

The image shows a spacious, modern apartment interior. On the left, a light-colored sofa is partially visible. In the center, a round, dark coffee table sits on a light rug, with a beige armchair nearby. Large floor-to-ceiling windows and glass doors provide a view of a balcony and the surrounding cityscape. To the right, a dining area features a round wooden table and black chairs. The room is filled with natural light, and the decor is minimalist and contemporary.

aktiv.

Brugata 28, 5200 OS

**Moderne og lekker 3-roms
toppleilighet fra 2020 med
sjøutsikt og gode solforhold!**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 790 000,-
Omkostn.: Kr 146 100,-
Total ink omk.: Kr 5 936 100,-
Felleskostn.: Kr 1 887,-
Selger: Boligbygg Os AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 106/106 kvm
Tomtstr.: 3169 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 7
Snr. 41
Oppdragsnr.: 1505250286

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Brugata 28! Dette er en rålekker 3-roms toppleilighet fra 2020. Fra altanen kan man nyte nydelig sjøutsikt og gode solforhold. Leiligheten holder god standard på innredning og utstyr - Her kan man flytte rett inn! Leiligheten har en sentral og praktisk beliggenhet midt i Os sentrum.

Kort fortalt:

2 soverom

2 bad

Moderne kjøkken fra Sigdal

Altan på ca. 19 m²

Heis i bygget

Området:

Umiddelbar nærhet dagligvarebutikk, busstopp, servicetilbud og fasiliteter

Fine turmuligheter i området

Et par minutters kjøring til Amfi Os

15 minutter med bil til Lagunen Storsenter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	19
Egenerklæring	32
Nabolagsprofil	117
Budskjema	163

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 106 m² Gang(14,1m²), bad/vaskerom(8,4m²), bad(4,7m²), soverom(11,5m²), soverom(13,2m²), garderobe(5,2m²), stue og kjøkken(39,5m²), bod(2,9m²).

TBA fordelt på etasje

5. etasje

19 m² Altan

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3169 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral plassering midt i Os sentrum, med butikker, serveringssteder, service- og kulturtilbud rett utenfor døren. Oseana Kulturhus ligger kun en kort spasertur unna, og fra sentrum kan du nyte en fin rusletur langs havnepromenaden. Like ved finner du også Mobergsvika med flotte bade- og rekreasjonsmuligheter.

Fra eiendommen er det gangavstand til både skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør området praktisk og familievennlig.

For den turglade byr nærområdet på flere flotte alternativer, blant annet Smievågen, Knutabruo, Borgafjellet og Liafjellet – alle med vakker natur og varierte stier.

Kun ca. 2 km fra eiendommen ligger Amfi Os, et kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner du dagligvare, apotek, elektronikk, mote, interiør og flere spisesteder. Eksempler på butikker er Extra, Spar, Elkjøp, Kid Interiør, Princess, Nille, Mekk, Baker Brun og Big Bite. Senteret dekker det meste av både hverdagsbehov og det lille ekstra.

Nærmeste busstopp er Osøyro Terminal, med et godt rutenett. Blant annet går rute 600 til Bergen busstasjon på ca. 35 minutter. Med bil tar det ca. 25 minutter til Bergen sentrum, 20 minutter til Flesland og rundt 8 minutter til Halhjem.

Barnehager og skoler i nærheten

Skoler:

Os barneskule (1.–7. trinn)

Os ungdomsskule (8.–10. trinn)

Os gymnas

Os vidaregåande skule

Barnehager:

Eventus Borgafjell barnehage (0–5 år)

Os barnehage (0–5 år)

Kuvågen barnehage (1–5 år)

Adkomst

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

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i pvckarmer. Takkonstruksjonen er tuført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

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

Forhold som har fått TG2:

Våtrom - Overflate gulv: Det ble registrert bom i flere fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer.

Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Resterende punkter i takstrappreport er gitt TG1.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5.etasje og inneholder:

Areal og fordeling per etasje

5.etg: 106 m² BRA / 106 m² BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

5. etg: Gang, bad/vaskerom, bad, soverom, soverom, garderobe, stue og kjøkken, bod.

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badene har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken|

Vi beveger oss inn i en romslig stue/kjøkken løsning målt til hele 39.5m². Stuen er malt

i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott 1-stavs parkettgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og frys.

Balkong |

Fra stuen kommer vi ut til en balkong som er målt til hele 19 m². Her er det lett å innrede med flotte utemøbler og nyte dagene!

Bad |

Leiligheten har to helfliset og moderne bad med varmekabler i gulvet. Det første badet måler 4,7 m² og er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass. Det andre badet måler 8,4 m² og er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Soverom |

To lyse og romslige soverom, hvor det første soverommet måler 13.2 m² og det andre soverommet måler 11.5 m². På begge rommene har du god plass til å innrede med dobbelseng, skrivepult og andre småmøbler som vegghengte hyller og nattbord.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det en bod på 2.9 m².

Andre opplysninger:

- Plast sluk/avløp
- Balansert ventilasjon
- Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer
- Varmtvannsbereder fra 2020. Varmtvannsberederen/varmeanlegget er plassert på badet og er av typen Nibe-anlegg

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger ikke fast parkering.

Parkering i offentlig gate etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP1923839

Radonmåling

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

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badene, konvektor, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 790 000

Kommunale avgifter

Kr 16 398

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjon faktureres direkte fra BIR. Minimumsgebyr pr. boenhet er kr 3 641,44,- og kommer i tillegg til nevnte kommunale avgifter.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bjørnafjorden kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 126 010

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 504 041

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Formuesverdien er hentet fra skatteetatens boligkalkulator og vi tar derfor høyde for at det kan være feile beregninger.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel kommunale avgifter, strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

111/7409

Felleskostnader inkluderer

TV/internett fra Canal Digital, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, renhold og drift

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 887

Sameiet

Sameienavn

HANDLE- OG BJØRNEGÅRDEN

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet sameiet Handle- og Bjørnegården som består av 42 seksjoner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 2 059 505,-

Driftskostnader kr. 1 705 881,-

Årsresultat kr. 353 624,-

Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften, men på siste styremøte ble det drøftet behov for å skifte ut den ene heisen og utbedre problem med saltutslag i trappehus. Det arbeides med å innhente priser. Det er ikke avgjort, men det kan bli en økning i felleskostnadene på grunn av dette. Det er eller normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vegard Nataas

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 7, seksjonsnummer 41 i Bjørnafjorden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4624/52/7/41:

23.07.1992 - Dokumentnr: 7224 - Best. om båt/bryggeplass

RETT TIL BÅTFESTE PÅ ANGITT STED.

Overført fra: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:7 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1992 - Dokumentnr: 7224 - Bruksrett

BRUKSRETT TIL ELEKTROKRAN.

Overført fra: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:7 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2018 - Dokumentnr: 1391316 - Reseksjonering

Snr: 41

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 111/7409

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Seksjon opprettet fra fellesareal

Endring av tilleggsdel

Endring av sameiebrøk

Endring av formål

31.10.2019 - Dokumentnr: 1295767 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:7 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:7 Snr:4

Bestemmelse om å la liggende og vedlikeholde rør og ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen Brugata 28 (gnr. 52, bnr. 7) i Bjørnafjorden kommune, datert 04.01.2021. Ferdigattesten gjelder bygningstype «Annen kontorbygning» og omfatter boligseksjonene med bustadnummer H0301–H0307, H033–H034, H035–H036, H0407–H0413, H0419–H0412, samt H0501–H0503.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.01.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål iht. reguleringsplan på grunn.

PlanID: 20140800

Ikrafttrådt: 21.11.2024

Pågående planer i nærheten:

PlanID: 20231400

Plannavn: Detaljregulering for parkeringsanlegg i fjell

Konferer megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

144 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

146 100 (Omkostninger totalt)

157 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

159 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 936 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 947 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 949 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 146 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Vederlag: 45 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilrettelegging: 12 000,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistår av

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

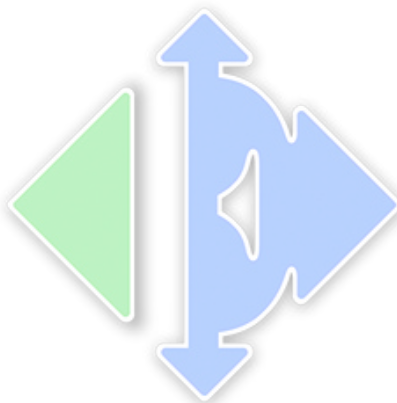
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

22.09.2025

Vedlegg

Leilighet
Brugata 28
5200 Os



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 18/09/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:52, Bnr: 7
Hjemmelshaver:	Boligbygg Os As
Seksjonsnummer:	41
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2020
Tomt:	3 169 m²
Kommune:	Bjørnafjorden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Boligbygg Os As
Befaringsdato:	18.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i pvc-karmer. Takkonstruksjonen er tuført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Vegard Nataas

Kontaktperson: Vegard Nataas

Beliggenhet:

Boligen ligger like i Os sentrum. Fra leiligheten har man alt innen gangavstand i Os sentrum hvor man har dagligvare, frisører, apotek, flere restauranter, vinmonopol, klesbutikker og interiørbutikker med mer. Osøyro bussterminal ligger kun meter fra leiligheten, her er det hyppige avganger til Bergen sentrum. Av turmuligheter har man blant annet Oselven, Knutabruo, og Hesteløypen til fjellturer med Borgafjellet.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 989 628 607

Navn/foretaksnavn: SAMEIET HANDLE- OG BJØRNEGÅRDEN

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 03.04.2006

Stiftelsesdato: 03.02.2005

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 19m².

Oppvarming: Varmekabler på badene, konvektor, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvirent.

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

Gulv: Badene har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5. Etasje	106	0	0	19	103	3
SUM BYGNING	106	0	0	19	103	3
SUM BRA	106					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(14,1m²), bad/vaskerom(8,4m²), bad(4,7m²), soverom(11,5m²), soverom(13,2m²), garderobe(5,2m²), stue og kjøkken(39,5m²), bod(2,9m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

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

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

18/09/2025



Mats Hansen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i flere fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommenes alder, samt at deler av våtrom vender mot nabo eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Bad/vaskerom inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

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

Merknader:**2. Kjøkken**

©msb.no

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Terrassedør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Dørhåndtaket på terrassedøren er løst. Tiltak må iverksettes for utbedring (håndtaket må festes tilstrekkelig).

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 19m².

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Varmtvannsberederen/varmeanlegget er plassert på badet og er av typen Nibe-anlegg.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Det ble registrert bom i flere fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Oppdragsnr.

Adresse

Brugata 28

Postnr.

5200

Sted

OS

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?

0 År 0 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Bougborg OS AS

Etternavn

Selger 2 Fornavn

V/ Jon Hatlegjerde

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 19.09.2025

Sted Bergen

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.

I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
 - behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende



Kommunale gebyr – Egedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	52/7/0/41
Adresse:	Brugata 28

Ubetalte gebyr	
☒ JA ☐ NEI	
Storleik: 4099,52	Forfall: 30.09.2025

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

Type gebyr
☒ Vatn ☒ Avløp ☐ Abonnement offentlig utslepp ☐ Tømming av slamavskiljar ☐ Tilsyn private anlegg ☐ Feiing/brannverntilsyn ☐ Festeavgift
Sum gebyr: 16398,08
Antall terminar:
☒ 4 ☐ 12

Vassmålar: ☐ Ja ☒ Nei

Dersom abonnenten har vassmålar vil årsgebyret variere etter forbruk og summen av gebyr er for inneverande år.

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

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

Områdeplan Osøyro

Reguleringsføresegner

Plan-ID 20140800

Reguleringsplan, områderegulering for:	Osøyro
Nasjonal arealplan-ID:	4624 20140800
Saksnummer:	20/2461
Dato for siste revisjon av føresegna:	06.12.2024
Dato for vedtak i kommunerkitestyret:	21.11.2024
Planen omfattar følgende plankart	14.10.2024



Foto: Fransisco Munoz

Rettleiing

Føresegna i dette dokumentet utgjer, saman med plankartet, den juridisk bindande delen av områderegulering for Osøyro. Planen består av følgande element:

På kartet:

Arealføremål: Arealføremålet visast med ulike fargar i plankartet, og viser rettsleg bindande verknad for kva arealet kan nyttast til. Plankartet skil mellom noverande og framtidige arealføremål. Areala kor arealbruk vidareførast uendra frå tidlegare kommuneplan visast som noverande. Der arealføremålet er nytt i forhold til tidlegare gjeldande plan visast arealføremålet som framtidig.

Omsynssonar: Omsynssonar er merkt i skravur kartet, i tillegg til ein referanse, t.d. *H_340*. Omsynssonar viser kva for spesielle omsyn som skal ivaretakast når arealbruken som visast i kartet skal gjennomførast. Sonene visast i plankartet, og kan gå over fleire arealføremål.

Føresegnsområde: Føresegnsområde visast med ei stipla avgrensing og nummer (temakart), og er i denne planen brukt for å dele planområdet inn i delområde med eigne føresegner.

I tekstform (dette dokumentet):

Føresegn og retningslinjer: Føresegn gjev ei oversikt over kva for vilkår eit tiltak må fylle for at det skal kunne gjennomførast, og er rettsleg bindande. Der det er behov for å utdjupe innhaldet i føresegna, og sikre felles forståing og praktisering, er retningslinjer nytta. Desse retningslinjene er i seg sjølv ikkje heimelsgrunnlag for vedtak.

Omgrepsliste

Omgrep	Definisjonar
Kommuneplan (arealdel)	Overordna arealplan som inneheld plankart, tilhøyrande føresegner, retningslinjer og skildring av planen
Kommunedelplan	Overordna plan, det vil seie same plannivå som kommuneplan, men for eit avgrensa geografisk område, eller eit spesielt tema
Reguleringsplan	Meir detaljert arealplan for eit avgrensa område, som inneheld plankart, og tilhøyrande føresegner. Delast inn i områderegulering (større planområde kor kommunen sjølv regulerer) og detaljregulering (kor private utarbeider planforslag)
Arealføremål	Nemnast med farge på kartet og styrer kva arealet kan brukast til (t.d. sentrums- og bustadføremål, offentleg og privat tenesteyting, og vegformål)
Omsynssone	Omsynssoner visast på kartet med skravur, i tillegg til ein referanse, t.d. <i>H_340</i> . Omsynssoner angir kva for spesielle omsyn som skal ivaretakast når arealbruken som går fram av kartet skal gjennomførast. Sonene visast i plankartet, og kan gå over fleire arealføremål
Kvartal	Eit tomteområde, ev. med bygg, gjerne firkanta, som er avgrensa av omkringliggjande gater

Kvartalsstruktur	Nettverk av gater som omsluttar kvartal
Kulturmiljø	Område kor kulturminne inngår som del av ei større heilheit, eller samanheng
Gesimshøgde	Høgde til skjeringa mellom ytre flate på yttervegg og takflata
Bueining	Ei bueining har alle hovudfunksjonane til ein bustad, som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, eigen inngang, og er fysisk åtskilt frå andre einingar
Bi-leilegheit	Også kalla sekundærleilegheit. Sekundærleilegheit er ei sjølvstendig bueining som inneheld alle nødvendige bustadfunksjonane
Hybel	Rom i eksisterande bueining som nyttast til utleige og kor ein deler kjøkken, bad og wc, anten med andre hyblar eller primærbustaden. Hybelen er ein del av bueininga, og inngår i same branncelle. Hybel er ikkje ei sjølvstendig bueining, men har krav til parkering.
Konsentrert småhus	Småhus kopla saman i kjeder/rekker (rekkehus, kjedehus og terrassehus til og med tre etasjar)
Blokkbygningar	Bygningar som har meir enn to etasjar med 4 einingar, eller meir. Kjenneteiknet på ei bustadblokk er felles inngang(ar) for fleire bueiningar/leilegheiter og horisontale, og oftast også vertikale naboskillar
Uteopphaldsareal	Dei delane av tomta som er eigna til opphald utandørs og som ikkje er bygd ut eller avsett til køyring og parkering. Arealet skal vera eigna for rekreasjon, leik og aktivitetar for ulike aldersgrupper
Utbyggingsstruktur	Med utbyggingsstruktur meinast bygningane si plassering i forhold til kvarandre, bygningsvolum, høgder, takvinklar, byggelinjer, og liknande
Fasadeliv	Ytterflate av ein yttervegg
Byggeline	Viser nøyaktig plassering av bygget innanfor eller i tomtegrense
Fjernverknad	Korleis bygning eller anlegg trer fram i eit større landskap, sett frå noko avstand

1 Siktemålet med planen

Hovudsiktemålet med planen er å legge langsiktige rammer for god, stadtilpassa utvikling av Osøyro som region- og kommunesenter. Denne planen skal følgjast opp i detaljplanar. Planen skal utvikle Osøyro til å bli ein attraktiv plass å bu, besøka, drive næring og handel, oppsøke tenester og å treffast. Planen skal styrke identiteten og særpreget i sentrum av Os.

Områdeplanen skal sikre overordna arealavklaring mellom ulike interesser, og skape føreseielege rammer for dei ulike utbyggingsområda. Kommunen ønskjer òg igjennom områdeplanen å legge til rette for ei meir effektiv saksbehandling av private reguleringsplanar og byggesøknader i sentrum, samstundes som ein løyser ulike utfordringar, og legg til rette for ei attraktiv og berekraftig utvikling.

I planarbeidet har hovudfokus difor vore den langsiktige og heilskaplege hovudstrukturen på Osøyro, balansert mot omsynet til økonomisk realisme for gjennomføring innafor planen sin tidshorisont. I vidare oppfølging med detaljregulering av utbyggingsområda må ein difor leggja vekt på stadtilpassing og økonomisk realisme for gjennomføring av utbyggingstiltak.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Krav om detaljreguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1)

2.1.1 Plankrav – generelt

Det er krav om detaljregulering for tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, bokstav a), d), e), g), k), l) og m, som krev søknad om løyve etter pbl § 20-3 og 20-4, med mindre det er gjort unntak i pkt. 2.1.4. (jf. pbl. § 12-7 nr. 11).

Ved detaljregulering skal ein sikra stadtilpassing og økonomisk realisme for gjennomføring av utbyggingstiltak.

Planavgrensing ved detaljregulering skal følgje felt, med mindre det er stilt krav om felles planlegging, sjå kartet for omsynssone for felles planlegging (H810).

Ved detaljregulering innan BF- og BK-områda kan feltet regulerast i fleire detaljplanar. Desse områda skal ha ei planavgrensing som sikrar at viktige samanhengar vert avklart slik at målet om berekraftig stadutvikling og bukvalitet blir ivaretatt.

2.1.2 Plankrav innanfor omsynssoner, for avklaring av reell naturfare

Før det kan gjennomførast tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, bokstav a), d), e), g), k), l) og m, innanfor følgjande omsynssoner, må det utarbeidast detaljreguleringsplan der fagkyndige kartlegg reell fare, og dokumenterer at tilstrekkeleg tryggleik kan oppnåast (jf. Byggteknisk forskrift § 7-2 (flaum) og § 7-3 (skred/ras).

H310 4: Omsynssone aktsemdområde for skredfare i bratt terreng.

Unntatt frå plankravet er tiltak i tryggleiksklasse S1, jf. TEK17 § 7-3.

H310 5: Omsynssone aktsemdområde for områdeskred av kvikkleire/sprøbruddsmateriale.

Unntatt frå plankravet er tiltak i tiltakskategori K0, K1 eller K2, jf. rettleiing i avsnitt B i TEK17 § 7-3.

H-320 1 Aktsemdsone flaum

Unntatt frå plankravet er tiltak i tryggleiksklasse F1, jf. TEK17 § 7-3.

Krav til dokumentasjon i forhold til naturfare

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal dokumentasjon av tilstrekkeleg tryggleik mot slike naturpåkjenningar gjerast i samsvar med sikkerheitskrav gitt i pbl. § 28-1, byggteknisk forskrift (TEK17) Kap 7 og gjeldande rettleiarar utarbeida av NVE.

Byggesøknader for tiltak unntatt plankravet innanfor omsynssone aktsemdområde omtalt ovanfor må dokumentere tryggleik i samsvar med krava i NVE rettleiar 3/2023 Sikkerhet mot flom, Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng og NVE rettleiar 1/2010 Sikkerhet mot kvikkleireskred, eller seinare tilsvarende rettleiarar.

2.1.3 Plankrav av omsyn til ålmenne interesser

Det er krav om detaljreguleringsplan for bruene (#6, #7, #10 og #11) og flaumsikringstiltak (##15,16 og 17) der konsekvens for flaum og ålmenne interesser (pbl. §28-1 og vrl. §5 og §8) skal vurderast.

2.1.4 Unntak frå det generelle plankravet i pkt. 2.1.1. etter søknad

Kommunen kan etter søknad gi unntak frå krav om detaljreguleringsplan i pkt. 2.2.1. for tiltak etter pbl § 20-4 om søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshavar, med unntak for bokstav d) om oppretting av grunneigedom. Dette under føresetnad av at tiltaket ikkje er omfatta av plankrav etter pkt. 2.1.2.

Vilkår for å kunne gjere unntak er at tiltaket;

- er i samsvar med arealformål i områdeplanen eller det kan bli gitt dispensasjon
- er i tråd med føresegnene i områdeplanen
- ikkje inneber behov for nye/endra trafikale løysingar eller teknisk infrastruktur som ikkje kan sikrast ved byggesakshandsaming
- ikkje gjer anna/framtidig arealbruk vanskeleg
- ikkje fjernar eller vesentleg forringar felles leike- og uteopphaldsreal
- nødvendig omsyn til kulturmiljø er vurdert og ivaretatt
- ikkje inneber behov for å vurdere rekkefølgekrav som ikkje kan sikrast i byggesaka
- at der er gitt dispensasjon frå arealformålet

2.2 Før detaljregulering:

Det er krav om arkitektkonkurranse for SF35 felles med SF46 og o_TO3

Det er krav om moglegheitsstudie for KBA1, KBA2 og o_TO4.

2.3 Byggegrenser

Byggegrenser skal fastsettast i detaljreguleringsplan, der det ikkje er vist i plankartet.

2.4 Samfunnstryggleik (jf. pbl. § 12-7 nr. 1, 2, 4)

2.4.1. Flaum:

Store delar av Osøyro sentrum er flaumutsett. Område som er utsett for 200-årsflaum (inkludert klimapåslag) er vist som faresone H320_2 i plankartet.

Innafor område for reell flaumfare er det krav om at alle nye bygg skal plasserast på minimum kotehøgde +2,5, sjå pkt. 4.1.4. om føresegnar til omsynssoner flaum. Innafor aktsemdsone flaum er det krav om at detaljreguleringsplan skal avklare reell flaumfare, sjå pkt. 2.1.2 om plankrav.

