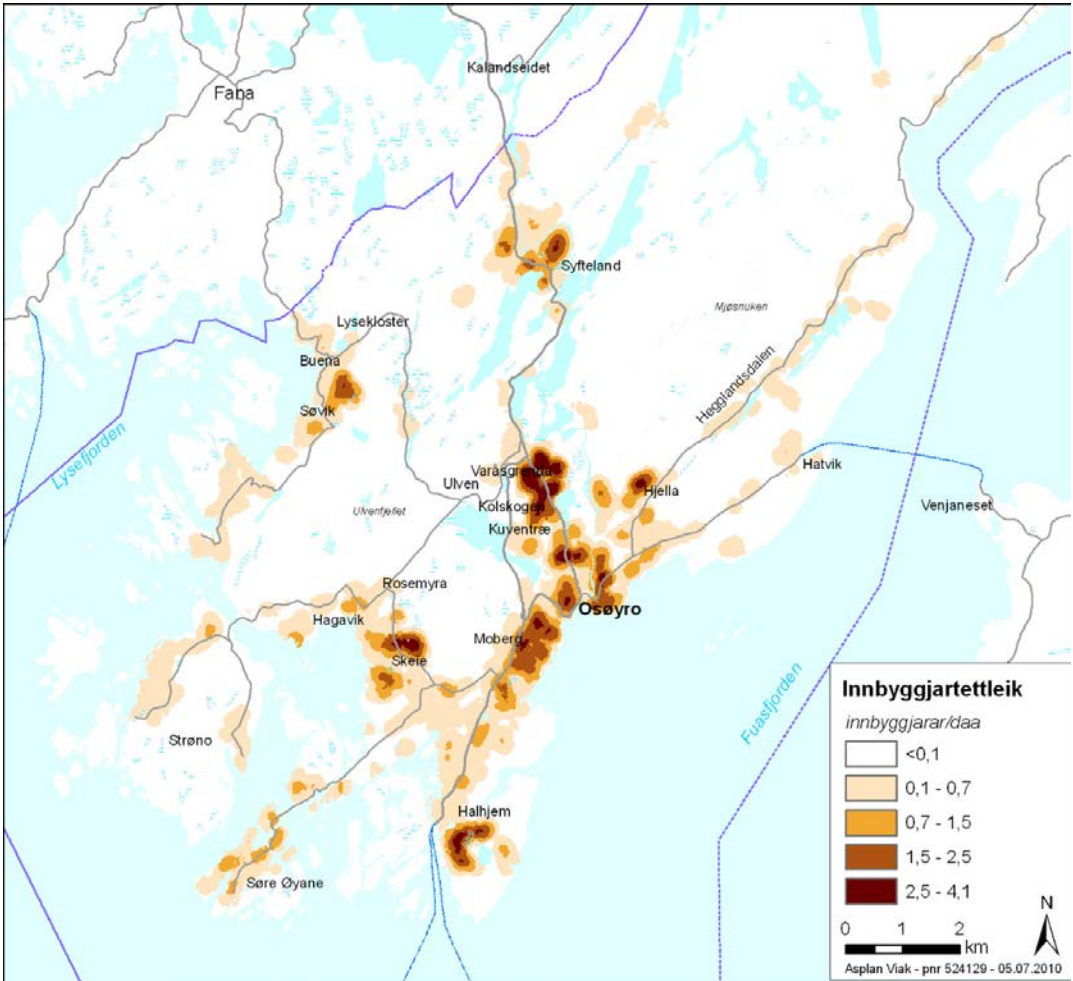


Figur 5 Befolkningspyramide for Os 2009

I befolkningspyramiden er aldersklassane delt opp i like store intervall (5 år), slik at stolpane blir samanliknbare. Alderspyramiden syner at befolkninga i Os har ei god spreing på vaksne i ulike aldersklassar og born, og at det per i dag ikkje er veldig mange eldre. Ein relativt ung befolkning gjer at kommunen har eit jamt fødselsoverskot kvart år.

Geografisk spreing

Den geografiske spreinga i kommunen syner eit dels spreidd befolkningsmønster, men også nokre klare konsentrasjonar. Den største konsentrasjonen av innbyggjarar finn vi i eit band frå Varåsgrenda i nord, via Osøyro, til Moberg i sør. Det har også skjedd ei



Figur 6 Befolkningstettleik i Os 2010, basert på bygningsdata (GAB) og innbyggjarar pr grunnkrets (SSB)

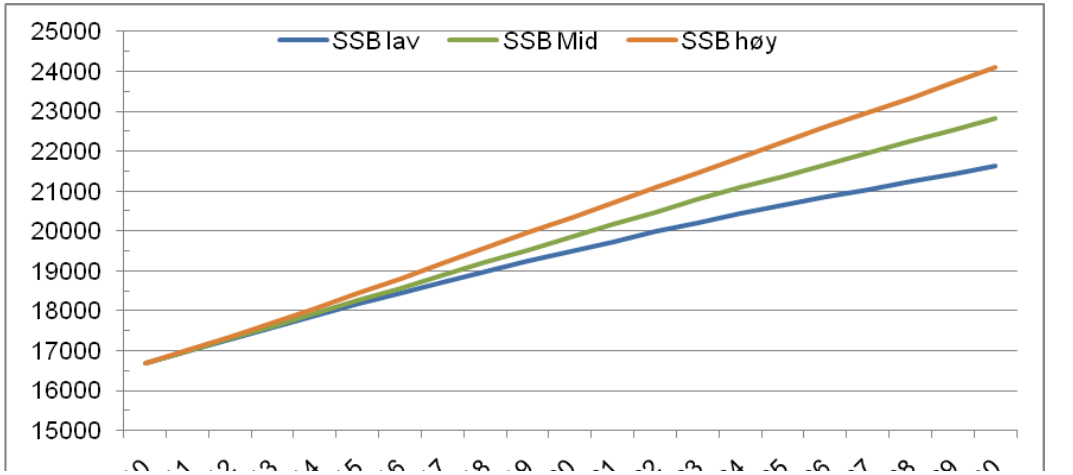
Den geografiske spreinga er viktig for kvar dei ulike tenestene bør lokalisrast, særleg aktuelt når ein må auka kapasiteten innan eit tenestekområde, eller for å vurdere om ein kan rasjonalisere eksisterande drift.

Framskrivingar av folketalet
Når ein skal vurdere framtidig vekst i Os kommune fins det fleire innfallsvinklar:

I dag er situasjonen at kommunen bruker ulike prognosar i ulike delar av forvaltninga, nokre stader SSB og andre stader eigenutvikla prognoser. Her går vi gjennom desse tre punkta kvar for seg før vi gjev ei anbefaling til kva framskriving som bør nyttast. Ein bør bruke same framskriving i alle delar av forvaltninga for å sikre at prioritering av investeringar vert gjort på same grunnlag.

SSB sine statistikkar syner at folketalet i Os har veksle jamt dei siste 50 åra, med eit snitt på 1,9% årleg vekst. Grunna ei ung befolkning har Os heile tida hatt eit jamt fødselsoverskot, medan flytting har variert meir. Dei siste ti åra og på slutten av 70-talet var netto tilflytting vesentleg større enn fødselsoverskotet. I tråd med utviklinga i landet elles har vi truleg hatt ei stor arbeidsinnvandring frå aust-Europa, som førte til ein topp i befolkningsveksten i 2007. Dette året var veksten på over 400 personar og heile 2,95 %. Dei to siste åra har dette gått tilbake, og i 2009 var det innflytta 247 nye innbyggjarar (ca 1,5% vekst) til saman. Ei rein trendframskriving basert på historisk utvikling vil altså vere fortsett vekst, men det er vanskeleg å sette ein eksakt vekstprosent. Variasjonar kjem som følge av generell økonomisk konjunktur, utvikling i nabokommunar og utviklinga i einskilde næringar og lokale arbeidsplassar.

Prognosar
SSB nyttar 3 ulike prognosar (låg, middels og høg) som baserer seg på fire delprognosar: fruktbarheit, dødelegheit, netto innvandring til Noreg og intern flytting i Noreg. Det er også gjort ein føresetnad om at eksisterande aldersstruktur i kommunane vert oppretthalde. Dei tre førstnemnde faktorane varierar mellom låg, middels og høgt alternativ, medan for intern flytting i Noreg tek SSB utgangspunkt i eksisterande flyttemønster. Dette gjev følgjande framskrivingar:

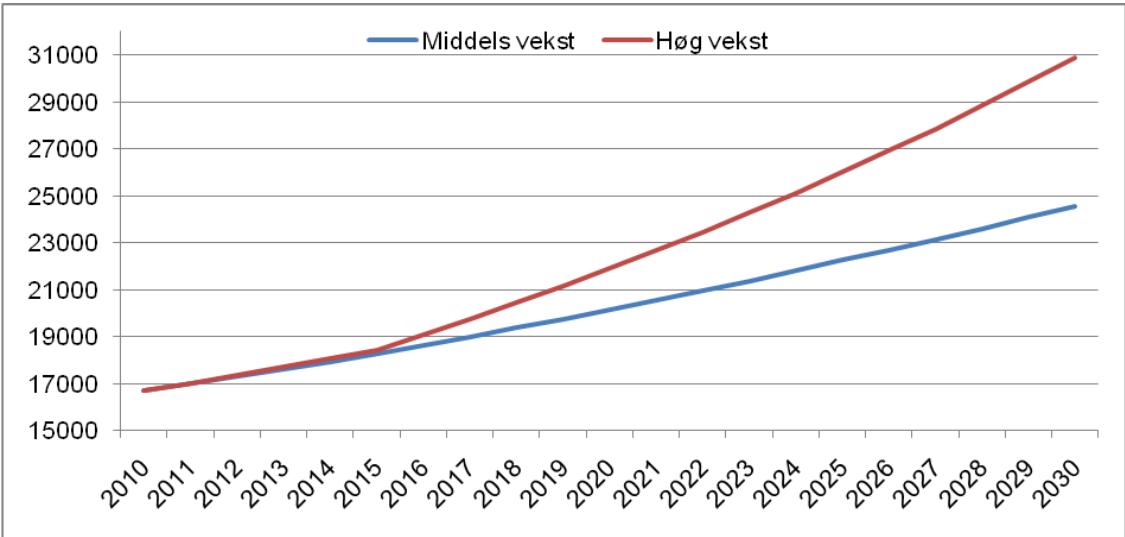


Spesielle vurderingar

Gjeldande kommuneplan (samfunnsdelen) i Os kommune vart vedteken i 2005 og har ein tidshorisont fram til 2017. Arealdelen vart sist vedteke i 2003, medan rulleringa som no vert lagt fram, starta i 2008.

I samfunnsdelen vart det lagt opp til ein vekst på 2,5% per år fram mot 2017. Denne høge veksten vert grunngeve særskilt med at ein har erfaring med at store vegprosjekt, slik som E39 vil vere, fører til ei utløysing av marknaden. Reisetida truleg vil verte redusert med 10 minutt eller meir mellom Osøyro og Bergen sør, noko som vil gjere Os aktuell som bustadkommune for langt fleire enn i dag. Ny E39 er førebels ikkje realisert, men prosjektet er prioritert i NTP og vil truleg bli starta i løpet av 2011/2012. Prosjektet er stort og det vil ta fleire år å ferdigstille. Vi har her gått ut frå opning av ny veg i 2015.

Om ein tek utgangspunkt i ei utvikling mellom SSB sitt middel-alternativ og høgt alternativ fram til ny E39 er etablert, og deretter 2,0 – 3,5 % vekst, får vi ei framskriving som ser slik ut:



Figur 8 Befolkningsprognose, justert i høve til forventa auke etter ny E39

Dette utgjer talgrunnlaget for kva rulleringa av arealdelen skal fange opp i arealbruken.

stille krav til utforming av areala, og kommuneplanleggarane kan då gjere samfunnsstrukturen meir rasjonell. Kva areal som trengst er avhengig av fleire ting:

- Årleg vekst i talet på innbyggjarar
- Tidshorisont
- Utvikling i hushaldsstorleik
- Kva typar bustadar ein skal etablere

Tidshorisonten for ein kommuneplan er oftast på 12 år. Her tek vi ein føresetnad om at det er situasjonen ved inngangen av 2023 vi planlegg for. I 2023 seier vår framskriving at det vil vere mellom 21300 og 24300 innbyggjarar, ein vekst på mellom 4700 og 7600 innbyggjarar.

Hushaldsstorleiken i Os er for tida på om lag 2,4 innbyggjarar per husstand. Dette er noko høgare enn for heile landet. Trenden både i Os og i Noreg generelt er at hushaldsstorleiken er sakte på veg nedover. Stadig fleire bur aleine og i små husstandar, særleg gjeld dette sentralt i dei største byane.

Det rådande bustadidealet har lenge vore einebustaden, og difor er også langt dei fleste bustadane i Noreg einebustadar (nærare 60 %). I Os er 73% av alle bustadeiningar einebustadar, 20% er småhus og 6% er leilegheiter. Vi finn svært like tal i samanliknbare kommunar både i Hordaland og i andre fylke. Os si rolle som omegnskommune til Bergen fører til at mange unge vaksne søker billege tomter og bustader i stadig litt lengre køyreavstand frå by.

Prognosesenteret har gjennomført ei spørjeundersøking som viste at medan unge vaksne oftast bur i leilegheit og ønskjer einebustad som sin neste bustad, så er situasjonen motsett for godt vaksne over 55 år. I følgje prognosesenteret er det faktisk allereie nok einebustadar til dei som ønskjer denne bustadtypen langt fram i tid. Utfordringa er å få utløyst marknaden – det er i dag mange eldre som blir buande i einebustaden sjølv om dei kunne tenkje seg noko enklare. Årsakene til dette kan vere fleire:

- Sosiale band og andre tilknytingar.
- Mangel på leiligheitsalternativ med høg nok kvalitet, rett lokalisering (livslaupsstandard, gode aktivitetstilbod, eit sosialt miljø og universelt utforma uteområde).
- Godt tilgjengelege helsetenester /hjelpetenester.

Unge leilegheitssøkjjarar ønsker ofte også sentrale lokaliseringar til ein urban livsstil og utdanning. Leiligheitsprosjekt er difor best eigna i kollektivknutepunkt og region-/kommunesentra, eventuelt der det elles er tilrettelagt spesielt gode tenestetilbod.

3.1.3 Fortetting og nye bustadområde

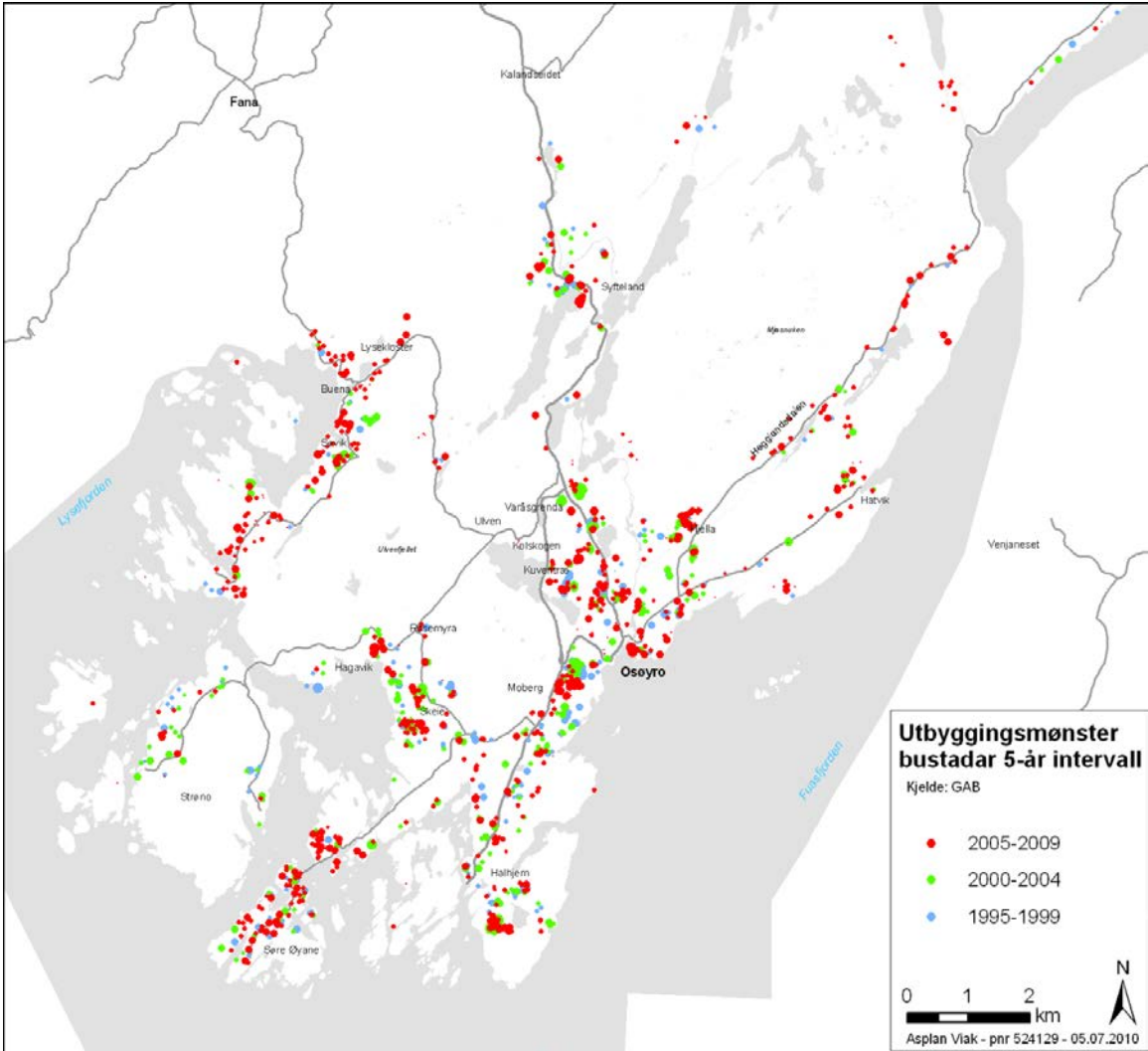
Ut i frå bygningspunkt i matrikkelen (april 2011) er det 7495 bustadeiningar i Os kommune. Utifrå flatedata i siste forslag til plankart er det 8756 daa eksisterande bustadareal, og innanfor dette er det 5911 bustader.

Dette gir ein gjennomsnittleg bustadtettleik på 0,86 bustader per daa. Det samstemmer i stor grad med den type busettingsmønster Os har hatt fram til no, med einebustader og store, ofte spreidtliggande tomter.

Fortetting må vere ei langsiktig satsing, og kommunen må trinnvis bygge opp føringar for kva bustadtettleik som skal gjelde framover. I nær framtid kan det til dømes vere noko ambisiøst å anta at det er potensial for ein ekstra bustad pr dekar som har låg utnytting i dag (under 0,5 bustad/daa) i dag.

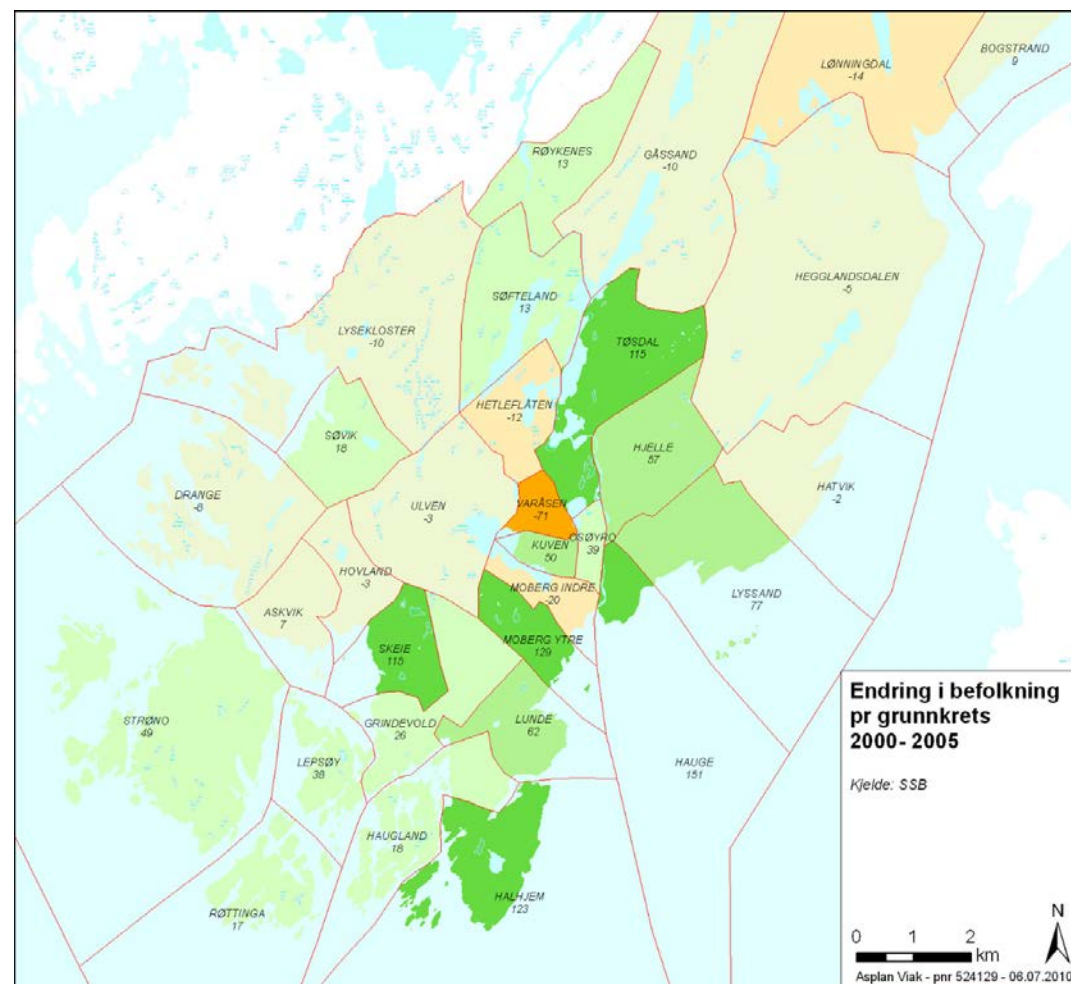
Fortetting bør likevel vurderast for å støtte opp om kjerneområda for utvikling. Jmfør prinsippa om samordna areal og transport bør bustader etablerast på ein slik måte at dei støttar opp om ei senterstruktur i Os, med utvikling av lokale tenestilbod etter eit mest mogleg rasjonelt mønster. Dette vil gje den billegaste og mest rasjonelle drifta, samstundes som det blir lettare for innbyggjarane å vite kvar dei skal henvende seg. Samstundes er det viktig å finne ein fortettingsbalanse som ikkje øydelegg staden sitt særpreg. Mobergslia er ein del av Osøyro som gir staden grøntpreg og som ein ikkje ønsker å nytte til fortetting i denne planperioden.