Større flaumsikringstiltak, som skal sikre bygg og byggeområder mot flaumfare, skal plasserast i areal merka med føresegnsoner #15, #16 og #17.

2.4.2. Ras

Tiltak som ligg i område kor det er potensiell fare for ras, markert med omsynssone H310.

Der reell skredfare ikkje er kartlagt er det vist som aktsemdsone skredfare bratt terreng H310_4, og vist på temakart dat. 30.6.2023 (same kart som aktsemdsone fare for områdeskred). Innafor aktsemdsonene er det etter føresegnene pkt. 2.1.2. krav om detaljreguleringsplan, der fagkyndige skal kartlegge reell skredfare og dokumentere at tilstrekkeleg tryggleik kan oppnåast i samsvar med krava i TEK10, Kap. 7.

Der reell skredfare er avklart er det innarbeida i plankartets omsynssoner/faresoner, med tilhøyrande krav til sikringstiltak i føresegnene pkt. 4.1.3.

2.4.3. Grunnundersøkingar – geotekniske tilhøve – områdestabilitet

Aktsemdsområde for kvikkleire er markert med omsynssone i kartet, med krav om detaljreguleringsplan, sjå pkt. 2.2.2.

2.4.4. Forureining i grunn

Før det kan settast i verk tiltak som medfører inngrep i grunnen på SF35, o_BAA og SF6, skal det leggjast fram tiltaksplan for behandling av forureina massar i tråd med forureiningsforskrifta kapittel 2, alternativt dokumentasjon som stadfester at grunnen ikkje er forureina.

I andre byggeområde har tiltakshavar ansvar for å vurdere om grunnen kan vere forureina og sørge for at det blir utført nødvendige undersøkingar i samsvar med forureiningsforskrifta kapittel 2.

2.4.5. Kablar og leidningar

Alt nytt leidningsnett skal leggjast i bakken.

2.5. Universell utforming

Torg og gatetun skal utformast i tråd med prinsipp for universell utforming. Statens vegvesen si handbok V129 med rettleiing for universell utforming av veger og gater skal leggjast til grunn så langt den passer. Gang- og snarvegar skal utformast slik at dei har rekkverk og lys. Helling skal tilpassast terrenget, slik at prinsippet om universell utforming blir lagt til grunn der dette er i samsvar med god terrengbehandling, og stadtilpassing.

2.6. Miljøkvalitet

2.6.1. Støy

Grenseverdier for støy i T-1442, tabell 2, eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggjast til grunn for gjennomføring av planen. For innandørs støy gjeld krav i byggt teknisk forskrift.

Oppføring av støyfølsam busetnad i gul støysone, og busetnad med fasade som grensar mot rød støysone, er tillate dersom følgjande vilkår vert oppfylt:

- Alle bueiningar skal ha minst 50 % av rom for varig opphald og minst eitt soverom mot stille side, der støygrensene jf. fyrste punkt blir tilfredsstilt.

- Alle bueiningar skal ha tilgang til uteopphaldsareal der grenseverdier for støy, jf. fyrste punkt, vert tilfredsstilt. For areal avsett til leik skal grenseverdier for støy, jf. fyrste punkt, vere tilfredsstilt.

- Avbøtande tiltak skal primært løysast gjennom plassering og utforming av bygningsmassa, og skal elles utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

- Ved detaljregulering og/eller søknad om rammeløyve skal det liggje føre støyfagleg utredning og nødvendig dokumentasjon som stadfestar at krava til støy i denne føreseigna er oppfylt. Utgreiinga skal identifisere innandørs og utandørs støynivå, og aktuelle avbøtande tiltak. Alle støytiltak skal vera gjennomført før det blir gitt bruksløyve.

Sjå støysonekart som vedlegg til føresegnene.

2.6.2. Luftkvalitet

Grenseverdier for luftkvalitet i T-1520, Tabell 1, eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggjast til grunn for gjennomføring av planen.

2.6.3. Energi og klima

Del av flate tak som ikkje blir nytta til uteopphaldsareal skal vurderast utforma med grønne tak/sedumtak dersom det er behov som fordrøyningstiltak.

2.6.4. Miljøtilhøve i anleggsfasen

For å oppnå tilfredsstillande miljøtilhøve i anleggsfasen skal luftkvalitet og støygrenser, som vist i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging T-1520 og T1442,

7

Områderegulering Osøyro

Plan-ID:

leggjast til grunn.

Ved søknad om rammeløyve/eitt-trinnsloyve skal det følgje med plan for beskyttelse av omgjevnadene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal gjere greie for rigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklende, støvdemping og støytilhøve. Nødvendige vernetiltak skal vera etablert før bygge- og anleggsarbeid kan setjast i gong.

For bygge- og anleggsprosjekt der det i anleggsfasen er fare for forureining av overvatn/Oselvassdraget, eller der tiltaket i anleggsfasen kan påverke avrenningstilhøve, skal det utarbeidast plan for behandling av overvatn i anleggsfasen.

2.7. Skilt og reklame

Skilt og reklameinnretningar skal ha ei god estetisk utforming, og ikkje føre til ulemper for omgjevnadane.

2.8. Overvasshandtering

Måten ein skal behandle overvatn på skal primært løysast opent og lokalt innanfor kvar enkelt eigedom, eller planområde.

Utforming av anlegg for lokal overvasshandtering skal være i samsvar med VA-norm, kap. Rettleiing for overvasshandtering.

Ein skal også søke løysingar for å ta i bruk vatnet som eit estetisk og miljøskapande element, og som ein ressurs for rekreasjon.

Areal for overvasshandtering kan inngå som del av felles uteopphaldsareal/leikeareal. Tette flater skal søkast minimalisert. Flaumvegar skal sikrast.

2.9. VA-rammeplan

Ved detaljregulering skal det utarbeidast ein VA-rammeplan, inkludert flaumvegar og handtering av overvatn.

Rammeplanen skal syne prinsippløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem, samt dimensjonar, og gje ei oversikt over overvasshandtering, flaumvegar og brannsløkkevatn.

2.10. Vegetasjon og terrenghandtering

Fysiske inngrep skal i størst mogleg grad ivareta eksisterande terrengformasjon og naturelement. Alléen i o_PA14 og 15 er freda.

Store tre (med stammeomkrets over 1 meter, målt 1 meter over bakken) skal takast vare på. Større tre (stammeomkrets > 60 cm) skal, så langt som mogleg, bevarast. Felling av slike tre

kan berre skje etter løyve frå kommunen, eller med heimel i detaljregulering.

Ved detaljregulering skal ein markere kva tre som skal bevarast, og kva for tre som vert fjerna. Det er krav til utomhusplan for alle detaljreguleringar, som også skal vise kva nye tre som skal plantast.

I fri- og naturområde skal det fortrinnsvis nyttast stadeigne artar.

2.11. Utforming av uterom og bygningar

2.11.1. Kvalitet og estetikk

Bygg og anlegg, med tilhøyrande uteareal, samt offentlege torg, gatetun mv. skal ha høg arkitektonisk kvalitet. Det vert stilt høge krav til kvalitet i estetikk, utforming og materialbruk i sentrum. Ulik identitet og særpreg i delområde skal ivaretakast og utviklast vidare.

Viktige kulturmiljø- og verdier skal sikrast. Blågrøne kvalitetar (vatn og vegetasjon) skal sikrast i alle utbyggingsområde. Det skal leggjast spesiell vekt på visuelle og fysiske samband/siktliner, samt gode byrom med variasjonar, og høg arkitektonisk kvalitet. Bygg tilgrensande sentrale gater, byrom og gardsrom skal ta omsyn til best mogleg soltilhøve. Det er krav om sol-skygge diagram i alle detaljplanar.

Fasadeplater skal ikkje nyttast som hovudmateriale mot hovud- og sidegater. I sentrumsføremål er det krav om bruk av skifer eller raud teglstein på alle saltak.

Balkongar og taklandskap skal utformast som ein integrert del av bygningen sin arkitektur. Innglasa balkongar er tillate langs fylkesveg.

2.11.2. Utkragande bygningsdelar og balkongar

Utkragande bygningsdelar kan tillatast 4 meter over offentleg fortau.

Utkragande balkongar kan tillatast frå 4 meter over offentleg elvepromenade, fortau og torg, med utkraging inntil 160 cm frå fasadeliv.

Utkragande bygningsdelar og balkongar er ikkje tillatte over offentleg gate.

2.11.3. Takterrasse og svalgangar

Eventuelle takterrassar skal vere tilbaketrekt frå øvste fasadeliv med minst éin meter. Det er ikkje tillate med svalgangsløysingar dersom desse blir synlege frå gatar eller torg/plassar.

2.11.4. Fasadelengde

Ved utforming av bygg til sentrums- og bustadføremål skal fasadar brytast opp (i vertikale volum) slik at dei ikkje står fram som visuelt dominante i det heilskaplege bygningsmiljøet dei er ein del av. Maks fasadelengde er 40 meter. Konkret lengde på fasade vert fastsett i detaljregulering.

2.11.5. Fargeval

Det skal opplyst om fargeval og material på fasade og tak i søknad om byggeløyve, som grunnlag for vurdering av visuelle kvalitetar etter pbl § 29-2.

I vurderinga skal bygningsmyndighetene legge vekt på eigar sine ønskjer, historiske fargar og balanse med fargar i nabolaget. Det er ønskjeleg å oppretthalde variasjon, og samtidig unngå at heile gatetrekk blir kvite eller grå. Det er også ønskjeleg å bevare stilhistoriske trekk, som mange stader har okergule og raude fargetonar, og bruk av skifer.

2.12. Bukvalitet

Bustadområde skal ha varierte bustadstorleiker som er tilrettelagt for ulike aldersgrupper og bebuarsamansetningar. Det skal leggast vekt på god bukvalitet med omsyn til lys, opphaldsareal, innsyn, materialbruk, støy og forholdet mellom privat, felles, og offentlig areal, og god tilgjenge mellom område.

Bustader skal utformast slik at dei får best mogleg orientering i forhold til utsikt, sol og lysforhold. Nye bygg skal som hovudregel utformast slik at leilegheiter som er skissert einsidig orientert mot nord og nordaust blir unngått.

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterande byggeområde skal den overordna grønstrukturen ivaretakast og utviklast. Det er viktig å sikre og etablere nettverk av hovudstiar, snarvegar og andre gang- og sykkelsamband i nye fortettings- og utbyggingsprosjekt. Nye utbyggingsprosjekt skal samstundes bygge oppunder god tilgang til miljøvenleg transport.

2.13. Barn og unge

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremje gode oppvekstvilkår for barn og unge. Behov for varierte leike- og opphaldsareal, næranlegg, trygg ferdsel og snarvegar skal ivaretakast. Ved utarbeiding av reguleringsplanar, og for byggesaker generelt, skal konsekvensar og tilhøve for barn og unge vurderast særskilt.

2.14. Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald

Bygg som skal bevarast er vist i kartet med juridisk line, med sosi-kode 1210. Ved detaljregulering skal prinsippet om vern gjennom bruk leggast til grunn. Planen nyttar omsynssone H570 for viktige kulturmiljø som skal bevarast.

Dei enkelte kulturmiljø og bygg som er gitt vern som omsynssone er omtalt i planomtalen pkt. 7.11.

Dersom det under byggje- og anleggsarbeid kjem fram gjenstandar, eller andre spor frå eldre tid, skal arbeid stansast, og melding sendast til kulturminnemynde, jf. lov om kulturminne § 8.

2.15. Avkøyrslar

Områdeplanen har regulert hovudvegnett. Interne køyreveggar og kopling til hovudvegnettet skal inngå i detaljreguleringsplan, eventuelt ved søknad om løyve etter veglova der det ikkje er krav om detaljreguleringsplan.

2.16. Naturmangfald

Forvaltningsplan for Oselvvassdraget skal leggst til grunn for alle regulerings- og byggetiltak langs vassdraget. Ved regulering nær Oselvvassdraget skal behovet for avbøtande tiltak i anleggsperioden, og tiltak mot avrenning, dokumenterast i planarbeidet.

2.17. Vass- og avløpsanlegg

Vass- og avløpsanlegg skal utformast i samsvar med krav i, til ein kvar tid, gjeldande kommunal norm.

3. Føresegner for arealformål

3.1. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fellesføresegner for bygningar og anlegg

3.1.1.1. Bil og sykkelparkering

Parkering skal planleggjast samla, og primært vere i fellesanlegg i bygg eller under bakken. Fellesanlegg for parkering skal plasserast strategisk langs hovudvegnettet. Det kan tillatast overflateparkering for korttidsparkering.

Innkøyring og fasade til garasjeanlegg skal inngå i bygga med ein arkitektonisk, heilskapleg utforming, og skal ikkje gå utover andre kvalitetar i prosjektet.

Parkering i 1. etasje er ikkje tillate mot offentlig torg eller byrom.

Det skal opparbeidast parkeringsplassar etter denne tabellen:

	Kriteria	Bilplassar min./maks.	Sykkel min.
Bustader under 50 m ² , og hyblar	Pr. bueining	0,5	1
Bustader 50 – 80 m ²	Pr. bueining	0,5- 1	2
Bustader over 80 m ²	Pr. bueining	1-1,2	2
Forretning	Pr. 100 m ² BRA	0,8-1,5	2
Kontor og tenesteyting	Pr. 100 m ² BRA	0,5- 1	2

Parkeringsdekning for andre føremål enn dei som er nemnt i tabellen ovanfor skal vurderast

11

Områderegulering Osøyro

Plan-ID:

20140800

ved detaljregulering.

Lågare parkeringsdekning kan vurderast for prosjekt med deleløysingar.

Sykkelparkering for bustader og arbeidstakarakar skal i hovudsak etablerast i takoverdekkka anlegg, lett tilgjengeleg frå inngangsparti, og skal utformast med tanke på tjuverisikring. Anlegg for sykkelparkering skal leggjast til rette med tenleg infrastruktur.

Frikjøp

Kommunen kan, for delområde omtalt i pkt. 3.1.5.1., samtykke til at det blir innbetalt eit beløp per manglande plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg, som eit alternativ til å opparbeida parkeringsplassar på eigen grunn eller på fellesareal (jf. pbl. § 28-7 og føresegnene i kommuneplanens arealdel), forutsett at der er tilstrekkeleg kapasitet på offentleg tilgjengelege parkeringsplassar.

Storleiken på frikjøpsbeløpet pr. parkeringsplass blir fastsett i kommunen sitt årlege gebyrregulativ.

3.1.1.2. Felles uteopphaldsareal (MFUA) og privat uteopphaldsareal (MUA)

I byggeområde avsett til bustadføremål skal det setjast av tilstrekkeleg uteareal til leik og opphald for alle aldersgrupper. Leike- og uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med godkjent utomhusplan, før det vert gjeve bruksløyve for bustader.

Krav til uteopphaldsareal er delt i ein del som er krav til felles uteopphaldsareal (MFUA), ein del som er krav til privat uteopphaldsareal (MUA) og ein del som utbyggjar kan velje å løyse som enten MFUA eller MUA, slik det går fram av tabellen under.

Krav til uteopphaldsareal pr. bueining:

Formål	MFUA	MUA	Valfritt	Totalt
Bustader innanfor sentrumsføremål og kombinerte føremål	10	5	5	20
BF	25	8	17	50
BK	25	8	17	50
BB	15	8	7	30

Minste felles uteopphaldsareal

Minste felles uteopphaldsareal skal etablerast på terreng, dekke/over gateplan. Delar av uteopphaldsarealet kan opparbeidast på takterrasse. Delen som kan etablerast på takterrasse skal fastsettest i detaljregulering.

Minimum 30 % av MFUA skal opparbeidast som leikeareal på bakkeplan.

Uteopphaldsareal skal vere skjerma mot trafikkfare, støy og forureining. Areal skal ha gunstig plassering, og minst 50 % skal vera solbelyst kl. 15.00 ved vårjamdøgn. Areal skal opparbeidast med høg kvalitet, og ha føremålstenleg form, storleik, plassering og møblering.

Uteopphaldsareal på terreng/dekke skal kunne plantast med tre og annan vegetasjon. Dersom den delen av utearealet som er planta ligg på lokk, skal konstruksjonen vere dimensjonert for ei jorddjupn på 0,8-meter, eller meir.

Privat uteoppghaldsareal

Privat uteoppghaldsareal er areal eksklusivt for bueininga, og må ha direkte tilgang frå bueininga.

Unntak frå kravet til MFUA

I område der bustadprosjektet ikkje disponerer tilstrekkeleg areal, eller det av omsyn til kulturmiljø, eksisterande bygningsstruktur eller andre bevaringsinteresser er vanskeleg å innfri krava til felles uteoppghaldsareal på eiga tomt/planområde, kan kommunen gi heilt eller delvis unntak frå kravet til MFUA. Det kan ikkje gjevast unntak for MUA eller den delen som er valfri for utbyggjar.

Vilkår for unntak er at det blir inngått avtale om innbetaling av eit beløp pr. m² som det blir gitt dispensasjon for, som kommunen skal bruke til opparbeiding av offentleg leikeplass, torg eller park, eller inngått avtale om at tiltakshavar skal opparbeide slikt areal i tråd med føringar frå kommunen som grunneigar.

Avtalen kan regulere kva offentleg areal midlane skal nyttast til.

Storleiken på beløpet pr. m² blir fastsett i kommunen sitt årlege gebyrregulativ.

3.1.1.3. Byggehøgder og utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er oppgjeve som %-BYA, kombinert med maksimal byggehøgde. Areal under terreng er ikkje medrekna i grad av utnytting.

Ved detaljregulering skal byggehøgde og utnyttingsgrad endeleg fastsettast, og maks gesims- og mønehøgder skal visast med maks tillate kotehøgde.

Maksimal byggehøgde er oppgjeve som maks gesims-høgde i område avsett til BB, sentrumsføremål, blanda føremål, og maks mønehøgde i BF, BK og i andre føremål med forbod mot flate tak.

2.4.1.1 Renovasjon

Renovasjonsteknisk plan skal utarbeidast iht. BIR sine krav, i detaljregulering.

Det skal vere tilstrekkeleg og eigna areal for renovasjonsteknisk løysing, inklusive trafiksikker tilkomst-, oppstillings- og manøvreringsareal. Slikt areal skal ikkje kome i konflikt med leikeareal. Renovasjonstekniske løysingar for bustadområde skal legge BIR sin renovasjonstekniske rettleiar til grunn. I areal regulert til sentrumsformål skal ein planlegge for heilskaplege og felles løysingar.

3.1.2. Bustad frittliggande småhus – BF (1-19)

Område BF1 til BF19 er sett av til frittliggande småhus (eine- og tomannsbustader). Maksimal utnyttingsgrad setjast til 30 %-BYA av areal avsett til bustadføremål på tomta.

For å ivareta områdeidentiteten er det ikkje tillate med flate tak og pulttak.

Bygninga si møneline leggst langs med, eller på tvers av, terrengkotene. Punkt 2.12 gjeld for handsaming av terreng og vegetasjon.

BF19 er regulert til eksisterande bustad. Eventuelle tiltak på eigedomen er tillate innafor

13

Områderegulering Osøyro

Plan-ID:

20140800

ramma for tiltak unntatt søknadsplikt, jf. pbl § 20-5, og tiltak som kan forestås av tiltakshavar, jf. pbl § 20-4, med unntak for bokstav d) om oppretting av grunneigedom.

3.1.3. Bustad konsentrert – BK (1-11)

Område BK1 til BK11 er sett av til konsentrert bustad. Det kan byggast rekkehus, fleirmannsbustad, mindre leilegheitsbygg i inntil 3 etasjar med loft eller tilbaketrekt 4. etasje.

Grad av utnytting settast til maks 35 %-BYA av regulert tomt.

Maksimal byggehøgde setjast til 12 meter.

Ved nybygg skal parkering skje i fellesanlegg under terreng, eller i første etasje. Punkt 2.10 gjeld ved handsaming av terreng og vegetasjon.

For BK1 gjeld rekkefølgekrav i pkt. 6.1.3.

3.1.4. Bustad blokk – BB

Føremålet opnar for utbygging med bustad i blokk.

BB1: Er sett av til bustad i blokk på inntil 5 etasjar.

%-BYA er maks 100 %.

Maks høgde er 17,5 meter.

Bygget skal trappast tilsvarende bygg på BB2. Planeringshøgde = k+4,0m

Parkering kan løysast i første etasje.

Krav til felles privat utomhus areal kan løysast på takterrasse og balkong. Fasade mot elvepromenade på bakkeplan skal vere naust/bod.

UTE1 og UTE2, o_PA14 og o_PA15 , o_PA8 og o_IDR er kvartalsleikeplass for BB1.

Rekkefølgekrav

Elvepromenade o_GG5 og o_GN4 skal være ferdig opparbeide før det kan bli gitt ferdigattest/bruksløyve til ny utbygging i BB1.

BB2: Er ferdig utbygd.

BB3: Er sett av til bustad i blokk

Pågåande planarbeid

%-BYA er maks 100 %

Maks. høgde settast i detaljregulering

Lesarrettlegg:

Planforslag med endeleg bruk av areal blir fastsett i detaljregulering for Finnebrekka, Støle, Troppabakken

BB4: Er sett av til bustad i blokk
Utnyttingsgrad og høgder skal fastsettast i detaljregulering
Plassering av UTE kan også vurderast i detaljregulering

BB5 og BB6: Ferdig utbygd

BB7: Er sett av til bustad i blokk
%-BYA er maks 100 %
Maks. høgde er 14,5 meter

Krav om detaljregulering, som mellom anna skal vise siktkorridor frå Steinneset til fjorden og gangveg frå Steinneset til Hamnevegen.

Parkering skal skje i fellesanlegg

BB8 og BB9: Ferdig utbygd

BB10: Er fastsett til bustad i blokk.
Utnyttingsgrad og høgder fastsettast i detaljregulering, som også skal vise offentleg gangveg gjennom eigedomen (#29) .

BB11 Er sett av til bustad i blokk
% - BYA er maks 30 %
Maks høgde er 14,5 meter

BB12 Er sett av til bustad i blokk
Utnyttingsgrad og høgder skal fastsettast i detaljregulering

3.1.5. Sentrumsformål – SF

3.1.5.1. Felles føresegner for sentrumsføremål

Sentrumsformål omfattar i utgangspunktet forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning og tilhøyrande gangareal/vegar. Hotell/overnatting er berre tillate i SF44.

Spesifisering av kva reguleringsformål som er tillate er oppgitt i føresegnene for det enkelte delområde.

Første etasje ut mot offentleg gate, torg og gatetun skal ha aktiv og open fasade, og nyttast til forretning eller anna publikumsretta verksemd, eventuelt i samsvar med føresegn for kvart område. Heilfoliering av vindauge er ikkje tillate

Innvendig høgde i 1. etasje skal vera på minimum 4 meter.

For SF6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 46 og 49 kan parkeringskrav løysast gjennom frikjøp som legg til rette for fellesløyser, ,

Forretning

Forretning er ikkje tillat i SF3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 36, 38, 40, 41, 42, 43 og 45.

Handel ut over første etasje (kjøpesenter) kan bere etablerast i sentrumskjernen (Øyro), og SF39 etter detaljregulering.

I planområdet er det ikkje tillate å etablere ny handel for plasskrevjande varer som til dømes bilar og motorkøretøy, motorsyklar, båtar, trelast og større byggjevarer.

Føresegner til felt

Felt	% BYA	Høgder	Formål	Andre føresegner
SF1	BYA: maks 60 %	Maks 18 m	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning. Bustad er tillate frå 2. etg.	Parkering under bakkenivå Rekkjefølgekrav; kryss/ny avkøyning med fortau Byvegen/Jordmorsvingen, sjå pkt. 6.1.3.
SF2	BYA: maks. 60 %	Maks 18 m	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning. Bustad er tillate frå 2. etg.	Føresegnsområde #1, kulturminne Osbanetrasé, sjå pkt. 5.1. Parkering skal primært skje under bakken Rekkjefølge: Kryss/ny avkøyning frå Byvegen med veg/fortau fram til SF2, sjå pkt. 6.1.3.
SF3	-Er ferdig utbygd (Os Aktiv)	Maks. byggehøgde er 14,5 meter for inntil 50% og 10.5 meter for minimum 50%	Tenesteyting, kontor	
SF4	BYA: Maks. 100 %	Maks. 18 meter – trappast ned tilsvarende som BB2	Tenesteyting, kontor, restaurant, kafé og bustad. Bustad tillate frå 2. etg,	Parkering er lov i 1. etasje. Slik bruk må ev. følgje av detaljregulering
SF5 er omgjort til del av UN2				
SF6	BYA: Maks. 100%	Maks. 18 meter	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning. Bustad tillate 2 etg.	Detaljregulering skal fastsette byggegrense, der det skal takast omsyn til verneverdien ved Osbanetraséen
SF7	BYA: maks 70 %	Maks 18 meter	Kontor og bustad. Det er tillate med 100 % kontor Bustad tillate frå 1. etasje Det er tillate med parkering i 1. etg.	Rekkjefølge: Kryss/ny avkøyning frå Byvegen med veg/fortau fram til SF2, sjå pkt. 6.1.3.
SF8	BYA maks. 70 %	Maks. 12,5 meter Kan aukast til 18 m om ein skyt seg ned i terrenget på nivå med Osbanetraséen.	Tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 1. etasje	Rekkjefølge: Kryss/ny avkøyning frå Byvegen med veg/fortau fram til SF2, sjå pkt. 6.1.3.

				Detaljregulering skal fastsette byggegrense, der det skal takast omsyn til verneverdien ved Osbanetraséen
SF9	BYA: Maks. 60 %	Maks.15,5 meter. Bygget skal trappast mot elv.	Tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Det er tillate med bustad også i 1. etasje, minimum frå 3. etg.	Rekkefølgekrav: o_GG10 og o_GN7 langs tomte skal vere opparbeidd før bruksløyve/ferdigattest
SF10	BYA: maks 70 %	Maks 18 meter	Kontor og bustad. Det er tillate med 100 % kontor. Bustad er tillate frå 1 etg. Det er tillate med parkering i 1. etg.	Detaljregulering skal avklare om køyretilkomst skal være frå nord via o_KV1 eller frå sør via Stegen. Detaljregulering skal fastsette byggegrense, der det skal takast omsyn til verneverdien ved Osbanetraséen
SF11	BYA: Maks. 50 %	Maks. 15,5 meter. Bygget skal trappast mot elv og mot bustad på 55/27	Tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 2 etg.	Tiltak på eigedomen må utformast med omsyn til Os Kyrkje. Dette skal avklarast i detaljregulering
SF12	Utgår			
SF13	Utgår, og blir bustad konsentrert - BK7.			
SF14 slått saman med 15 og 19	BYA: Maks. 100%	Maks byggehøgde er 15,5 meter .	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning. Bustad tillate frå 2. etg.	Bygget skal trappast mot vest og nord mot bustad på 55/27
SF 15	Utgår			
SF16	BYA: Maks. 100%	Maks. 18 meter Det er tillate med tilbaketrekt 5. etasje	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg. og skal være frå 3. etg.	
SF17	BYA maks. 100%	Maks 18 meter	Bustad tillate og skal være frå 3. etg.	

SF18	BYA maks. 50 %	Maks byggehøgd 15,5-meter	Bustad og kontor. Bustad tillate frå 2. etg.	
SF19	Utgår			
SF20			Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg.	Ved tiltak på bygg skal ein ta sikte på å tilbakeføre byggverka til opphavleg fasadeuttrykk Ved utvikling skal vern prioriterast
SF21	BYA maks. 50%	Maks. 18 meter	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg.	
SF22	BYA maks. 100%	Maks. 18 meter Det er tillate med tilbaketrekt 5. etasje	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg. og skal være frå 3. etg.	
SF23	BYA: Maks. 100%	Maks. 15,8 meter	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 2 etg.	
SF24	BYA: Maks 100%			Ved tiltak på bygg skal ein ta sikte på å tilbakeføre byggverk til opphavleg fasadeuttrykk Ved utvikling skal vern prioriterast. Tillate å rive tilbygg mot nord og oppføre nytt tilbygg mot nord med god arkitektonisk tilpassing til hovudbygget.
SF25	Dagens bygg på torg o_TO6 BYA 100 %	Maks 6 meter		
SF26	BYA maks. 50 %	Maks. byggehøgd er fire meter over o_BBA	Bustad og kontor	Det skal vurderast planlegging saman med o_BAA av omsyn til samanheng i terreng. Dersom ein berre detaljregulerer SF26 først, skal ein ta tilstrekkeleg omsyn til terreng og løysing for framtidig regulering av o_BAA.

SF27	Slått saman med SF 29 og SF 31 BYA er 85 %			Ved utvikling skal vern av bankbygget prioriterast
SF28	BYA: 70%	Maks. 18 mot fylkesveg og 14,5 mot torg o_TO1	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning I bygg mot Fylkesveg er det tillate med forretning i inntil 2 etasjar. Bustad tillate frå 3 etg. og skal være frå 3. etg.	#13 er sett av til gangsamband/torg. Det er tillat med klimaskjerming ved utforming av desse
SF29	Utgår			
SF30	BYA 100 %	Maks. byggehøgd er 18 meter.	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg. og skal være frå 4. etg.	Fasade mot o_TO6 og o_TO1 markert i kartet, har verneverdi. Ved utvikling skal vern av denne fasaden vektleggast
SF31	Utgår			
SF32	BYA er maks. 100 %	Maks byggehøgd er 18 m	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg. og skal være frå 4. etg.	Byggegrense mot veg
SF33	BYA: Maks. 100%	Maks. byggehøgd 18 meter	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg. og skal være frå 4. etg.	Fasade mot elv har o_GG14 har verneverdi. Ved utvikling skal vern av denne fasaden vektleggast
SF34	UTGÅR – endra til BB11			
SF35	BYA: Maks. 50% Krav om arkitektkonkurranse og felles planlegging med SF46. Eventuelle føringar om formål kan fastsetast i konkurransegrunnlaget og i grunnlaget for detaljregulering	Maks. byggehøgd er 10-meter	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Det er tillate med bustad frå 2. etg.	#2 – siktkorridor (frå Byvegen mot sjøen)

SF36	BYA: Maks. 70 %	Maks byggehøgd 15,5 meter	Tenesteyting, kontor, bustad, bevertning Bustad tillate frå 3. etg.	Rekkefølgekrav, sjå pkt. 6.1.3.
SF37	BYA: maks. 50 %	Maks.byggehøgd 15,5 meter	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 2. etg. og skal være frå 3. etg.	
SF38	Ferdig utbygd			
SF39	BYA: Maks. 80 %	Maks byggjehøgd 18 meter	Forretning, tenesteyting, kontor, bustad bevertning. Bustad tillate frå 2. etg.	Rekkefølgekrav, sjå pkt. 6.1.3.
SF40	Ferdig utbygd			
SF41	Ferdig utbygd			
SF42	Ferdig utbygd			
SF43	Ferdig utbygd			
SF44	BYA maks 100 %	Fastsettest i detaljreguleringsplan	SF44 og SF45 kan henge bygningsmessig saman -Funksjoner i SF 44 må stette opp under hovudføremålet hotell og kulturhus -Det er ikkje tillate med utstrekt handel. Dette skal avgrensast i neste plannivå	
SF45	Ferdig utbygd.			Det er likevel tillate med tiltak som koplar Oseana kulturhus saman med bygg op SF44 -Tiltak for å utvikle uteområdet for besøkande og innbyggjarar er tillate
SF46	BYA 100 % Krav om arkitektkonkurranse og felles planlegging med SF35. Eventuelle føringar om formål kan fastsettest i konkurransegrunnlaget	Høgde skal fastsettest i detaljregulering	Forretning, Tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg.	

	og i grunnlaget for detaljregulering			
SF47	UTGÅR - Endra til BB12			
SF 49	BYA 50 %	Maks byggehøgd 15,5 meter	Bustad tillatt frå 2. etg.	

3.1.6. Offentleg eller privat tenesteyting (1-2)

Sett av til omsorgsbustader, institusjon, forsamlingslokale, og kafé.
I arealet ligg Gamleheimen og Kyrkjetunet.

T1 – Gamleheimen:

BYA som i dag og maks 14,5 meter byggehøgde.

T2– Kyrkjetunet:

Utnytting og byggehøgder som i dag.

3.1.7. Undervisning – UN (1-2)

Eksisterande bruk til skuleføremål skal vidareførast. Ved større transformasjon/ombygging må det utarbeidast detaljregulering.

Byggehøgd: Maks. 14,5 meter
BYA: Maks. 50 %

3.1.8. Kyrkje / anna religionsutøving – REL

Ferdig utbygd.

3.1.9. Kulturinstitusjon - KU (1-2)

KU1: Oselvarverkstaden
%BYA er maks 100 %
Byggehøgde: maks 12 meter

Kontakt til sjø og sjøtilgang for ålmenta skal bevarast

KU2: Oselvarnaustet
Ferdig utbygd.

3.1.10. Idrettsanlegg – IDR

Utnytting og byggehøgder som i dag.

3.1.11. Øvrige kommunaltekniske anlegg – ØK (1-3)

Viser areal avsett til kommunalteknisk anlegg med bygg.

3.1.12. Uthus/naust/badehus – UNB (1-6)

UNB 1,2,3,4, og 6 er ferdig utbygd.

UNB 5, nytt naust kan oppførast med same høgder som øvrige naust i rekka

3.1.13. Grav- og urnelund – GU

Området er sett av til grav- og urnelund. Det er ikkje krav om detaljregulering av området.

3.1.14. Kombinert byggje- og anleggsformål – KBA (1-2)

Naust, bustad, kontor, forretning og tenesteyting.

Det er ikkje tillate med bustad i første etasje mot elv.

KBA1:

%-BYA: Maks. 60 %

Høgde: Maks. byggehøgd 12 meter

Det er ikkje tillate med flate tak.

Ved detaljregulering skal ein legge til rette for elvepromenade mellom elv og nybygg. Det er krav om felles planlegging.

KBA2:

%-BYA: Maks. 60 %

Høgde: Maks. byggehøgd 12 meter

Det er ikkje tillate med flate tak.

Ved detaljregulering skal ein legge til rette for elvepromenade mellom elv og nybygg. Det er krav om felles planlegging.

3.1.15. Bustad og kontor – B/K

B/K1:

%-BYA: Maks. 60 %.

Høgde: Maks. byggehøgd er 14,5 meter.

Bustadar må utformast slik at dei sikrast gode lys- og soltilhøve.

3.1.16. Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål - BAA

Området er sett av til kollektivterminal, taxiterminal, forretning (handel) og bustad.

Det skal vurderast planlegging saman med SF26 av omsyn til samanheng i terreng. Dersom ein berre detaljregulerer BAA for seg først, skal ein ta tilstrekkeleg omsyn til terreng og løysing for framtidig regulering av SF26

%-BYA: Maks. 100 %.

Høgde: 18 meter.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Gatebruksplan

Før opparbeiding av offentlege gatetun, torg, gangvegar, park og leikeareal, skal det utarbeidast ein gatebruksplan med retningsgivande føringar for utforming av desse.

Gatebruksplan skal ta for seg blant anna fylgjande tema:

- Heilskapleg plan for bruk og tilrettelegging i dei ulike areala med særleg fokus på tilrettelegging for born, unge, eldre og menneske med nedsett funksjonsevne.
- Materialbruk og - kvalitet dekkjer offentlege torg, parkar, gangvegar, gatetun.
- Plantering og samanhengande grønstruktur i offentlege torg, gater og langs fortau.
- Belysning av bygg og offentlege torg, parkar, leikeplassar mm.
- Varelevering
- Lokalisering og berekning av areal til renovasjonsplassar og returpunkt
- Retningslinjer for plassering av reklameskilt og liknande. På offentlig fortau/gatetun
- Føringsvegar for overvatn

3.2.2. Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Handbøkene N100 «Veg - og gateutforming» og N101 «Rekkverk og vegens sideområde», eventuelt handbøker som erstattar desse, skal leggjast til grunn for utforming av samferdselsanlegg eigd av fylkeskommunen, med mindre Fylkeskommunen har godkjent fråvik. For kommunale vegar skal kommunen sin gjeldande vegnorm nyttast.

Ved utarbeiding av nye VA-anlegg eller opprusting av eksisterande VA-anlegg skal VA-norm for kommunen leggjast til grunn, eventuelt VA-norm som erstattar denne.

3.2.3. Føresegner til arealformål

3.2.3.1. Veg - V (1-17)

Vegar merka o_V skal vere offentlege vegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar, jf. punkt 3.2.1.

Vegar merka f_V er felles for tilstøytande eigedommar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet.

3.2.3.2. Køyreveg – KV (1-3)

Vegar som er merka o_KV skal vere offentlege vegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar, jf. punkt 3.2.2.

3.2.3.3. Fortau – FO (1-49)

Område som er merka o_FO skal vere offentlege fortau, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar, jf. punkt 3.2.2.

3.2.3.4. *Torg – TO (1-6)*

Områda som er merka o_TO er sett av til torgområde. Områda skal opparbeidast med møteplassar, planting, leikeapparat, skulpturar og møblering. Lista er ikkje uttømande. Områda skal opparbeidast som offentlege byrom med høg kvalitet, utan tersklar og barrierar, med varige og bestandig materialar på dekke og utstyr. Mjuka trafikantar skal prioriterast.

Det skal leggjast til rette for aktivitet og bruk, integrerte blågrøne løysingar og skjerming frå støy og trafikk.

3.2.3.5. *Gatetun – GT (1-11)*

Områda som er merka o_GT skal nyttast til gatetun med gangareal, gågate, køyresoner og opphaldsareal. Areal skal opparbeidast som urbane gaterom med møteplassar, til planting, leikeapparat, skulpturar og møblering. Lista er ikkje uttømande.

Områda skal opparbeidast med høg kvalitet, utan tersklar og barrierar, med varige og bestandig materialar på dekke og utstyr. Mjuka trafikantar skal prioriterast.

Det skal leggjast til rette for aktivitet og bruk, integrerte blågrøne løysingar og skjerming frå støy og trafikk.

3.2.3.6. *Gangveg/gangareal/gågate – GG (1-20)*

Området som er merka o_GG skal nyttast til opparbeiding av gang- og sykkelforbindelsar med tilhøyrande opphaldssonar og møteplassar.

Områda skal opparbeidast med høg kvalitet, utan tersklar og barrierar, med varige og bestandig materialar på dekke og utstyr. Det skal leggjast til rette for aktivitet og bruk, integrerte blågrøne løysingar og skjerming frå støy og trafikk.

Langs elv og sjø skal det sikrast god synlegheit og belysning.

3.2.3.7. *Sykkelanlegg – SA (1-18)*

Området som er merka o_SA skal nyttast til sykkelanlegg.

3.2.3.8. *Annan veggrunn – teknisk anlegg – AVT (1-16)*

3.2.3.9. *Annan veggrunn – grøntareal – AVG (1-43)*

Område er avsett til «anna veggrunn – grøntareal». Skal nyttast som sideareal til veg, og skal ha parkmessig utforming ved ferdig anleggsarbeid. Teknisk infrastruktur som rør, kablar og sluk kan plasserast innanfor arealet. Arealet skal ha eigarform tilsvarande tilgrensande veg.

3.2.3.10. *Haldeplass/plattform – HPP (1-3)*

I område merka HPP kan det etablerast busshaldeplass/plattform.

3.2.3.11. *Kai – KAI*

Området er avsett til offentlig kai.

3.2.3.12. *Molo – MO (1-2)*

Avsett til molo. Ferdig utbygd.

3.2.3.13. *Parkeringsplassar – P (1-3)*

Område merka o_P skal vere offentlege parkeringsplassar og skal opparbeidast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm. 5% av plassane skal vere tilpassa rørslehemma. Behov for etablering av lademoglegheiter skal vurderast. Tilgrensande område med anna trafikkareal, gang - /sykkelveg og fortau skal opparbeidast samtidig med parkeringsplassane.

3.2.3.14. *Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear - SK (1-16)*

Område merka o_SK er brukt til kombinert veg, fortau, sykkelveg, gangveg, og kai.

3.3. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Fellesføresegner for grønstruktur

Innanfor områda kan det etter søknad tillatast bygningar eller konstruksjonar som har naturleg tilknytning til rekreasjon, friluftsliv, leik og idrett. Før det vert gitt løyve skal det vere vurdert om tiltaket kan vere til hinder for generell bruk av områda.

Overgang mellom land og sjø, møblering, vegetasjonsbruk, belysning og materialbruk skal vere i samsvar med kommunale føringar for utforming og estetikk.

3.3.2. Føresegner til arealformål

3.3.2.1. *Blågrønstruktur - BG (1-15)*

Avsett til blågrønnstruktur. Skal sikre grønne drag, gangsamband og overvasshandtering med naturlege løysingar.

3.3.2.2. *Naturområde - GN (1-10)*

I områda merka GN skal det vere naturområde - grønstruktur. Områda skal fungere som rekreasjonsområde, grønne terrengskilje/ grøntdrag i landskapet.

Areal skal stå fram som naturlike område utan anna opparbeiding enn ei opprydding i den naturlege/ etablerte vegetasjonen. Enkle tiltak som fremjar området sitt formål, til dømes etablering av turveg , etablering av mindre konstruksjonar og andre liknande tiltak kan tillatast i områda. I bratte område kan trapper vurderast som tiltak for å gjere framkomst enklare. Det skal leggjast til rette for at sykkel/barnevogn kan trillast langs trapp.

O_GN8: er hekkeområde for fugl. Ikkje tillat med tiltak i området.

3.3.2.3. *Park (1-25)*

I områda merka PA kan det etablerast parkar . Desse skal vere offentlege og tilgjengelege for rekreasjon, opphald og leik. Areal skal ha parkmessig opparbeiding tilpassa parken sin funksjon .

O_PA24: Moglegheit for å oppføre bygg (service, kafé, kultur) på inntil 10 % av arealet (%-BYA er maks 10 %).

3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1. Fellesføresegner for bruk og vern av sjø og vassdrag

For tiltak som krev løyve etter hamne - og farvasslova skal dette ligge føre før kommunen godkjenner tiltaket.

Ved utbygging av areal til land og sjø må det ikkje etablerast tiltak som kan skjerme for navigasjonsinnretningar knytt til farleiene. Kystverket skal gje uttale i saker der tiltak kan kome til å hindre sikt mellom farlei og navigasjonsinnretning.

Det er tillate med bølgebrytarar i arealet.

3.4.2. Føresegner til arealføremål

3.4.2.1. *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone - BSV (1-2)*
Avsett til ferdsel og rekreasjon. Arealet skal haldast opent for ferdsel og friluftsliv.

3.4.2.2. *Hamneområde i sjø - HOS*
Avsett til hamneområde framfor KAI.

3.4.2.3. *Småbåthamn -SH (1-5)*
I områda merka SH kan det etablerast småbåtanlegg i sjø. Områda skal utformast på ein ryddig og tiltalande måte, med høg kvalitet i materialbruk og utføring. For utforming av overgang mellom landareal og sjø, skal utforming og materialbruk vere i samsvar med «Rettleiar for visuelle kvalitetar av tiltak, KDPA Bjørnafjorden vest» dat. 11.11.2021, eller seinare rettleiarar.

Innanfor føremålet kan det etablerast gjestebrygge. Plassering og utforming av flytebrygger må tilpassast faktiske forhold og djupner på staden. For tiltak som krev løyve etter hamne - og farvasslova skal dette ligge føre før kommunen godkjenner tiltaket.

I arbeid med detaljregulering skal det gjerast greie for brannfare og tiltak for å sikre mot brann.

3.4.2.4. *Naturområde i sjø og vassdrag - NSV*
Øvre del av Oselva er avsett til naturområde i sjø og vassdrag

3.4.2.5. *Friluftsområde i sjø og vassdrag - FLV (1-10)*
Område merka FLV er avsett til friluftsområde i sjø og vassdrag. Det er tillate med etablering av anlegg som fremjar bruk av arealet for ålmenta.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1.1. Frisikt H140

I frisiktsoner skal det være fritt for sikthindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytande nivå på vegar/avkøyrslar. Forutsett at krav til sikkerheitssone er ivaretatt kan enkeltstående tre, stolpar og liknande stå i frisiktsonene.

4.1.2. Støysoner H210 og H220

Sona viser støypåverka areal. I alle plan- og byggesaker innanfor omsynssona må fagkyndige dokumentere at løysingar i samsvar med føreseigna om støy i pkt. 2.7.1. kan gjennomførast.

H210- raud støysoner - trafikkstøy
Støyfølsame tiltak innafor sona er ikkje tillate.

H220- gul støysoner – trafikkstøy
Støyfølsame tiltak innanfor støysona kan godkjennast dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støyforhold.

4.1.3. Ras og skredfare H310

Omsynssona er vist i temakart og syner faresoner for steinsprang, snøskred, og jord- og flaumskred for heile planområdet, der reell fare er avklart. Område som ikkje er avklart er vist som aktsemdsone med plankrav, sjå pkt. 2.5.2. og 2.2.2.

H310_1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100

Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3, jf. Byggt teknisk forskrift § 7-3, før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000.

Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3, jf. Byggt teknisk forskrift § 7-3, før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_3: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/5000.

Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3, jf. Byggt teknisk forskrift § 7-3, før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

Omsynssone/faresone for skredfare, sjå kart datert 20.6.2023 som vedlegg til føresegnene

4.1.4. Flaumfare H320

Omsynssona viser faresonene for flaum H320_1 (aktsemd) og H320_2 (reell fare).