I følge GAB vart det bygd 594 bustadar i perioden 2000-2004 og knappe 1000 i perioden 2005-2009. Det vil seie eit snitt på 160 bustadar/år. Desse utbyggingane er plassert på kartet som vist i figur 9.

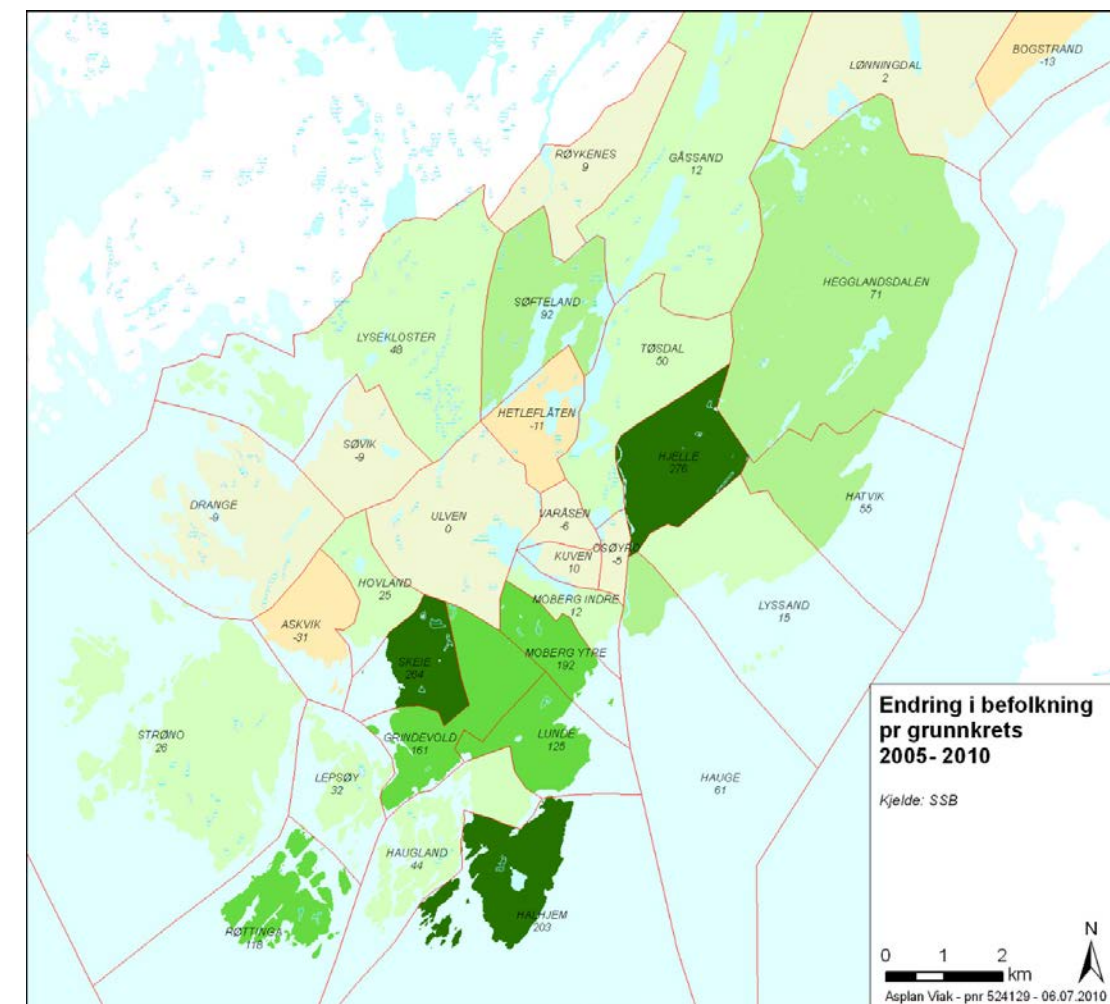


Figur 9 Utbyggingane i Os har i hovudsak skjedd som spreidd punktutbygging av einebustadar

Biletet viser at utbygginga har vore spreidd over heile kommunen i alle tre 5-årsintervalla. Om vi i staden for å bruke bygningspunkta i GAB, ser på endringa i befolkning per grunnkrets, får vi kart som i figur 10.



Figur 10 Endring i folketal per grunnkrins 2000 - 2005



Figur 11 Endring i folketal per grunnkrins 2005 - 2010

Hjelle, Søvik og Halhjem er dei grunnkrinsane som har hatt den sterkaste veksten i førre tiår. Men det er samla sett nokså mange grunnkrinsar som har hatt ei auke. Det er også nokre sentrale grunnkrinsar som kanskje burde hatt vekst, på grunn av at dei er ferdig utbygd med infrastruktur, men som ikkje har det. Spesielt gjeld dette Varåsen og dels også Moberg Indre.

Kommuneplanen har veka bustadplasseringa og sett av kjerneområde for utvikling som i hovudsak:

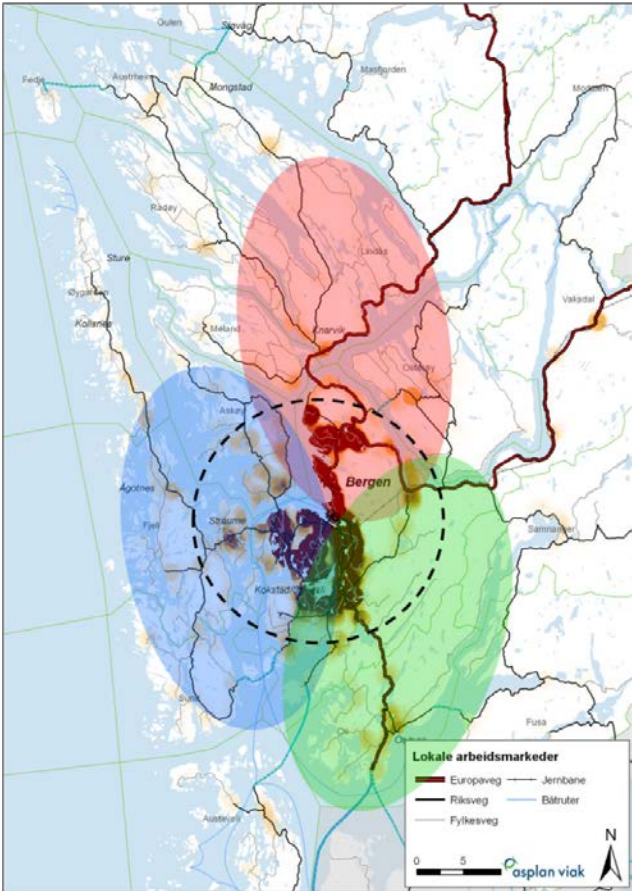
3.2 NÆRINGSUTVIKLING

Os kommune ligg rett sør for Bergen, som er den klare regionhovudstaden i Hordaland. Senterstrukturen i Hordaland er monosentrisk, i motsetning til for eksempel Stavangerregionen, som har fleire og i større grad likeverdige sentra (figur 12).

Internt i regionen skjer det ei utflytting frå Bergen kommune til dei mest tilgjengelige omegnskommunane (Lindås, Meland, Askøy, Fjell og Os).

Os kommune er ein del av kva vi kan kalle arbeids- bustad- og sørvisregionen Bergen sør (BRB, 2009). Denne underinndelinga av Bergensregionen viser seg å vere riktig ut frå reisevaneundersøkingar som seier at folk i kvardagen ikkje aksepterer veldig lange reisetider (snitt reisetid på ein tur er 20 min), samt at spørjeundersøkinga i BRB-rapporten viste at bedriftene også orienterer seg mot slike delmarknader.

Osøyro er både kommunesenter og eit regionsenter i Bjørnefjordenregionen. Dette gjer det til eit viktig handelssenter og senter for kulturaktivitet og tenesteyting.



Figur 12 Os er ein del av Bergen sør

Industri, varehandel og offentlig forvaltning

Det er registrert 5552 arbeidsplassar i Os i 2007 (figur 13). Næringane som dominerer er industri, varehandel, hotell/restaurant, og offentlig forvaltning/tenesteyting. Kvinner har

Generell arbeidsfordeling i Os

Fordelinga av 5552 arb.plassar i Os	Menn	Kvinner
Jordbruk, skogbruk og fiske	114	32
Bergverksdrift, oljeutvinning	4	1
Kraft- og vannforsyning, bygg og anleggsvirksomhet,	588	38
Handel, hotell, restaurant, transport	681	873
Forlag og grafisk industri	26	18
Finansiell / forettningsmes tenesteyt	151	103
Off. adm. og forsvar, sosialforsikring	111	80
Undervisning og forskning	184	401
Anna tenesteyting	172	1040
Uoppgitt	11	22
Sum arbeidsplassar	2688	2864

Kommunalt tilsette

Ansvar	Teneste	Tal tilsette 2010
Sum	Fellesutgifter	67
Sum	Tenestestyling	9
Sum	Oppvekst- og kulturområde	505
Sum	Helse- og sosialområde	440
Sum	Teknisk område	44
Sum		944

Figur 13 Generell fordeling av arbeidsplassar i Os (til venstre) og kommunalt tilsette (til høgre)

3.2.1 Behov for nye næringsareal

Talet på arbeidstakarar i Os er vel 8000 (2007). Om lag 5500 av desse har arbeid i kommunen (2007). Os er med andre ord ein kommune med stor netto utpendling, og er såleis ganske lik ein del andre omegnskommunar til Bergen. Arbeidstakarar busette i Os pendlar særleg til følgjande kommunar: Bergen (3202), Fusa (191) og Fjell (70). Innpending til Os gjeld særleg arbeidstakarar busette i: Bergen (691), Fusa (67), Stord (35) og Tysnes (28). Den store pendlingstrafikken mellom Os og Bergen, fyrst og fremst på E39, utgjer ein vesentleg faktor i trafikksituasjonen i kommunen.

Arbeidsmarknaden må forvente ei endring i dette biletet gjennom realiseringa av E39 og

3.2.3 Sjøtilknytta næring

Når det gjeld å bygge kai for større båtar, bør denne knyttast til eit næringsområde bakanfor, liggja ved eller nær dei overordna transportårane, og vere økonomisk forsvarleg å bygge ut. Alternativet til å ha eigen kai i Os er å nytta hamner i Bergen eller Samnanger. I planen er det vist ein liten kai på Strøno, med tilhøyrande industriområde. Viser elles til sentrumsplanen og Os kai.

Generelt kan det nemnast at det ligg fleire større og mindre kaiar i kommunen som ikkje er knytt opp mot tilliggande hamneområde i sjø.

3.2.4 Jord- og skogbruk

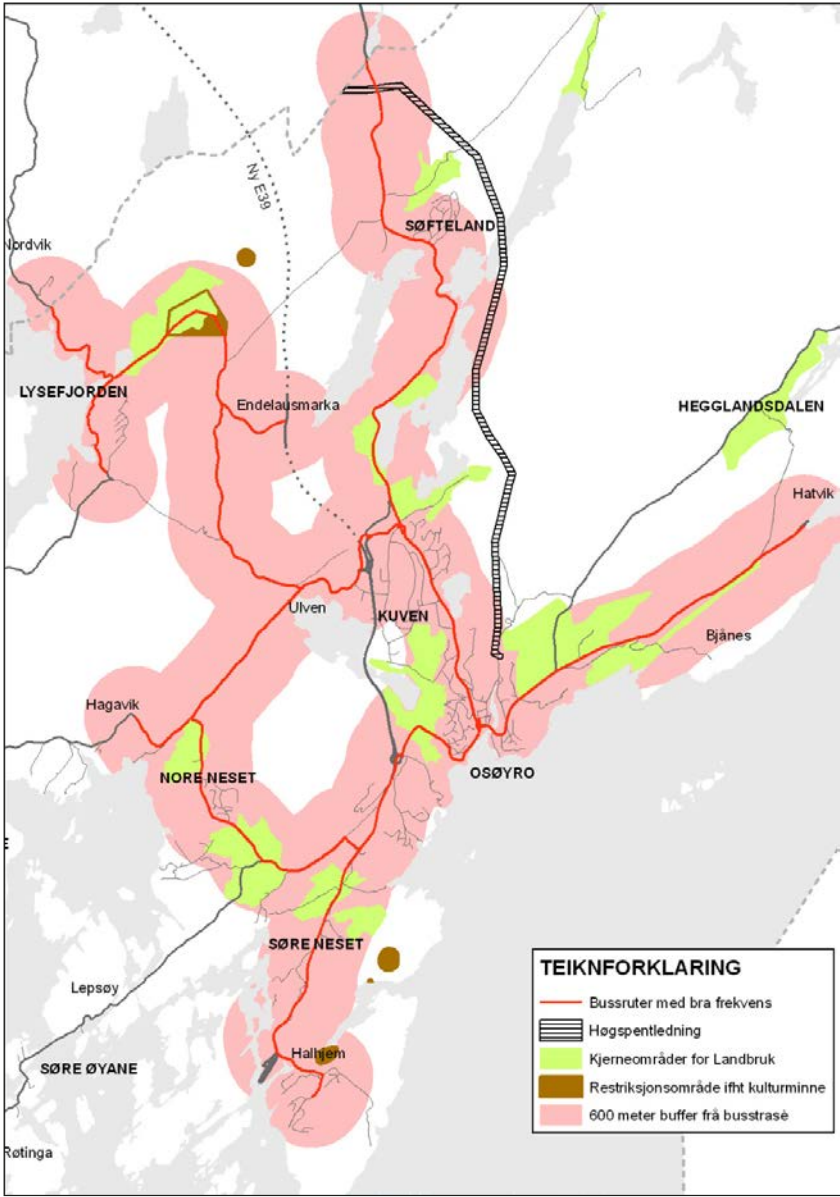
Os kommune har eit areal på 140 km². Av dette er 70 km² produktiv skog og 9 km² jordbruksareal. Landbruksområda er under stadig press frå andre interesser.

I 2008 var det om lag 8127 dekar jordbruksareal i drift i Os. Av dette var 4561 dekar fulldyrka jord, 1046 dekar overflatedyrka jord og 2520 dekar innmarksbeite i drift. Jordbruket i kommunen er dominert av grovfôrproduksjon og husdyrhald.

I 2008 var det 36 gardsbruk som hadde drift av eit slikt omfang at drifta gav rett til produksjonstilskot i jordbruket. Dei aller fleste av desse driv kjøtproduksjon basert på grovfôr. Gjennomsnittleg jordbruksareal pr bruk er 225 dekar.

Jordvernet vert ivareteke gjennom samanhengande landbruksområde og vern av kulturlandskapet i størst mogeleg grad. I kommunen fins det også døme på at ein nyetablerer dyrka mark (Nore Neset). Figur 14 viser kjerneområde for landbruk.

Det er føreslått nokre område for LNF spreidd bustadbygging og hyttebygging. Dette er for å oppretthalde busetnaden og levegrunnlag i nokre av bygdene som fell utanfor kjerneområda for utvikling. Arealmessig kan områda verke store, men antal einingar er avgrensa, jf. arealrekneskapan i figur 32.



Figur 14 Kjerneområde for landbruk (grøne areal)

Ved plassering av nye byggeområde må ein sikra tilkomst til bakanforliggende skogområde slik at ein seinare kan få ut tømmeret. Det er utarbeidd eigen oversiktsplan for skoabruket som viser økonomisk drivverdi skog og framtidige skoasvegar.

3.2.5 Masseuttak

Eksisterande steinknuseverk i Ådnadalen er disponert til føremålet masseuttak. Før pukkverket kan gå inn i nye område, er det stilt krav om reguleringsplan, for å avklare topografisk og estetisk verknad og vilkår om avslutting og attlegging av areala.

3.3 SOSIAL INFRASTRUKTUR OG OFFENTLEGE FØREMÅL

Sosial infrastruktur (SI) tyder heile det spekteret av tenester som kommunen er lovpålagt å tilby sine innbyggjarar. Ein kunne også omtale teknisk infrastruktur (TI) som ein tilsvarande viktig del av konsekvensane. Ein del av dei tenestene som skal løysast er:

- Diverse tenester for eldre
- Barnehagar
- Barne-/Ungdomsskular, SFO, skulehelse
- Kriminalitetsførebygging
- Helse/psykiatri

Nokre av dei sentrale dokumenta i høve til å løyse desse tenestene er bustadsosial handlingsplan og skulebruksplanen.

Fortetting og utvikling av sentrale bustadområde gir betre grunnlag for kapasitetsvurderinga for både skule, barnehage og sosiale tenester. Ein bør difor støtte opp under ei senterstruktur i Os, basert på kvar ein kan opprette eit kollektivtilbod, og kvar ein mest rasjonelt kan tilby sosiale tenester og leggje til rette for handel og anna næring.

3.3.1 Skulekapasitet

Gjeldande skulebruksplan vart vedteken i 2010. Den viser trong for fleire plassar på barnesteget allereie no, og forventa auke i elevtal framover. Det vert føreslått ulike alternativpakkar med tiltak for å møte desse utfordringane, mellom anna opprusting og utviding av eksisterande skular.

Totalt i kommunen er det no 2340 elevar og plass til berre 2197. Mot 2020 reknar ein med at elevtalet vil auke med 430, og ein det er vanskeleg å slå fast kor i kommunen tilflyttarane vil busette seg.

Skule	Skuletype	Elevtal 2009-2010	Maks kapasitet	Differanse kapasitet - elevtal
Nore Øyane	B05	57	60	3
Hegglandsdalen	B05	71	42	-29
Halhjem	S04	75	70	-5
Søre Øyane	B07	92	130	38
Lysekloster	B07	130	140	10
Søre Neset	B07	205	165	-40
Kuventræ	B07	232	215	-17
Søfteland	K14	290	280	-10
Os	B14	363	355	-8
Os u.sk.	U15	394	315	-79
Nore Neset	K20	431	425	-6
Totalt		2340	2197	

Figur 15 Statistikk for kommunale skular i Os og behov for kapasitetsutviding

Skulebruksplanen viser korleis behova kan løysast på ein effektiv måte, men det manglar kommunale midlar til å gjennomføre tiltaka. Tiltaka opplevast difor som vanskeleg å gjennomføre i høve til gjeldande kommuneøkonomi.

Barnetrinnet

Når det gjeld skulekapasitet, er Os krins den krinsen som har fleire elevar enn skulekapasitet og er såleis sprengt. Sterk utbygging på Nore Neset kan fort sprengje kapasiteten i denne krinsen, det same er òg tilfelle for Halhjem, her er det planar om å byggja skulen om til 1-7 skule. Søre Øyane har mest ledig skulekapasitet. Ved dei andre fulldelte barneskulane er det bra kapasitet. Ved Kuventræ skule har det vore ein nedgang.

Ungdomstrinnet

Ungdomstrinnet i kommunen slit med dårleg kapasitet. Utbygging av Søfteland skule til 2 parallellar har gitt noko ledig kapasitet lokalt. Os ungdomsskule er under utbetring/utviding, og kommunen har sett i gang arbeid med Nore Neset ungdomsskule som vil stå ferdig i 2013. I tillegg er det diskutert å bygge ny ungdomsskule i ein av dei andre krinsane. Ein ny 1-10 skule bør også byggast aust om Oselvo på sikt. Planen viser 5 aktuelle tomter for ny skule i dette området, og høyringa vil vere utslagsgjevande for endeleg val. Oppfølging av strategi for utviklingsområde må for skulesektoren vere at kommunen sikrar at sosial infrastruktur er på plass før utbygging kan skje.