Omsynssone syner areal som er utsett for flaumfare med sannsyn større, eller lik, 200-års flaum med klimapåslag. Innanfor omsynssone flaumfare tillatast ikkje etablering av nybygg lågare enn nivå for ein 200-års stormflo satt til kotehøgde 2,5 meter, med mindre det utførast tiltak som sikrar ny utbygging i tråd med krava i gjeldande byggtknisk forskrift.

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

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

4.2. Særlege omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, land-skap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1. Grønstruktur H540

I denne sona er natur særskilte viktig interesse.

4.2.2. Naturmiljø H560

Bevering naturmiljø H560_1: Omsynssonene omfattar Oselva, som har særleg verdi for naturmiljø og biologisk mangfald. I dette området skal langsiktig vern av det biologiske mangfaldet i elva vektleggast tungt.

Det er utarbeida ein eigen forvaltningsplan for Osvassdraget, som skal leggjast til grunn for tiltak.

4.2.3. Kulturmiljø H570

Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi som kulturmiljø (kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap).

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal omsynssonene vidareførast, eller innarbeidast i arealformål og føresegner som sikrar formålet med omsynssona.

Ved tiltak på enkeltobjekt eller område innafor omsynssone kulturmiljø skal kulturminneverdiane vektleggast tungt, og kulturhistoriske og antikvariske verdier takast vare på og sikrast.

Dette inneber at tiltak skal lokalisert og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om kulturhistoriske kvalitetar, opplevingsverdi og heilskapen ved eksisterande kulturmiljø. Det skal ikkje bli gitt løyve til tiltak som kjem i konflikt med omsynet til kulturmiljø.

Områda med omsynssone er lista opp under.

H570_1: Det gamle kommunehuset, Øyro, Os Kyrkje, prestegarden og prestegardsnausta.

Retningslinje;

Os Kyrkje er ei listeført kyrkje. Kommunehuset er opphavleg frå 1720 og flytta til Kyrkjeflaten i 1986.

På prestegarden omfattar sona hovudhuset frå 1925 og naustet ved Oselvo. Dei andre bygga er bandlagt etter kulturminnelova og omfatta av omsynssone H730.

Saker om tiltak innafor omsynssona skal leggest fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering. Nye tiltak i nærføring til kyrkja, Kyrkjeflaten og Prestegarden skal ikkje få negative konsekvensar for det nasjonalt viktige kulturminnet.

H570_2: Osbanetraséen på strekninga frå Fjellheim til Stegen

H570_3: Gamle Finnebrekka/Finnebrekka

H570_4: Orrebakken naustmiljø

H570_5: Stasjonsbygningen og Vognhallen

H570_6: Den Stavangerske postveg i Finnebrekka. Ved utviding av krysset Finnebrekka x Hatvikvegen skal ein vurdere moglegheit for å sikre traséen som historiefortellande element og bevaring av restar av støttemur.

Omsynssone vern av enkeltbygg – sosikode 1210 på plankartet (svart strek)

Omsynssone for vern av enkeltbygg er vist med sosikode 1210 på plankartet. Nærmare omtale av verdi og handlingsrom går fram av planomtalen pkt. 7.11 og Dive-analyse datert 11.2.2019 utarbeida av Asplan viak.

Søknadsplikt og sakshandsaming

Bygg innafor omsynssone kulturmiljø H570 og med sosikode 1210 kan ikkje rivast eller endrast, med mindre vernet er oppheva gjennom ny detaljreguleringsplan.

Det er også søknadsplikt for tiltak som elles er unntatt søknadsplikt i SAK10 § 4-1, bokstav a) til d) og bokstav f) 1-7.

Søknader som kan råka kulturminne av regional og nasjonal interesse skal sendast regional kulturminnemynde for vurdering.

For bygningar som også er verna etter kulturminnelova, må alle tiltak godkjennast av kulturminnemynde uavhengig av søknadsplikt etter plan- og bygningslova.

4.3. Bandleggingssone (§ 11-8 d)

4.3.1. Bandlegging etter lov om kulturminne H730

H730_1: Mellomalderkyrkjegarden

Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i graver som har vore i kontinuerleg bruk

30

Områderegulering Osøyro

Plan-ID:

20140800

etter 1945. Graver som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep, jf. rundskriv Q-06/2020 «Forvaltning av kyrkje, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø».

Lesarrettleiing:

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuelt søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnestyremakt, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelt arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

H730_2: Prestegarden

Paktaren (Glasstova) frå 1650, vedtaksfreda etter kulturminnelova § 15

Borgstova (Gamlestova) frå 1350 – Automatisk freda

Stabbur med ukjent alder – vedtaksfreda etter kulturminnelova § 15.

Alle tiltak/endingar/inngrep innafor omsynssona skal omsøkast og godkjennast av kulturminnemynde.

4.4. Sone med krav om felles planlegging for fleire eigedommar (§ 11-8 e)

4.4.1. Krav om felles planlegging H810

I sonene krevjast det felles detaljreguleringsplan, der det skal sikrast eit heilskapleg plangrep, uavhengig av eigedomsgrenser. Ved oppstart av detaljplanlegging skal kommunen ta stilling til kva eigedomar som vert omfatta av kravet om felles planlegging.

Soner med krav om felles planlegging, sjå kart som vedlegg til føresegnene :

- H810_1 - SF30 og SF32

- H810_2 – SF28 – Rådhuskvartalet

–H810_3 - utgår

- H810_4 - SF35, SF46 og o_TO3- «Essotomta», trekanttomt og torg

- H810_5 – KBA1 – kombinert sentrumsformål og naust

- H810_6 – KBA2 – kombinert sentrumsformål og naust

5. Føresegner til føresegnsområde (§ 12-7 nr. 1-14)

Føresegnsområder er eit kartteknisk hjelpemiddel. Det er føresegna som gir rettsleg innhald til området. Ein kan i dette kapittelet gje nødvendige føresegner til eit føresegnsområde i planen.

5.1. Føresegner til føresegnsområde (område #1-#29)

Området er avsett til:

31

Områderegulering Osøyro

Plan-ID:

20140800

#1 - Osbanetraséen:

Viser trasé for Osbanen gjennom området, mellom synlege trekk med gangsti nord for SF2 og «Linjo» frå Stegen til Holtbrekka. Føresegnsområdet inneber krav om at traséen ved nybygging skal synleggjerast/markerast, og ikkje forbod mot plassering av nye bygg på traséen. Detaljert løysing for dette skal avklarast i detaljregulering.

#2 - Siktkorridor: frå Byvegen mot fjorden («Essotomta»)

#3 - Kulvert eller bru: Holtbrekka

#4 - Kulvert eller bru: Byvegen ved Holtbrekka 1 av 2

#5 - Kulvert eller bru: Byvegen ved Holtbrekka 2 av 2

#6 – bru over elv: ved etablering av bru må området med eksisterande kai i nordenden av o_GG10 erosjonssikrast.

#7 – bru over elv: mogleg plassering i forlenginga av Postvegen ved Landboden 31

#8 – gangforbindelse: sikre gangforbindelse mellom Gamle Finnebrekka og Finnebrekka

#9 – siktkorridor, torg og manøvreringsareal for hotell og kulturhus

#10 – bru over elv: mogleg plassering mellom Brugata og o_TO2

#11 – bru over elv: mellom «Essotomta» o_TO3 og o_PA21.

#12 – torg: Næringsparken

#13 – torg – gatetun: Rådhuskvartalet

#14 – gangforbindelse under bru: under eksisterande bru over Oselva

#15 – større flaumsikringstiltak: austsida av Oselva – plankrav, jf. punkt 2.2.1

#16 – større flaumsikringstiltak: vestsida av Oselva - plankrav, jf. punkt 2.2.1

#17 – større flaumsikringstiltak: vestsida av Oselva («Essotomta») - plankrav, jf. punkt 2.2.1

#18 – Føresegnssona synar område avsett til bekkeopning, inkludert mogleg kulvert langs Byvegen mot Øyro (vestside). Ved regulering skal opning av Baronselva sikrast. Tiltak i sona skal ikkje vere til hinder for opning av bekk.

#19 – tilkomst til eigedommar: køyretilkomst skal sikrast til eigedomane med gbnr. 63/300 og 63/287.

#20 – område avsett til plassering av urban leikeplass, tilpassa torget.

#21 – område avsett til plassering av urban leikeplass, tilpassa torget.

#22 – gangforbindelse:

#23 – føresegnssona synar område avsett til tilkomst til parkeringsanlegg i fjell.

#24 – føresegnssona synar område avsett til tilkomst til parkeringsanlegg i fjell.

#25 – føresegnssona synar område avsett til tilkomst (gangforbindelse) til parkeringsanlegg i fjell

#26 – gangforbindelse: gangforbindelse som koplar saman arealet som ligg mellom SF17 og SF16 med arealet aust for SF 16 mot Baronselva.

#27 – gangforbindelse: gangforbindelse mellom o_TO1 og o_GT10.

#28 – gangveg gjennom o_GN8 dersom framtidig regulering av BF9

#29 – gangforbindelse 63/27 frå Finnebrekka til torg/gangbru

6. Rekkjefølgjeføresegner (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Krav til rekkefølge

Områdeplanen fastset rekkjefølgjekrav for tiltak som pr. i dag er avklart som føresetnader for utbygging i dei ulike delområda eller som er felles for fleire delområde.

Det vil være behov for meir detaljerte rekkjefølgjekrav for kvart delområdet og eventuelt felles for fleire delområde, og dette skal fastsettest nærmare i detaljreguleringsplanane.

6.1.1. Definisjonar

Rekkjefølgjekrav der tiltaket alternativt kan være "sikra opparbeida" blir rekna som oppfylt for det aktuelle byggeområdet dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Bjørnafjorden kommune og oppfylt sine plikter etter avtalen.

6.1.2. Utbyggingsavtale

Bjørnafjorden kommune vil vurdere tilbod om utbyggingsavtaler for å innfri rekkjefølgjekrav om opparbeiding av ny offentlig infrastruktur i samsvar med prinsippvedtak om utbyggingsavtaler vedtatt av kommunestyret den 12.5.2022, sak 59/2022.

6.1.3. Rekkjefølgjekrav som må være opparbeida eller sikra opparbeida før det kan bli gitt igangsetjingsløyve

Før nye tiltak etter pbl. §§20-2 og 20-3, jf. §20-1 bokstav a (avgrensa til tiltak som inneber nye brukseiningar), d, g, k, l og m, skal følgjande være sikra opparbeida:

- Kryss Finnebrekka/Hatvikvegen – gjeld: BF3, 4, 5, 7, 9, 10, 11 og 13 - BK5, 6 og 7 - BB3 og 4 og BB10.

I tillegg skal tiltaket kryss Finnebrekka/Hatvikvegen og kommunal veg Finnebrekka, inkludert den delen av Finnebrekka som eventuelt må byggast om, være detaljregulert, basert på nødvendig grunnundersøkingar og tekniske vurderingar, og sikra finansiert før det kan bli gitt rammeløyve til ny utbygging.

- Gangbru over Oselva, mellom Esso-tomta og park ved Irisgården – gjeld: SF36 og 39.

- Kryss/ny avkøyring Byvegen/Jordmorsvingen med fortau o_FO7 – gjeld: SF1

- Kryss/ny avkøyring (o_KV1) Byvegen/Næringsparken med fortau o_FO2 og o_FO3 og o_SA2 langs Byvegen, – gjeld: SF2, SF7, SF8 og BK1 og evt. andre byggeområder som får tilkomst frå kryss/ny avkøyring.

Det må ved detaljregulering vurderast om det skal stillast rekkjefølgjekrav for fleire nærliggande arealføremål.

7. Temarettleiarar og vedlegg til planen

- Forvaltningsplan for Oselvvassdraget
- Omsynssone føresegnssonar dat. 21.3.2024
- Omsynssone naturmiljø, kulturmiljø, grønnstruktur og bandlegging kulturminne dat. 21.3.2024
- Omsynssone flaumfare dat. 23.2.2024
- Omsynssone faresone ras og skredfare dat. 20.6.2023
- Omsynssone aktsemdsone skred dat. 20.6.2023
- Omsynssone støy
- Omsynssone krav om felles planlegging

5. Føresegner og retningslinjer

HØYRINGSFRAMLEGG 18.01.2008

5.1 GENERELT

Planen med tilhøyrande føresegner er utarbeidd med heimel i Plan- og bygningslova (PBL) § 20-4. Rettsleg bindande føresegner som inngår i arealdelen med heimel i Plan- og bygningslova (PBL) § 20-4 er nummererte. Annan tekst er retningsgjevande ved behandling av enkeltsaker.

Føresegnene og retningslinjene utfyller og utdjupar tilhøve det ikkje er mogleg eller tenleg å framstilla på plankartet. Knytt til enkelte føresegner er det i retningslinjene vist til føresegne, rettleiingar og liknande heimla i PBL, som skal nyttast ved planlegging og saksbehandling. Arealdelen med føresegner og retningslinjer er også eit supplement til andre generelle planleggings- og saksbehandlingsreglar som skal ta vare på interessene til den enkelte og samfunnet. Dette gjeld estetikk i plan- og byggjesaksbehandling, støy og forureining, risiko- og sårbarheit, tilgjenge for alle, oppvekstvilkåra til born og unge m.m.

1 FORHOLDET TIL GJELDANDE PLANAR

1.1

PBL § 20-6, 3 ledd

Dersom det er motstrid mellom denne planen og eldre planar, gjeld reguleringsplanane framfor den nye kommunedelplanen, med mindre anna er nemnd i føresegnene.

2 PLANKRAV

2.1

Føresegna gjeld innanfor planområde, som er markert med sort stipla linje på det tilhøyrande plankartet nemnde framlegg til kommunedelplan for sentrum.

- I. Dersom plankravet ikkje allereie er oppfylt for tiliggande vegar og vegkryss ved planlegging av eit byggeområde skal desse inngå i planområdet for byggeområdet.
- II. Plankrava omfattar alle område der gjeldande regulerings- eller utbyggingsplanar ikkje vert oppretthaldne. Det skal utarbeidast reguleringsplan/utbyggingsplan for dei områda dette går fram av kartet.
- III. Føresegner og retningslinjer i denne planen skal leggjast til grunn for arbeidet med regulerings- og utbyggingsplanar.

2.2

På bebygd eigedom kan plankrav under føresegn 2.1 fråvikast og utbygging behandlast som einskild sak etter saksbehandlingsreglane i plan- og bygningslova, dersom alle desse kriteria er oppfylte:

1. Utbygginga er i samsvar med arealplanen og føresegnene
2. Utbygginga ikkje er i strid med reguleringsføremålet i eksisterande regulerings- /eller utbyggingsplanar.

2.3

Det skal utarbeidast støyutgreiing for alle reguleringsplanar med bustadutbygging.

For reguleringsplanar med utbygging ut i sjø (utover eksisterande kai/fylling) skal det liggje føre undersøkingar med omsyn til grunntilhøve og ureining.

3 REKKJEFØLGJE

3.1

I byggjeområda kan det ikkje byggjast nytt før trafikksikringstiltak er gjennomført, i samsvar med vedtekne krav.

3.2

I byggjeområda Bt (alle områda for tett busetnad) kan ikkje nye bygningar takast i bruk før tilliggande offentlig er bygd som planlagt i regulerings- eller utbyggingsplan.

3.3

Tilhøyrande uteopphaldsareal og parkeringsplassar innanfor kvart einskilt byggjeområde skal vera ferdig opparbeidd før dei einskilde bygg/delprosjekt, før nybygg og/eller til-/påbygg vert tekne i bruk.

4 BYGGJEOMRÅDE GENERELT

4.1

- I. Det skal ikkje gjevast løyve til å setja i gang riving før rammeløyve for nytt tiltak ligg føre.
- II. Nye tiltak skal lokalisrast og utformast slik at verdifulle naturelement som høgdedrag og vegetasjon kan integrerast i anlegget.
- III. Det skal ikkje byggjast på høgdedrag og andre eksponerte landskapsdrag.
- IV. Tilgang og tilknytning til elva skal utviklast.

4.2

Når ein behandlar reguleringsplanar, utbyggingsplanar og/eller byggjesaker for område som kan vera utsette for flaum i Oselva skal ein ta omsyn til flaumsikring.

4.3

Før det vert gjeve byggjeløyve for nye bustader, skal nødvendig areal for leik og uteareal som er oppgjeve, vera sikra og opparbeidd.
I byggeområda skal det innpassast interne friområde/torg/plassar. Desse skal liggja med god tilknytning til det overordna gang/sykkelvegssystemet.

4.4

I denne planen med føresegnar viser ein til vedtekne parkeringsnormer for Os sentrum, K . sak 05/00114, 14.6.2005.

4.5

Det skal setjast av 50 m2 per bueining til leik- og uteopphaldsareal. Leik- og uteopphaldsareala skal ha ei god utforming og lokalisering med tanke på lokalklima, støy og trafikksikring m.m.

Retningslinjer:

Balkong, takterrasse og felles gardsrom på bakken vil normalt tilfredsstilla krav om uteoppghaldsareal. Det må vera mogleg å møblera takterrasse og felles gardsrom med planter, sitjegruppe og leikeutstyr for barn.

4.6

Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje skiplar verneverdige kulturminne og kulturmiljø. Dersom kulturminne vert råka skal saka leggjast fram for kulturstyresmaktene.

For byggeområde utan plankrav (eksisterande og nye), må søknadspliktige tiltak sendast kulturvernstyresmaktene for avklaring i høve til Kulturminneloven, alternativt at det vert stilt krav om utbyggingsplan.

Alle tiltak med nye og varige inngrep i sjøbotn må vurderast i høve til kulturminne under vatn.

4.7

Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av alle publikumsretta bygningar, fellesareal, trafikkanlegg, uteareal m.m. Det skal greiast ut korleis omsynet til universell utforming er teke vare på.

4.8

- I. 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.
- II. Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reidskapar, utstyr, båtar og anna.
- III. Det skal ikkje setjast opp eit gjerde eller andre innretningar i naustområda som hindrar fri ferdsel. Etter søknad kan det gjevast løyve til å setja opp gjerde i samband med beiting.

5 BYGGJEHØGD, STORLEIK, FORM, STØY M.M.

For definisjonar av byggjehøgder, utnytting og målereglar viser ein til kap. III og IV i Tekniske forskrifter til Plan- og bygningslova med rettleiaren frå Miljøverndepartementet, T 1205 og Norsk standard, NS 3940.

5.1

- I. Ny utbygging med tilhøyrande uterom skal ha god estetisk utforming, komplettera eksisterande utbygging og tilpassast bygningsmiljøet med dimensjonering, fasadeoppdeling, takform og materialval tilsvarande typiske element i det området utbygginga skjer.
- II. Tilbaketrekte etasjar skal utformast slik at dei i minst mogleg grad er synlege frå fortau på motsatt side.

Retningslinjer:

Nye tiltak skal utformast slik at vegar og gater sikrar god allmenn tilgjenge gjennom område og til tilliggjande område, som friområde, bustadområde og offentleg og privat service m.m.

5.3

- I. Visar til konsekvensutgreiing for støy. Rapport 4025-1 Støyvirdering i Os sentrum. Utarbeidd av Kilde Akustikk AS, juli 07. Denne rapporten skal liggja til grunn for alle planar i Os sentrum.
- II. Ved all arealplanlegging i raud støysoner, skal det i tidleg planfase utarbeidast ein enkel analyse som avklarar kva plangrep som er nødvendige for å tilfredsstilla støykrava (egnethetsanalyse).

All utbygging i støysonen av bygg som krev spesielle tiltak mot støy i høve til brukenstøyfølsom bebyggelse i støysoner skal skje etter reguleringsplan og med dokumentasjon av at støynivå $L_{den} = 55$ dB frå vegtrafikk, på uteplass og utenfor vindu på ei stille side er tilfredsstilt for alle bueiningar (fagleg utgreiing).

Husvære med vegtrafikkstøy over $L_{den} = 55$ dB på éin eller fleire fasadar skal vera gjennomgåande og ha støynivå under $L_{den} = 55$ dB på stille side. Stille side skal også vera skjerma eller verna på annan måte mot støy frå andre støykilder. Minst halvparten og minimum eitt av soveromma i kvar bueining skal ha vindaugamot stille side. Bueiningar som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon, og behov for solavskjerming eller kjøling skal avklarast.

Alle bueiningar skal ha privat uteplass og tilgang til felles uteområde – med tilfredsstillande støyforhold. Privat uteplass kan lagast som vinterhage/ innglassa balkong innanfor angitt område med ønskt høg utnytting (for eksempel sentrumsområda S1-2, S5-7 og S10).

Søknad om byggeløyve i tidligare regulerte område i støysoner, men uten støyfagleg utgreiing - skal følgja av tilfredsstillande støydokumentasjon. Der kor skjerm eller støyskjerming frå annan bygningskropp er nødvendig for å oppnå tilfredsstillande støysituasjon for eit objekt, skal slik skjerm eller bygningskropp vera ferdigstilt før objektet kan takast i bruk.

6 SENTRUMSFØREMÅL- S

6.1

- I. Byggjeområda skal nyttast til bustad-, kontor og forretningsføremål, serviceverksemd og offentleg/allmennyttig verksemd.
 1. etasje skal nyttast til ren publikumsretta verksemd
 - 2.- 5.etasje kan nyttast til forretnings-, service- eller kontorføremål. Øvrige etasjar kan nyttast til bustadføremål der ikkje anna er sagt.
- II. Kjøpesenter kan etablerast i fleire av kvartala. Bygningar skal orienterast mot gata, slik kvartalsstrukturen legg opp til.

6.2

I planen vert det vist til vedtekne parkeringsnormer for sentrum.

Retningslinjer:

Det vert berre tillate korttidsparkering på gategrunn, og langtidsparkering skal plasserast i p-anlegg/p-hus.

6.3

KVARTAL S1 og S2

Bygg kan oppførast i ei høgd på 4 etasjar, med ein tilbaketrekt 5. etasje, og maksimal høgd på gesims 4. etasje 12,6 m.o.h. og topp møne 16 m.o.h. på tilbaketrekt 5 etasje.

1. etasje skal nyttast til næring, og 2- 5 etasje kan nyttast til bustad/næring.

KVARTAL S3 og S4

Bygg kan oppførast i ei høgd på 3 etasjar, med tilbaketrekt 4. etasje, og maksimal høgd på gesims 3. etasje 10.6 m.o.h og topp møne 13.5 m.o.h. på tilbaketrekt 4 etasje.

1. etasje skal nyttast til næring, og 2-4 etasje kan nyttast til bustad/næring.