3.3.2 Barnehage

Med aukande areal avsett til bustader og forventa vekst i folketalet. er det oosså naudsvnt

3.3.4 Kultur og idrett

Os kommune ønskjer å leggje til rette for eit allsidig idretts-, kultur- og friluftsliv.

Det er sikra areal for naudsynt utviding av eksisterande idrettsanlegg på Kuventræ til sentralidrettsanlegg og rundt Nore Neset aktivitetshus. På Søfteland har kommunen sikra seg eit større areal til idretts- og skuleføremål. Eksisterande 9-hols golfbane på Hauge - Lyssand er utvida. I tillegg er det i sentrumsplanen sett av plass til nytt kulturhus, som er under bygging.

Os aeroklubb og Os skyttarlag har anlegg og klubbhus på Vaksinen, i saman med mange andre interessegrupper. Avsette område til offentlege føremål må vurderast til oppfølging av motorsport.

3.3.5 Kyrkje og gravplassar

Forslag til rullering av arealdelen har ingen område for nyetableringar av kyrkje eller gravplass, men det er lagt inn ei utviding av gravplassen på Nore Neset. Utviding av Kuventræ gravplass skal skje gjennom reguleringsplan.

3.3.6 Forsvaret

Forsvaret har eit stort område i Ulven og eit skytefelt i Korsfjorden som er bandlagt til militære føremål. Os kommune har hatt ein positiv dialog med forsvaret om å etablere tursti rundt Ulvenvatnet, men det er ikkje teke med som forslag i planen. Det er elles ikkje føreslått nye areal som rører ved bandlagt område.

3.4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Os kommune har utarbeidd eigen trafikksikringsplan som viser ulike tiltak som skal gjennomførast for å gjere vegnettet sikrare for alle trafikkgrupper, særleg for dei mjuke trafikantane og for å sikra skulevegar. Mellom anna er gang- og sykkelvegen opprusta mellom Søfteland og Os, og teknisk infrastruktur er lagt i traseen. Dette arbeidet har vore eit spleiselag mellom fylkeskommunen, statens vegvesen og teknisk drift (VVA). Liknande prosjekt er ønskeleg å vidareføre for andre delar av kommunen. Trafikksikringsplanen vert vurdert rullert ved starten av kvart nytt kommunestyreperiode. Ein må òg sjå på å sikre areal til dette føremålet ved framtidig utbygging og frådelling

Ei auka tilflytting til kommunen, fleire bustader og meir press på vegnettet, krev at arealdelen også legg føringar for korleis dette skal følgast opp i arealbruk og tiltak. Det er difor lagt inn føresetnad om at byggeområde ikkje skal byggast ut før gang- og sykkelveg er etablert.

3.4.1 Vegar

Planen viser ein del framtidige vegar og vegkryss for betre trafikktryggleik, for å leie trafikk utanom sentrum, knytte saman krinsar og betre kollektivtilbodet og anna infrastruktur. Det er vist ny veg mellom Drange og Hilderhamn (Nore Neset). Det er lagt inn fire ulike trasèar for å legge riksveg 552 utanom Os sentrum, etter høyringa vil det truleg verte bestemt kva for ein av desse trasèane som vil verte den endelege og som skal takast med i arealplanen.

For stamvegstrekinga Moberg - Haugland er det vist forslag om å samle eksisterande T-kryss til to nye toplanskryss. Det er òg vist ei straksløying på Haugland for å betre eksisterande forhold. Dei nye toplanskryssa vil òg medføre ein del omlegging av tilførselsvegane.

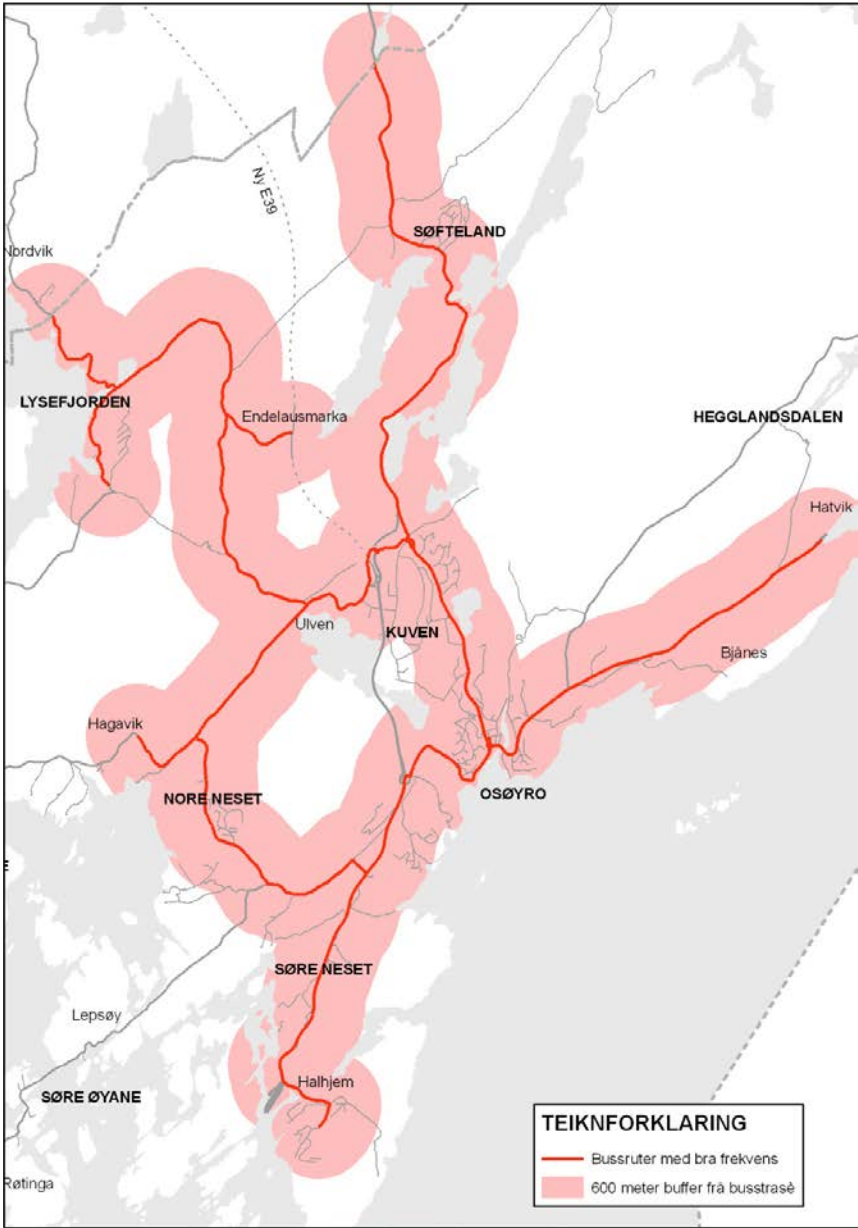
I tillegg til det som planen viser har det òg vore vurdert ny veg mellom Søfteland og Endelausmarka/ ny E39, men det er ikkje lagt inn nytt areal eller framtidig linje for denne vegen.

3.4.2 Kollektivtransport

Osøyro er eit regionsenter i Bjørnefjordregionen og eit viktig trafikknutepunkt. Her er bussamband som koplar kommunen mot aust, nord og vest. I tillegg fins det båtrute som koplar Os mot Hardanger og Flesland.

Vegsambandet mellom Osøyro og Bergen har høg kollektivfrekvens. Vidare frå Osøyro er frekvensen høg mot Halhjem (mot Rogaland) og og Hatvik (mot Hardanger/Austlandet). Å auke kundegrunnlaget i sentrale delar av kommunen (kjerneområde for utvikling) gir betre basis for kollektivsatsing i form av ringrute mellom Osøyro og Nore/ Søre Neset / Bjånes / Kuven / Lysefjorden / Endelausmarka, sjå figur 16.

Denne figuren over kollektivtrasèane ligg i botnen av alle figurane som skisserer kommunen si langsiktige satsing på kjerneområde for utvikling. Kollektivsambandet ligg dessutan til grunn for park and ride løysingar som skal auke antal kollektivt reisande



Figur 16 Kollektivtraséar med bra frekvens i Os kommune

3.4.3 Parkering

Det er starta rullering av dei generelle parkeringsnormer i kommunen. Parkeringsføringane i kommunedelplan for Osøyro gjeld framleis.

3.4.4 Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidd eigne hovudplanar for vatn og avlaup; hovudplan for vassforsyning og for avlaup. Det er fastsett lokal føresegn for utslepp frå separate avlaupsanlegg. Delar av kommunen manglar enno offentlig vatn og avlaup. Eit av dei store prosjekta i dei komande åra er at det vert bygt nytt hovudvassreinseanlegg. I tillegg er det vedtatt å samle meir av avlaupet i eit nytt stort sentralt reinseanlegg. Nytt vassrenseanlegg er bygt på Skogafjellet og nytt kloakkrenseanlegg er i sluttbehandlingsfasen.

3.5 SJØ OG VASSDRAG

3.5.1. Funksjonell strandsone

Strandlina er ein ressurs som i størst mogeleg grad bør takast vare på. Det er lagt inn ei buffersone i områda som er vist som byggeområde ned mot sjø og vassdrag. Buffersona er vist som framtidig friområde. Det er starta opp eit eige prosjekt for å definere den funksjonelle strandsona, og Os kommune har allereie gjennomført ei omfattande skråfotografering av strandlinja. Os har også mange viktige landskapstypar knytt til strandsona, og desse vil det vere knytt retningslinjer til.

3.5.2 Naustområde og hamner

Det er lagt inn både nye område til båthamner i planen og forslag til utviding av eksisterande båthamner. Til saman gjev dette plass til opp til 2200 - 2300 nye båtar. Det ligg også inne hamneareal innanfor område avsett til kommunedelplan for Bjånes. I Os sjøfront (sentrum) er det etablert småbåthamn som kan ha opptil 400 båtplassar.

Nye båthamner som ligg som framtidige båthamner i framlegg til ny plan:

Nr	Stad	Ant. nye
----	------	----------

	Austre Hølen	10 +
18	Hauglandsjøen	30
19	Halhjem	50 - 100
20	Vargavågen	100
21	Lekvenvågen	30
25	Lønningdal	30

Mogleg utviding innan eksisterande båthamner:

Nr	Stad	Ant. nye båtplassar
2	Bjoarvik	50
5	Forstrønesundet	80
6	Stønevågen	50 - 100
7	Kvernavika	50 - 100
8	Torsvik	50 - 100
14	Sundøy	50 - 100
16	Mørkevågen	30
17	Særvoldsvika	50
22	Os hamn vest	200
23	Os hamn aust	50
24	Hatvik	200

Forslag til nye båthamner i kommunedelplan for Bjånes

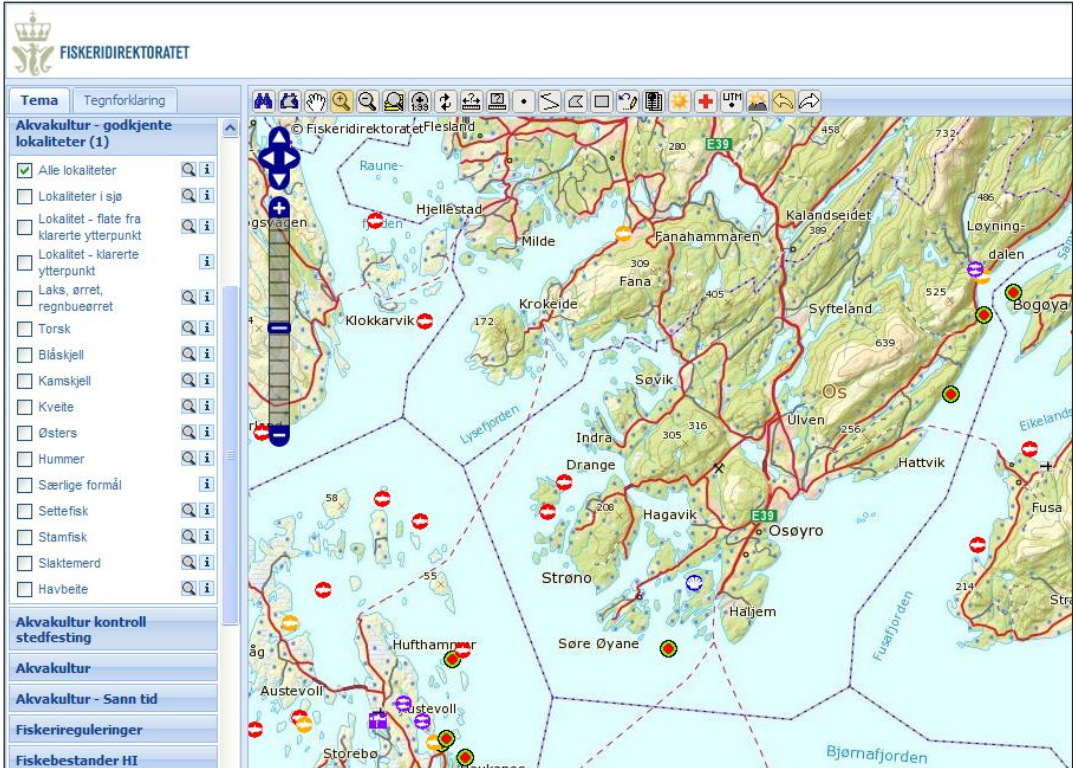
Nr	Stad	Ant. nye båtplassar
	Moldafjæra	150
	Fjellanlegg	300

Det er skilt mellom småbåthamner og hamner for større båtar (båtar over 80 fot og ferjeleie). Tre hamner er vist som hamner for større båtar, det er Halhjem ferjekai, Amundsneset og Hatvik. Dei kommunale kaiane som ikkje lenger er i fast bruk kan berre brukast til av- og påstigning dersom ikkje anna er gjort i særskild avtale med kommunen. Nokre få hamner ligg i tilknytting til avsett næringsareal.

Det er eit mål at arealbruken på land vert harmonisert med arealbruken i sjø. Inntil dette er samordna i kommuneplanen, meiner kommunen at det må vere høve til å gi dispensasjon for å få til ei slik harmonisering. Eit døme på dette er Drangsvågen der ein ikkje har fått samordna nytt havneområde sjø (HA) med tilstøytande område på land til havneområde land (HAL). Det fins mange slike døme andre stader i kommunen.

3.5.3 Akvakultur

Kystsoneplanen vart godkjend i kommunestyret i desember 1995, og stadfesta av Fylkesmannen juli 1997. Kystsoneplanen er no ein del av arealdelen til kommuneplanen.

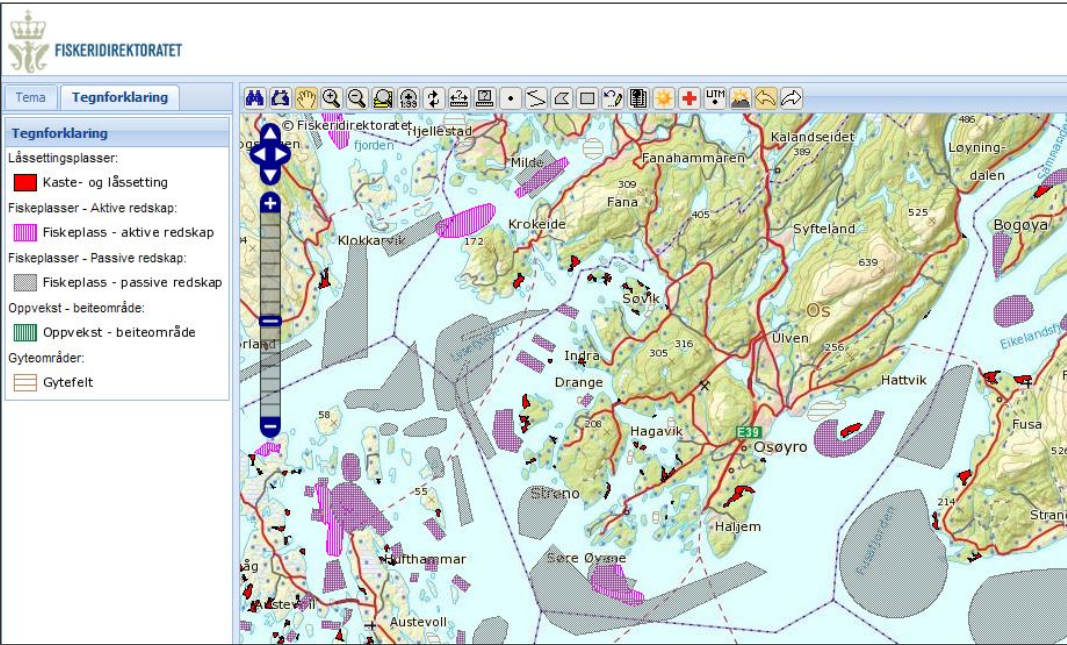


Figur 17 Godkjende lokalitetar for akvakultur i Os kommune. (Kjelde: Fiskeridirektoratet)

I forslag til rullering av arealdelen er FFNF områda er utvida og trekt ut av den "indre" skjergarden. I tillegg er alle områda for akvakultur som låg i den indre skjergarden tekne ut, dvs. at eksisterande anlegg som har konsesjon, blir liggande så lenge dei har konsesjon. På sikt er det ønskeleg at dei fleste av desse blir flytta lenger ut. Det er lagt inn 1 nytt stort fleirbruksområde (FB) sørvest i den "ytre" skjergarden, dette skal ikkje takast i bruk til nye konsesjonar, men vere eit tilbod til å få flytta ut eksisterande konsesjonar frå den indre skjergarden. I tillegg er eksisterande akvakulturområde innover fjorden utvida og justert i samsvar med godkjende og eksisterande anlegg.

3.5.4 Fiske

Os kommune har fleire lokalitetar som er viktig for kystfisket. Areal til lokalitetane er sett av til føremål Fiske-/ kaste og låssetting- / gyte og oppvekstområde (jf.PBL 85 § 20-4.5) i plankartet.



Figur 18 Viktige fiskerirelaterte områder i Os (Kjelde: Fiskeridirektoratet)

3.5.5 Farled og sjøverts trafikk

Os kommune har mykje kysttrafikk gjennom sine sjøareal. Bortsett frå areal som er sett av til fiskerirelatert aktivitet (figur 18) er det berre fleirbruksområdet i sørvest som kjem i direkte berøring med farledsarealet som vist i figur 19. I samband med planlegging av tiltak som kan røre ved statlige interesser i farleden, skal dette avklarast med Kystverket.

Den indre skjergarden i Os har hatt svært aukande trafikk av småbåtar og mykje av denne trafikken har høg hastigheit. Kommunen skal vurdere om det er grunnlag for å vurdere avgrensing av trafikken og sette i verk sikringstiltak i dei mest utsette områda.



Figur 19 Farleder i Os sine sjøområde (Kjelde: 'Kystinfo', Kystverket)

3.5.6 Drikkevatt

Det er tre eksisterande nedslagsfelt for drikkevatt som er bandlagde, det er nedslagsfeltet til Krokvatnet/ Steindalsvatnet, Hovlandsvatnet og Søvikvatnet. Delar av nedslagsfeltet for Hovlandsvatnet ligg innanfor eksisterande bandlagt område for forsvaret. Plassering av nye arealføremål kjem ikkje i konflikt med nedslagsfeltet.

Nedslagsfelt for drikkevatt er avsett som bandlagde område jf. PBL 85 § 20-4.4.

3.5.7 Vassdrag

Vassdraga i Os kommune inneheld ei rekke verdiar som bør takast omsyn. Mange vassdrag vert trua av utbygging, og det er difor viktig å ivareta vassdraga gjennom kommuneplanens arealdel. Oselvvassdraget, som er verna mot kraftutbygging, er vist med føremål Særskild bruk av sjø og vassdrag og Friluftsområder i vassdrag (jf PBL 85 § 20-4.5). Oselvvassdraget er inndelt i 3 klassar utifrå kvalitetar og tilhøyrande forvaltningskrav.

3.6 GRØNSTRUKTUR

3.6.1 Friluftsliv og regionale utfartsområde

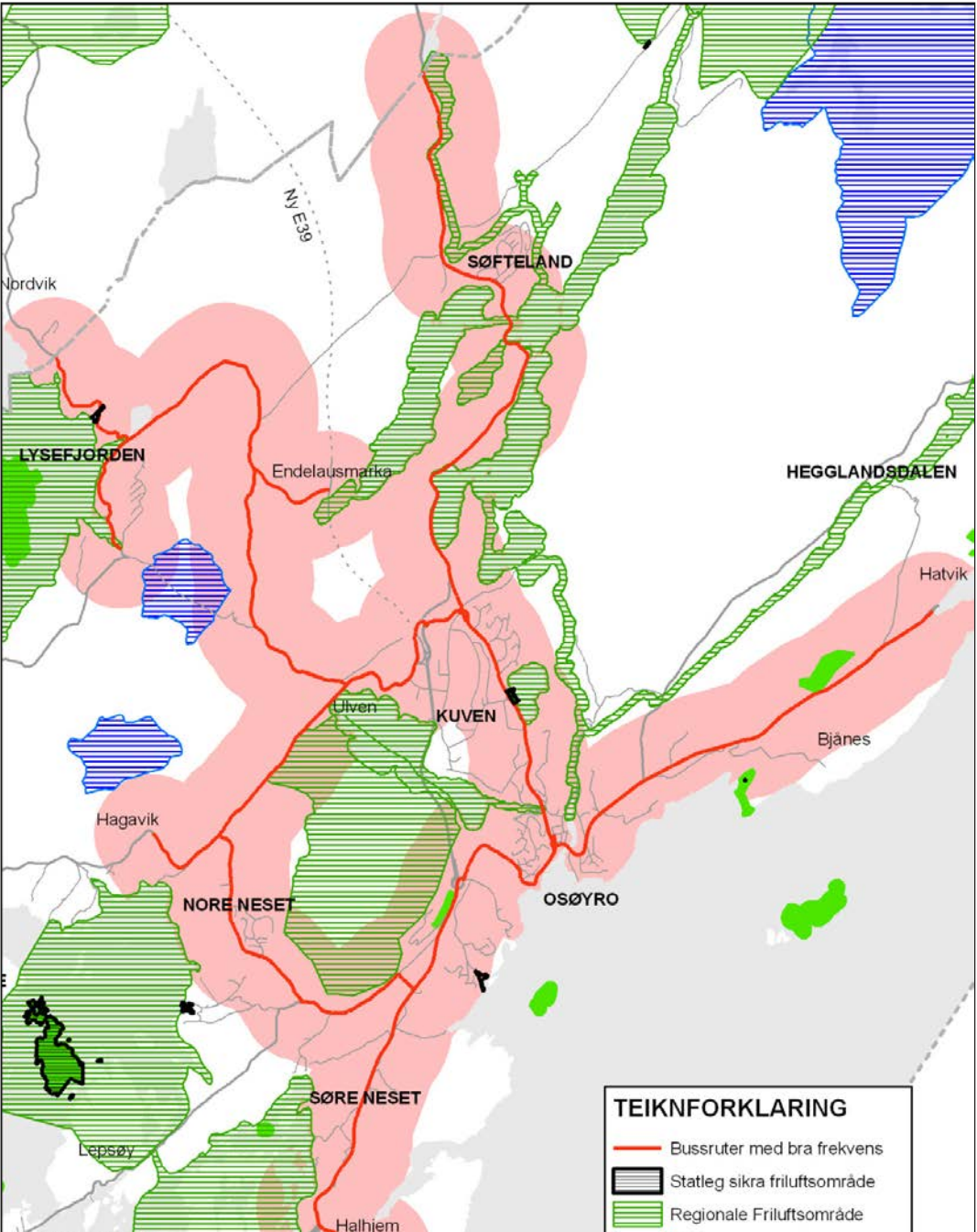
Det finst svært mange område i kommunen som er bandlagde til friluftsføremål. Fleire øyar og holmar i kommunen er bandlagde som sjøfuglreservat. I tillegg er tre område bandlagde som naturreservat; Villelia, Floget og Klyvelia.

Os ligg sær sentralt til i fylket og har fine friluftsområde både for turgåing, bading, rasting og båtutfart. Særleg er store delar av strandlinja og skjergarden i Os eit viktig rekreasjons- og friluftsområde, også i regional samanheng. Det er viktig å sikre samanhengande tursti langs sjøen og tilkomst til friluftsområde som kan nåast frå land. Det er lagt inn ny turstig til Nordreneset friluftsområde. Kommunen er også i dialog med forsvaret om tursti rundt Ulvenvatnet. Ellers er det lagt inn ein del andre turstiar, dette framgår av plankartet, til dømes tursti mellom Ervikane og Sør-Strøno, på Røtinga (Kobbavågen) og Mørkvågen til Ullsund.

Bergen og Omland Friluftsråd har sikra mange fine friluftsområde i skjergarden i Os. Samanlikna med andre kystkommunar er Os ein av dei kommunane som har sett av mest til friluftsføremål. Av nye område kan det nemnast Smievågen og Skorpo. Det er òg lagt inn eit forslag til eit nytt friområde med tilhøyrande parkering innerst i Vargavågen. I tillegg er eksisterande badeområde som Steinnesfjøro og Mobergsvika vorte betre tilrettelagde. Det er også fleire fjellområde som er mykje nytta som turområde, t.d. Lyshornet, Liafjellet og området frå Borgafjell til Møsnuken og vidare nordover til Svinningen. Det er viktig å sikra tilstrekkeleg av det mest verdfulle arealet for friluftsliv i Os for framtida.

I tillegg er det viktig at det fins friluftsområde som er universelt utforma. Kommunen har lagt til rette for dette i kommunale friluftsområda som Kuvågen, Steinnesvågen og Smievågen. Dette arbeidet vil kommune halde fram med.

I føresegnene er det sett krav til ivaretaking av friluftssareal, grøntstruktur og friluftssinteresser ved utbyggingstiltak. Det er også viktig å sikre parkeringsplassar som sikrar tilgang til friluftssareala både på sjø og land.



3.7 LANDSKAP

Landskapsdefinisjon

'Landskap betyr et område, slik folk oppfatter det, hvis særpreg er et resultat av påvirkningen fra og samspillet mellom naturlige og menneskelige faktorer. (Den europeiske landskapskonvensjon, 2000)

Strategi for områdeutvikling i Os kommune er basert i ei arealanalyse som dokumenterer verdiane knytt til areala i planområdet. I analysen er følgende tema vurdert:

- Områdekriterie for berekraftig transportsystem
- Biologisk mangfald
- Kjerneområde for landbruk
- Landskap/landskapstypar
- Viktige og særs viktige område for friluftsliv

Analysen er lagt til grunn for å bestemme dei langsiktige grensene for dei 3 utviklingsområda.

Landskapskapittelet skildrar landskapstypen og kva toleevne/sårbarheit denne har i forhold til fysiske inngrep. Det er føreteke ei kortfatta, overordna vurdering av landskapsverdien i dei ulike landskapstypane og kva tiltakstype og -storleik som vil påverke opplevinga av landskap. Vurderingane kring landskap er gjort på bakgrunn av:

1. Nasjonal og regional kartlegging av landskapstypar
2. Synligheitskart frå utvalde utsiktspunkt i tre soner: Fusafjorden, Osøyro og særs viktige friluftsområde rundt Strøno
3. Høgdelagskart
4. Kart over brattleik

Sluttvurderinga inngår som eitt av tema for avgrensing av dei ulike utviklingsområda.

3.7.1. Landskapstypar i Os kommune

Landskapet i Os kommune inneheld element frå 3 landskapsregionar, jamfør nasjonalt referansesystem for landskap (NIJOS). Regionane er underinndelt i landskapstypar i 2 kartleggingsrapportar:

1. Landskapstyper ved kyst og fjord i Hordaland (NIJOS rapport 10/2004)
2. Landskapstypeklassifisering av innland (Rapport 2, Aurland Naturverkstad 2009)

Kartleggingane viser at Os kommune har element frå følgende 3 landskapsregionar med tilhøyrande landskapstypar:

Landskapsregion 20: KYSTBYGDENE PÅ VESTLANDET (utgjør 0,5 % av kommunearealet)

Frå denne regionen har Os kommune landskapstypen 'Brede fjordløp og åpne fjordmunninger (LT-20-T7-09)'. Korsfjorden-Bjørnefjorden er spesielt nemnt.

Landskapsregion 21: YTRE FJORDBYGDER PÅ VESTLANDET (utgjør 83,6 % av kommunearealet)

Frå denne regionen har Os kommune landskapstypane:

- Brede fjordløp og fjordmøter LT-21-T1-04/05):Bjørnefjorden
- Middels brede fjordløp (LT-21-T2-14): Skeiosen
 - Småfjord- og storsundlandskap (LT-21 T3 08): Strøneosen-Lepsøyosen
 - Indre øy-, holme- og skjærgårdlandskap (LT-21-T5-03/04): Bjørnarøyosen og Skorpeosen-Nordvika.
 - Åslandskap (L 21-08): Nordhordalandskulten, Furehaugen
 - Sprekkedalar (L 21-09): Haukeland/Hatlelia, Raudlivatnet, Søfteland, Lysekloster, Ulven,

Landskapsregion 22: MIDTRE BYGDER PÅ VESTLANDET
(utgjør 15.9 % av kommunearealet)

Frå denne regionen har Os kommune landskapstypen 'Middels brede fjordløp' (LT-22-T2-14) der Samnangerfjorden (sør) er nemnt.

Vurdering:
Landskapskartleggingane viser at landskapet i Os har stor variasjon i topografi/ geologi, og dette gir stor spennvidde i landskapskarakter. Variasjonen er særstør mellom landskapstypene langs fjord/kyst og innland.

Fjord og kyst

- Lav og småkupert strandflate
- Smale vågar/smalsund som har ein typisk strandflatekarakter
- Oppstykkja indre, strandflate med småøyar, holmar og skjær
- Overgangspassasjar mellom fjordar/vågar og avslutningar på små sidefjordar
- Breie og middels breie fjordmøte med open vatnflate og låge konturar

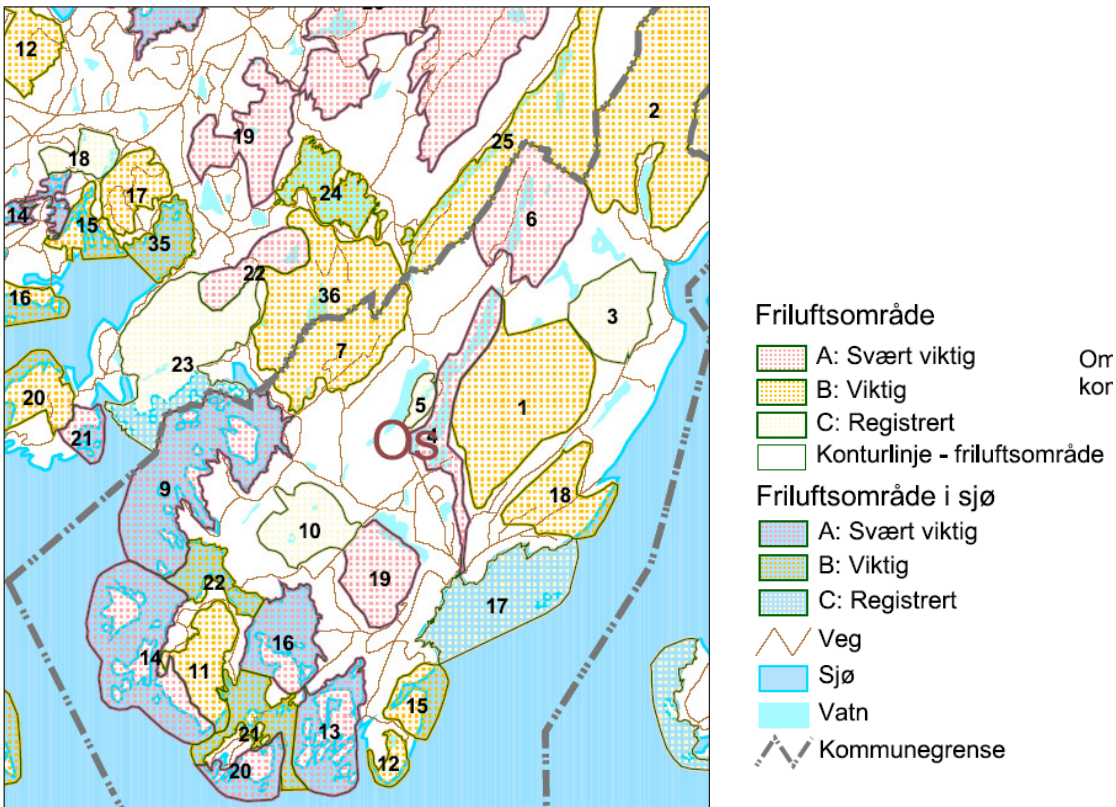
I Skeiosen mellom Strøno og Hagavik fins eine lokaliteten av landskapstypen 'middels brede fjordløp' på ca. 1-2 km breidde. Trass denne breidda er denne vika såpass lita at blikkfangeeffekten av særleg tettbygde område kan verte ganske stor. Enkeltstående bustader og hytter kan lettare kamuflerast av vegetasjon og småformer. Andelen av jordbruksbetinga opne areal er i nedgang, noko som bidrar til at tidligare lysopne fjordsider i dag framstår som meir homogene. Velhalden jordbruksmark, særleg på nedsida av veg, er viktige areal i denne landskapstypen ved at dei opner for utsyn over til motsett side.

Strøneosen-Lepsøyosen er del av landskapstypen småfjord- og storsundlandskap som er heilt spesiell ved at den utgjør ein av to lokalitetar i heile fylket. Den har ei låg og småkupert strandflate som hovedform. Dette gjer sjøområda vest for Søre Øyane og søraustsida av Strøno lett tilgjengelege og viktige som både landskapsressurs og friluftsareal.

Os har i tillegg 2 område av ein landskapstypen indre øy, holme og skjærgardslandskap som det berre fins 5 av i Hordaland. Denne er ettertrakta og lite utbreidde og kjenneteikna av ei låg strandlinje (svabergkyst og sandstrand). Dette er ein landskapstype som er vorte ein knappheitsressurs, fordi den er lett å bygge på samanlikna med landskap som fell brattare ned i sjøen. Områda kring Bjørnarøyosen

i sjø og på land. Kystlina og øylandskapet frå Søre Øyane til Nordvika er definert som viktige og svært viktige område.

Dette kystlandskapet sin låge profil, vegetasjonssamansetnad og sentrale plassering gjer at det er svært visuelt sårbart for inngrep som byggetiltak, vegframføring og andre tekniske inngrep. Saman med kunnskapen om at dette er til dels sjeldne landskapstypar, er landskapsverdien høg for desse tre landskapstypene.



Figur 21 Registrerte friluftsområde i Hordaland (Hordaland fylkeskommune/ Fylkesmannen i Hordaland, 2008)

Innanfor landskapstypene 'brede fjordløp og opne fjordmunninger' og 'Middels brede fjordløp' finn vi i lina mellom Korsfjorden (Austevoll), Bjørnefjorden og Samnangerfjorden sør. Strandflata er ofte lågt omkransa og gir fjordløpa vide landskapsrom med låge fjordkonturar. Fjordrelieffet består som oftast berre av ei 0-60 meter låg strandflate. På det breiaste framstår den motsette fjordsida som ein låg kontur mot sjøflata (t.d. Fusa). Dette inneber at ulike naturformasjoner, vegetasjon, jordbruksmark, bebyggelse eller

Innland

- Både storforma og småkuperte åslandskap
- Smale og langstrakte dalformer
- Bratte dalsider med markerte dalbotnar
- Opne kystfjellplatå og heier

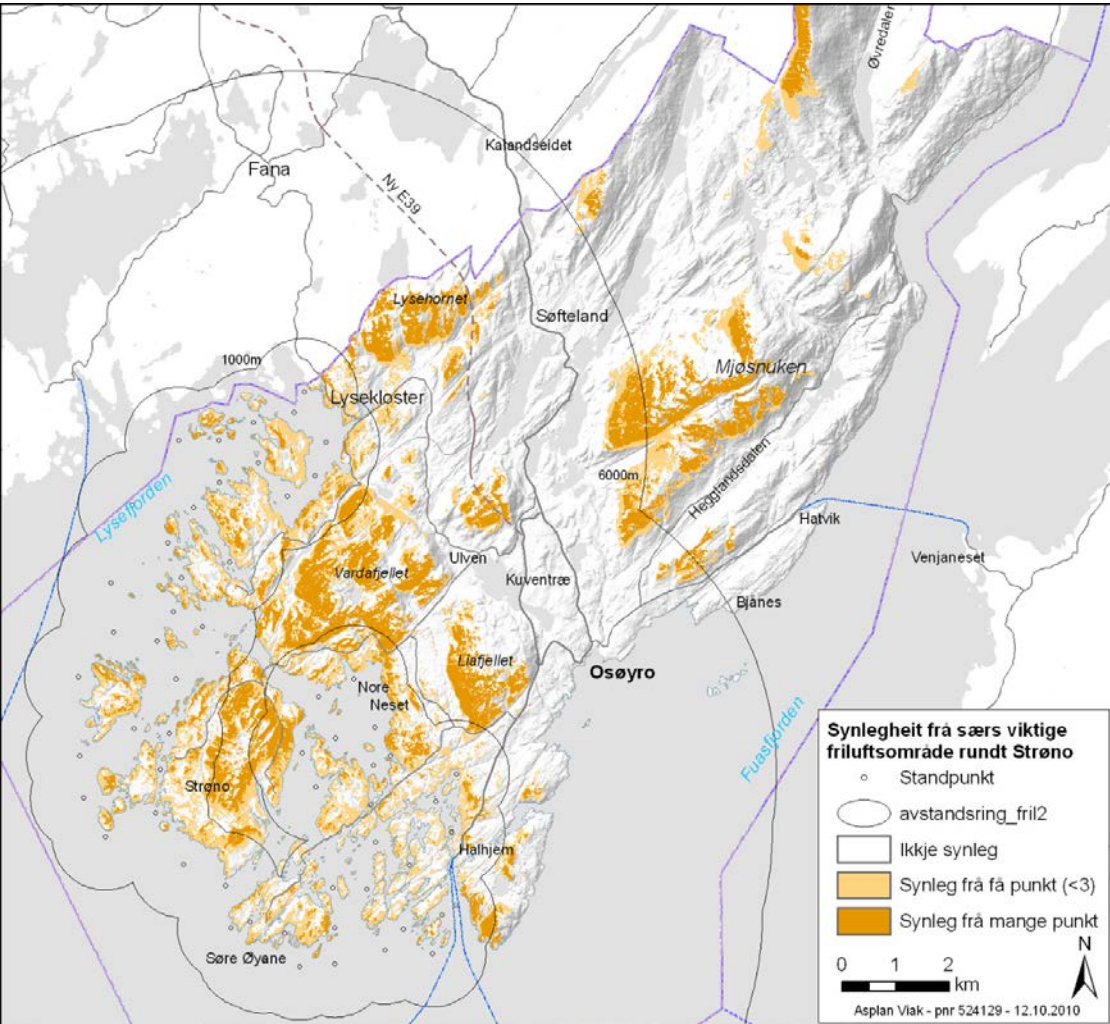
Landskapstypene 'Åslandskap', 'Sprekkedalar' og 'Vestlandets skogsåsar' finn vi i spreidd i heile kommunen. Særleg viktige er områda kring Søfteland, Hegglandsdalen, Ulvenfjellet, Endelausmarka og Lysekloster. Landskapet er kjenneteikna av svært kuperte landskapsformer, storskala utsyn på åsryggane og eit indre, variert landskapsbilete. Landskapstypen inneheld både urørt natur og til dels tett utbygde areal. Dei topografiske forholda er og har vore særst viktige føresetnader for utbygging og vegframføring. Variasjonen i landskapet gir eit terreng som gir ei samansett landskapsoppleving og er attraktivt som rekreasjons- og turområde. Dette gir ein samansett **middels landskapsverdi**.

Landskapstypene 'Kystfjellaler' og 'Kystfjell' fins kring Midtsættet, Øvredalen og Sveningen i nord og på Tyssedalsfjellet lenger ned mot Osøyro. Borgafjellet inngår også i kystfjellandskapet. Desse områda har i stor grad god visuell kontakt mot kysten og fjorden. Dei er lett tilgjengelege, og kystfjella er sentrale blikkfang – ofte med stor identitetsverdi. Det vide utsynet og den framtrêdande rolla i landskapet gir stor opplevingsverdi. Sidan det berre fins 4 av desse landskapstypene i Os, sett saman med variasjonen i landskapsbilete og viktigheita for landskapsoppleving, er **landskapsverdien høg**.