KVARTAL S5, S6, S7, S8 og S9

Bygg kan oppførast i ei høgd på 4 etasjar, med ein tilbaketrekt 5. etasje, og maksimal høgd på gesims 4. etasje 12,6 m.o.h og topp møne 16 m.o.h. på tilbaketrekt 5. etasje.

1. etasje skal nyttast til næring, og 2-4 etasje kan nyttast til bustad/næring.

KVARTAL S10

Bygg kan oppførast i ei høgd på 3 etasjar, med tilbaketrekt 4 og 5. etasje, og maksimal høgd på gesims 3. etasje 10.6 m.o.h og topp møne 16 m.o.h. på tilbaketrekt 5 etasje.

1 etasje skal nyttast til næring/parkering og 2-5. etasje til bustad/næring. Parkering kan leggjast inn i fjellet i bakkant dersom tilhøva tilseiar det.

KVARTAL S12

Det må takast spesielt omsyn til eksisterande trehusutbygging, ved ny utbygging i området.

KVARTAL S13 og S13.1.

Bygg kan oppførast i 4 – 6 etasjar i tillegg til parkering i underetasje. Gesimshøgd kan variera, men skalikkje vera over 28 m.o.h. Publikumsretta næringsføremål (handel, bevertning, o.l.) skal leggjast i første etasje, på gateplan, i tilknytning til offentlege trafikkareal og i tilknytning til torg og plassar. Hovudarealbruk skal vera bustadføremål. Nærare føremålsavgrensing skal gjerast i detaljreguleringsplan.

KVARTAL S14

Sjå eksisterande reguleringsplan

KVARTAL S15

Bygg kan oppførast i ei høgd på 3 etasjar, med tilbaketrekt 4. etasje.

Det skal takast omsyn til omkringliggjane bustader.

Det kan tillatast reine bustadbygg i området som grensar til bustadområda.

Kvartal S16 og S 17

Innanfor dette området opnast det for kombinert føremål næring/kontor /bustad og lett industri. Kalhagen er også sett av som sentrumsføremål (S17), med dei same kombinerte føremåla.

Parkeringa (P5.1) er det høve til to ekstra parkeringsdekke.

Kvartal S18

Innanfor dette området opnes det for kombinert føremål næring/kontor /bustad.

Retningslinjer:

- Høgda på bygningen og avstanden frå Oselva, må i kvart enkelt tilfelle vurderast nøye.

7 BUSTADOMRÅDE- B

7.1

Føremål: Bustadområde og tettbygd bustadområde. Innanfor byggjeområdet bustadområde vert det tillate bustader med tilhøyrande anlegg.

7.2

Ved fortetting skal nye bustader ta omsyn til etablert byggjeskikk.

7.3

I denne planen, med føresegner, viser ein til vedtekne parkeringsnormer for Os sentrum, § 63 og 69-4, sak 05/00114, 14.06.2005.

7.4

Det skal utarbeidast reguleringsplan etter PBL §27-1 for områda med tett utbygging og sentrumsområdet.

7.5

Bt 14.1-2

Det må utarbeidast reguleingsplan for området.

Innanfor Bt14.1 kan bygg oppførast i ei høgd på 7 etasjar.

Innanfor Bt14.2 kan bygg oppførast i ei høgd på 3 etasjar.

Bt 14.3

Det kan i dette området tillatast kombinert føremål bustad/næring. Det må utarbeidast reguleingsplan for området.

Bygg kan oppførast i ei høgd på 3 etasjar.

Bt 10.1

Det må utarbeidast reguleingsplan for området.

8 NÆRING

8.1

NÆRING N7

- I. Føremål: Kontor, lett industri, lager og trafikk.
- II. Område skal ikkje nyttast til detaljhandel.

8.2

NÆRING N5.3

- I. Føremål: Kontor, lett industri, lager og trafikk.
- II. Område skal ikkje nyttast til detaljhandel.

9 FRIOMRÅDE

9.1

- I. Føremål: Område som er regulerte til offentlig friområde eller som bør regulerast til offentlig friområde eller fellesområde for kringliggjande eigedommar med tilhøyrande gangveggar og bygg.
- II. Område skal ha god allmenn tilgjenge og ta spesielt omsyn til rørslehemma, og skal oppretthaldast og utviklast som gode og trygge rekreasjonsområde. Allmenta skal ha fri ferdsel til og i strandsona.
- III. Byggeområde skal ikkje bryte grøntstrukturen. Eksisterande grøntstruktur skal i størst mogleg grad bevarast, eventuelt ved nyplanting. Ved ny beplantning skal tre inngå som viktige landskapskomponentar og tilpassast tilhøve som lokalklima, naturleg vegetasjon på staden, den overordna grøntstrukturen samt luftmiljø og støy.
- IV. Ved fortetting og utbygging av eksisterande byggeområde skal det takast omsyn til den overordna grøntstrukturen i sentrum, spesielt hovudstigar, trakk og andre gang- og sykkelband til grøntområde rundt sentrum og sjø og vassdrag.
- V. I friområde kan det kun tillatast oppført bygningar og anlegg som har tilknytning til bruken i området.
- VI. Det skal utarbeidast ein reguleringsplan etter PBL § 27-1, for promenaden opp langs elva. Promenaden skal vera allment tilgjengeleg.

Retningslinjer:

- Friområde opp langs Oselva skal etablerast i 2 fasar. Fase 1 er markert på kartet som noverande friområde (mørk grøn), og fase 2 er markert som framtidig friområde (lys grøn). Ved bygging av gongbruer, skal det takast omsyn til eksisterande naust.
-

10 BANDLAGDE OMRÅDE

10.1

- I. Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje skadar verneverdige kulturminne og kulturmiljø. Dersom kulturminne vert råka skal saka leggst fram for kulturvernstyresmaktene.
- II. For byggeområde utan plankrav (eksisterande og nye), må søknadspliktige tiltak sendast kulturvernstyresmaktene for avklaring i høve til Kulturminneloven alternativt, at det vert stilt krav om utbyggingsplan.

11 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet føreset ei vidare oppfølging med detaljplanar, eventuelt særlovsvedtak, for gjennomføring av arealbruk og tiltak.

11.1

- I. Nye vegar, gater og opne plassar skal ha universell utforming og sikra god og trygg tilkomst for alle, og knytast saman med eksisterande vegar og gater til ein samanhengjande og finmaska struktur.
- II. Mellom Giskavollen og Holtbrekka skal det etablerast ei gangbru over Byvegen.

Retningslinjer:

- Nye vegar, gater og byrom bør følgje landskapet og gi gode og varierte møtestader.
- Trapper eller rampar for å ta opp høgdeskilnaden mellom bygg og fortau tillatast ikkje på fortau, men skal i hovudsak leggjast i bygget.
- Alle gardsrom, torg og plasser skal opparbeidast for aktivitetar og handel. Områda skal gjerast attraktive for ferdsel og opphald ved at det blir lagt vekt på kvalitet ved val av dekke, lyssetting, planter og møblering.
- Torget, "rådhusplassen" og gjestebrygga skal utformast som "storstova" med tilrettelegging for arrangement og uteservering på delar av området. Mindre bygningar i tilknytning til sesongvis sals- eller messeaktivitet, servering og liknande kan tillatast oppført.

11.2

HAMNEOMRÅDET

- I. Hamneområde vest: Eit så sentrumsnært område må ha høg utnytting, gode uteopphaldsareal som er tilgjengleg for alle og parkeringa lokalisert vekk i frå gateplan. Det er særst viktig at sjøfronten ikkje vert privatisert. Gjestehamn med ulike fasilitetar som toalett og dusj, og båtplassar til utleige må koma inn i ein plan for dette området. Universell utforming må liggja til grunn og det er viktig å sjå på tilkomst til sentrum. Det skal etablerast ein attraktiv promenade for ålmenta langs sjøen. Det er viktig at utbygginga i hamneområdet tek omsyn til utviklinga av Mobergsneset og ikkje stengjer det inne.
- II. I området for fiskerihamn, både på land og sjø, skal all etablering og utbygging vera knytt til verksemd som har med fiskerinarbeida å gjera, dette kan også knytast opp mot publikumsretta verksemd. Det kan først opp t.d. eit servicebygg for fiskarane eller ishus. Materialbruk i nye anlegg skal stå i stil med andre nyanlegg i hamneområdet, det vil seia konstruksjonar i tre eller naturstein. I fiskerihamna v/eksisterande molo skal fiskeriinteressene ha eksklusiv rett langs to opparbeida kaifronter à 30 meter. Innanfor yste del av eksisterande molo kan det ikkje leggjast ut brygger og båser/ fortøyningar for fritidsflåten. Ferdsel inn til fiskerihamna må ikkje hindrast på noko måte. All fortøyning av båtar skal skje langs flytebrygger godkjent av hamnestyresmaktene, eller langs eksisterande kaiar. Det skal også leggjast til rette for etablering av ein djupvasskai.
- III. Tiltak i sjø, som vist i planen, krev fullmakt etter Havne- og farvannslovens føresegner. Tiltak som kaiar, flytebrygger, utfyllingar, sjøleidningar m.a. krev løyve av hamnestyresmaktene i tillegg til handsaming etter plan- og bygningsloven, jfr. Havne og farvannsloven §18 anna ledd, event. §8 anna ledd som gjeld tiltak som vedkjem fiskerihamna.
- IV. Ein utbyggar er underlagt varsemdsplikt og før endeleg byggjearbeid av eit anlegg kan setjast i verk, må tiltaket få godkjent detaljerte planar for mellom anna avbøtande tiltak og mogeleg opprydding og istandsetjing for å hindre negative verknader på områda rundt. Vidare er det omtalt mogeleg tiltak som har som føremål å redusere dei mogeleg negative konsekvensane og verke avbøtande ved ei eventuell utbygging. Det er skilt mellom tiltak i anleggsfasen og tiltak som skal redusere mogeleg negative konsekvensar av sjølve tiltaket eller drifta av det.

AVBØTANDE TILTAK I ANLEGGSPHASEN

I samband med sjølve utbygginga er det her skissert mogeleg tiltak for å avbøte negative verknader på miljøet i anleggsfasen. Desse er her vist i prioritert rekkefølge:

Sprenging under vatn

Undervasssprenging vil kunne ha stor skadeverknad i samband med smoltutvandringa i mai og i periodar utover forsommaren då vaksenfisken samlar seg utanfor elveosen for å vandre opp i elva for å gyte. Ein bør difor unngå perioden frå april til september. Skadeverknadene er òg avhengig av storleiken på dei enkelte ladningane, slik at ein bør gjennomføre mogeleg undervasssprengingar med reduserte ladningar for å dempe også dei generelle skadeverknadene.

Utfylling i sjø

Ved utfylling i sjø, og tilrenning frå sprengingsområde på land, kan spreininga av finpartikulære massar reduserast ved utplassering av oppsamlingsskjørt / siltgardin utanfor fyllingsområdet. Dette vil òg syte for lokal sedimentering og difor avgrense moglege skadeverknader, og særleg dempe dei visuelle verknadene av slike tilførsalar.

11.2

PARKERING

Retningslinjer:

I vest er det opna for parkeringsanlegg i fjell under St. Hanshaugen. Innkjøringa ligg i delområde 8, nord for vognhallen. Innanfor S10 er det opna for parkering inn mot fjellet, kor Statoil held til i dag.

Innanfor O7.2, under fotballbana, og på hamneområdet S13.2 er det gjort framlegg om parkeringsanlegg. På dei eksisterande parkeringsplassane P8.1 (sør for kyrkjegarden) og P5.1(nord for kyrkjegarden) er det opna for fleire parkeringsdekke.



FØRESEGNER

PlanID: 20151200

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

Dato for vedtak:



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

Innhald

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

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

1. Generelle føresegner (§ 11-9)

1.1 Om tolking av denne planen (rettleiing)

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

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

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

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

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

1.2 Prinsipp om rang og motstrid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Krav om felles planlegging

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

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

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

2.2 Plankrav for konkrete tiltak

2.2.1 Tiltak i uregulerte område

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

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

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

Utbygde område (fortettingstiltak)

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

Unntaket føreset at følgjande vilkår er stetta:

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

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

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

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

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

Kommunen har eige prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler.

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

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

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

For private leidningar gjeld kvalitet og funksjonskrav i Standard abonnementsvilkår.

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

Føresegna gjeld både i regulert og i uregulert område.

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

Retningsline:

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

Overvassdisponering og alternative flaumvegar skal synast i rammeplanen.

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

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

4.2 Veg

Kommunal vegnorm gjeld ved opparbeiding av offentleg veg.

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

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

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

4.3 Sykkelnett

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

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

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

5.1 Generelle rekkefølgjekrav

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

Kommunen sine prioriteringar går fram av:

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

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

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

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

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

Retningsline: Krav om ferdigattest – gjeld som vanleg.

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

5.2 Rekkefølgjekrav knytt til einskilte område

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Byggegrenser

6.1.1 Byggegrense mot nettstasjon

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

6.1.2 Byggegrense mot sjø

Mot sjø gjeld byggegrense som vist i kart.

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

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

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

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

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

6.1.3 Byggegrense mot vassdrag

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

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

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

Det er gjort unntak frå denne grensa for:

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

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

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

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

6.1.4 Byggegrense mot veg

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

6.2 Buffersone mot landbruk

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

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

6.3 Leike- og møteplassar

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

Sosiale soner og leikeareal skal vere store nok, og eigna for leik og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne, og vere sikra mot støy, forureining, trafikkfare, og annan helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A), areal sett av til køyreveg, parkering, eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Sosiale soner og leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

Størrelsar på leikeareal skal følgje opp krav i retteleiar for felles leike- og uteopphaldsareal.

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

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

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

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

Leik for alle:

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

Lesarretteiing: Kommunen har eigen retteiing for leikeareal.

6.4 Tilgjenge

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

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

6.5 Parkering

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

Tabell 2: Krav til parkering

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

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

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

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

Krav til minste størrelse for parkering følgjer av kommunal vegnorm.

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

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

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

Frikjøpsordning

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

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

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

7.1 Naturmangfald

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

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

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

7.2 Renovasjon

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

I senterstruktur skal ein planlegge for heilskaplege og felles løysingar.

7.3 Støy

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

Det er ikkje tillate med støyfølsam utbygging i raud sone.

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

7.4 Kraftstasjonar/trafo/leidningsnett

I sentersoner skal elektriske leidningar leggest i bakken.

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

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

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

7.5 Estetikk

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningsline:

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

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

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

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

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

8.1 Samfunnstryggleik/beredskap

Flaum

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

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

Sjå nærmare under Punkt 11.1, omsynssone H320_1 og H320_2.

Retningsline:

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

Ras

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

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

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

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

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

Lesarretteiing:

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

9. Senterstruktur

Kommunen har definert følgjande senter:

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

Senterstrukturen er delt inn i ulike sonar:

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

I kartet vert denne inndelinga markert med:

Sentrumsformål - gangbar kjerne

Fortettingssone – gang- eller sykkelavstand
til sentrum eller kollektivaksar

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

Utvikling av senterområder skal følgje følgjande:

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

Retningsline:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Føresegner til arealformål

10.1 Sentrumsføremål

10.1.1 Osøyro

Sentrumsføremålet definerer sentrum.

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

Ved utvikling skal Punkt 9 leggst til grunn.

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

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

10.1.2 Lokalsenter Lysefjorden

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

Moglegheitsstudie for Lysefjorden skal vurderast ved regulering av området.

Nærsentera

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

10.2 Næringsformål

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

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

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

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

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

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

Marin og maritim verksemd skal ha fortrinnsrett til sjønære næringsareal.

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

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

10.3 Kombinerte formål Bygg og anlegg

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

Tabell 3: Område for kombinert føremål:

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

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

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

10.4 Forretning

Formålet omfattar: Daglegvare og plasskrevjande varer.

Forretningar skal ha inngang frå gatenivå.

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

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

Unntak gjeld for:

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

Formålet er nytta på følgjande område:

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

10.5 Kjøpesenter

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

10.6 Bustad

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

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

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

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

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

10.7 Idrett

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

I1 – Kuventræ er avsett til sentralidrettsanlegg.

I2 – Halhjem er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I3 – Nore Neset er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I4 – Lysefjorden er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

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

I6 - Søfteland (eks) er avsett til nærmiljøanlegg

I7 - Hegglandsdalen er avsett til nærmiljøanlegg

10.8 Offentleg eller privat tenesteyting:

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

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

10.9 Gravplass og urnelund

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

10.10 Andre typar bygningar og anlegg – Naust

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

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

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

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

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

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

Lesarrettleiing: Funksjonell strandsonekartlegging skal leggjast til grunn ved vurderinga.

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

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

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

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

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

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

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

10.11 Fritidsbustad

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

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

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

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

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

Ved regulering skal det fastsettast maksimal fasadelengde mot sjøen.

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

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

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

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

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

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

10.12 Samferdsel og infrastruktur

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

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

10.13 Blå - grønne struktur

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

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

10.14 Naturområde

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

10.15 Friområde

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

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

Følgjande vilkår gjeld:

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

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

10.16 Forsvaret

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

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

10.17 Landbruk-, natur- friluftsmål

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

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

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

Kulturlandskapet skal takast i vare ved gjennomføring av tiltak.

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

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

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

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

Retningsline:

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

10.18 Spreidd bustad

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

Følgjande krav gjeld ved utbygging:

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

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

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

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

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

Tabell 6: Spreidd bustadbygging

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

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

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

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

10.19 Spreidd fritidsbusetnad

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

Byggehogde og takform skal følgje eksisterande bygg i området.

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

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

Tabell 7: Spreidd fritidsbustad

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

10.18 Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone

FFNF

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

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

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

Friluftsområde i sjø - FR

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

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

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

Hamneområde generelt – H

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

Hamneområde – småbåthamn - HA

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

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

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

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

Fiske - FI/KL/GY:

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

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

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

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

Akvakultur – A

Formålet er akvakulturområde i sjø, inkludert vassøyle og sjøbotn.

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

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

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

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

Følgjande område er avsett til akvakultur:

A_1 Lønningdal

A_2 Rødskjæra

A_3 Aspevika

A_4 Skavhella v/Hatvik

A_5 Sør for Ytterøy

A_6 Vest for Skorpo

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

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

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

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

Skjelldyrking (AS)

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

AS_1 Indrepollen

AS_2 Selvågen

Føresegn for Akvakultur gjeld tilsvarande, så langt dei passar.

11. Omsynssoner (pbl. § 11-8)

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

11.1.1 Sikring av drikkevatn – H110

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

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

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

11.1.2 Sikringssone akvakultur H190

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

11.1.3 Ras H310

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

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

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

11.1.4 Flaumfare H320

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

H320_1 Osøyro

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

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

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

H320_2 Oselvassdraget og andre vassdrag

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

Lesarrettleiing:

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

11.1.5 - Brann- og eksplosjons-fare H_350

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

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

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

11.1.6 Faresone militær verksemd H380

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

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

11.1.7 Bandlegging etter energilova H740

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3.1 Landbruk H510

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

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

11.3.2 Friluftsliv H530

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

11.3.3 Verna vassdrag Oselvassdraget H540

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

Forvaltningsplanen skal leggjast til grunn for tiltak i området.

11.3.4 Naturmiljø H560

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

H 560_1: Lyseparken

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

H560_2: Døsjaelva

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

H560_3: Bjørnavegen

Omsynssone gjelder omsynet til hole eiker innanfor området.

11.3.5 Kulturmiljø H570

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

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

H 570_1: Den gamle postvegen

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

H 570_2: Osbanetraséen

H 570_3: Os Kyrkje

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

H 570_4: Lysekloster kapell

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

H 570_5: Det gamle kommunehuset

H 570_6: Søviktunet

H 570_7: Ferstad gard

H 570_8: Gåssand kraftstasjon

H 570_9: Gjestgjevarstaden i Kvalsundet

H 570_10: Lysøen

H 570_11: Naustmiljøet i Strønesjøen

H 570_12: Handelsstaden Vedholmen

H 570_13: Moldegård

Retningsline: Sjå egne føringar i kommunedelplan for Bjånes.

H570_14: Hauge/ Lurane

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

11.4.1 Bandlegging etter lov om naturvern H720

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

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

11.4.2 Bandlegging av kulturminne H730

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

H 730_1 Os mellomalderkyrkjestad

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

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

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

Omsynssonene omfattar område der det er krav om felles planlegging.

H810_1 Osøyro

H810_2 Lysefjorden

H810_3 Søfteland

Ved planlegging skal følgjande tema løysast:

Kryss for Søfteland-Langedalen skal løysast med nødvendig utbetring.

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

H810_4 Nore Neset

H810_5 Søre Neset

Ved planlegging skal følgjande tema løysast:

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

H810_6 Søre Øyane

H810_7 Hauge

H810_8 Drange – Hildershamn (krav om eigen kommunedelplan)

H810_9 Bergstø (Søfteland idrettspark)

Ved planlegging av idrettsanlegg må myrområdet sine hydrologiske eigenskapar ivaretakast.