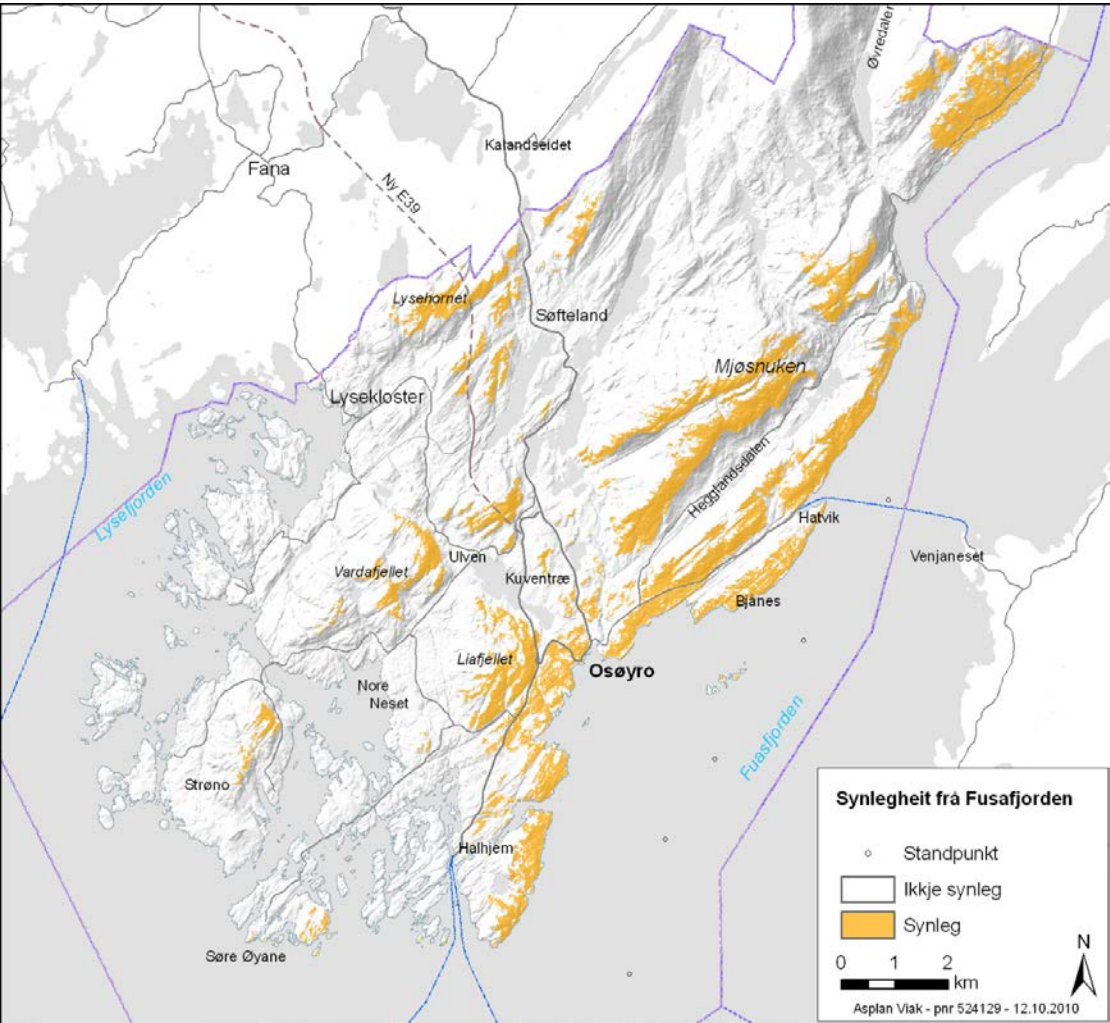
3.7.2. Synlighetsanalyse

Synlegheitskart i figur 22 viser visuelle influenssoner ved særst viktige friluftsområde sør i Os kommune.

Kartet viser at landskapet si låge kystline gjer at både kystlina og dei kyst- og fjordnære åsane og fjellhøgdedene er svært synlege og visuelt sårbare når det gjeld inngrep.

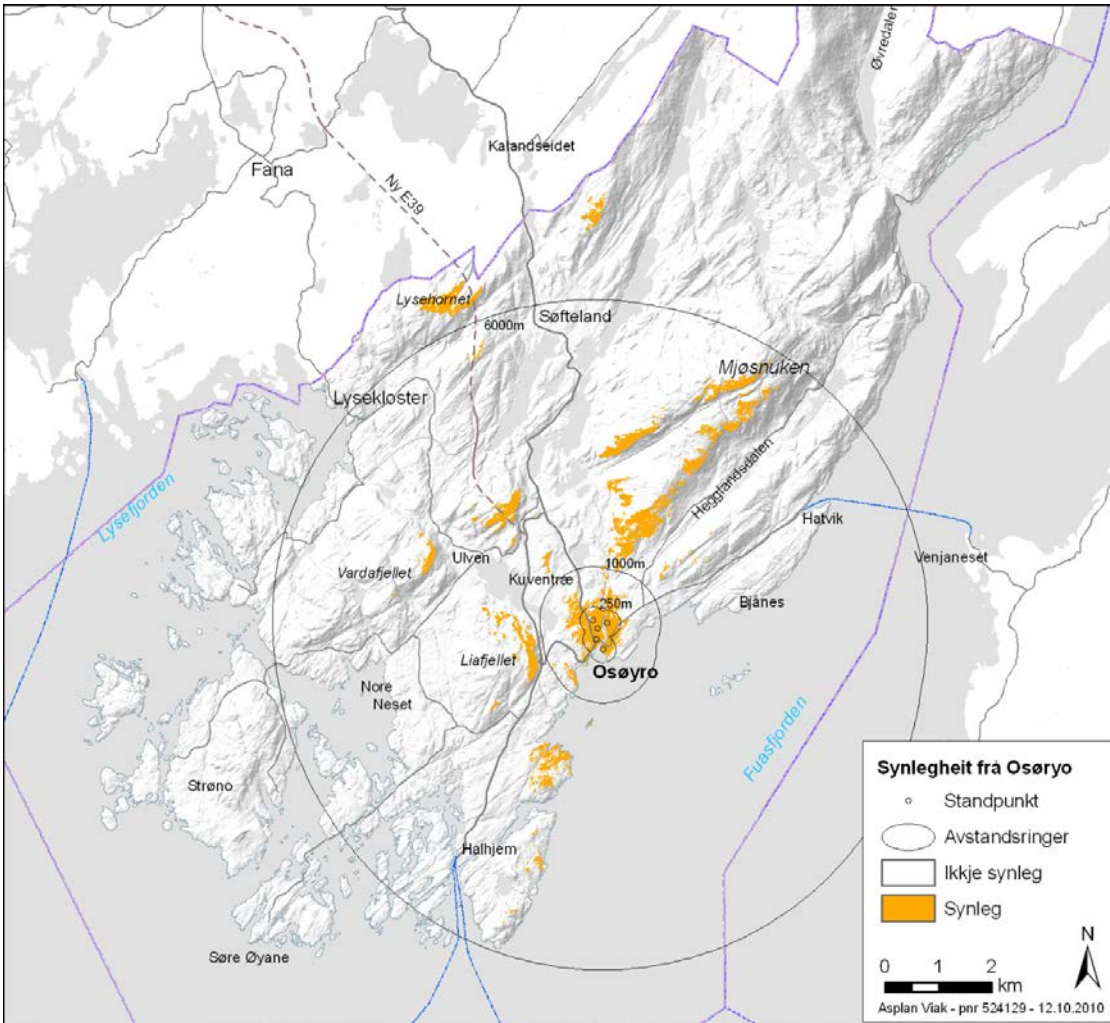


Synlegheitskart i figur 23 viser synlegheita frå standpunkt i Fusafjorden. Det meste av kystlina og høgdene langs fjorden vert synleg, men som nemnt under landskapstypane for fjordområda, vil avstandane dempe den visuelle verknaden av tiltak. Større byggefelt og veganlegg vil likevel vere godt synleg frå Fusafjorden og motsett landside.



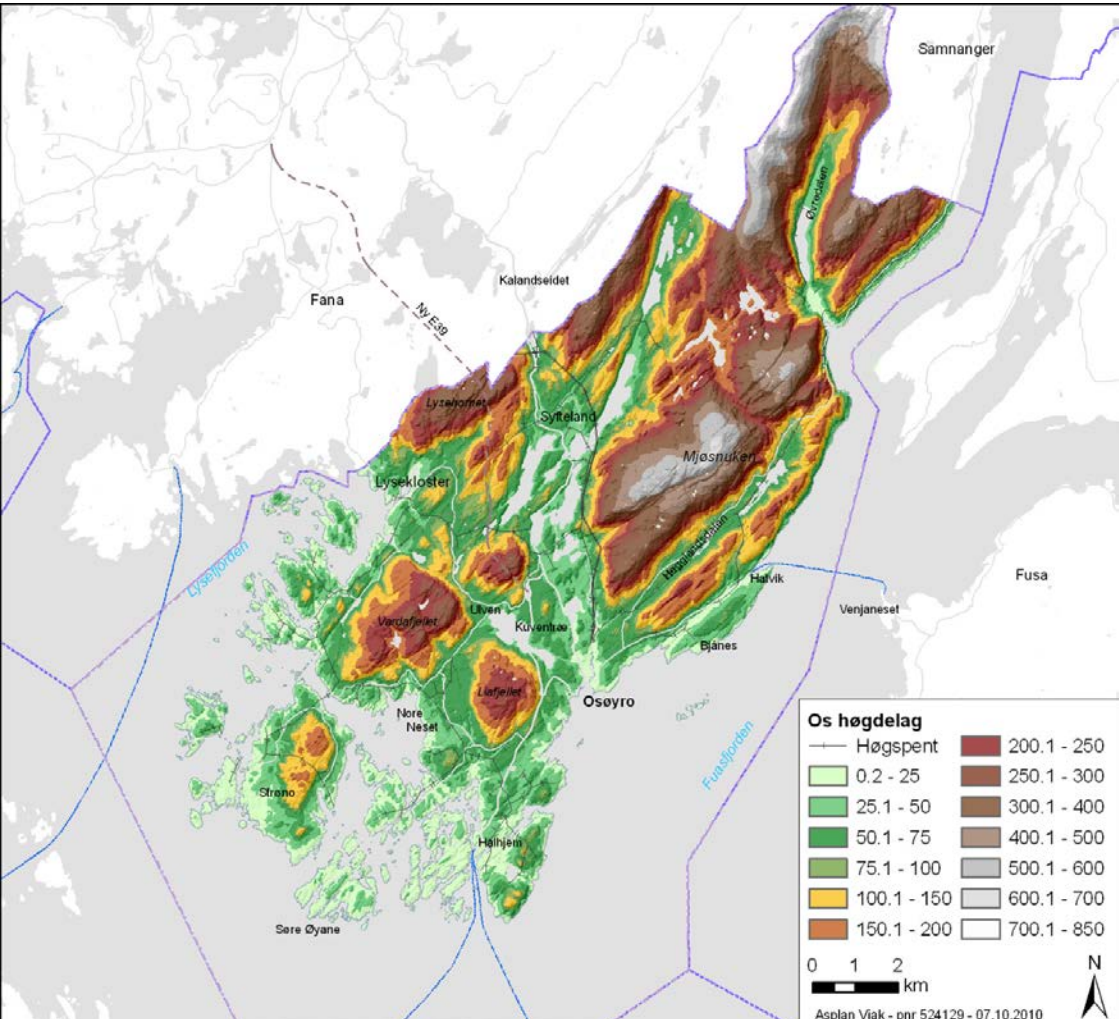
Figur 23 Synlegheitskart 2

Synlegheitskart i figur 24 viser synlegheita frå standpunkt i Osøyro som tettstad. På grunn av landskapet si skålform kring kommunesenteret vil det meste av nærområdet vere synleg, i tillegg til høgedraga rundt Osøyro. Landskapet i eit tettstad har større toleevne når det gjeld innpassing av inngrep. Det er likevel viktig å ta vare på viktige siktlinjer og sikre gode trekk i landskapskarakter gjennom grønstruktur. God terrengtilpassing er også viktig i tettbygde strøk.



3.7.3. Høgdelag

Kartet i figur 25 viser ein gradient av høgdelaga i Os kommune, frå lågast (grønt) til høgast (kvitt). Det viser tydeleg at terrenget historisk sett har vore utslagsgjevande for plassering av vegar, anlegg og byggetiltak. Både bustader, vegar og tekniske anlegg er plassert i dei lågaste høgdesonene. Av omsyn til visuell eksponering, hindre inngrep i høgareliggande område med meir sårbar vegetasjon, og sikre opplevingsverdien (bruk) er det viktig å unngå tiltak frå og med gul sone og høgare.

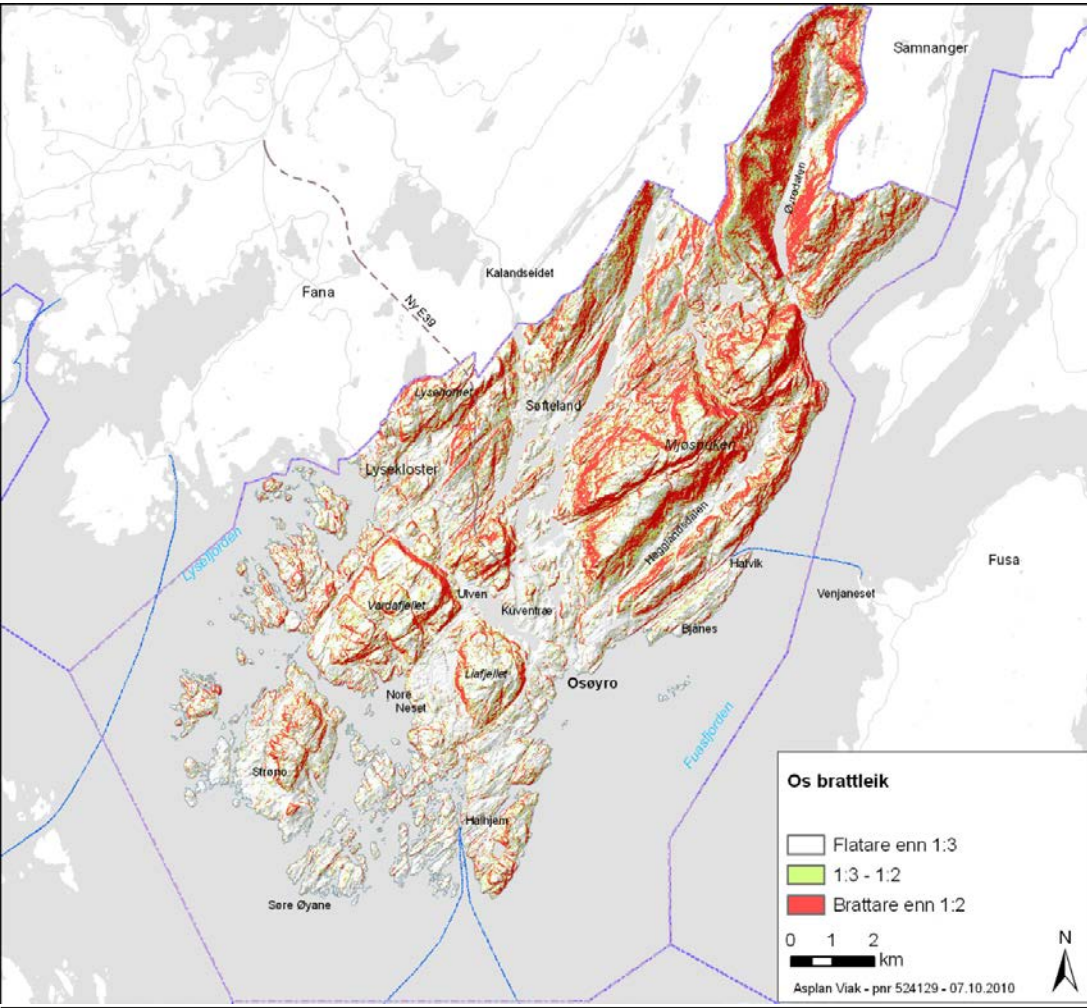


3.7.4. Brattleik

Kartet i figur 26 viser 3 ulike brattleiksgrader:

- 1. Brattare enn 1:2 (raudt)
- 2. Brattare enn 1:3 (grønt)
- 3. Flatere enn 1:2 (kvitt)

Utifrå risiko- og sikkerheitsmessige omsyn er det ikkje anbefalt å bygge i terreng med fall brattare enn 1:3.



3.7.5. Konklusjon

Os kommune har ei sentral plassering med sjeldne og særprega landskapstypar. Det kyst- og fjordnære landskapet gir innsyn frå mange stader i både Os og nabokommunane Fusa og Austevoll. Fjordane er karaktersetande landskapselement som skaper golv og blikkfang i tydelege landskapsrom.

Høgdeforskjellane er også eit særpreg i Os-landskapet, og dei kystnære åsane og fjella er viktige for landskapsidentiteten og landskapsopplevinga.

Kommuneplanen er eit sentralt reiskap for å ta vare på dei store landskapstrekk og landskapsbiletet i områda der ferdsel og oppleving er viktig for folk flest.

Av landskapsomsyn bør difor følgande landskapsområde haldast utan inngrep og tiltak:

- Landskapstypene som er vurdert med høg verdi.
- Areal som ligg høgare enn gul sone (100.1 meter over havet)
- Terreng brattare enn 1:3.

3.7.6 Estetikk

Når det gjeld estetiske omsyn i arealdelen til kommuneplanen, er det plasseringa av byggeområda i høve til landskap og estetiske kvalitetar som er det sentrale elementet. Utforminga av utbygginga er sjølvstendig også svært viktig, men dette må ivaretakast på meir detaljerte plannivå. Det må sikrast saksbehandlingsreglar som stettar dette, både for det faste utval for plansaker og for administrasjonen. Viktige estetiske omsyn i arealdelen for Os vert såleis å legge opp til at utbygginga i størst mogleg grad tilpassar seg landskapet og viktige landskapskvalitetar. Generelt vert det lagt opp til at natur og vegetasjon må harmonere med inntrykk av utbygging, og ein må vera varsam med å bryta silhuettane. Det skal visast stor grad av varsemd når ein planlegg bygg og anlegg som er plassert i eller nær strandsona, og som ligg synleg langt utover sjøen. Retningslinjene legg føringar for framtidig utbygging når det gjeld til dømes å unngå høge murar, krav om visualisering av tiltaks innverknad på landskap og omgjevnader.

3.8 NATURMANGFALD

Det er utarbeidd eige notat om naturmangfald i samband med siste revisjon av konsekvensutgreiinga. Notatet er basert i tilgjengelege kjelder i offentlege databasar. Os kommune har i tillegg eigne registreringar på vilt og naturtypar.

Notatet er vedlagt planen og konkluderer med at det er gjort funn av biologiske verdiar som treng nærare undersøking før dei vert lagt ut. Dette er område som bør avklarast på eit overordna plannivå.

Biolog har gjennomgått områda og kome med tilråding for vidare planlegging. Dette er lista opp i teksten under. Områdetilvisinga er henta frå Vedlegg 3: notat vurdering av naturmangfaldslova:

1.B22 – bustadområde på Hjelle, Osøyro

Registrert av Bjørn Moe i 2004 (BN00039692, Hegglandslia). Er verdisett til viktig og er truleg den største svartorskogen på Os. Det bør vurderast om lokaliteten er ein del av helskapleg kulturlandskap (endring frå DN-13 1999 til DN-13 2006). Bør ikkje byggast ut der skogen grensar til urørt natur. To felt med planta gran er omtalt. Det bør undersøkast kor desse er plassert for evt. å tøyse byggegrenser inn mot planta granfelt framfor svartorskog.

1.I5, 1.O3 og 1.B2 – Moberg, Osøyro

Det er registrert Åkerrikse (kritisk trua) i nærleiken av utbyggingsområda. Åkerrikse vart registrert av Norsk ornitologisk forening i 2007 og arten er kritisk trua. Tyvjo og stær er også registrert i samme område, men dette er ganske gamle registreringar (1988 og 1990). Arten trivst best i kulturmark, frodige enger med høgt gras. Er vanskeleg å observere, men høyrer godt om sommaren (mulig å kontakte lokale ornitologar for nærmare detaljar). Avbøtande tiltak bør vurderast i dei aktuelle utbyggingsområda.

4.B7 – bustadområde, Søre Neset

Det er utarbeidd eigen biologirapport om naturtypar for Bjørnåsen.

Registreringane BN00051520 (Nord for Bjørnaåsen 2) og BN00051519 (Nord for Bjørnaåsen 1) i naturbase består av naturtype nordvendt kystberg og blokkmark (B04 i DN-13). Registrert med lavrik utforming og verdi **svært viktig**. Registreringane av raudlista kryptogamar er gjort i 1978, men Haugan har gjort

Skjøtsel og omsyn av BN00051519 (Nord for Bjørnaåsen 1) og BN00051520 (Nord for Bjørnaåsen 2), henta frå rapport til Haugan: Skjøtsel og hensyn: Lokaliteten vert best skjøtta ved at skogen får stå urørt. Forsiktig plukkhogst av furu og bjørk er neppe skadeleg for dei registrerte artsførekomstane. Andre lauvtre bør sparast.

Området er sett av til bustadbygging. Buffersone er inkludert i lokalitetsavgrensinga, og eventuell utbygging kan difor utførast skånsamt inn mot grensa for naturtypelokaliteten. Dersom området vert rørt av vegtrasé gjennom nordre del, bør denne anleggast på ein slik måte at sprenging av berg eller tilføring av masse vert unngått.

7.B03 - byggeområde, Nore Øyane
Området del av eit område merka som viktig viltområde.

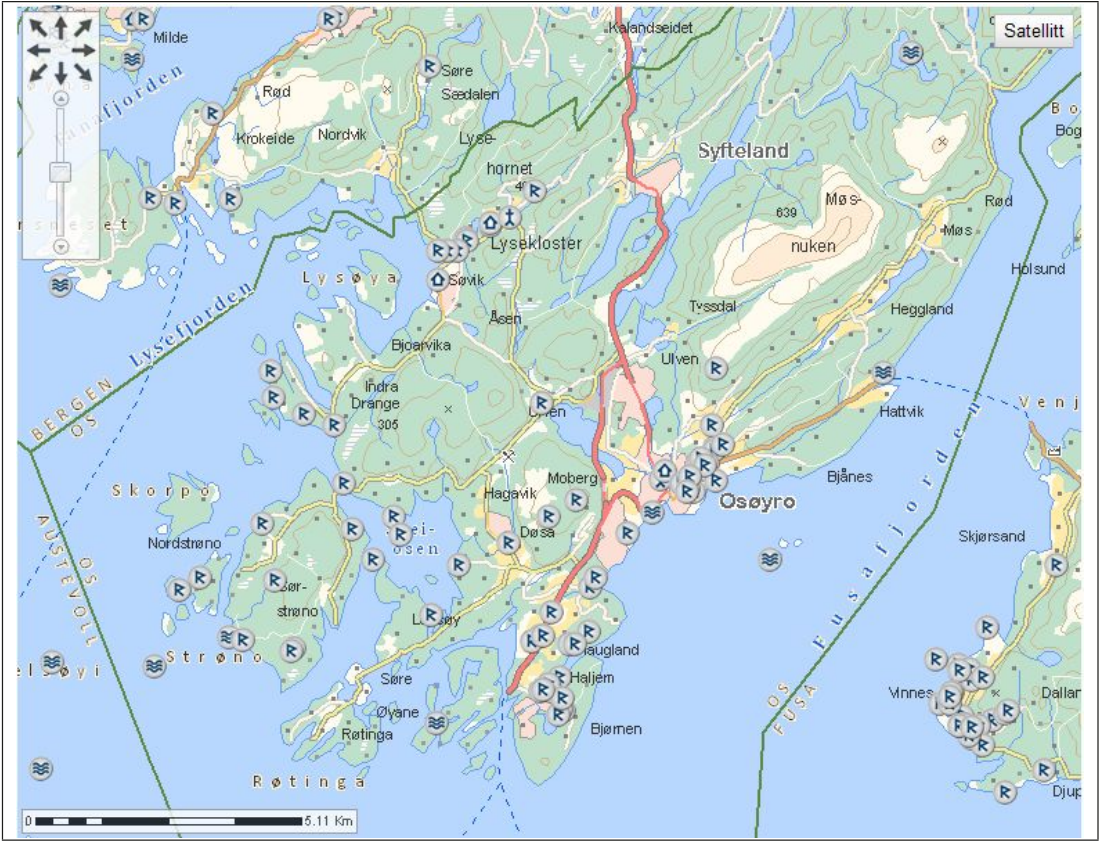
6.B1 - bustadområde, Nore Neset og 5.V21 - Hamneareal, Søre Øyane
Eventuelle vegutvidingar som følgje av utbyggingar må ta omsyn til registrerte biologiske verdiar langs vegen.

6.M3 - hamn, Austre Hølen, Nore Neset
A-verdiområde bør sikrast.

Dei geografisk avgrensa føresegnene til kommuneplanen set dei naudsynnte krav til ivaretaking av funna.

3.9 KULTURMINNE

Det ligg fleire viktige kulturminne i kommunen der dei tilgrensande areala ikkje er tilstrekkeleg sikra. Dette gjeld Lysekloster, Steinkulo, Grødalshaugen, Vargaholo og Katlaberget. Planen skal framleis vise at nærområda til dei viktigaste kulturminna må sikrast gjennom eigen reguleringsplan. Område som vert foreslått bandlagde, må regulerast eller ervervast innan fire år etter at arealdelen er vedteken.



Figur 27 Kulturminne i Os kommune (Kjelde: Riksantikvaren)

3.9.1 Automatisk freda kulturminne

Automatisk freda kulturminne (forminne) er alle før-reformatiske kulturminne (før 1537)

Kulturminne nyare enn 1537 kan fredast etter vedtak i miljøverndepartement eller etter kulturminnelova. I Os nokre få, som Os kyrkje og Lysekloster kapell.

3.9.2 Kulturmiljø

Kulturminne nyare enn 1537 kan fredast etter vedtak i miljøverndepartement, eller etter kulturminnelova. I Os gjeld dette til dømes Os kyrkje og Lysekloster kapell.

Os stasjon er gjennom vedtak i kommunestyret etter § 25.6 i plan & bygningslova regulert til spesialområde med føremål vern.

Kulturminne som kan vert verneverdige er Lysøen, Søviktunet, det gamle kommunehuset, naustmiljøet i Strønesjøen, handelsstaden Vedholmen, gjestgjevarstaden i Kvaesundet, og einskildståande lemstover, naust og andre uthusbygningar som ikkje er for mykje ombygde. Gamle ferdselsvegane som er viktige å ta vare på er den gamle postvegen, dei gamle kyrkjevegane, Osbanetraseen og Munkestigen frå Lysekloster til Røykenes/Bahus. Lyseklosterdalen og Lio utgjer verdifulle kulturlandskap.

I Os fins det truleg fornminne som ikkje er registrerte. Elles er alle bygningar og bygningsrestar frå før 1900 registrerte i SEFRAK-registeret. Spesielt interessante kulturlandskap, bygningsmiljø og fornminneområde bør skjermast for andre inngrep. Det er under utarbeiding ein eigen kommunedelplan for kulturvern i Os.

4 PLANENS VERKNADER

Konsekvensutgreiinga er basert på fagkunnskaper og analysar frå ulike fagområde og er ein del av avgjerdsgrunnlaget når kommuneplanens arealdel skal vedtakast. Konsekvensutgreiinga av endringane i planen etter offentlig høyring er gjennomført av Asplan Viak.

4.1 KONSEKVENsutGREIING

Konsekvensutgreiinga (vedlegg 1) tek utgangspunkt i delområde etter SSB sin standard, som igjen er slått saman til 9 krinsar. Forslag til endringar i arealplanen, er sortert temavis og krinsvis. Dette for lettare å kunne danne seg eit bilete av kva som er foreslått endra i kvar krins.

Innspel som medfører vesentlege endringar i arealdelen, er med i konsekvensutgreiinga. I tillegg er det teke med mindre justeringar i planen som ikkje er konsekvensutgreia. Desse er lista opp i starten av kvar krins, med ei kort forklaring.

Til grunn for konsekvensutgreiinga er det utarbeidd ei sjekklister over aktuelle punkt som skal vurderast nærare. Lista er ikkje uttømmende. ROS-analysen inngår som ein del av konsekvensutgreiinga.

4.2 ROS-ANALYSE

ROS-analysa (vedlegg 2) inneheld ein generell gjennomgang av dei ulike hendingane som vert vurdert for planen. Deretter er det utført ei enkel ROS-analyse for kvart tema på dei ulike utbyggingsområda. Konklusjonane frå denne analysa er deretter henta inn i konsekvensutgreiinga.

Etter gjennomgangen av dei einskilde utbyggingsområda vert det gjeve ein

- Drikkevatn
- Geologisk fare: Steinsprang, rasfare og masseutglidningar
- Vind
- Radon
- Trafikkfare
- Farleg transport
- Responstid for utrykningskjøretøy
- Farlege verksemder (skytebane, golf, mv)
- Elektromagnetisk stråling
- Støy
- Forureining – grunntilhøve og forureina luft (grannar)

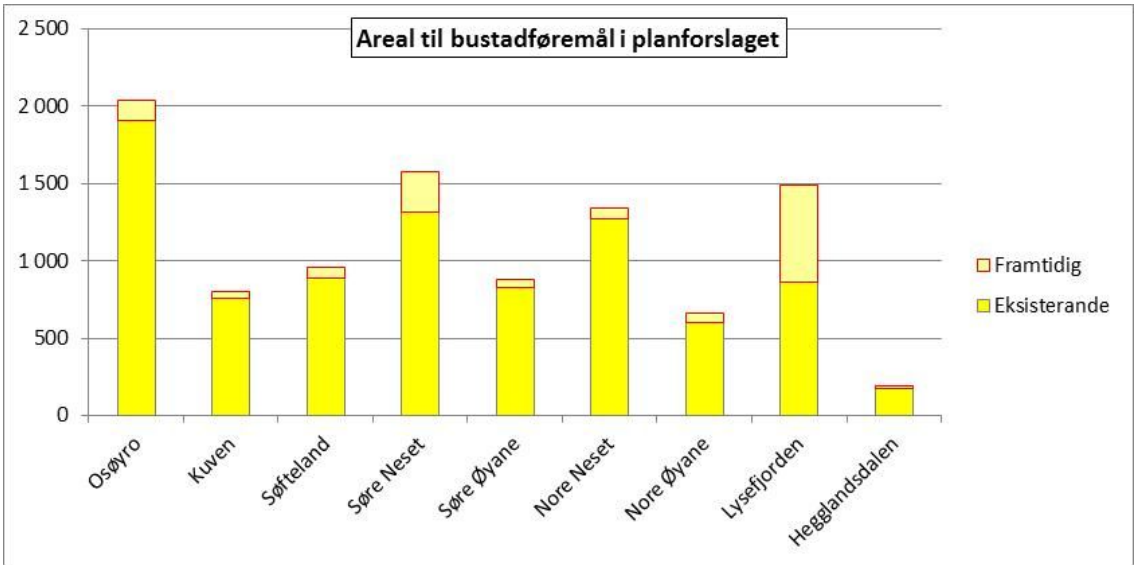
Naturmangfald og kulturminne/kulturmiljø er vurdert som eigne tema i konsekvensutgreiinga.

Heile ROS-analysa er vedlagt planen, men dei viktigaste oppsummerande punkta er:

- Mange av dei føreslåtte nye byggeområda får brannfarleg skog som næraste nabo. Det er i slike tilfelle viktig at tilhøva for eventuelt slokkingsarbeid blir påtenkt i reguleringsplan. Dette gjeld sikring av nok brannvatn, samt at det må vere sikra framkommeligheit for menneskap og utstyr gjennom dei føreslåtte utbyggingsområda.
- Nokre av dei nye utbyggingsområda ligg langs vassdrag som i periodar med store nedbørsmengde kan verte utsett for flaum. Dette bør tenkast på ved plassering og eventuelt dimensjonering av bygg. Det same gjeld naustområde og hytteområde som ligg i sjøkanten – desse kan bli utsett for havnivåstigning, springflod og høge bølger.
- Det er nokre område som er utsett for masseutglidningar eller rasfare. Det bør utførast geolgoiske undersøkersøkingar på desse.
- Vindtilhøva i Os er av ein karakter som gjer at få område ligg på spesielt vindutsette plassar.
- Elektromagnetisk stråling – det er ingen område for varig opphald som er planlagt i nærleiken av straumtilførselsnettet i Os.

- Farleg transport – dei fleste byggeområda er planlagt på god avstand frå gjennomfartsårene i kommunen. Unntaka er to utbyggingsområde langs Hatvikvegen og nokre langs E39.
- Dei fleste planlagte bustadområda, samt offentlege område for sosial infrastruktur, må sikrast i høve til trafikkfare. Nye industriområde som vil medføre ein trafikkauke langs dårleg sikra vegar er også merka som trafikkfarlege. Her bør gjelde at dei tiltaka som utløyser auka fare bør vere med å betale ei oppgradering av tryggleiken. Revisjon av trafikktryggleiksplanen med tanke på framtidig situasjon etter kommuneplanens arealdel vert tilrådd. Sjå elles vurderingane som er gjort i konsekvensutgreiinga.
- Responstid – mesteparten av kommunen er godt dekt gjennom vegsystemet og sentralt plasserte sentralar. Utfordringane er først og fremst knytt til dei perifere områda i vest, ute på øyer utan vegtilkopling. Kommunen bør ha beredskap for utrykking til sjøs, gjerne med sentral vest i kommunen.
- Ureina grunn – det er berre identifisert ureina grunn ved eitt av utbyggingsområda, nemlig det offentlege byggjeområde på Kuventræ (O1). Dette området bør vere sanert før utbygging.
- Støy – bustad- og friområda som grensar mot trafikkert veg bør sikrast mot støy over nasjonale grenseverdiar.

4.3 AREALREKNESKAP



Figur 28 Bustader i planen: Eksisterande og nye

Krins	Eksisterande areal	Framtidig areal (daa)	Totalt areal (daa)	LNF-spreidd (daa)	LNF-bustader (antal)
1. Osøyro	1 907	129	2 036		
2. Kuven	754	44	798		
3. Sjøfteland	888	71	959	87	4
4. Søre Neset	1 317	260	1 577		
5. Søre Øyane	830	47	877		
6. Nore Neset	1 272	70	1 342	56	8
7. Nore Øyane	599	63	662	503	27
8. Lysefjorden	862	630	1 492	69	10
9. Hegglands-					

5 FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

Planen er heimla i PBL 85.

Føresegnene til arealplanen er ein del av planen, og har juridisk verknad på lik linje med plankartet. Desse er skrivne som nummererte kulepunkt.

Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men er retningsgjevande og gjev utfyllande opplysningar til føresegnene.

5.1 TEMATISKE FØRESEGNER

5.1.1 GENERELT

1. Planen viser 4 område der det er krav om eigen områderegulering/ kommunedelplan: Borgen, Særvold, Hildershamn-Drange og Bjånesplanen som er under arbeid. Avgrensingane er vist i plankartet.
2. Ordet 'bustad' i denne plan gjeld maksimalt to bueiningar. Tiltak utover einbustad med utleige eller tomannsbustad utan utleige vil krevje dispensasjon frå planen.
3. Godkjende reguleringsplanar og utbyggingsplanar m/føresegner skal framleis gjelda (PBL 85 § 20-6 3. avsnitt). Eiga liste over godkjente reguleringsplanar fins på arealplankartet, der omrisset av planane er vist på kartet med nummertilvising til lista. Reguleringsplanane det gjeld er opplista i kapittel 5.5.
4. Ved utarbeiding av plan skal det gjerast særskilt greie for naturmangfaldet, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 – 12 og pbl (2008) § 1-1, fjerde ledd.

5.1.2 BYGGEOMRÅDE (PBL 85 § 20-4 PKT. 1)

UTBYGGINGSFØREMÅL (§ 20-4 a)

- 2. Ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplan skal det leggjast særleg vekt på estetikk, kulturlandskap, lokal byggeskikk og plassering i terrenget. Ein skal legga vinn på minst mogeleg naturinngrep.
- 3. Byggegrenser mot sjø skal fastsetjast på som del av reguleringsplanarbeidet.
- 4. Naust
Oppføring av nytt, eller vesentleg utviding av eksisterande naust, og frådeling til slikt føremål, skal skje i område som er sett av til dette føremålet. Ved bygging av naust skal tradisjonell byggeskikk i området takast omsyn til ved fargeval, volum og materialbruk.
- 5. Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, båtar og anna. Tillate bruksareal for naust er maks. 40m².
- 6. Rorbu er bygningar i strandsona som kan nyttast som fritidsbustad/ utleigeobjekt og kan berre oppførast i områda som er sett av som hytteområde eller næringsområde som ligg til sjø.
- 7. Det skal ikkje setjast opp gjerder eller andre innretingar i naustområda som hindrar fri ferdsel. Etter søknad kan det gjevast løyve til å setja opp gjerde i samband med beiting.

REKKEFØLGE OG NÆRARE KRITERIUM FOR UTBYGGING (§ 20-4 b)

- 1. Utbyggingsområde skal ikkje byggast ut før tekniske tenester eller samfunnstenester, som t.d. gang- og sykkelvegnett, kommunaltekniske anlegg for vatn og avlaup, barnehagar, skular og leikeareal er etablert.
- 2. Ved søknad om arbeid og tiltak innafor eksisterande byggeområde kan kommunen gjere unntak frå krav om reguleringsplan/utbyggingsplan dersom tiltaket:
 - a. Ikkje bryt vesentleg med eksisterande utbyggingsstruktur, volum og form på hus og landskap i området.
 - b. Ikkje fører til vesentleg endra eller utvida bruk, og at tiltaket ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering av området.
 - c. Ikkje gjeld tiltak for meir enn 4 bustader.
 - d. Ikkje grip inn i viktige leike- eller naturområde.
 - e. Kan sikrast infrastruktur som vassforsyning, avløp, elektrisk forsyning, tilkomst til offentleg veg.
 - f. Ikkje kjem i konflikt med eksisterande kulturminne.
- 3. I slike område skal det krevjast framlagt plan som skal syna: Avkøyringar, bygningar, parkering, visualisering av tiltaket, leikeareal, større terrenginngrep og annan dokumentasjon for å kunne vurdere innhaldet og miljøeffektane av prosjektet.
- 4. Garasjebbygg i bustadområde skal maksimalt ha 70 m² grunnflate.

- 7. Mellom jordbruksareal og utbyggingsareal skal det leggjast inn ei buffersone på minst 10 meter. Areal til buffersone skal innarbeidast i reguleringsplan for utbyggingsområdet. Buffersona skal vere del av utbyggingsarealet. Buffersona skal ikkje vere del av leikeareal eller anna friområde. Vegar kan leggjast innan sona, men då slik at det vert att minst 5 meter ved vegetasjon mellom vegen og jordbruksarealet. Sona skal plantast til og stellast som eit trebelte.

TILLATE UTBYGGING AV FRITIDSHUS (§ 20-4 e)

- 1. Oppføring av nytt, eller vesentleg utviding av eksisterande fritidshus, og frådeling til slikt føremål, skal skje i område som er sett av til dette føremålet.

AREAL OG FUNKSJONSKRAV VED UTBYGGING (§ 20-4 d)

- 1. Ved planlegging av nye bustadområde skal det setjast av minimum 50 m2 felles leike- og uteopphaldsareal pr. bustadeining. Trafikkareal/fareområde/støyområde (meir enn 55 dBA)/areal brattare enn 1:3 og ikkje ålment tilgjengeleg areal, skal ikkje reknast med som felles uteareal.
- 2. Leike- og uteopphaldsareal skal ha ei skjerma plassering, sikker tilkomst og ikkje vera skyggelagt større delar av dagen.

5.1.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE
(PBL 85 § 20-4, PKT 2)

LNF-NEI OMRÅDE

- 1. Tiltak i samband med stadbunden næring er tillate.
- 2. Mindre tiltak på bebygd eigedom er tillate, utanfor den funksjonelle strandsona. Mindre tiltak er garasje, uthus og mindre påbygg på bustad og tiltak som er i samsvar med PBL 85 §§ 81, 85, 86a og 93, pkt.b), samt vass- og kloakkanlegg. Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som ein naturleg del av tunet.
- 3. Der byggeområde grensar inn mot landbruksområde, skal naudsynt buffersoner settast av innanfor det arealet som er sett av til byggeføremål. Storleiken skal fastsettast i den

Ny busetnad kan ikkje lokaliserast på dyrka mark, og som hovudregel ikkje nærare gardstun på gardseigedom enn 100 meter. Ny busetnad skal ikkje plasserast i verdifullt kulturlandskap eller auka trafikken gjennom gardstunet. Ny tilkomstveg kan heller ikkje krysse dyrka mark.

1. I område for LNF-område spreidd bustadbygging er det opna for spreidd bustadbygging med det tal einingar i planperioden som er påført det einskilde området på plankartet og jf. tabell nedanfor.
2. Før arbeid eller tiltak som er nemnde i plan- og bygningslova § 93, og frådeling til slike føremål, kan setjast i verk, skal det ligge føre godkjent reguleringsplan og eventuelt utbyggingsavtale.
3. Unnateke frå plankravet er oppføring av inntil 4 bustader enkeltvis eller i grupper og frådeling av tomt til same føremål dersom føresegnene vert følgde. Det faste utvalet for plansaker kan likevel krevja plan i særskilde høve.

Skulekrins	Område nr.	Stad	Tal bustader	Ca. areal
Søfteland	32	Hatleli	4	87
Nore Øyane	70	Sørstrøno	10	179
Lysefjorden	80	Balland	4	52
	88	Eidsvik	2	17
Hegglandsdalen	91	Lauvåsen	6	44
	92	Tveit	4	133
	93	Rød	4	69
	94	Lønningdal	6	58
	95	Bogavik	6	130
	96	Bogstrand	8	221
	98	Sandbrekke	4	80

5. Nybygg skal så langt råd er lokaliserast i tilknytning til eksisterande avkjøring mot offentleg veg. Dersom eksisterande avkjøring ikkje tilfredsstiller gjeldande krav, skal avkjøringa utbetrast før ny utbygging finn stad. Rammeplan for avkjørsler, utarbeida av Statens vegvesen Hordaland, skal leggjast til grunn for dette.
6. For områda 95, 96 og 98 er det eit krav at all nybygging skal tilknyttast til eksisterande avkjøring mot offentleg veg.
7. Søknadspliktige tiltak skal leggjast utanfor den funksjonelle strandsonen. Med "funksjonell strandsone" meiner ein strandsone som er tilpassa lokale tilhøve og tek omsyn til t.d. urørt natur, kulturlandskap, allment friluftsliv og biologisk mangfald. Slik kan strandsona verta både breiare og smalare enn 100 meter, men ikkje under 25 meter. Dette gjeld ikkje naust.
8. Områder utan tilfredsstillande vegstandard og trafikktryggleik kan ikkje byggjast ut før vegen er utbeta og tilbod til mjuke trafikantar er på plass.

LNF-JA OMRÅDE FOR FRITIDSBUSTAD (PBL 85 § 20-4 c)

I LNF-områda for spreidd bygging av fritidsbustader er tal einingar i planperioden påført det einskilde området på plankartet og i tabell nedanfor.

1. Det skal ikkje setjast opp gjerder eller andre innretningar i hytteområda som hindrar fri ferdsel. Etter søknad kan det gjevast løyve til å setja opp gjerde i samband med beiting.
2. Alle tiltak som ligg nærare automatisk freda kulturminne enn dei avstandande som er merka på kartet krev godkjenning frå kulturavdelinga, Hordaland fylkeskommune.

Krins	Område nr.	Stad	Tal hytter	Ca. areal
Nore Neset	52	.Geitarøy	.4	.13
Nore Øyane	.75	.Selvågneset	.3	.46

1. Søknadspliktige tiltak skal leggjast utanfor den funksjonelle strandsonen. Med "funksjonell strandsone" meiner ein strandsone som er tilpassa lokale tilhøve og tek omsyn til t.d. urørt natur, kulturlandskap, allment friluftsliv og biologisk mangfald. Slik kan strandsona verta både breiare og smalare enn 100 meter, men ikkje under 25 meter. Dette gjeld ikkje naust.
2. Jordlova §§ 9 og 12, samt Skoglova § 50, er fortsatt gjeldande.
3. Tiltak skal ikkje vera i konflikt med registrerte natur-, vilt- og friluftsinteresser. Viktige kulturlandskapselement skal ikkje øydeleggjast. Sjå elles § 4.1.2.

5.1.4 SJØ OG VASSDRAG (PBL 85 § 20-4, PKT. 5)

1. Arbeid og tiltak i sjøareala gjeld i hovudsak faste installasjonar og byggetiltak. Planen har ikkje direkte styring med ambulerande verksemd som t.d. fiske og ferdsel.
2. Låsetting av fisk er å rekna som ambulerande verksemd og vert ikkje ramma av rettsverknadene. For låsetting av fisk i nærleiken av oppdrettsanlegg gjeld regelen om ferdselsforbod på 20 meter kring oppdrettsanlegga.

5.2 GEOGRAFISK AVGRENSA FØRESEGNER

2. I tillegg til det generelle byggeforbudet er det i område langs Oselvvassdraget, inntil 30 meter frå strandlinja, byggeforbod for tiltak som kjem inn under §§ 84 og 85. Gjennom reguleringsplan kan andre byggegrenser fastsetjast.
3. I områda langs Oselvvassdraget som ligg inn til 10 meter frå standlinja skal det visast varsemd ved iverksetting av fysiske tiltak så som graving, fylling, hogst og liknande. Gjennom reguleringsplan kan andre grenser fastsetjast.

5.2.2 BYGGEOMRÅDE (PBL 85 § 20-4 PKT. 1):

1. For naustområde på Flataneset ved Bogstrand, skal alle terrenginngrep og ev. vegarbeid skje på ein skånsam måte.
2. Før vidare utbygging av næringsareal ved Banktjørna må det ligge føre ei nærare vurdering av grunnforholda og kva tiltak som skal setjast i verk før det kan gjevast byggeløyve.
3. Industriområde i Åsen/ Endelausmarka skal ha ein samla reguleringsplan før utbygging.
4. For byggeområde Bøgevik H1 er det krav om reguleringsplan for alle nye tiltak.
5. For bustadområde 1.B22 på Hjelle, Osøyro (jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) skal det for alle nye tiltak takast omsyn til registrert svartorskog (BN00039692, Hegglandslia).
6. For byggeområde på Moberg, Osøyro (1.I5, 1.O3 og 1.B2 jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) skal det for alle nye tiltak takast kontakt med Norsk ornitologisk forening for nærare vurdering av habitat for åkerrikse og råd om avbøtande tiltak i planlegginga.
7. For byggeområde på Nore Øyane (7.B03 jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) skal det for alle nye tiltak takast omsyn til registrert viltområde.
8. For område på Nore Neset og Søre Øyane (6.B1 og 5.V21 jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) må vegutviding som følgje av utbygging ta omsyn til registrerte biologiske verdiar langs vegen.
9. For småbåthamn i Hauglangssjøen skal alle terrenginngrep og tilkomst skje på ein skånsam måte. Det skal bere vere gangveg ned til sjølve småbåthamna, og køyreveg og parkering skal trekkast tilbake og ordnast slik at tiltaket ikkje er synleg sett frå sjøen. Det skal utarbeidast eigen reguleringsplan for området.

5.2.3 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL 85 § 20-4 PKT. 3):

1. Masseuttak i Ådnadalen: Før nye areal kan takast i bruk til masseuttak, må det utarbeidast reguleringsplan som avklarar topografisk og estetisk verknad, samt vilkår for avslutting og attlegging av brukte areal.

1. For hamn i Austre Hølen, Nore Neset (6.M3 jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) skal det for alle nye tiltak takast omsyn til registrert A-verdiområde.

5.3 TEMATISKE RETNINGSLINJER

5.3.1 GENERELLE RETNINGSLINJER

1. Nybygg skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon, og skal ta omsyn til eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur, terreng/ vegetasjon og tilgrensande bygg ved plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval.
2. Kommunen må sikre at det er tilgjengeleg sosial infrastruktur før område vert tillate utbygd.
3. Ved planlegging av byggeområde skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstiller krav til terrengtilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar. Murar over 1 meter skal byggemeldast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter. Primært skal murar terrasserast . Murar skal vera utforma slik at dei er estetisk akseptable. Murar skal i størst mogleg grad byggast i naturstein.
4. For større byggeprosjekt eller viktige/ dominerande bygg kan kommunen krevja at det vert utarbeidd oppriss av fasadar av nybygg og nabobygg, laga modell og at det vert utarbeidd alternative forslag eller halde arkitektkonkurranse.
5. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak bør det i størst mogeleg grad sikrast god tilgjenge for alle, til dømes rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma (universell utforming). Bygningar og anlegg skal gjevast universell utforming slik at dei kan brukast på like vilkår av så stor del av innbuarane som mogeleg.
6. Faste installasjonar og byggetiltak bør ikkje koma nærare eit sikra friluftsområde i strandsona enn 200 meter.
7. Skilt skal utformast i samsvar med kommunen sine skiltvedtekter.
8. Det skal utarbeidast ROS-analyse for reguleringsplanar og føretakast ROS-vurderingar for søknadspliktige tiltak.
9. Der ei delingssaka i LNF-områda er behandla som dispensasjonssak og godkjent, treng ikkje byggesaka behandlast som dispensasjonssak når den kjem inn innan 5 år, så sant den er i samsvar med føremålet i delingssaka og gjeldande arealplan.

- 3. Nybygg bør lokalisrast i tilknyting til eksisterande avkøyning mot offentlig veg. Dersom eksisterande avkøyning ikkje tilfredsstiller gjeldande krav, skal avkøyninga utbetrast før ny utbygging finn stad.
- 4. Ny busetnad skal ikkje vera i konflikt med registrerte natur-, vilt- og friluftsinteresser. Viktige kulturlandskapselement skal ikkje øydeleggast. Sjå elles § 4.1.2.

5.3.3 VERNEVERDIGE BYGG

- 1. Søknad om løyve til å rive eller bygge om bygningar frå før 1920, eller yngre bygningar med særskilt kulturminneverdi, skal sendast kultureininga for vidare handsaming. Ved rivingsløyve for verneverdige bygningar er det krav om antikvarisk dokumentasjon. Dersom kulturminne kan vera verneverdige bør kommunen vurdere mellombels bygge- og deleforbod.
- 2. Ved søknad om istandsetting av verneverdig bygning eller anlegg, er det krav om antikvarisk registrering.
- 3. Ved istandsetting skal byggearbeidet utførast i samsvar med god antikvarisk tradisjon. Alle endringar/tilføyingar bør underordna seg opphavleg arkitektur i form, materialbruk og overflatehandsaming.
- 4. Ved utskifting av slitne bygningsdelar bør desse erstattast med kopiar av same materiale og utforming. Alle endringar og arbeidsoperasjonar skal dokumenterast.
- 5. Ved søknad om endra bruk, bør konsekvensar som auka slitasje på kulturminne og -miljø vurderast. Dersom det planlagde tiltaket kan redusere verdien av kulturminnet, skal kommunen vurdere mellombels bygge- og deleforbod.
- 6. Kommunen vil stille særlege krav til kompetanse når det gjeld ansvarleg søkjar, prosjekterande, utførande, m.m, i samband med byggesaker som omfattar verneverdige kulturminne.
- 7. Ved melding om tiltak etter § 81 (driftsbygningar i landbruket) skal kommunen følgja same prosedyren som for andre bygningar.

5.3.4 FRITIDSBUSTADER

- 1. Før utbygging av nye/framtidige hytteområde skal det utarbeidast reguleringsplan før det kan tillatast deling og bygging av nye hytter.

- 1. Naustmiljø skal vera harmoniske, og naustbygging bør søkjast samla i område som er avsett til føremålet, slik at store delar av strandlinja kan haldast fri for inngrep.
- 2. Det skal stillast krav til utforming og bruk av naust gjennom godkjennings- og byggefasen.
- 3. Det kan gjerast unntak for reguleringsplankravet for deling og/eller bygging på tidlegare frådelte nausttomter innanfor område som er sett av til naustbygging der ein har teke omsyn til ålmenn ferdsel.

5.3.6 BARN OG UNGE

- 1. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrkje barn og unge sine interesser i planlegginga skal ligge til grunn for fysisk utforming av areal og anlegg som skal brukast av barn.
- 2. I samband med utbygging skal ein så godt som mogleg sikre gode og store nok areal til leik og opphald. Dette gjeld også å ta vare på viktige naturområde i tilknyting til eit bustadområde, skular og barnehagar. Desse områda skal ikkje tilretteleggast, men den opphavlege vegetasjonen bør bevarast i størst mogeleg grad, det kan vera aktuelt med ein viss skjøtsel.

5.3.7 STRANDSONE

- 1. Med "funksjonell strandsone" meiner ein strandsone som er tilpassa lokale tilhøve og tek omsyn til t.d. urørt natur, kulturlandskap, allment friluftsliv og biologisk mangfald. Slik kan strandsona verte både breiare og smalare enn 100 meter, men ikkje under 25 meter. Dette gjeld ikkje naust, kai og mindre båtoppdrag.

5.3.8 LANDSKAP

- 1. Det må takast vare på viktige landskapstypar, særleg dei knytt til strandsona.
- 2. Ved utforming av nye tiltak i visuelt sårbare område må det leggjast vekt på landskapstilpassing og avbøtande tiltak for å unngå uheldig eksponering.
- 3. Det bør stillast krav om dokumentasjon og visualiseringar på korleis tiltak grensar inn mot eller kjem i konflikt med viktige landskapstypar slik dei er skildra i landskapsvurderinga i planskildringa.
- 4. I område med heilskelege kulturlandskap og kulturmiljø må nye tiltak ha ei utforming som harmonerer med kvalitetane i eksisterande bustadområde, og ikkje reduserer kvaliteten i området.

Dei ulike planføreemåla som er brukt er:
Kategori nr. 4: Andre område som er bandlagt eller skal bandleggast for nærare gjeve føremål i medhald av denne eller andre lover og område for forsvaret. (SF og SN)
Kategori nr. 5: Område for særskild bruk eller vern av sjø og vassdrag, også ferdsels-, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområde kvar for seg eller i kombinasjon med ein eller fleire av dei nemnde brukskategoriane (FI/KL/GY, VS, A/AS, FR, FB og FFNF).
Hovudkategori 6: Viktige ledd i kommunikasjonssystemet. (H/HA).

1. Friluftsområde i sjø - FR:
Områda som er særleg eigna og mykje brukte område for friluftslivet på sjø må sikrast. Dette gjeld både natur- og landskapsverdiar, funksjonelle kvalitetar og tilkomst.

Det må takast rimeleg omsyn til friluftssinteressene ved lokalisering av avløpsleidningar og liknande i nærleiken av dei avgrensa friluftsområde dersom det kan påverke vasskvalitet og resipienttilhøve. Føremålet inneber i utgangspunktet ikkje restriksjonar mot andre fleirbruksaktivitetar som t.d. tradisjonelt fiske, ferdsel, etc.
2. Hamneområde generelt - H:
Hamneområde for båtar i nyttrafikk, fiskebåtar og fritidsbåtar må sikrast. Føremålet inneber inga prioritering mellom dei ulike brukstypene.

Det må visast varsemd ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamnene som kan hindra tilkomst eller anna utnytting av området til det planlagde føremål. Dette gjeld særleg delar av hamneområda med stor kulturhistorisk verdi.
3. Hamneområde for mindre fartøy – HA:
Enkelte hamneområde er særleg tiltenkt mindre fiskefartøy og fritidsbåtar og ikkje eigna for større fartøy, desse hamnene er merka HA. I desse hamnene er det ikkje tillate med fartøy større enn 80 fot.
4. Fiskeområde - FI/KL/GY:
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.

Det må utvisast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak i nærleiken av kaste- og låssettingsplassane som kan redusere verdien av desse områda.
5. Område for vass-scooter køyring – VS:
Vass-scooter køyring er tillate innanfor eit avgrensa område i Skeisosen. Området skal merkjast med 6 oransje bøyer. Merkinga skal gjerast av aktuelle brukarar av området og kontrollerast/ godkjennast av Os kommune. Dette området kan berre nyttast til trening, og køyring kan berre gå føre seg i dagslys og når det er god sikt. På søndagar og andre heilagdagar kan det ikkje under noko omstende køyrast før etter kyrkjetid. Ved all køyring skal det takast særleg omsyn til båtutfarten i området. Transport til og frå øvingsfeltet skal skje i rett linje frå Askvik sjø og fritid til nordleg ende av det gjevne øvingsområdet.

- Aspevika
Skavhella v/Hatvik
Sør for Ytterøy

Eksisterande anlegg i FFNF-områda vert liggande så lenge dei har gyldig konsesjon. Anlegga skal fjernast når dei ikkje lenger er i bruk.
7. Særleg godt eigna område for oppdrett og skjeldyrking må sikrast. Det må utvisast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak i nærleiken av akvakulturområde som kan redusere verdien av desse områda, t.d. større avløpsleidningar eller tiltak som kan hindra tilkomsten.

To mindre område er avsett til akvakultur for skjeldyrking (AS):
Indrepollen
Selvågen
8. Ved etablering av oppdrettsanlegg i området bør anlegga så langt råd er plasserast med tanke på optimal utnytting av ressursar og areal. Plasseringa bør skje så langt råd er ut frå omsyn til andre interesser og innpassast i landskapet. Dersom det er stor strid om utnytting av området kan den politiske leiinga i kommune krevja at det skal utarbeidast eigen reguleringsplan for det aktuelle område etter §23 i plan- og bygningslova.
9. Nye oppdrettsanlegg skal heller ikkje plasserast nærare enn 200 meter frå sikra friluftsområde, sikra naturvernområde eller kulturminne av særhøg eller høg verneverdi. Lokaliseringa skal heller ikkje skje i regulerte, oppmerka skipsleier eller unødige stenge gamle ferdselsvegar. Leiene i plankartet må oppfattast som ei opplysning om at det går ei lei i farvatnet, og angir ikkje omfanget av leia. Oppdrettsanlegg eller andre faste installasjonar må ikkje plasserast i "kvit sektor".
10. Det skal satsast på berekraftig vekst der det vert lagt vekt på miljøvenleg produksjon, overvaking, kontroll og kunnskap. Det skal leggjast vekt på å redusere konflikter med andre interesser ved å satse på samlokalisering, optimal plassering og god utforming/estetikk, redusere lyd- og lysforureining og dessutan heile vegen jobbe for å redusert utslepp og minske bruk av kjemikaliar og lækjemiddel. Det må satsast på å redusere problemet med lakselus og å hindre rømming slik at ein minskar trugsmåla mot villaksstammene.
11. Kombinert bruk:
Planen viser to ulike område med kombinert bruk. Fleirbruksområde (FB) er sjøområde som ikkje er disponert til særskilte føremål. Fiske, ferdsel, friluft og naturområde (FFNF) er meir sårbare sjøområde der almenne interesser er store.
12. Fleirbruksområde - FB:
Særskild bruk av området til eit føremål må avklarast i kvart enkelt tilfelle. Oppdretts- og skjeldyrkingsanlegg kan lokalisast i området etter same retningslinjer som for akvakulturområde. Oppdrettsanlegg eller andre faste installasjonar må ikkje plasserast i
- 176
- 177

14. Generelt må ein sjå tiltak i sjø i samband med tiltak på land. Eit oppdrettsanlegg plassert nedanfor eit bustadområde på land vil skape konflikt.

5.4 GEOGRAFISK AVGRENSA RETNINGSLINJER

5.4.1 OSELVVASSDRAGET

1. Oselvvassdraget er varig verna mot kraftutbygging. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for verna vassdrag legg opp til ei differensiering av vassdragsbeltet etter registrerte verneverdiar og arealtilstand. I vedtektene til kommuneplanen er det sett ei byggegrense på 30 m frå strandlina, og ei grense på 10 m der det ikkje er høve til å setja i gang fysiske tiltak av noko slag. Faremoment for vassdraget, som t.d. flaum, erosjon, isgang, er vurdert som liten risiko.
2. Prinsipp om differensiert forvalting av Oselvvassdraget er lagt inn i planen. Det vert lagt til grunn ei inndeling i tre klassar, med tilhøyrande forvalting:

Klasse 1: Os sentrum og Søfteland sentrum:
Her bør ein unngå inngrep som er til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar og opplevingsverdiar. Under friluftsliv inngår fiske og ferdsel langs vasstrengen.

Klasse 2: Moberg, Lyssand, Hegglandsdalen, Ulvenbygda og Søfteland:
I desse områda bør hovudtrekka i landskapet takast vare på. Ein bør unngå inngrep som endrar kantvegetasjonen og vassdragsnaturen. Leveområde for truga plante- og dyreartar og mindre område med store verneverdiar bør sikrast.

Klasse 3: Prestegardskogen, Borgafjellet - Rødsfjellet, Ulven - Gåsakilen, Krokvatnet - Steindalsvatnet, Haukeland - Raudlia, vestre del av Midtsæterfjellet og sør-austre delen av Svinningen:
I klasse 3 er det viktig å ta vare på villmarkspreget. Ein bør unngå alle former for omdisponering av areala i vassdragsbeltet. Vasskvalitet og naturleg vassføring må sikrast.

5.5 Godkjende reguleringsplanar og utbyggingsplanar som framleis skal gjelde

Tabell over godkjende reguleringsplanar og utbyggingsplanar som framleis skal gjelde:

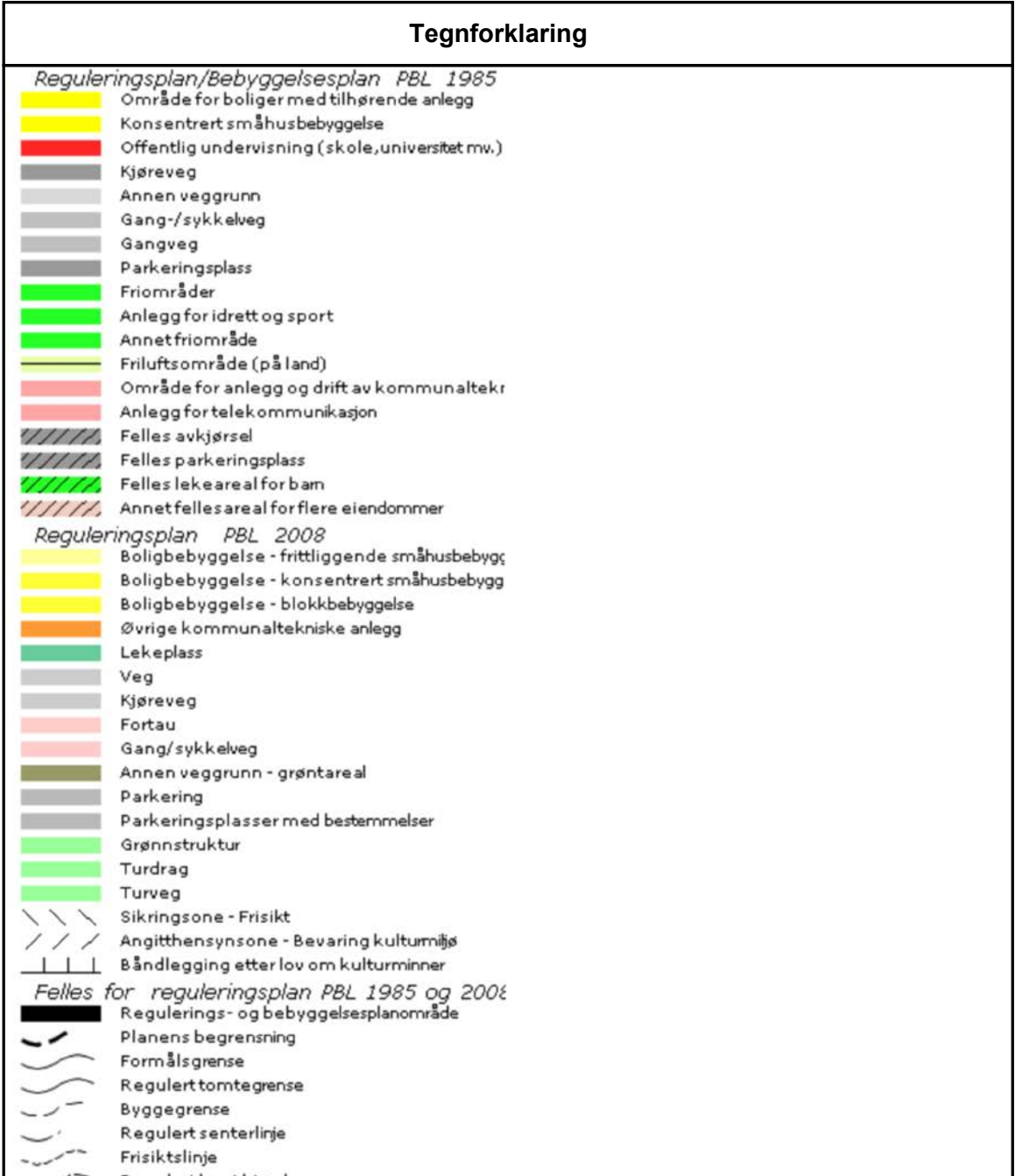
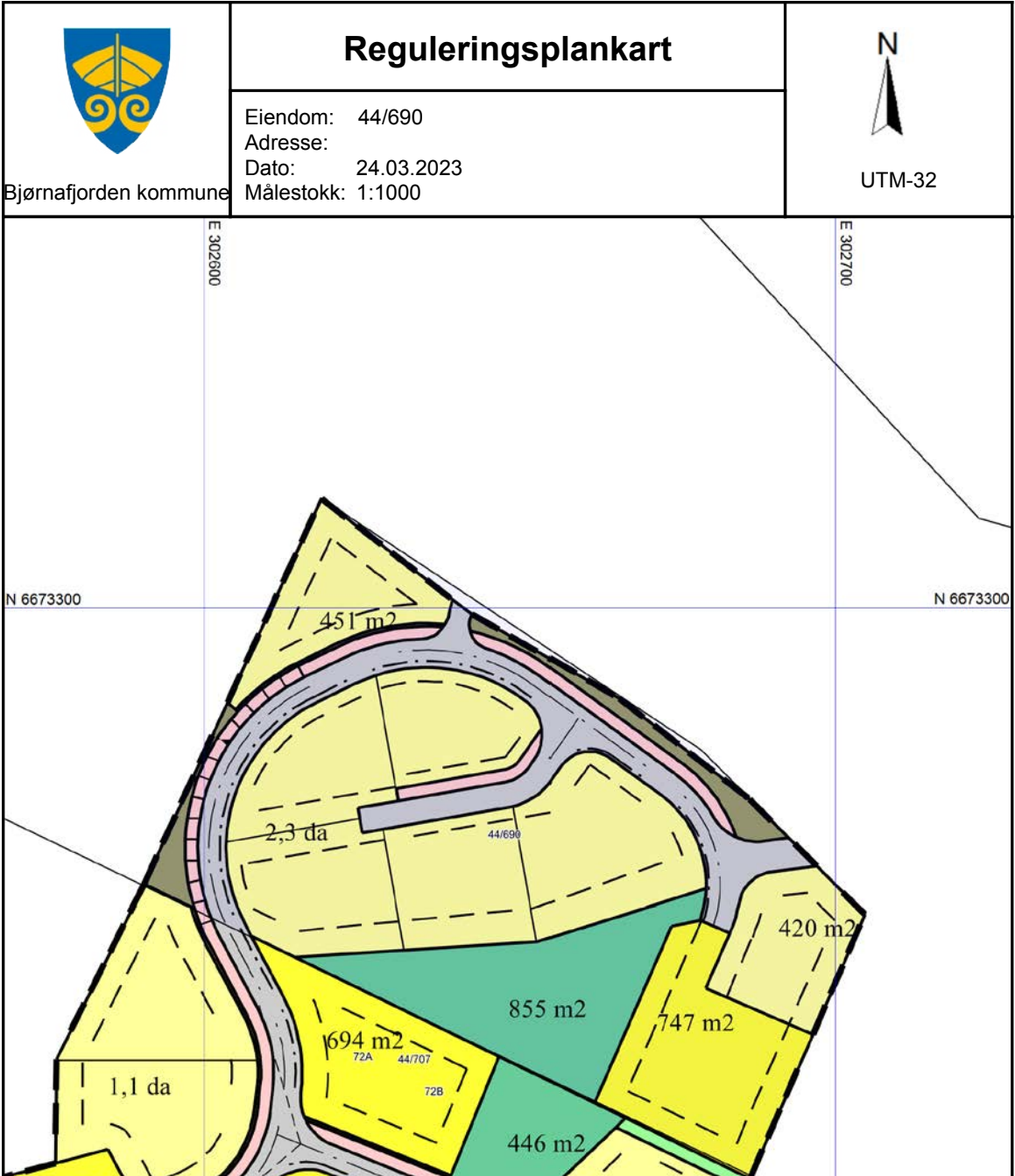
NR	PLAN	NAMN	GODKJ.
1	R 6802	BROTHAUGEN	01.11.73
2	R 7001	OSSTØLEN – SVEO	01.04.75
3	R 7004	KOLSKOGEN INDUSTRIOMRÅDE	15.04.75
4	R 7701	HELLEBAKKANE – SØVIK	26.11.79
5	R 7601	SVEINGARD, STRØNO	28.02.80
6	R 7402	OSØYRO	08.04.83
7	R 8001	VÅGSHAUGEN	29.05.85
8	R 9204	HALHJEMSMARKA	23.02.83
9	R 8302	JESSADALEN – STALLEN	18.02.83
10	R 8201	KUVÅGVEGEN	24.09.85
11	R 8601	RV.14, SØFTELAND – RØYKENES	17.02.87
12	R 8602	RV.14, BERGSTØ – STORESTRAUMEN	07.04.87
13	R 8304	YTRE MOBERG	08.12.87
14	R 8301	HALHJEM FERJEKAI	15.06.04
15	R 8703	RØTTINGAVEGEN	28.06.88
17	R 8806	GUDRIDHAUGEN/ BANKTJØRNHAUGEN/ FLÅTEN SENTER	07.11.89
18	R 8602	MOBERGsvika	12.12.89
19	R 8402	NORDMARKA	27.02.88

23	R 8907	BUENA KAI – SØRSTRØNO	02.05.90
24	R 6801	EIKHAUGEN	26.06.90
25	R 8914	SKORVANE	26.06.90
26	R 8908	RV.14, GSV, FLÅTEN TERASSE – BANKTJØRN	26.06.90
27	R 8805	BERGSTØ	18.12.90
28	R 8603	SKEISHEIA	05.03.91
29	R 8910	STRØNEVATNET – KOLABAKKANE	05.03.91
30	R 8912	HJELLE	05.03.91
31	R 9001	MOBERGSHAUGANE	30.04.91
32	R 9004	FINNEBREKKA, STØLEN, TROPPABAKKEN	30.04.91
33	R 9005	HAUGSNESET – LURANE	30.04.91
34	R 9008	FLÅTEN – VARÅSEN	17.09.91
35	R 9009	VARÅSEN NORD	17.09.91
36	R 9003	BOGSTRAND	29.10.91
37	R 8801	SUNDØYHAGEN – JONSOKHAGEN	25.02.92
38	R 9007	KVERNELVA - GRANLIA	25.02.92
39	R 8807	TROSAVIKA - HELGLYBAKKEN	29.09.92
40	R 8915	GILJAVEGEN	23.02.92
41	R 9205	FV 158, LEPSØYVEGEN, STORUMBAKKEN - KONGSHAUG	28.09.93
42	R 9201	RV 1, PARSELL MOBERG - SVEGATJØRN	28.03.95
43	R 9501	DEL AV BORGAVEGEN	28.05.95
43	R 9202	BJØRKHOVDA, YTRE MOBERG - UTGÅR, SJÅ 71	27.02.96
44	R 9602	DEL AV GNR.33, BNR.1, HOVLAND	17.06.97
45	R9603	DEL AV GNR.65, BNR.16, BØE	17.06.97

50	R 9702	HJELLEMARKA, DEL AV 61/1, M.FL.	11.05.99
51	B 9704	VARDEN, SØRSTRØNO, DEL AV 28/1	26.08.99
52	R 9901	HALHJEMSMARKA 2	03.02.00
53	R 9802	KUVEN UTMARK	22.02.00
54	R 9801	STORHAUGEN	22.02.00
55	R 9904	GJELEVIKA	12.12.00
56	R 9103	LEKVEN	30.10.01
57	R 9707	LEKVEN UTMARK 1	30.10.01
58	R 9902	LYNGHEIM	30.10.01
58	R 0102	ØVREDALEN, GOLFBANE	27.06.02
60	R 0101	KUVEN, GNR. 54, BNR. 27, 205	30.10.02
61	R 0002	SKÅTØY	14.11.02
62	R 0003	E 39, GSV., RØYKENES – GRENSE OS-BERGEN	18.02.03
63	R 0004	E 39 – GSV., STORESTRAUMEN – ULVENSKIFTET	18.02.03
64	R 0108	SØVIKVÅGEN AUST	18.02.03
65	R 0204	HAUGSNESFJERO	24.06.03
66	R 0211	TEINEVIKA	23.09.03
67	R 0104	HØGESTØLEN, LEPSØY	23.09.03
68	R 0207	SKEISFLATEN	23.09.03
69	R 0005	NORDSTRØNO	23.09.03
70	R 9903	NORDSTRAUMEN	23.09.03
71	R 0205	BRENDAHAUGANE, BJØRKHOVDA	23.09.03
72	R 0301	FLORSHAUGEN	23.09.03
73	R 0212	DØSVIKHAGEN	16.12.03

78	R 0307	HAUGLAND, GNR. 42, BNR. 10	14.12.04
79	R 0404	RAMSHOLMEN	18.10.05
80	R 0407	NORE NESET TERRASSE	18.10.05
81	R 0304	ULVENVEGEN, HJORTHaugen - KOLSKOGEN	20.06.06
82	R 0109	NILSAVEGEN	20.06.06
83	R 0408	REVÅSEN SØR	20.06.06
84	R 0306	YTTERØY	19.09.06
85	R 0403	E39, SVEGATJØRN - RÅDAL	14.11.06
86	R 0209	BERGE	14.11.06
87	R 0505	VÅGSHAUGEN SØRVEST	14.11.06
88	R 0506	SKORPO SØRVEST	13.02.07
89	R 0603	KLOPPAMYRA	08.05.07
90	R 9705	HAUGE, GOLFBANE	25.09.07
91	R 0610	HEGGLAND NÆRINGSOMRÅDE	13.11.07
92	R 0514	BRIMSHOLMEN	13.11.07
93	R 0607	FV 158, FORTAU SUNDØYBRUA – SØRE ØYANE SKULE	13.11.07
94	R 0501	SKJELÅSEN, 20/1	18.12.07
95	R 0504	FORSTRØNESUNDET (LØNNEVÅGEN)	12.02.08
96	R 0508	FV. ÅSEN – HELLESKARET	20.05.08
97	R 0513	RAMSHOLMEN, 44/500 OG 501	17.06.08
98	R 0405	HALHJEMSMARKA 3	17.06.08
99	R 0401	HEGGLAND, DEL AV 73/4, BUSTAD	16.09.08
100	R 0703	SPERREVIKVEGEN, LYSEKL.V. – NORDSTR.	16.09.08
101	R 0308	SÆLEHAUGEN, 7/4	16.09.08

106	R 0706	MOBERG (NY BRANNSTASJON)	10.02.09
107	R 0203	LEIRVIK	21.04.09
108	R 0614	MØSDALSHAUGEN	21.04.09
109	R 0722	SYDNES, SUNDØYTANGEN	16.06.09
110	R 0710	VÅGADALEN	15.09.09
111	R 0709	MOLDHUSBAKKANE	10.11.09
112	R 9205	MØRKEVÅGEN (ENDRING 02)	09.02.10
113	R 0903	HJELLEMYRANE	23.03.10
114	R 0601	SKEISBOTN	23.03.10
115	R 0509	NYMARK	23.03.10
116	R 0805	ASKVIKNESET, NEDRE ASKVIK	23.03.10
117	R 0807	KORSAMYRA (LYSSAND GARTNERI)	23.03.10
118	R 0720	SOLSTRANDSVEGEN	22.02.11
119	R 0721	FV. 137, VALLABRUA – HATVIKVEGEN, GSV	22.02.11
120	R 0530	LENDEVIKA	22.02.11
122	R 0902	SØRSTRØNO NAUSTOMRÅDE	14.06.11
123	R 0606	HJELLEMARKA II	27.09.11
124	R 0612	HJELLEMARKA III	27.09.11
125	R 0613	TUSSAMYRO	19.10.11
126	200717	ÅDNAMARKA II	27.03.12
127	200907	STØLSHAUGEN	27.03.12



PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar

Egedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	44/690
Adresse:	

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 :	Bustadområde
☐ Egedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem egedomen	
☒ Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt	

REGULERINGSFØRESEGNER
for reguleringsplan for Stordalen.
Del av gnr 44, bnr 1 og del av bnr 5 m.fl. Halhjem, Søre Neset i Os kommune.

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart datert 14.12.2012
sist revidert: 14. okt. 2013

Området er regulert til følgjande føremål:

- | | | | |
|---|---------------|--------------|---------------------------------|
| 1 | Byggeområde | plb. §12-5.1 | Bustader |
| 2 | Trafikkområde | plb. §12-5.2 | Køyreveg, fortau, anna veggrunn |
| 3 | Fellesområde | pbl. §12-5.3 | Felles leikeområde |
| 4 | Spesialområde | plb. §12-6 | Frisiktsoner |

§ 1. BYGGEOMRÅDE
1.01 Maksimal utnyttingsgrad er definert som %BYA i kvart enkelt byggjeområde.
%BYA er definert som største lovlege bebygd areal rekna i prosent av delfeltet (det arealet som er sett av til byggeområde). I bebygd areal vert rekna med hovudbygning, uthus/garasje, parkering og andre bygningsdelar slik dette er definert i Miljøverndepartementet sin rettleiar. Fordeling av areal skal vera likt innbyrdes for tomtene i delfelta, sjølv om nokre tomter er større enn andre.

1.02 På plankartet er det vist byggegrenser mot veg. I tillegg gjeld byggegrense på 4 m mot nabogrense. Garasje eller uthus kan likevel plasserast nærare nabogrensa innanfor rammene i byggeforskriftene. Der det er andre byggegrenser som gjeld, er dette vist på kartet.

1.03 Murar over 1 m skal meldast som tiltak. Det skal primært ikkje setjast opp murar høgare enn 2 m. Høgare murar enn 2 m skal fortrinnsvis terrasserast. Murar skal vera utforma slik at dei framstår som estetisk akseptable.

det lagt stor vekt på at valt hustype er tilpassa terrenget. Situasjonsplanen skal visa tenkt arrondering av tomt med eventuelt naudsynte fjellskjeringar og murar.

b) Fleirmanns bustadane kan vera i 2 etasjar utan loft, eller 1 etasje med loft.

1.13 Ingen kan starta bygging på tomtene før vegar m/ veglys, fortau og felles parkeringsareal er ferdig opparbeidde og asfaltert, samt at vassforsyningsanlegg, avlaupsanlegg, overvassanlegg er ferdig opparbeidde og alt saman er godkjent av eining for kommunalteknikk. Området kan byggjast ut i etappar. Plan for evt. etappevis utbygging skal på førehand godkjennast av kommunen i samband med utbyggingsavtale.

1.14 Det skal leggjast vekt på tilpassing til landskap og eksisterande miljø. Tap av utsikt m.m. for eksisterande bygningar skal gjerast så liten som praktisk mogeleg.

1.15 I samsvar med planen skal tilkomstveg og parkeringsplassar setjast av på eigen grunn. Talet på parkeringsplassar skal vera i samsvar med parkeringsnorma i kommunen. Der det er gitt høve til kjellarhusvære skal det og setjast av biloppstillingsplass for desse. Plassering av garasje og tilkomst med stigning skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggjemelding for bustad, sjølv om garasjen skal byggjast seinare.

1.16 Der er plass til 2 avfallstasjonar i planområdet ved veg 1 og 3. Dei vil verta opparbeid og utrusta etter rettingsliner som gjeld for Os Kommune.

§ 2. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

2.1 Det er føreteke breiddeutviding av del av Bjørnavegen og i tillegg er det satt av areal for framtidig utviding av offentlege trafikkområde Bjørnavegen. Fortau skal vera ferdigstilt fram til Mardalsrenen i samsvar med utbyggingsavtale. Det skal regulerst inn fortau langs heile veg 2,3,4 og 5 samt veg ut til L4.

§ 3. FELLESOMRÅDE

3.1 Felles tilkomstvegar skal opparbeidast i dei breidder som er fastsett i planen og elles i samsvar med gjeldande kommunalteknisk norm for Os kommune.

Veg 1 er felles for delfelt B 1.1, B 1.2, B 1.3, B 6 og B 9.
Veg 2 er felles for delfelt B1.4, B1.5, B 2,B 3, B 4, B 5, B 7.1, B 7.2, B 7.3 og B8.
Veg 3 er tilhøyrer 44/5
Veg 4 er felles for delfelt B 7.1, B 7.2, B 7.3 og B8.
Veg 5 er felles for delfelt B 7.1

vera store nok og egna seg for leik og opphald. Det skal vere mogeleg for ulike typar leik og opphald, og det skal kunne brukast av ulike aldersgrupper, og det skal vere mogeleg med samhandling mellom barn, unge og vaksne. Det skal takast omsyn til allsidig og krativ bruk av L3 og L4 med tanke på utvida tilknytning til naturresursane i utmarksområdet som omkransar heile byggjefeltet. Ballplassen er vist på illustrasjonsplanen men kan plasserast der det er mest hensiktsmessig.

3.4 Det vert lagt inn gangsti mellom L4 og L1, Den første delen frå L1 skal eksisterande gansti gå i området langs plangrensa mot aust og opparbeidast med grusdekke. Mellom B6 og B8, mot L 4 og over L4 mot tilstøystande veg skal det og opparbeidast same type sti med grusdekke og trappeløysinger der dette er naudsynt.

3.5 Fellesområda som i planen er merka med L1, L2, L3 og L4 skal opparbeidast som nærleikeplassar.
L1 er felles for B 1.1, B 1.2, B 1.3, B 6 og B 9.
L2 og L4 er felles for B1.4, B1.5, B 2,B 3, B 4, B 5
L3 er felles for B 7.1, B 7.2, B 7.3 og B8.

§ 4. SPESIALOMRÅDE

4.1 Frisiktsone.

§5. FELLESFØRESEGNER

5.1 Før utbygging skal det setjast av tomt(er) for trafokiosk(ar) etter tilvising frå BKK og godkjenning frå Os kommune.

5.2 Før utbygging skal detaljplanar for tilrettelegging av VVA-anlegg og veglys godkjennast av eining for Kommunalteknikk.

5.3 Straum-, telefon- og fiber/tv-kablar skal i størst mogeleg grad samordnast med øvrige tekniske anlegg.

5.4 Nødvendig frisikt i vegkryss og fortau skal vera opparbeidd når veganlegga vert tekne i bruk.

5.5 I frisiktsone er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

5.6 Væskråningar skal setiast i stand med tilnærma/tilsåing samstundes med

Oppdragsnummer: 1506230073
Formidlingsnummer: 1506230033

KJØPEKONTRAKT ENEBOLIG UNDER OPPFØRING

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 924914157

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Bjørnafjorden Boligutvikling AS

Org.nr: 930 175 706

Tlf: 913 66 145

E-post: inge@corpo.no

heretter kalt **selger**, og:

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Selger

side 1 av 10

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eiendom som vil bli betegnet ved et særskilt gårds- og bruksnummer. Endelig gårds- og bruksnummer vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Det særskilte gårds- og bruksnummer kalles heretter **eiendommen**.

Eiendommen ligger på eiertomt under fradeling fra Stordalen, Halhjem, gnr. 44, bnr. 690 (Ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Bjørnafjorden Boligutvikling AS

Født: 930 175 706

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr 8 290 000,00 kroner åttemillionertohundreognittitusen kroner

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
--------------------------	-------

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 585,- og attestgebyr kr 172,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og kjøper vil være ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggssarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggssarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringsloven § 9. Det skal inngås særskilt avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Selger

side 2 av 10

Kjøper

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496
Tlf: 913 17 607
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **3525 25 22431** , Aktiv Laguneparken AS og merkes med følgende KID: 150623007328.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøttet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 3525 25 22431 , Aktiv Laguneparken AS, merkes med KID: 150623007328, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis

meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parterers samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Aktiv Laguneparken AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at meglerforetaket, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Aktiv Laguneparken AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved signering av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Aktiv Laguneparken AS fullmakt til å påføre gårds- og bruksnummer på skjøtet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Eiendommen forventes ferdigstilt innen 30.06.2024. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Selger har igangsatt byggingen.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

Selger

Kjøper

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Selger

Kjøper

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

15. UTVENDIGE AREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdt beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige arealer.

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret i med polisenr. . Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Kjøper er forpliktet til å forsikre eiendommen fra overtakelse.

17. FORBEHOLD

Selger har mottatt rammetillatelse og har igangsatt bygging.

Følgende forbehold er tatt fra kjøpers side:

Kjøper betaler hele kjøpesum + omkostninger ved overtakelse.

18. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringsloven §§ 52 og 53. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

19. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr kr 20.000,- (inkl. mva).

20. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

21. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringsloven krever skriftlighet.

22. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetting som rett vernetting for tvister etter denne kontrakt.

Selger

side 9 av 10

Kjøper

23. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avalen:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Grunnboksutskrift

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato: _____ Mangler data _____

Bjørnafjorden Boligutvikling AS

Selger

side 10 av 10

Kjøper

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