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

H810_10 Kolskogen

12. Temarettleiarar og vedlegg til planen.

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

Nabolagsprofil

Brugata 28

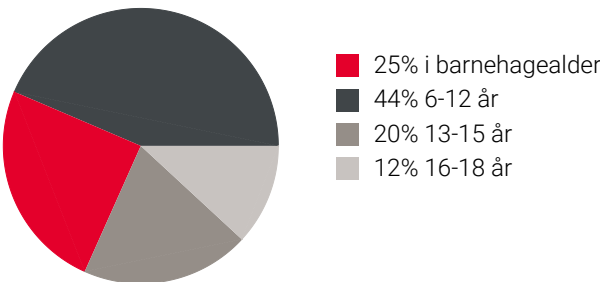
Offentlig transport

Osøyro terminal	3 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer		
0.3 km		
Bergen Flesland	22 min	✈️
Jernbanestasjonen i Bergen	27 min	🚆
Linje F4, L4, R40		
28.8 km		

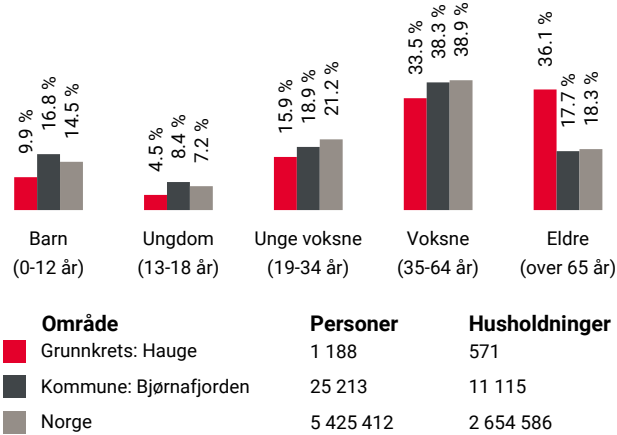
Skoler

Borgafjellet barneskule (1-7 kl.)	4 min	🚶
253 elever, 14 klasser		
2.4 km		
Kuventræ barneskule (1-7 kl.)	5 min	🚶
309 elever, 14 klasser		
2.5 km		
Os barneskule (1-7 kl.)	5 min	🚶
206 elever, 12 klasser		
2.6 km		
Os ungdomsskule (8-10 kl.)	7 min	🚶
487 elever, 36 klasser		
0.5 km		
Os gymnas	18 min	🚶
270 elever, 11 klasser		
1.6 km		
Os videregående skule	7 min	🚶
460 elever, 33 klasser		
3.3 km		

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

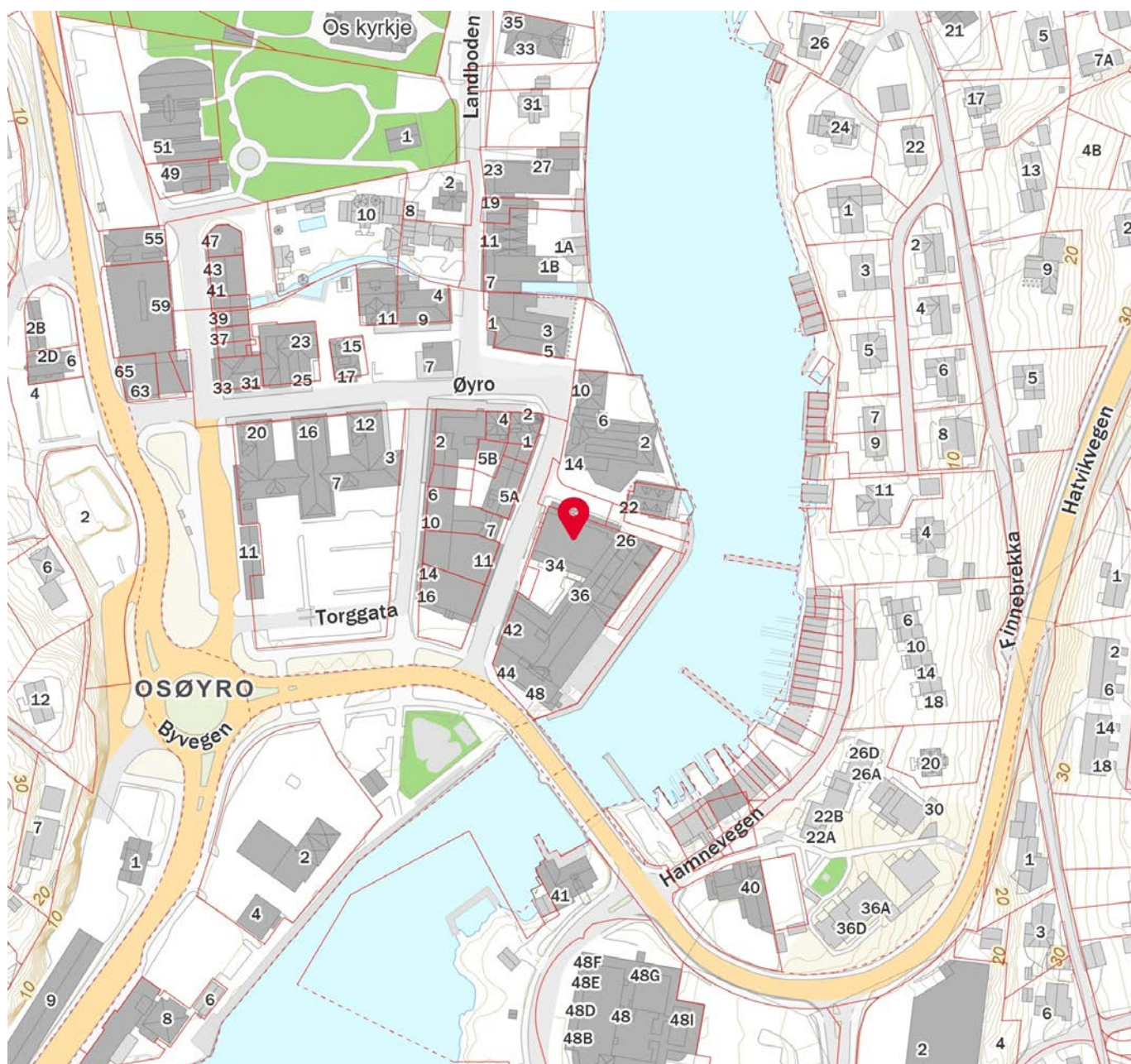
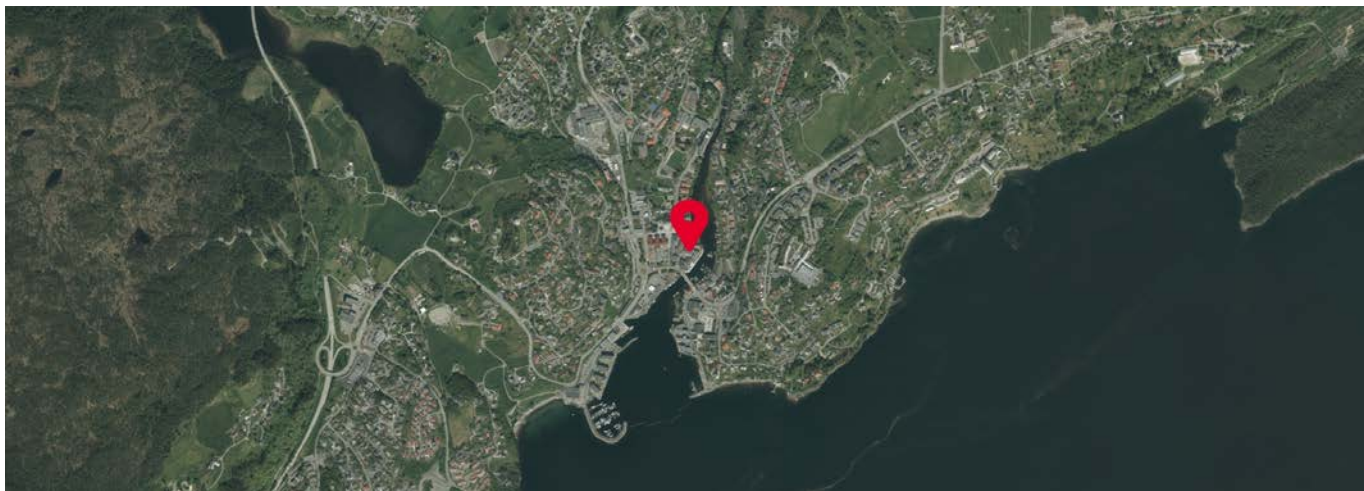
Os barnehage (0-5 år)	20 min	🚶
101 barn		
1.7 km		
Eventus Borgafjell barnehage (0-5 år)	4 min	🚶
116 barn		
2.6 km		
Espira Ulvenvatnet barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
96 barn		
2.4 km		

Dagligvare

Coop Extra Irisgården	3 min	🚶
Post i butikk		
0.2 km		
Coop Extra Osøyro	3 min	🚶
Post i butikk, PostNord		
0.3 km		

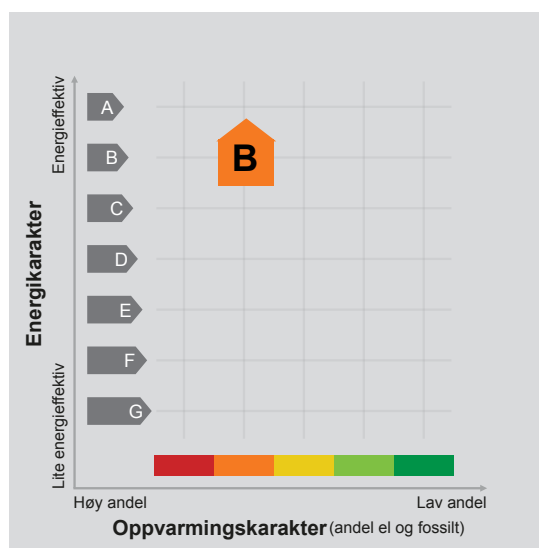
Sport

Os barne- og ungdomsskole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball		
0.4 km		
Kolabakkane ballplass	9 min	🚶
Ballspill		
0.6 km		
Aktiv365 Xpress Os	0 min	🚶
Energi Treningssenter Os	4 min	🚶



ENERGIATTEST

Adresse	Brugata 28
Postnummer	5200
Sted	OS
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	41
Festenummer	—
Bygningsnummer	9768963
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	6925bf51-70d8-437d-9499-c6a22a0f22b8
Dato	11.05.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

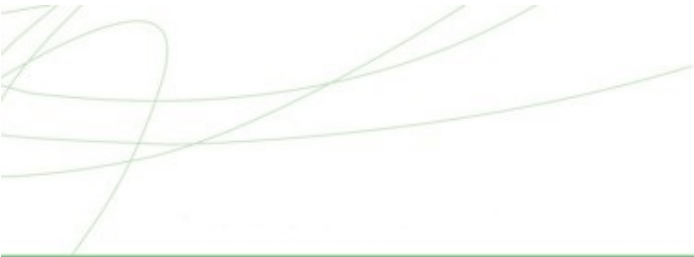
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Redusér innnetemperaturen**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

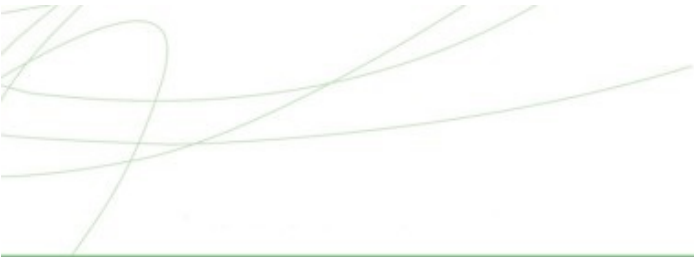
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brugata 28
Postnr/Sted: 5200 OS
Bolignr:
Dato: 11.05.2023 12:33:45
Energimerkenr: 6925bf51-70d8-437d-9499-c6a22a0f22b8

Gårdsnr: 52
Bruksnr: 7
Seksjonsnr: 41
Festenr: 0
Bygningsnr: 9768963

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602369813
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 844458312
 Navn OS KOMMUNE
 Adresse Postboks 84, 5202 OS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 980345483
 Navn BJØRNEGAARDEN AS
 Bruksenhet Adresse Postboks 403 Nesttun, 5853 BERGEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 1243
 Gnr 52
 Bnr 7

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1391316 Tinglyst: 10.10.2018
 STATENS KARTVERK

Søknad om reseksjonering

18/2690-4 HEB 18/2690-13. JUN 2010

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Os (1243)	Kommunens adresse Postboks 84, 5202 Os	Kontaktperson Herdis N. Bør

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn SAMEIET HANDLE- OG BJØRNEGÅRDEN	Fødselsnr./Org.nr. 989301101	Sameiets org.nr. 989628607	Telefonnummer 92092996
Adresse Kaigaten 1D	Postnummer 5015	Poststed Bergen	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 1243	Kommunens navn Os kommune	Gårdsnr. 52	Bruksnr. 7	Festenr.
--------------------	------------------------------	----------------	---------------	----------

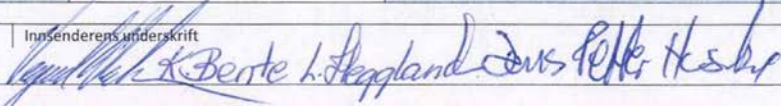
3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
3	980345483	Bjørnegaarden AS	479/7521
4	980345483	Bjørnegaarden AS	633/7521
6	980345483	Bjørnegaarden AS	800/7521
7	980345483	Bjørnegaarden AS	545/7521

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	1009	G
2	B	72	B
3	N	496	
4	N	465	
5	N	2894	
6	B	89	B
7	B	88	B
8	B	49	B
9	B	68	B
10	B	65	B
		Nevner = 7409	

Dato 30.05.18	Innsenderens underskrift 
------------------	--

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Endringene består i at snr 6 og 7 bygges om fra næringsseksjoner til boligseksjoner. Snr 6 og snr 28-33 består av areal som før endringen er snr 6 og tilleggsareal for snr 6. Snr 7 og snr 34-39 består av areal som før endringen er snr 7 og tilleggsareal for snr 7.

Videre bygges det en ekstra etasje med boligseksjoner som får snr 40-42. Bodareal i kjelleren som har vært tilleggsdel for snr 6 og 7 blir tilleggsdel for de nye seksjonene. Videre er det en mindre endring av snr 3 som går ut på at hjørnene rettes av. I de nåværende seksjoneringstegningene er det en feil knyttet til et areal i 1. etg som ikke eksisterer. Dette er korrigert ved de nye seksjoneringstegningene.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato
30.05.18

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

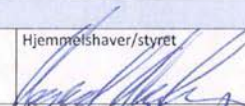
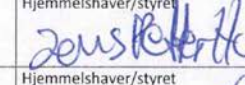
g) Samtykke fra bank/panthaver

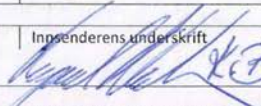
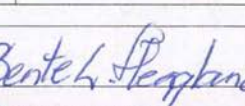
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer 3, 4, 6, 7	Sted og dato Bergen 30.05.18	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver Vegard Nataas
Seksjonsnummer 3, 4, 6, 7	Sted og dato Bergen 30.05.18	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver Pål Kvalheim ved Jens Petter Husebø iht fullmakt
Seksjonsnummer 3, 4, 6, 7	Sted og dato Bergen 30.05.18	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver Jens Petter Husebø
Seksjonsnummer 3, 4, 6, 7	Sted og dato Bergen 30.05.18	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver Kari Bente Liland Heggland
Seksjonsnummer 3, 4, 6, 7	Sted og dato Bergen 30.05.18	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver Leif-Ove Olaisen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 30.05.18 Innsenderens underskrift  

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omriset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/panthaver
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

- ☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer 3, 4, 6, 7	Sted og dato Bergen 30.08.18	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver Boligbygg Os AS iht fullmakt ved Nils Roger Sjømark
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 30.08.18	Innsenderens underskrift
------------------	--------------------------

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

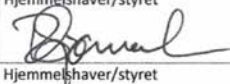
g) Samtykke fra bank/pantlender

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer 3, 4, 6, 7	Sted og dato Bergen 30.08.18	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver Boligbygg Os AS iht fullmakt ved Nils Roger Sjømark
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 30.08.18	Innsenderens underskrift
------------------	--------------------------

12. Styrets erklæring/samtykke			
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»			
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)			
Sted og dato Bergen 30.05.18	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Vegard Nataas/Pål Kvalheim ved Jens Petter Husebø iht fullmakt	
Sted og dato Bergen 30.05.18	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Jens Petter Husebø /Leif-Ove Olaisen	
Sted og dato Bergen 30.05.18	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Kari Bente Liland Heggland	

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling					
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler					
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen					

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 1243	Kommunens navn Os	Gårdsnr. 52	Bruksnr. 7	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato 2/7-2018	Underskrift 	Stempel OS KOMMUNE Kart- og oppmålingsavd. PB 84, 5202 Os			

Dato 30.05.18	Innsenderens underskrift  Kari Bente Liland Heggland Jens Petter Husebø
------------------	---

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
11	B	48	B
12	B	48	B
13	B	54	B
14	B	97	B
15	B	42	B
16	B	48	B
17	B	45	B
18	B	45	B
19	B	48	B
20	B	49	B
21	B	46	B
22	B	49	B
23	B	70	B
24	B	53	B
25	B	85	B
26	B	48	B
27	B	43	B
28	B	116	B
29	B	58	B
30	B	75	B
31	B	57	B
32	B	56	B
33	B	59	B
34	B	115	B
35	B	58	B
36	B	72	B
37	B	56	B
38	B	49	B
39	B	61	B
40	B	121	B
41	B	111	B
42	B	132	B
		Nevner = 7409	

Dato
30.05.18

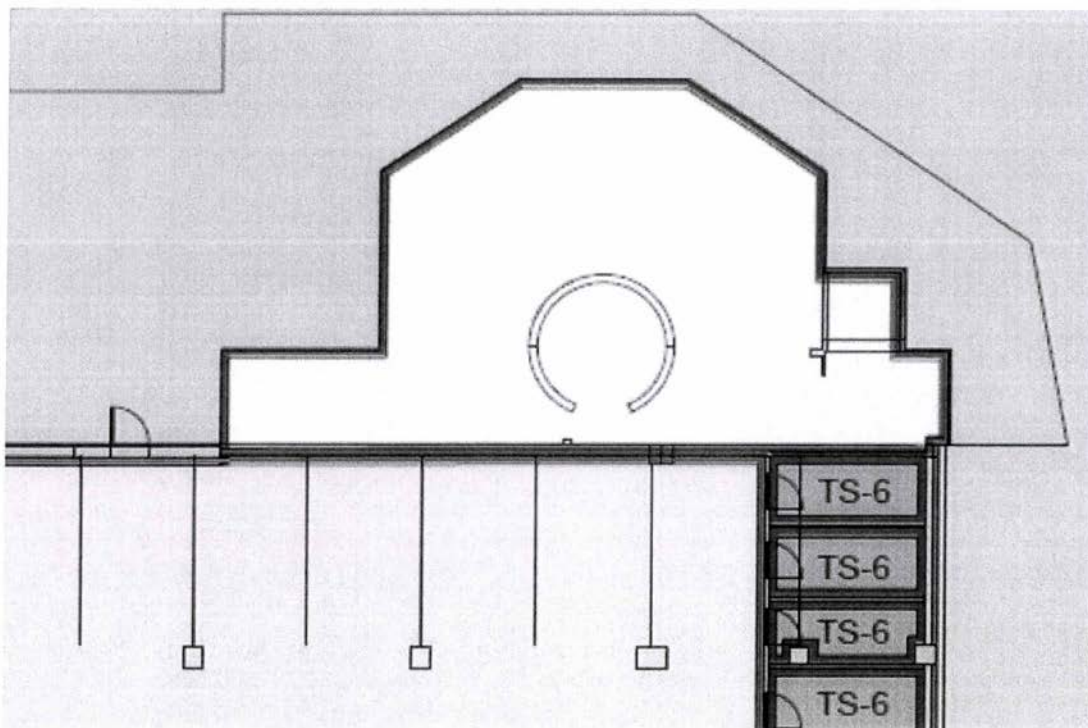
Innsenderens s underskrift

Herdis Bøe

Fra: Vegard Nataas <vegard@nataas.no>
Sendt: søndag 2. september 2018 23:55
Til: Herdis Bøe
Emne: RE: 18/34247 52/7, retur av ikkje tinglyst dokument
Vedlegg: 2018-08-31_12-51-040001.pdf

Hei, jeg har sendt vedlagte brev i posten. Dette kan sendes i retur til Kartverket.

Ellers vil jeg forklare nærmere hvilket areal jeg siktet til i de to siste setningene i pkt 5. Se utsnitt av nåværende seksjoneringstegninger nedenfor:



Dette var tegninger av et forslag til tilbygg som aldri har blitt bygget. Dessverre ble dette ikke oppdaget ved innsending av den forrige søknaden om reseksjonering.

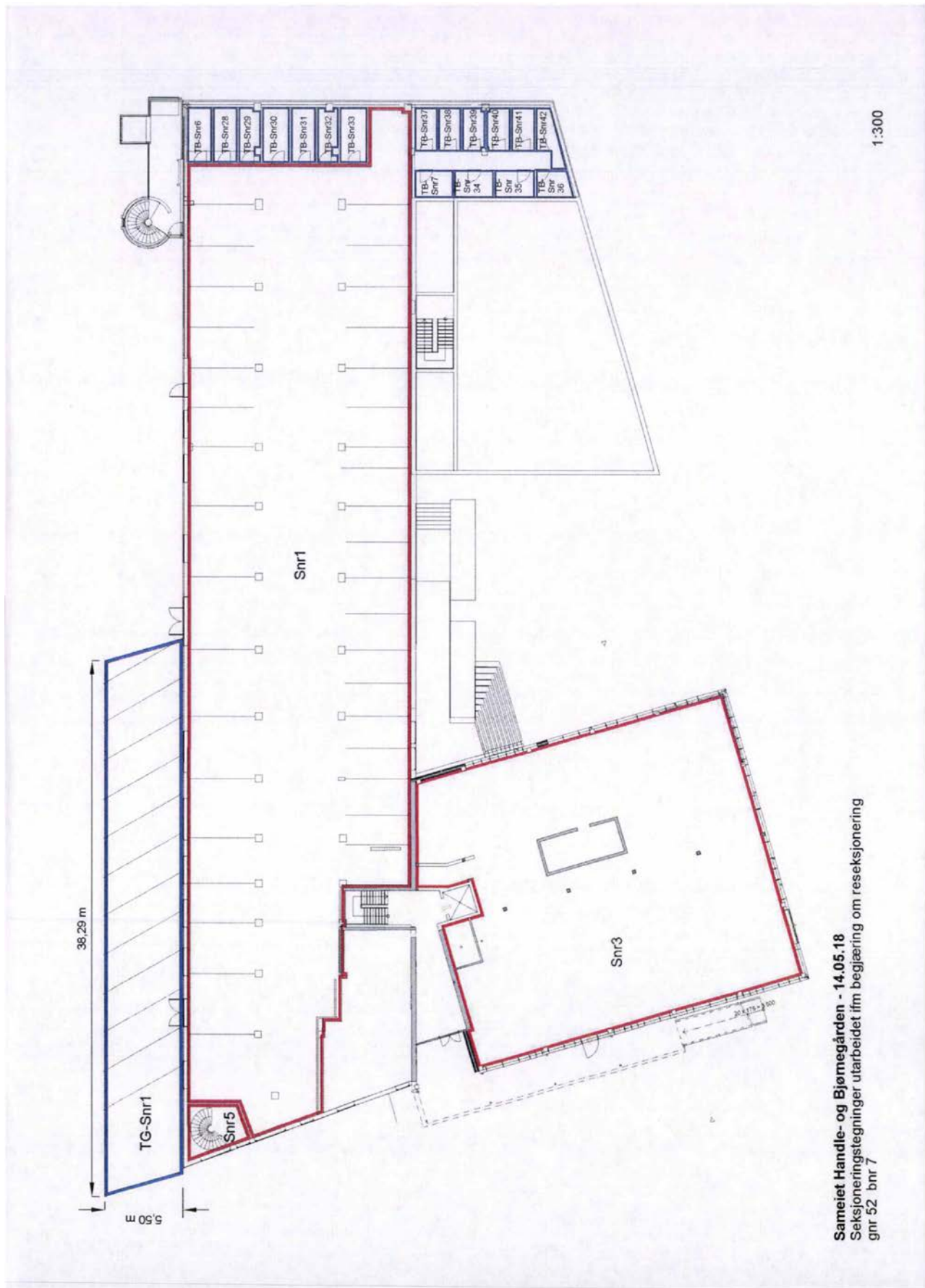
Med vennlig hilsen

Vegard Nataas
advokat

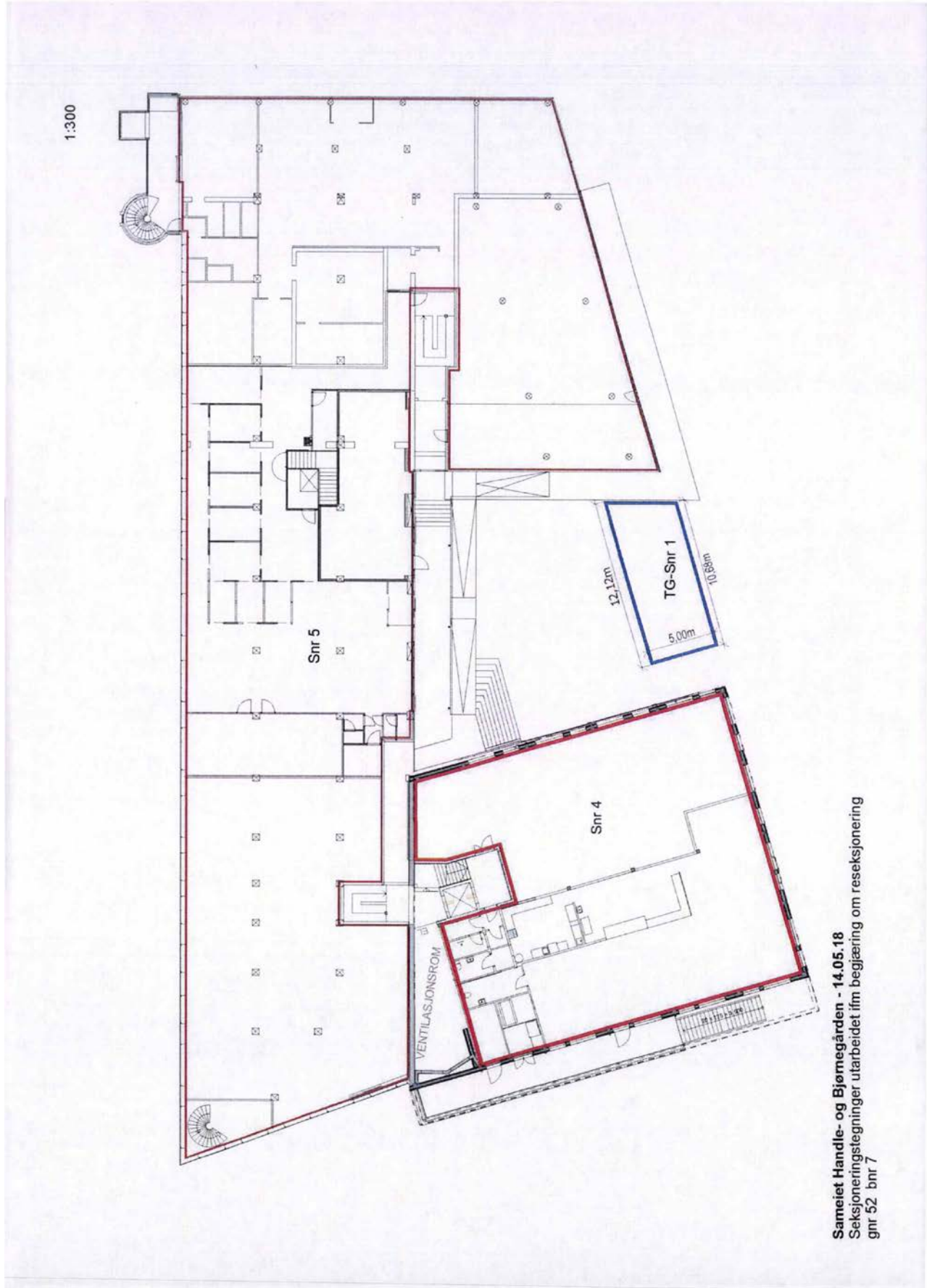


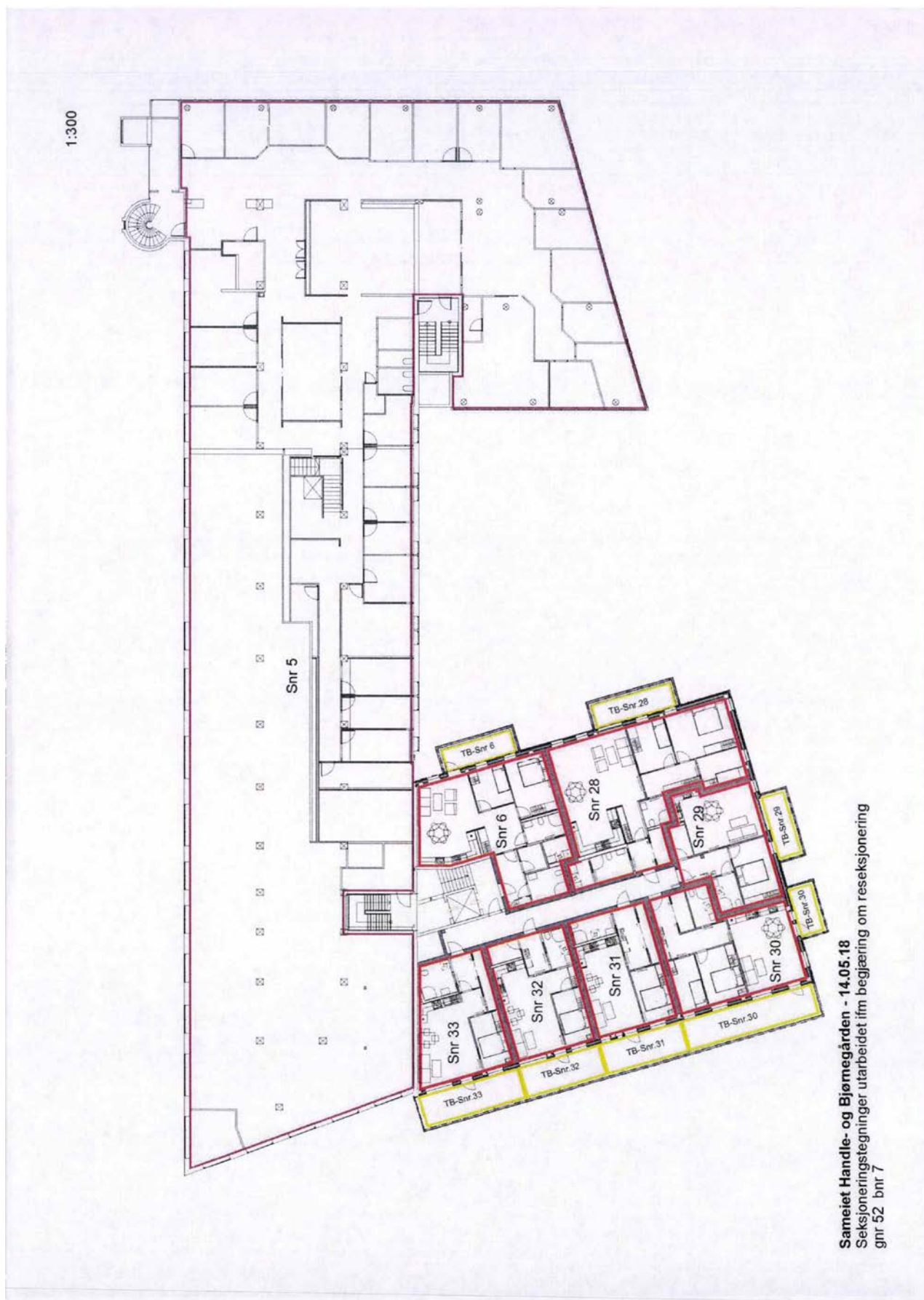
Kaigaten 1D, 5015 BERGEN | 55 60 80 80 | vegard@nataas.no | www.nataas.no

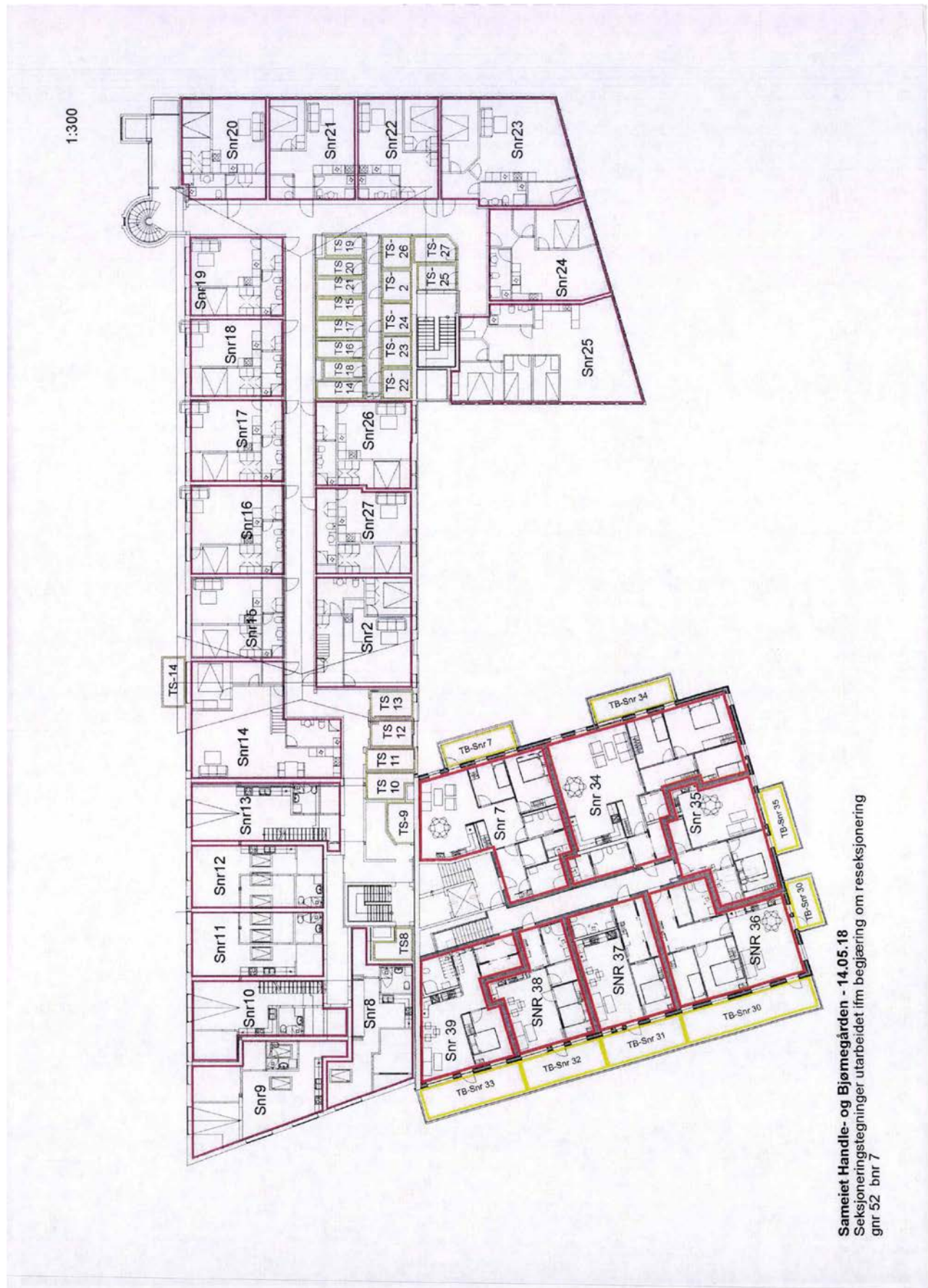




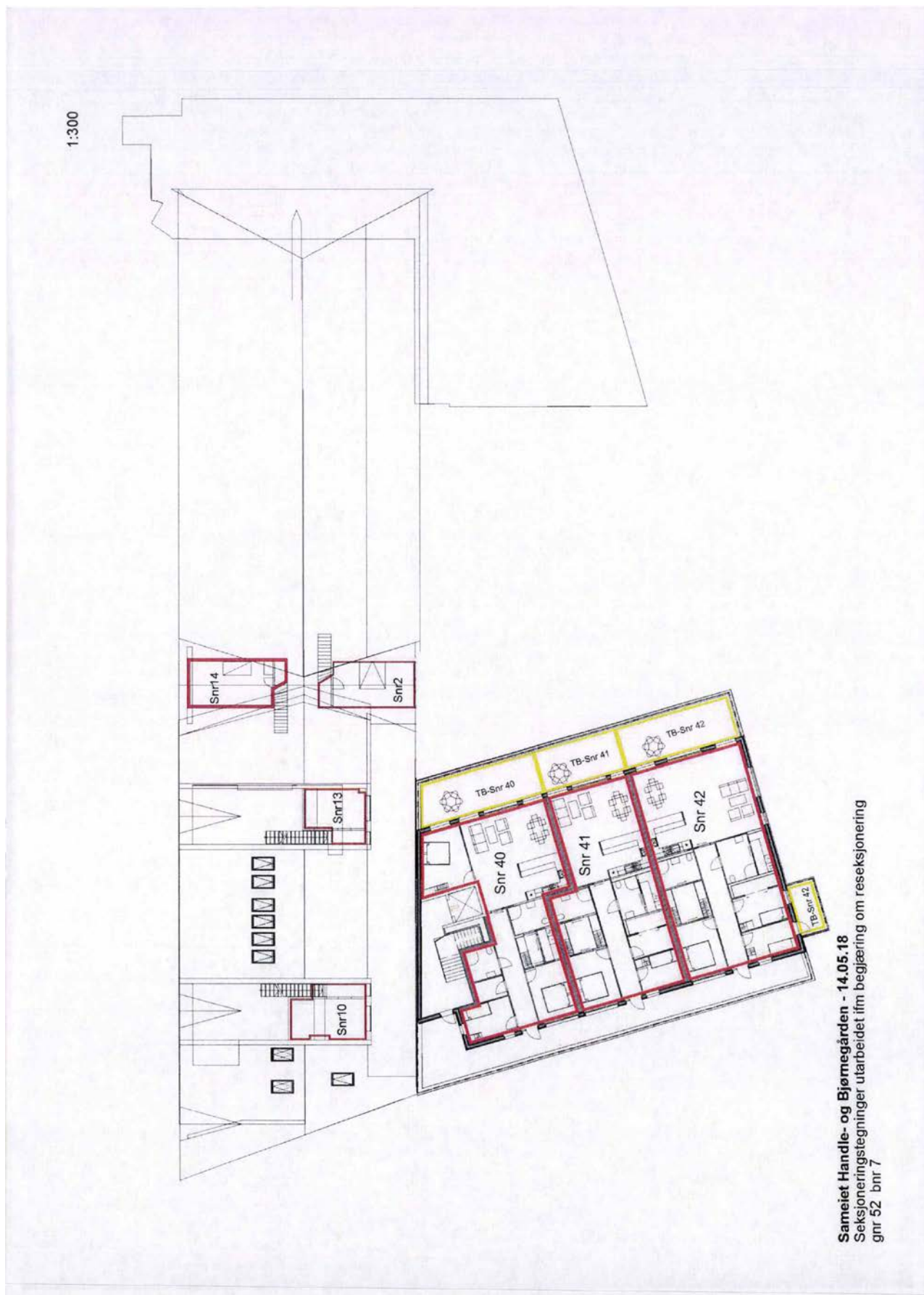
Sameiet Handle- og Bjømegården - 14.05.18
Seksjoneringstegninger utarbeidet ifm begjæring om reseksjonering
gnr 52 bnr 7







Sameiet Handle- og Bjømegården - 14.05.18
Seksjoneringstegninger utarbeidet ifm begjæring om reseksjonering
gnr 52 bnr 7



ERKLÆRING

om rett til å anlegge, ha liggende og vedlikeholde rør og ledninger

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:

9926619

Som eier av gnr. 52, bnr. 7, snr. 3 og 4 i Os kommune (i fellesskap: *Næringsseksjonene*), erklærer herved Bjørnegaarden AS, org.nr. 980 345 483, at nåværende og fremtidige eiere i seksjonene listet opp i tabellen under (i fellesskap: *Boligseksjonene*) har en evigvarende rett til å anlegge, ha liggende og vedlikeholde rør og ledninger fra Boligseksjonene, gjennom den tekniske sjakten og videre til offentlig ledningsnett, slik det fremgår av plan/seksjoneringstegningene inntatt som vedlegg til denne erklæring.

Boligseksjonene befinner seg i byggets tredje, fjerde og femte etasje, Næringsseksjonene befinner seg i første og andre etasje.

Gårdsnummer	Bruksnummer	Seksjonsnummer	Kommune
52	7	6	Os
52	7	7	Os
52	7	28	Os
52	7	29	Os
52	7	30	Os
52	7	31	Os
52	7	32	Os
52	7	33	Os
52	7	34	Os
52	7	35	Os
52	7	36	Os
52	7	37	Os
52	7	38	Os
52	7	39	Os
52	7	40	Os
52	7	41	Os
52	7	42	Os

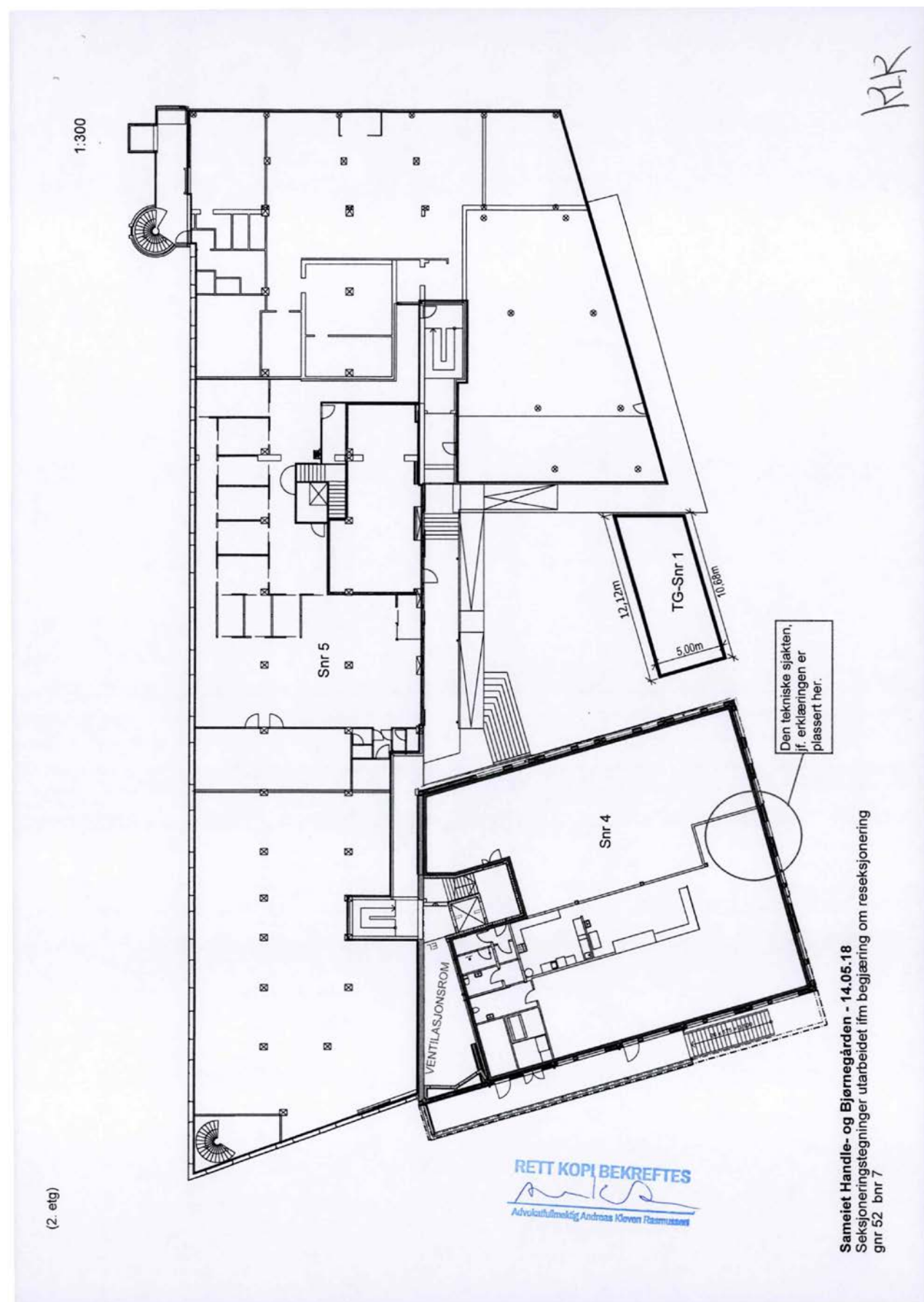
Denne erklæring skal tinglyses på Næringsseksjonene.

For Bjørnegaarden AS


Karl Lødrup Kvalheim, styreleder
Bergen, 11 september 2019Doknr.: 1295767 Tinglyst: 31.10.2019
STATENS KARTVERK

RETT KOPI BEKREFTES


Advokatfullmektig Andreas Kjørven Rasmussen





L E I E K O N T R A K T

DAGBOKEFØRT
0351010M.041

23 JUL 1992

7224
MIDHORDLAND
SØRENKRIVAREMBETE

Mellom DnB Finans/Eiendom & Finans AS som eier og utleier og Total Transportation Systems (International) A/S som leier, er idag inngått følgende avtale om leie av lokaler i eiendommen Bjørnegården, Os G.Nr. 52 B.nr. 7 på følgende vilkår:

1.

Leieforholdet omfatter følgende lokaler og ytre rom:
3. etg.: 590 kvm. (i.h.t. tidligere kontrakt) + 57 kvm.
2. etg.: 39 kvm. (i.h.t. tidligere kontrakt) + 205 kvm.
+ tilleggsarealer 130 kvm. (3.etg. tidl. Prosjektering),
78 kvm.
3. etg. tidl. ark. Lars Lekven) og 71 kvm. (2. etg. tidl. psyk. Haldor Øvreeide). Tilsammen ca. 1.170 kvm.

Leieavtalen inkluderer også båtfesterett for 2 båter ved eiendommens front mot Oselven på nærmere anvist sted, samt bruk av elektrokran.

2.

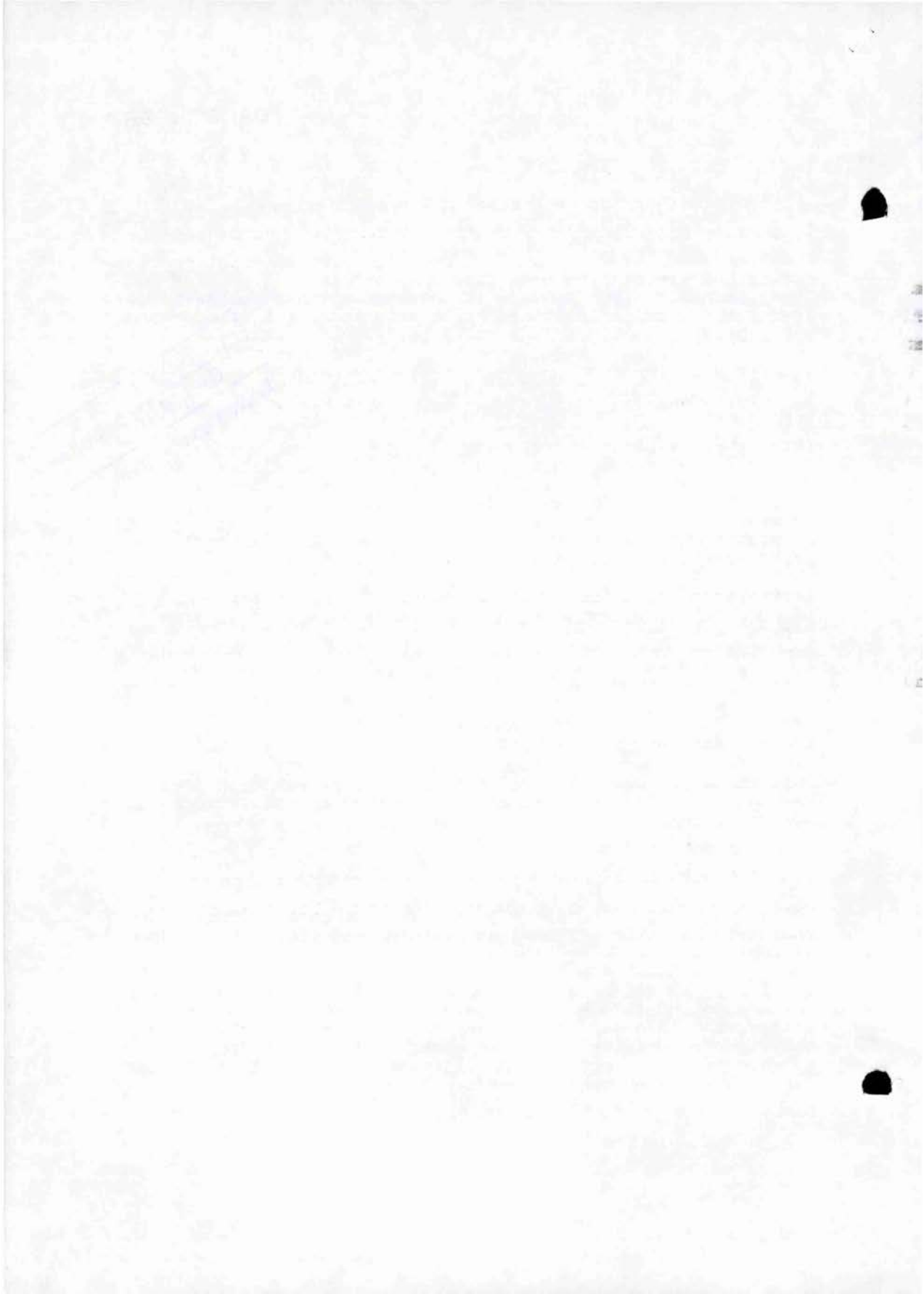
Leieren har rett til hel eller delvis fremleie av lokalene etter forutgående skriftlig samtykke fra eieren. Ved vurderingen om samtykke skal gis, plikter eieren bare å ta saklig hensyn ut fra alminnelige og husets spesielle forhold.

3.

Leiesummen utgjør kr 669.705,- pr. år, som betales forskuddsvis pr. kvartal, hver gang med kr 167.426,- første gang 01.10.1991.

I tillegg til den avtalte leiesum, forplikter leier seg til å dekke andel av fellesutgifter vedrørende lokalene, herunder felles renhold og lys/oppvarming samt kommunale avgifter av enhver art. Utleier forbeholder seg rett til å endre den avtalte leiesum hvert år den 1. januar, i takt med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

Doknr: 7224 Tinglyst: 23.07.1992 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



4.

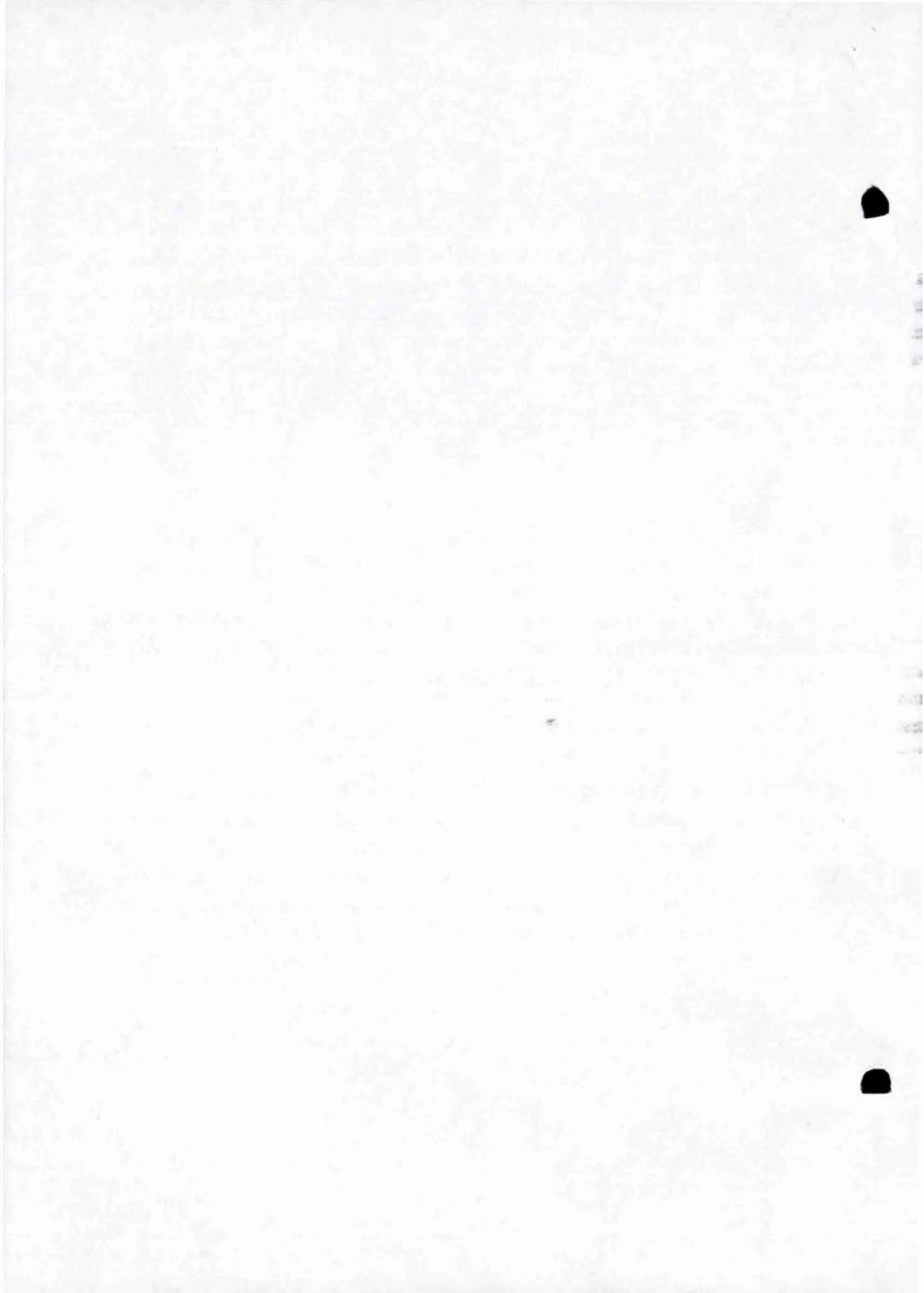
Leieforholdet er tidsbegrenset, og opphører uten oppsigelse 1. januar 1995. Leier har rett til videre leie av de samme lokaler etter dette tidspunkt dersom lokalene fortsatt ønskes utleiet. Dersom leier ønsker å fortsette leieforholdet etter 1. januar 1995, må det herom gis skriftlig varsel til utleier senest 6 måneder før avtaleperiodens utløp. I leieperioden kan leier si opp leieforholdet med en oppsigelsestid på 2 år. Ved eventuell fornyelse av denne kontrakt, kan utleier kreve dens enkelte punkter endret.

5.

Leier har den fulle vedlikeholdsplikt av de leiede lokaler, herunder vedlikehold av dører, vinduer, gulvbelegg, elektriske installasjoner, sanitæranlegg. Større ominnredninger eller fjerning av nagelfast inventar må ikke foretas uten forhåndssamtykke fra utleier. Det samme gjelder eventuell oppsetting av skilter/lysreklame eller markiser.

6.

Ved eventuell fraflytting fra lokalene skal disse tilbakeleveres i forsvarlig og rengjort stand. Der gis ikke noen refusjon for eventuelle påkostninger. Eventuelle spesialinnredninger eller tekniske installasjoner som eieren selv ikke kan bruke, kan han forlange fjernet på leierens regning, hvis man ikke blir enige om en overtagelsespris.





7.

Leierens virksomhet må ikke medføre stigning i husets forsikringspremie eller øvrige faste utgifter utover hva man forutsetter ved kontraktens inngåelse. Hvis så likevel skjer, er eieren berettiget til straks å kreve stigningen refundert av leieren. Lokalene må ikke brukes slik at det skader husets renommé, eller slik at det medfører unormale eller upåregnelige rystelser, støy eller lukt som kan sjenere andre leieboere eller naboer.

8.

Ved misligholdelse av denne kontrakt eller husleielovens utfyllende bestemmelser, kan utleier forlange fraflytting av de leiede lokaler med fullt ansvar for den resterende leieperiode inntil eventuelt nytt leieforhold finner sted. Dersom husleie med andel av fellesutgifter ikke blir betalt 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted med samtidig varsel om utkastelse uten søksmål og dom, kan leier kastes ut uten søksmål og dom etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 3, nr. 9. Denne kontrakt er oppsatt i 2 likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

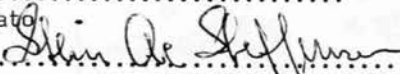
Bergen, den 9. oktober 1990


Eiendom og Finans AS

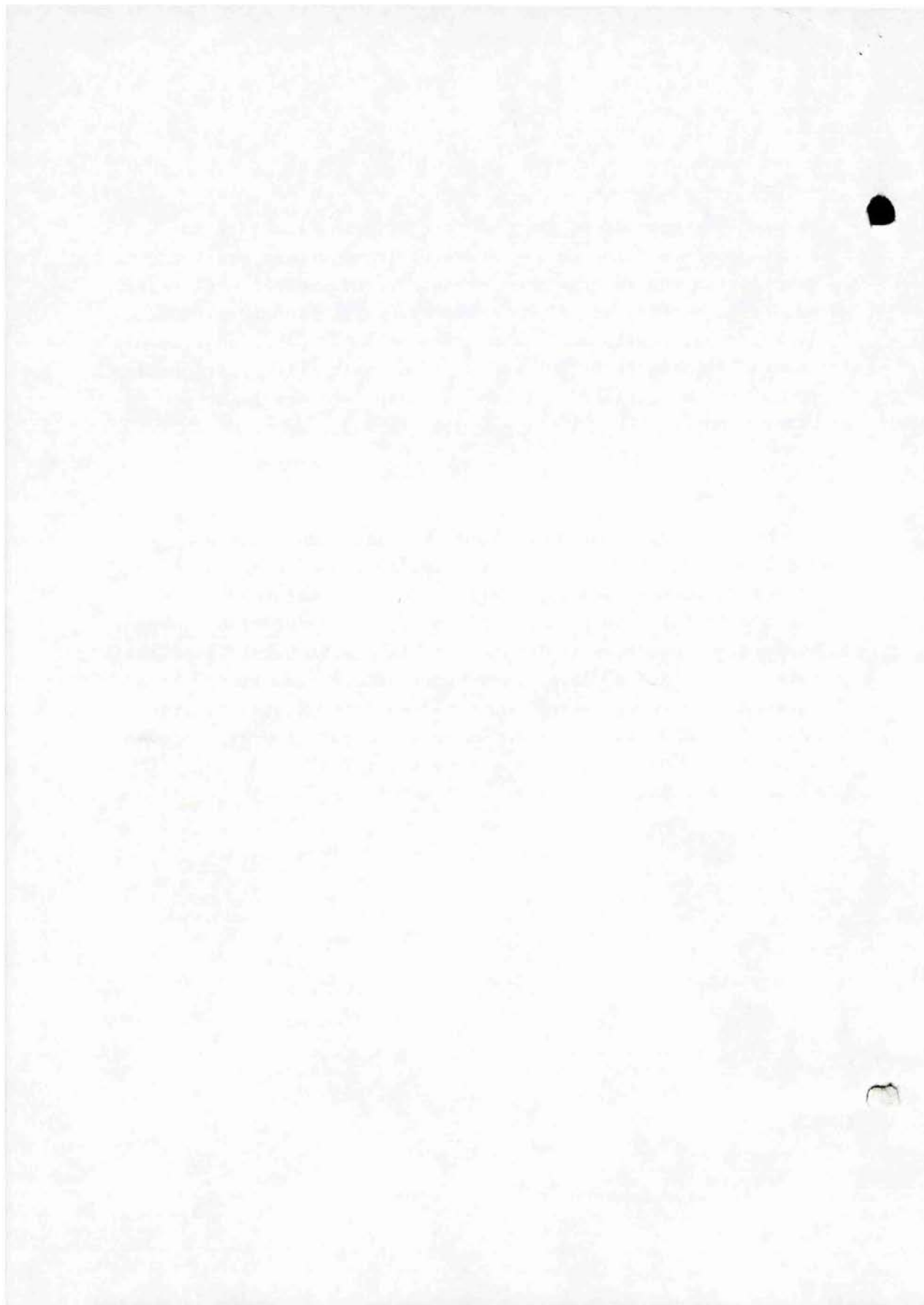
Lennart Wallman


TTS (International) A/S

Einar Pedersen

X
dato 
X
DnB Finans AS (hjemmelshaver)

Rett K O P I
GJENPART bekreftes:

BJØRNA FJØRDEN BLI INSPIRERT				Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.	
		Delegasjonssak nr.: 02/2021			
Ansvarleg søker: Tysseland Arkitektur AS		Tiltakshavar: Boligbygg Os AS Fagernes 4 5043 BERGEN			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse : Brugata		Gardsnr. 52	Bruksnr. 7	Festenr.	Seksjonsnr.
Bygningsopplysningar:					
Type bygg: 319- Annen kontorbygning		Adresse: Brugata 28		Bustadnr: H0302 H0408 H0301 H0303 H0304 H0305 H0306 H0307 H0407 H0409 H0410 H0411 H0412 H0413 H0501 H0502 H0503	
Vedtaksdato 04.01.2021		Saksnr 20/3256			
Dato for søknad om ferdigattest:		17.12.2020			
Vedtak: Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 blir det gitt ferdigattest for tiltaket.					
Merknader: - Godkjent tiltak må ikkje takast i bruk til anna føremål enn kva som går fram av byggeløyve, jf. pbl § 21-10. - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikkje gitt opplysningar om at det finst endringer i høve til godkjend dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gitt løyve, godkjent dokumentasjon og merknadar/kommentarar gitt i løyvet. - Huseigar må syta for at det snarast råd blir sett opp husnummerskilt. - Eigar må sjølv bestille bossabonnement hos BIR (Bergensområdets interkommunale renovasjonsselskap).					
Klage Dette vedtaket kan klagast på, jf. pbl. § 1-9 og fvl § 28. Ein eventuell klage må sendast kommunen innan 3 veker frå du har teke imot melding om vedtaket.					
Dato		Underskrift		Underskrift	

04.01.2021	Renate Halstensen Jurist byggesak	Jan Egil Leirstein Byggesakssjef
Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.		

BJØRNA FJØRDEN BLI INSPIRERT				Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.	
		Delegasjonssak nr.: 02/2021			
Ansvarleg søker: Tysseland Arkitektur AS		Tiltakshavar: Boligbygg Os AS Fagernes 4 5043 BERGEN			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse : Brugata		Gardsnr. 52	Bruksnr. 7	Festenr.	Seksjonsnr.
Bygningsopplysningar:					
Type bygg: 319- Annen kontorbygning		Adresse: Brugata 28		Bustadnr: H0302 H0408 H0301 H0303 H0304 H0305 H0306 H0307 H0407 H0409 H0410 H0411 H0412 H0413 H0501 H0502 H0503	
Vedtaksdato 04.01.2021		Saksnr 20/3256			
Dato for søknad om ferdigattest:		17.12.2020			
Vedtak: Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 blir det gitt ferdigattest for tiltaket.					
Merknader: - Godkjent tiltak må ikkje takast i bruk til anna føremål enn kva som går fram av byggeløyve, jf. pbl § 21-10. - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikkje gitt opplysningar om at det finst endringer i høve til godkjend dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gitt løyve, godkjent dokumentasjon og merknadar/kommentarar gitt i løyvet. - Huseigar må syta for at det snarast råd blir sett opp husnummerskilt. - Eigar må sjølv bestille bossabonnement hos BIR (Bergensområdets interkommunale renovasjonsselskap).					
Klage Dette vedtaket kan klagast på, jf. pbl. § 1-9 og fvl § 28. Ein eventuell klage må sendast kommunen innan 3 veker frå du har teke imot melding om vedtaket.					
Dato		Underskrift		Underskrift	

04.01.2021	Renate Halstensen Jurist byggesak	Jan Egil Leirstein Byggesakssjef
Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.		



PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	52/7 snr 41
Adresse:	Brugata 28, 5200 OS

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til	Sentrumsformål

KOMMUNEDELPLAN	
☒ JA ☐ NEI	
Eigedomen er avsett til:	Senterområde

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Sentrumsformål
☐ Eigedomen er ikkje regulert	

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

PÅGÅANDE PLANAR	
Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☒ JA ☐ NEI	
Kommentar / Anna:	20231400 Detaljregulering for parkeringsanlegg i fjell



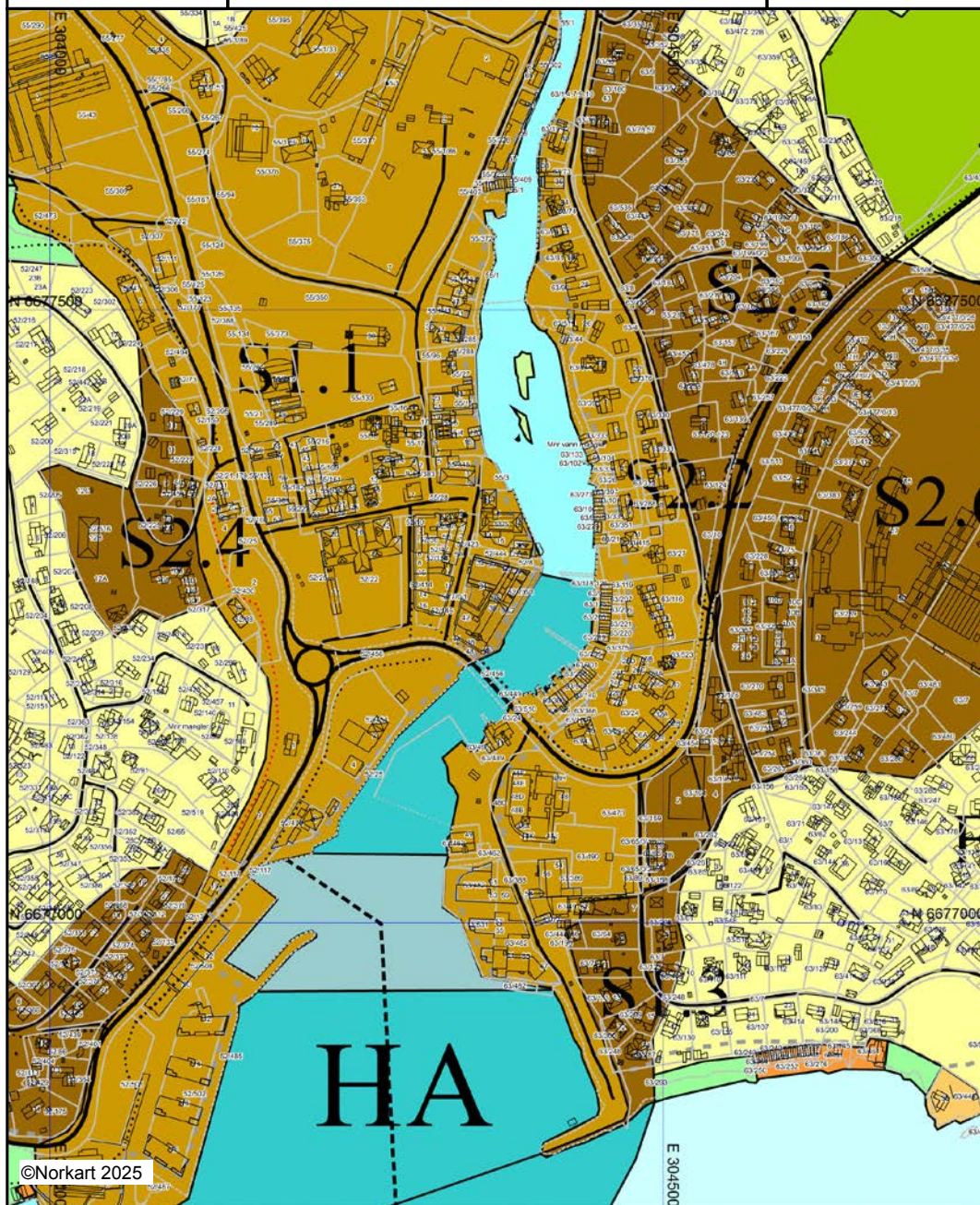
Kommuneplankart

Eiendom: 52/7/0/41
Adresse: Brugata 28
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32

Bjørnafjorden kommune



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2001)

-  Bustader - noverande
-  Fritidsbuseiend - noverande
-  Sentrumsformål - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Idrettsanlegg - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Hamn - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Grøntstruktur - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Småbåthamn - noverande
-  Friluftsområde - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Farled - noverande
-  Påskrift områdenamn
-  Kommune(del)plan - påskrift



Reguleringsplankart

Eiendom: 52/7/0/41
Adresse: Brugata 28
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Bjørnafjorden kommune



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Sentrumsformål
	Kulturinstitusjon
	Uthus/naust/badehus
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Småbåthavn
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Formålsgrænse
	Faresonegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Bru
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Brugata 28
5200 OS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre