PRIVATMEGLEREN
SYD

MOBERGSBAKKEN 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Boligbygg med flere boenheter

Mobergsbakken 18 , 5200 OS

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 52, bnr. 502, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-1910 **Referansenummer:** GF2081

Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Arvid Lyngsgård

arvid@takstvestlandet.no

474 14 500

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.
Bygningen er oppført 2012 ihht. Infoland.

PARKERING OG LAGRING
En parkeringsplass i felles garasjeanlegg med el-bil lader.
Bod i leiligheten på 2,98 m²
Bod i byggets underetasje på 5 m²

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Leiligheten holder en normalt god standard på overflater, innredninger og installasjoner.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Vegger i betong og bindingsverk.
Utvendig kledd med fasadeplater og bordkledning.

Flat takkonstruksjon.
Antatt tekket med takpapp.

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Entredør:
Laminert tredør.

Terrassedører:
Skyvedør med 3-lags isolerglass i trekarm og tredører med 3-lags isolerglass i trekarm.

Terrasse på 13 m²
Dekke med terrassebord.
Rekkverk med glassfelt i stålramme.
Rekkverkshøyde: ca 110 cm.

Terrasse ved kjøkken og soverom på ca 13 m².
Dekke med terrassebord.
Rekkverk med glassfelt i stålramme.
Rekkverkshøyde: ca 100 cm.
Noe oppsprekking i laminering mellom glass i rekkverk. Eier opplyser at dette er sameiets vedlikeholdsansvar.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Parkett.

Vegger:
Malte plater og malt mur.

Himling:
Malte plater og malt betong.
Takhøyde i stue/kjøkken opp til ca 256 cm.
Overflater med alminnelig bruksslitasje utfra alder.

Etasjeskille i betong.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 9 mm.

Fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Bad fra byggeår.
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 35 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist i dusjsonen og ca 15 mm til sluk ved vaskemaskin.
Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil, vegghengt toalett, dusj med skyvedører og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.
Våtsone mot grunn, yttervegg og kjøkkeninnredning.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Ventilator fra Flexit med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Sokkelflis og malte plater på vegger.
Malte plater i himling.
Innredet med servant, speil og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i toalettrom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod.
Styringspanel på vegg i entré/gang.
Motor skiftet i 2021.

Sentralvarme i sameiet.
Varmekonvektor i stue/kjøkken.

Gulvvarme i bad/vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre/gang.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon

Beskrivelse av eiendommen

Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

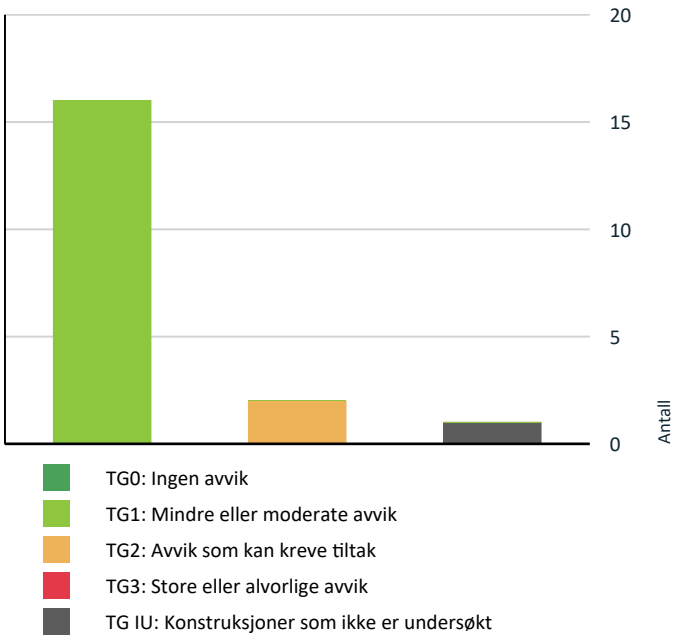
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Infoland

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Vegger i betong og bindingsverk.
Utvendig kledd med fasadeplater og bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon.
Antatt tekket med takpapp.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

TG 1 Dører

Entredør:
Laminert tredør.

Terrassedører:
Skyvedør med 3-lags isolerglass i trekarm og tredører med 3-lags isolerglass i trekarm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 13 m²
Dekke med terrassebord.
Rekkverk med glassfelt i stålramme.
Rekkverkshøyde: ca 110 cm.

Terrasse ved kjøkken og soverom på ca 13 m².
Dekke med terrassebord.
Rekkverk med glassfelt i stålramme.
Rekkverkshøyde: ca 100 cm.
Noe oppsprekking i laminering mellom glass i rekkverk. Eier opplyser at dette er sameiets vedlikeholdsansvar.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Parkett.

Vegger:
Malte plater og malt mur.

Himling:
Malte plater og malt betong.
Takhøyde i stue/kjøkken opp til ca 256 cm.

Overflater med alminnelig bruksslitasje utfra alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 9 mm.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.
Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i en veggflis ved toalett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig men flisen må planlegges å skiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 35 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist i dusjsonen og ca 15 mm til sluk ved vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant i møbel, speil, vegghengt toalett, dusj med skyvedører og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone mot grunn, yttervegg og kjøkkeninnredning.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator fra Flexit med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Sokkelflis og malte plater på vegger.
Malte plater i himling.
Innredet med servant, speil og vegghengt toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i toalettrom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod.
Styringspanel på vegg i entré/gang.
Motor skiftet i 2021.





TG 1 Varmesentral

Sentralvarme i sameiet.
Varmekonvektor i stue/kjøkken.

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Gulvvarme i bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre/gang.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

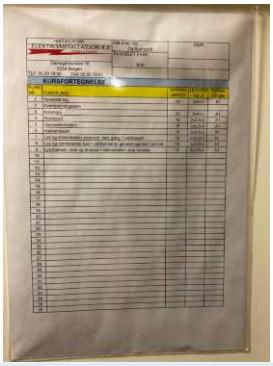
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.
Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

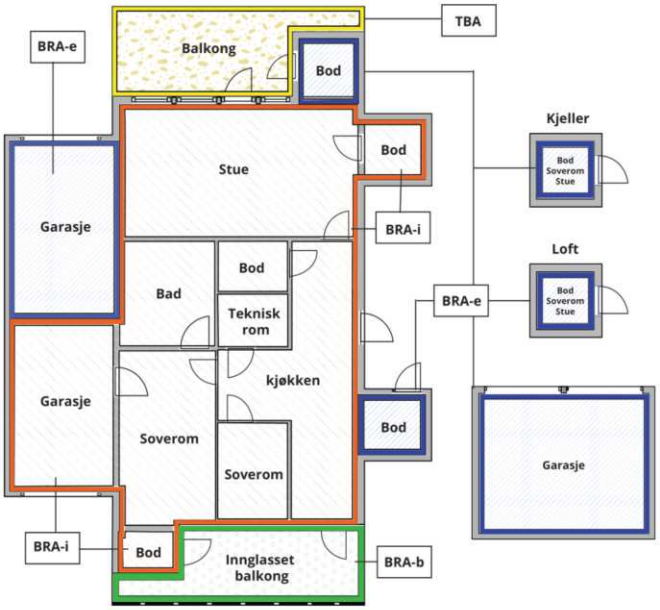
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	99			99	
Underetasje		5		5	
SUM	**99**	**5**			
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, soverom, bod, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Netto rom areal:
Entre/gang: 12 m²
Soverom: 7,44 m²
Bod: 2,98 m²
Soverom: 7,45 m²
Soverom: 13,73 m²
Bad: 6,36 m²
Toalett: 1,83 m²
Stue/kjøkken: 43,52 m²

Bod i underetasjen: 5 m²

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Målfrid H Hollenstein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	52	502		4	4448.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mobergsbakken 18

Hjemmelshaver
Hollenstein Christoph, Hollenstein Målfrid Heggland

Eierandel
99 / 7650

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i Mobergsbakken i Os sentrum.
Fin utsikt over sjø, marina og nærområdet.
Gangavstand til alle fasiliteter i Os sentrum.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	23.02.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier	26.02.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.02.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.02.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

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).

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166260049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Målfrid H Hollenstein	Christoph Hollenstein

Gateadresse
Mobergsbakken 18

Poststed	Postnr
OS	5200

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260049

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert på parkeringsplass som følger leilighet -> koblet til leilighetens EL-måler

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er planlagt å bygge et Hotell ved nabotomten. Det er ikke sikkert at det bli en realitet.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260049

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260049

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166260049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Målfrid Hollenstein	dfd4fc0cdaa87bd23299c85e2a85e5435443b78f	23.02.2026 18:38:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Chrisstoph Hollenstein	535e0e216ee072952d4b2d6bb1981678937c685f	23.02.2026 18:39:03 UTC	Signer authenticated by One time code

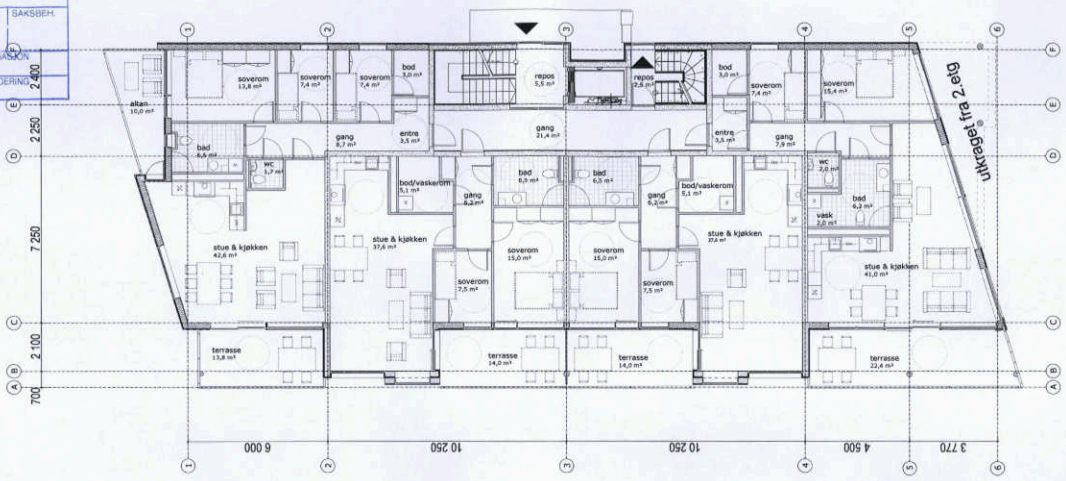
Document reference: 166260049

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS NR. 10/1495 DOK NR. 2
LØPENR.
EIENING SAKSBEH.
1 / JUN 2010
ARK KODE P 52/485 KLASSASJON
ARK KODE S L42 GRADERING

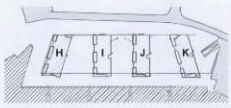


Leilighet H104
BRA- 4 roms
99,2 m²

Leilighet H103
BRA- 3 roms
81,8 m²

Leilighet H102
BRA- 3 roms
81,8 m²

Leilighet H101
BRA- 3 roms
93,2 m²



OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk s
Dato 23.06.10 Sign
Delegasjonsvedtak sak: 10/218

0 1 2 3 4 5 10 m

Os sjøfront II — Rammesøknad

LINKSIGNATUR
Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
P.b 4121 Dreggen
5835 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
Telefaks: +47 55 57 34 01
E-post: bergen@link-signatur.no

OS SJØFRONT

Hus H plan 1.etg

Tegn.nr A.21.101 Indeks

Mål: 1:150 Dato:22.04.10 Tegn.:gh/rlb/år Kontr.:gh Godkj.:gh Ansv.:gh Rev.dato:

Plottet 11.05.2010

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

OS KOMMUNE
Byggesak

INSPIRERER

Veidekke Entreprenør AS
Møllendalsbakken 9
5892 BERGEN

Saksnr.	Arkivkode	Saksh.	Dykkar ref.	Dato
10/1495 - 126	/L42/	Geir Heldal - 56 57 53 17		21.12.2018

52/485, Os Sjøfront II, 4 bustadblokker m/tilhøyrande anlegg - Os Sjøfront AS - ferdigattest

Delegasjonssaksnr. Utval
850/2018 Delegert sak Plan- og bygningsutvalet

I medhald av Plan- og bygningslova § 21-10, jfr. forskrift av 01.07.2010 om sakshandsaming og kontroll, kap. 8 og i samsvar med anmodning om ferdigattest og underteikna gjennomføringsplan datert 14.12.18 blir det på gnr. 52, bnr. 485, Mobergsbakken 12-18 i Os kommune gitt ferdigattest for 4 bustadblokker m/tilhøyrande anlegg, for Veidekke Entreprnør as

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

De har fått følgjande adresse: Mobergsbakken 12-18

Huseigar må syta for at det snarast råd vert sett opp husskiltnummer best mogleg synleg frå vegen. Skiltet bør stå på huset, men kan og plasserast på garasje, portstolpe eller liknande Det må likevel ikkje vera tvil om kva hus skiltet gjeld.

Os kommune har innført pliktig renovasjon. Eigar må sjølv tinga bossabonnement hos BIR (Bergen Interkommunale Renovasjonsselskap) på tlf 815 33030. Dette skal gjerast snarast råd.

Omsøkte tiltak vert registrert i Matrikkelen.

Med helsing

Renate Halstensen
Fagleiar byggesaksavd.

Geir Heldal
Byggesakshandsamar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

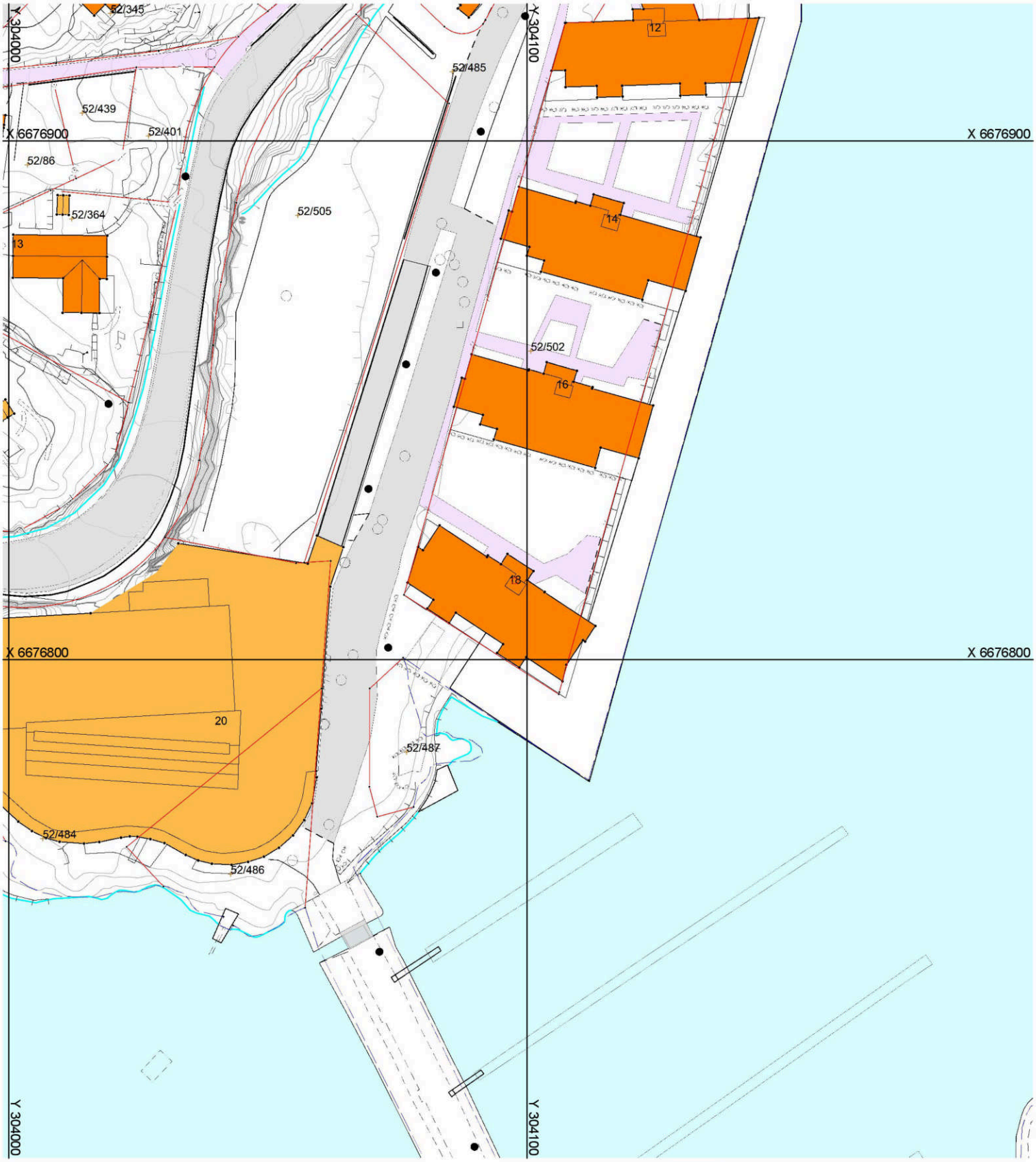
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 52/502
Adresse: Mobergsbakken 18
Målestokk: 1:1000
Dato: 24.02.2026

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



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

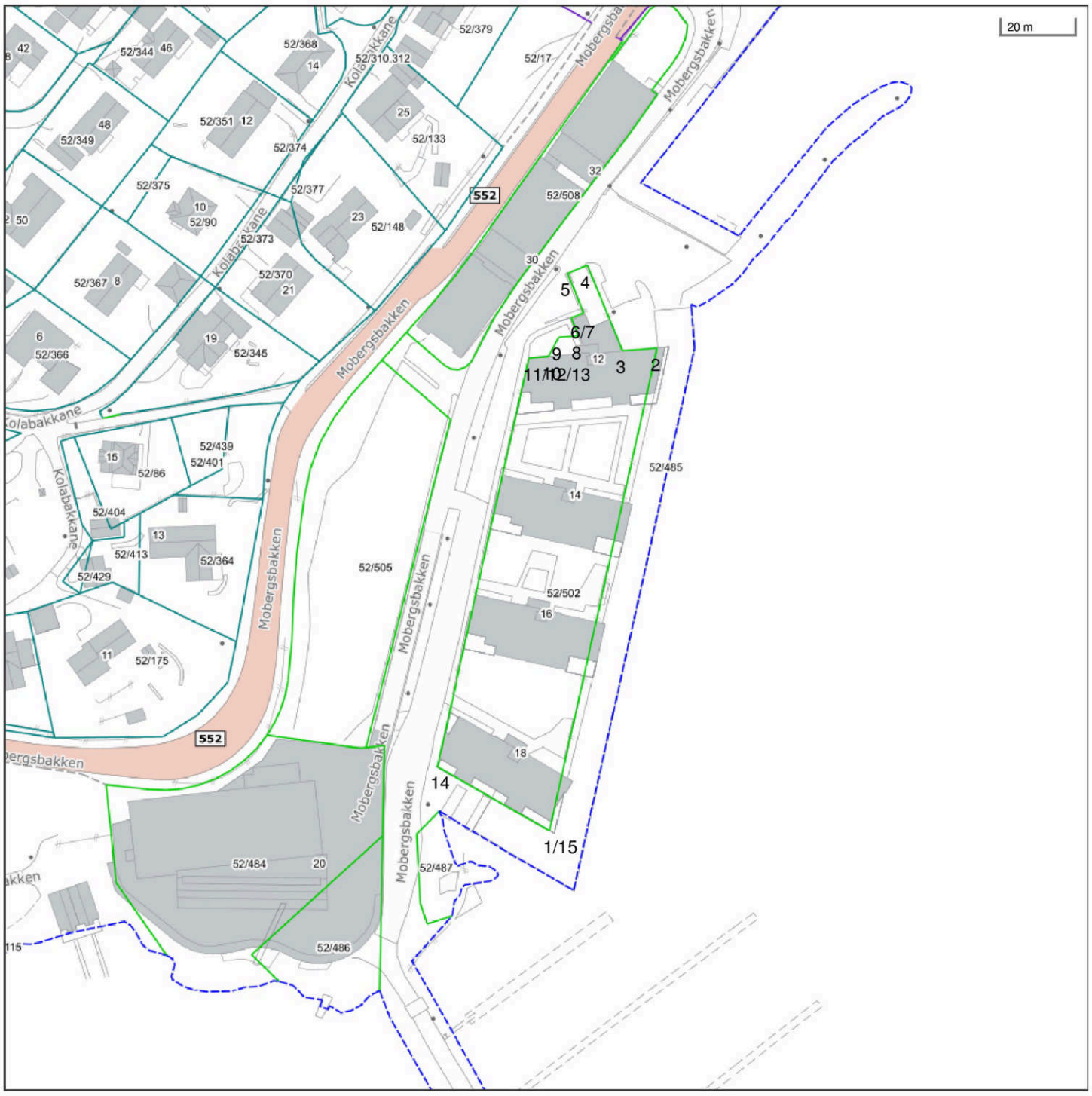
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 23.02.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 52/502//4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 448,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6676859,53	**Øst**	304100,76	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6676793,78	304106,26	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
2	6676923,67	304142,66	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	134,89	
3	6676923,45	304133,16	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,50	
4	6676947,31	304124,78	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,29	
5	6676945,36	304119,22	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,89	
6	6676934,36	304123,08	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,66	
7	6676933,13	304119,59	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,70	
8	6676928,17	304121,33	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,26	
9	6676928,05	304115,91	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,42	
10	6676922,97	304112,81	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,95	
11	6676922,85	304107,58	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,23	
12	6676922,84	304107,43	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,15	
13	6676922,69	304107,38	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,16	
14	6676812,48	304076,31	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	114,51	
15	6676793,36	304106,15	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,44	

Utskriftsdato: 23.02.2026

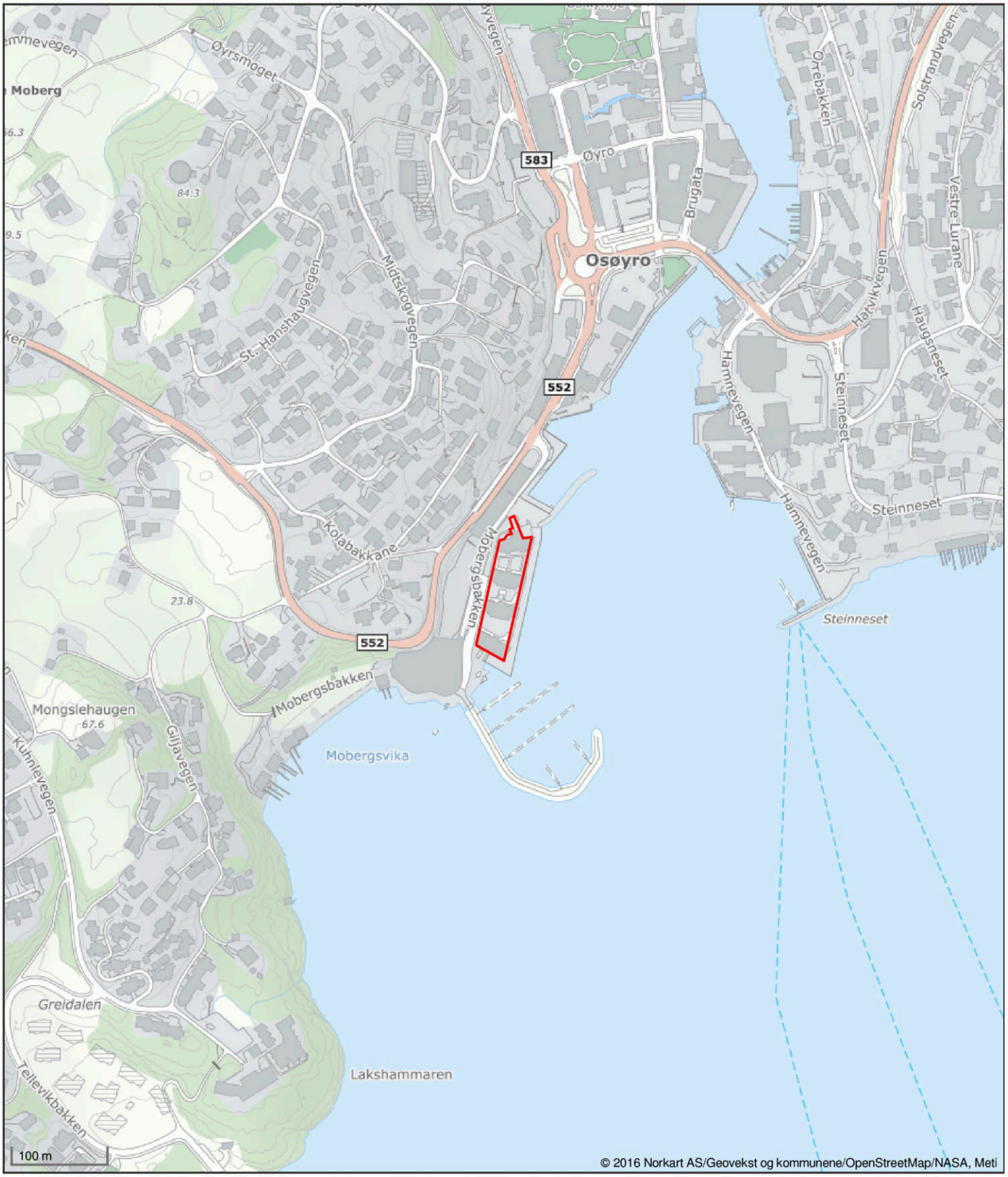
Vegstatuskart for eiendom 4624 - 52/502//



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

Utskriftsdato: 23.02.2026

Oversiktskart for eiendom 4624 - 52/502//



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

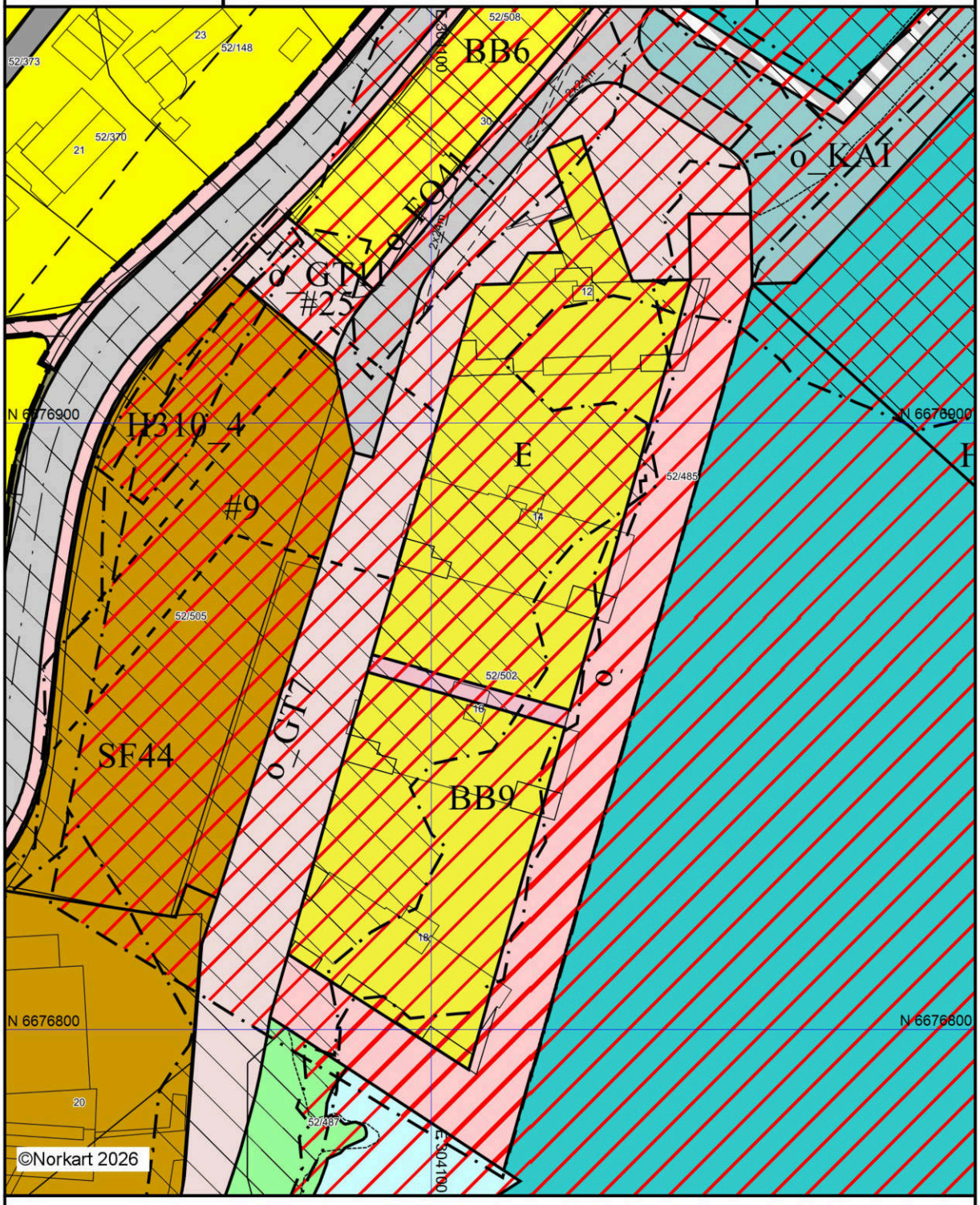
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/502/0/4
Adresse: Mobergsbakken 18
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kai
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
- Park
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
-] Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

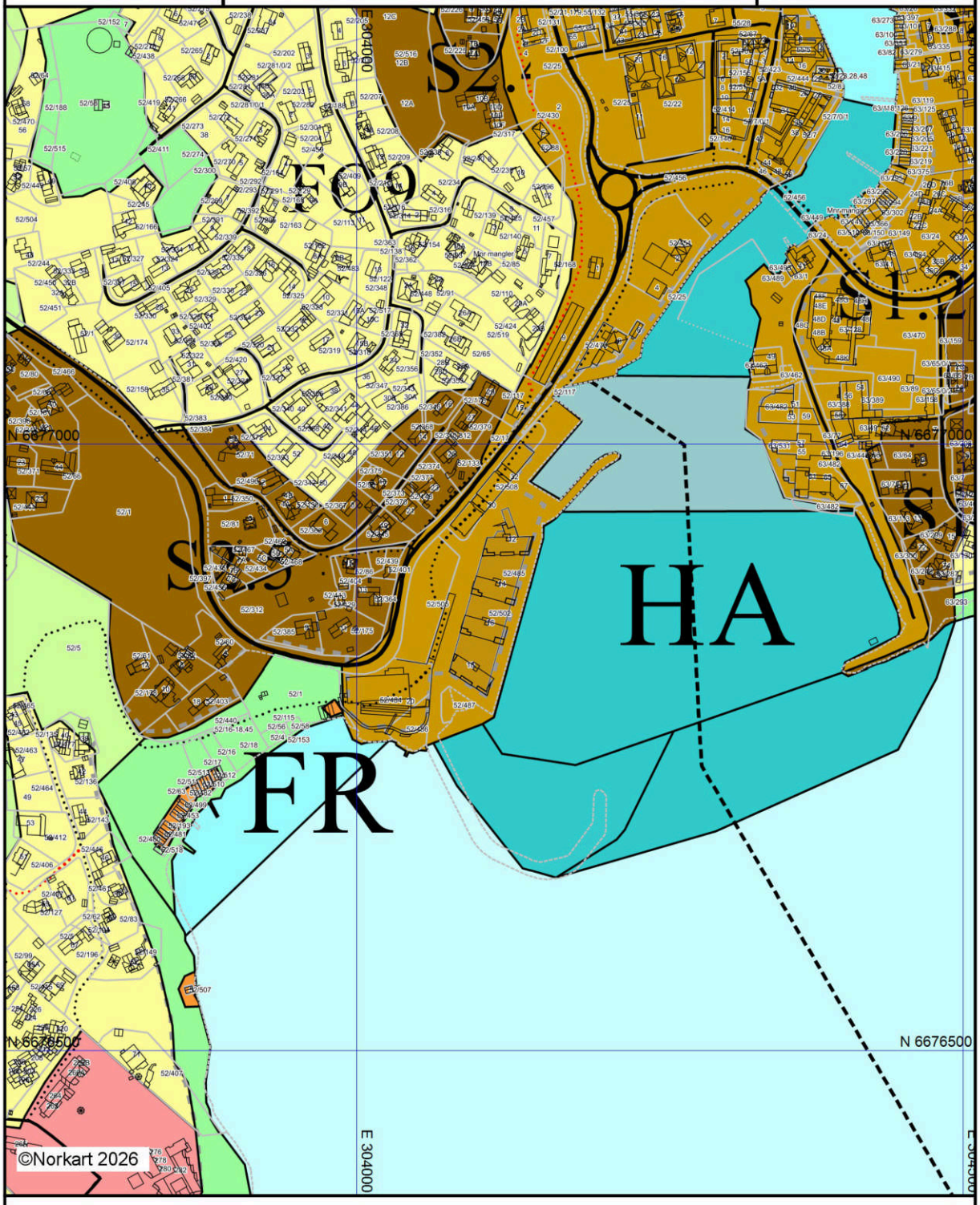
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/502/0/4
Adresse: Mobergsbakken 18
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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-Bygningar og anlegg (PBL20(

- Bustader - noverande
- Sentrumsformål - noverande
- Sentrumsformål - framtidig
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Andre typar bygningar og anlegg - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Hamn - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11·

- Grøntstruktur - noverande
- Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

- LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyra
- Småbåthamn - noverande
- Friluftsområde - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

- 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
- Abc Påskrift områdenamn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

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 følgande 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 retningsliner: 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 retningsliner nytta. Desse retningslinene er i seg sjølv ikkje heimelsgrunnlag for vedtak.

Omgrepsliste

Omgrep	Definisjonar
Kommuneplan (arealdel)	Overordna arealplan som inneheld plankart, tilhøyrande føresegner, retningsliner 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. *H_340*. 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 omkringliggande gater

Kvartalsstruktur	Nettverk av gater som omsluttar kvartal
Kulturmiljø	Område kor kulturminne inngår som del av ei større heilheit, eller samanheng
Gesimshøgd	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, byggeliner, 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 følgande 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 tilsvarande 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 føresegner 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 føresegnsone #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 stadfestar 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 leggast 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

Grenseverdiar 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 byggteknisk 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 grenseverdiar for støy, jf. fyrste punkt, vert tilfredsstilt. For areal avsett til leik skal grenseverdiar 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 føresegna 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

Grenseverdiar 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 grøne 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 retningsliner for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging T-1520 og T1442,

leggjast til grunn.

Ved søknad om rammeløyve/eitt-trinnsløyve 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 syklande, 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/Oselvvassdraget, 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 verdiar 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 opplysast 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 leggjast vekt på god bukvalitet med omsyn til lys, opphaldsareal, innsyn, materialbruk, støy og forholdet mellom privat, felles, og offentleg 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. Avkøyrsler

Områdeplanen har regulert hovudvegnett. Interne køyrevegar 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 leggast 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 offentleg torg eller byrom.

Det skal opparbeidast parkeringsplassar etter denne tabellen:

	Kriteria	Bilplassar min./maks.	Sykkel min.
Bustader under 50 m², og hyblar	Pr. bueining	0,5	1
Bustader 50 – 80 m²	Pr. bueining	0,5- 1	2
Bustader over 80 m²	Pr. bueining	1-1,2	2
Forretning	Pr. 100 m² BRA	0,8-1,5	2
Kontor og tenesteyting	Pr. 100 m² BRA	0,5- 1	2

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

ved detaljregulering.

Lågare parkeringsdekning kan vurderast for prosjekt med deleløysingar.

Sykkelparkering for bustader og arbeidstakarar skal i hovudsak etablerast i takoverdekka 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 byggjeområde 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 fastsettast i detaljregulering.

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

Uteopphaldsareal skal vere skjerma mot trafikkfare, støy og forureining. Areala skal ha gunstig plassering, og minst 50 % skal vera solbelyst kl. 15.00 ved vårjamdøgn. Areala 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 uteopphaldsareal
Privat uteopphaldsareal 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 uteopphaldsareal 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 byggehøgd og utnyttingsgrad endeleg fastsettast, og maks gesims- og mønehøgder skal visast med maks tillate kotehøgd.

Maksimal byggehøgde er oppgjeve som maks gesims-høgd 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 trafikksikker 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 leggast 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

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 byggehøgd 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 tilsvarande 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

Lesarrettleiing:
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 fellesløysingar,

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 motorkøyretøy, 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 Rekkefølgekrav; kryss/ny avkøyring 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 Rekkjefølgje: Kryss/ny avkøyring frå Byvegen med veg/fortau fram til SF2, sjå pkt. 6.1.3.
SF3	-Er ferdig utbygd (Os Aktiv)	Maks. byggehøgd 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 tilsvarande 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	~~K~~ontor og bustad. Det er tillate med 100 % kontor Bustad tillate frå 1. etasje Det er tillate med parkering i 1. etg.	Rekkjefølgje: Kryss/ny avkøyring 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	Rekkjefølgje: Kryss/ny avkøyring 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 tomta 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 byggehøgd 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 fastsettast 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, tenestyting, 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 %	Fastsettast 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 innbyggarar er tillate
SF46	BYA 100 % Krav om arkitektkonkurranse og felles planlegging med SF35. Eventuelle føringar om formål kan fastsettast i konkurransegrunnlaget	Høgde skal fastsettast 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 byggjehøgder 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 dekker offentlege torg, parkar, gangvegar, gatetun.
- Plantning 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 offentleg 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 leggast 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 leggast 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. Mjuke 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. Areala 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. Mjuke 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 offentleg 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 tilknyting 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 grøne 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, grøne terrengskilje/ grøntdrag i landskapet.

Areala 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. Areala 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 bølgjebrytarar 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/avkøyrsler. Forutsett at krav til sikkerheitssone er ivaretatt kan enkeltståande 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 føresegna om støy i pkt. 2.7.1. kan gjennomførast.

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

H220- gul støysone – 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. Byggteknisk 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. Byggteknisk 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. Byggteknisk 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 byggteknisk 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

Bevaring 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 leggast 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 verdiar takast vare på og sikrast.

Dette inneber at tiltak skal lokaliserast 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 leggast 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

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 planlagd sett i gang. Kostnadar 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/endringar/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:

#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 rekkefølgje

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 rekkefølgjekrav for kvart delområdet og eventuelt felles for fleire delområde, og dette skal fastsettast 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 offentleg infrastruktur i samsvar med prinsippvedtak om utbyggingsavtaler vedtatt av kommunestyret den 12.5.2022, sak 59/2022.

6.1.3. Rekkjefølgekrav 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 rekkefølgekrav 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 retningsliner

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 retningslinene utfyller og utdjupar tilhøve det ikkje er mogleg eller tenleg å framstilla på plankartet. Knytt til enkelte føresegner er det i retningslinene vist til føresegne, rettleiingar og liknande heimla i PBL, som skal nyttast ved planlegging og saksbehandling. Arealdelen med føresegner og retningsliner 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 kommundelplan for sentrum.

I. Dersom plankravet ikkje allereie er oppfylt for tilliggande vegar og vegkryss ved planlegging av eit byggjeområde skal desse inngå i planområdet for byggjeområdet.
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 retningsliner 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 offentleg 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 lokaliserast 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 tilknyting 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 tilknyting til det overordna gang/sykkelvegsystemet.

4.4

I denne planen med føresegner 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.

Retningsliner:
Balkong, takterrasse og felles gardsrom på bakken vil normalt tilfredsstilla krav om uteopphaldsareal. 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 leggast 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.

Retningsliner:

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 støysone, skal det i tidleg planfase utarbeidast ein enkel analyse som avklarer kva plangrep som er nødvendige for å tilfredsstilla støy-krava (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 Lden = 55 dB frå vegtrafikk, på uteplass og utenfor vindu på ei stille side er tilfredsstilt for alle bueiningar (fagleg utgreiing).

Husvære med vegtrafikkstøy over Lden = 55 dB på éin eller fleire fasadar skal vera gjennomgåande og ha støynivå under Lden=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.

Retningsliner:

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.

1etasje 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 tilknyting til offentlege trafikkareal og i tilknyting 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.

Retningsliner:
- 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 offentleg friområde eller som bør regulerast til offentleg friområde eller fellesområde for kringliggjande eigedommar med tilhøyrande gangvegar 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. Byggeområdar 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 sykkelsamband til grøntområde rundt sentrum og sjø og vassdrag.
V. I friområde kan det kun tillatast oppført bygningar og anlegg som har tilknyting til bruken i området.
VI. Det skal utarbeidast ein reguleringsplan etter PBL § 27-1, for promenaden opp langs elva. Promenaden skal vera allment tilgjengeleg.

Retningsliner:

- 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 leggast 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.

Retningsliner:

- Nye vegar, gater og byrom bør følgje landskapet og gi gode og varierte møtestader.
- Trapper eller rampar for å ta opp høgdeskilnadenmellom 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 tilknyting 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 særs 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 fiskerinæringa å gjera, dette kan også knytast opp mot publikumsretta verksemd. Det kan førast 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 fortøying 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, krever 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 byggjestart 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 moglege 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 mogelege negative konsekvensar av sjølve tiltaket eller drifta av det.

AVBØTANDE TILTAK I ANLEGGSFASEN

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

Sprenging under vatn

Undervassprenging 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 moglege undervassprengingar med reduserte ladningar for å dempe også dei generelle skadeverknadene.

Utfylling i sjø

Ved utfylling i sjø, og tilrenning frå sprengingsområde på land, kan spreiinga 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 tilførslar.

11.2
PARKERING

Retningsliner:
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

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Innhald

1. Generelle føresegner (§ 11-9) 4
   1.1 Om tolking av denne planen (rettleiing) 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 belysast i videre 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- grøne strukturar....23
10.12 Naturområde....23
10.13 Friområde....23
10.14 Forsvaret....23
10.15 Landbruk-, natur- friluftsformål....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. Temarettleiarar og vedlegg til planen....32

1. Generelle føresegner (§ 11-9)

1.1 Om tolking av denne planen (rettleiing)

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

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

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

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

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

1.2 Prinsipp om rang og motstrid

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

- Hamnevegen/Lientomta, planid: 19740230
- Kommunedelplan for Bjånes, planid: 20080800
- Moldegård, delfelt T1 og B7, KDP Bjånes, planid: 20141100
- Moldegård - Djupadalen, Samleveg 1 og felt BA1, KDP Bjånes, planid: 20140500
- Grovskaråsen, Samlevegen 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, døgnkvileplass, 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 tilsvarande tema.

Lesarrettleiing: 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 (rettleiande 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. avkøyrsler, 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
Einebustad	200 m2
Tomannsbustad	150 m2
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 strandsonekartlegginga er også relevant.

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

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

Kommunen har eige prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler.

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

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

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

For private leidningar gjeld kvalitet og funksjonskrav i Standard abonnementsvilkår.

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

Føresegna gjeld både i regulert og i uregulert område.

Retningsline: Overvatn skal ikkje førast inn på det kommunale leidningsnettet, 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 avløpsløysingar i planområdet, og nødvendige føresetnader utanfor planområdet. VA-rammeplan skal gi prinsippløysing 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 leggast 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 avkøyrsle per eigedom. Avkøyrsle skal leggast til underordna veg der det er mogleg med omsyn til terreng.

Lesarrettleiing: 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. bredde på 2,5 meter (for å sikre drift). Kommunal vegnormal og Vegnormal N100 skal leggast til grunn for dimensjonering.

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

5.1 Generelle rekkefølgjekrav

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

Kommunen sine prioriteringar går fram av:
- Kommunedelplan for trafikksikring
- Kommunedelplan for vatn og avløp
- Hovudplan for veg
- Økonomiplan
- Handlingsprogrammet for byvektsområdet

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

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

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

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

Retningsline: Krav om ferdigattest – gjeld som vanleg.

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

5.2 Rekkefølgjekrav knytt til einskilde område

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

Før tiltak i omsynssona for Oselvvassdraget kan ta til skal sikringstiltak mot avrenning til Oselvvassdraget 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 offentleg 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 Lepsøyneset.

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 formålsgrense 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 tilknyting 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 Oselvvassdraget 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 tilknyting 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 spreiing av kunst- eller naturgjødsel 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 påreknelig 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 leggast til buffersona. Buffersona skal vere eit vegetasjonsbelte.

For eksisterande frådelte 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 leggast 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 rettleiar 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.

Lesarrettleiing: Kommunen har eigen rettleiar 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 ledeliner bør det også prioriterast. Der det er naudsynt bør rekkverk nyttast for å fremje tilgjenge.

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

6.5 Parkering

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

Tabell 2: Krav til parkering

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

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

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

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

Krav til minste størrelse for parkering følgjer av kommunal vegnorm.

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

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

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

Frikjøpsordning
I sentrumssone S1 for Osøyro er det mogeleg med frikjøp frå krav til parkering.
Kommunestyret vedtek pris for frikjøp i prisregulativ som vert vedtatt årleg.

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

7.1 Naturmangfald

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

Forvaltningsplan for Oselvvassdraget skal leggast 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 trafikksikker tilkomst-, oppstillings- og manøvreringsareal. jf. pbl.. §11-9, nr. 5. Slikt areal skal ikkje kome i konflikt med leikeareal. Renovasjonstekniske løysingar for bustadområde skal legge BIR sin renovasjonstekniske rettleiar til grunn.

I senterstruktur skal ein planlegge for heilskaplege og felles løysingar.

7.3 Støy

«Overordna støyanalyse Os kommune» skal leggast til grunn ved vurdering av alle nye tiltak. Kartlegginga følgjer systemet i T-1442, og grenseverdiar og kvalitetskriterier i T-1442 skal leggast 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 leggast i bakken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1 Samfunnstryggleik/beredskap

Flaum
Nye bygg og anlegg skal utformast slik at dei ikkje tek skade av stormflo, bølgjepåverknad 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 byggteknisk forskrift.

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

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

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

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

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

Lesarrettleiing:
Sikkerheitskrav gitt i byggteknisk 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 rettleiarar som skal nyttast, sjå kapitel 11.1. For areal under marin grense skal NVE rettleiar 1/2019 Sikkerheit mot kvikkleireskred nyttast.

9. Senterstruktur

Kommunen har definert følgjande senter:

(1) Osøyro (O) – regionssenter 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 leggast 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 snarvegar 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 grøne 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 leikeplassrettleiar, denne skal nyttast saman med rikspolitiske retningsliner 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, offentleg/privat tenesteyting, park, grønstruktur og bustad. Området vert detaljert i områdeplan for Osøyro.
Ved utvikling skal Punkt 9 leggast til grunn.

I Ytre sentrum (S2) er det høve til å etablere bustad, offentleg 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 offentleg/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 sløkkjevatn 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 trafikksikker 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 einebustader, 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 friluftsinteressene og landskapet. Der det er mogeleg skal ein nytte byggemetoder som ikkje gir varige inngrep i naturen, men som er reversible.

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

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

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

Lesarrettleiing: Funksjonell strandsonekartlegging skal leggjast til grunn ved vurderinga.

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

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

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

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

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

Det er tilstrekkeleg med gangtilkomst til naust, men nye naust skal ha trafikksikker 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.

Lesarrettleiing: 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 overskrid 40 m2, og det tilpassast terrenget slik at skjemmande fylling og visuelt dominerande understøtting unngåast.

Det skal leggast 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 være 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 leggast 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 avkøyrsler skal oppfyllast i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormalar og rettleiar for etablering av nye avkøyrsler, samt kommunal vegnorm.

10.13 Blå - grøne strukturar

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. avkøyrsler, 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 leggast stor vekt på i planlegging.

10.17 Landbruk-, natur- friluftsformål

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 eigedomen 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. avkøyrsler, 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 sluttføring/tilsåing. Slike tiltak kan vere søknadspliktig etter fleire regelverk, slik som pbl., jordforbetringsforskrifta, 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. avkøyrsler, 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.

Lesarrettleiing: 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 tilknyting til etablert privat, eller offentleg veg. Avstand til privat og kommunal veg skal maks. vera 25 m. Til annan offentleg veg 50 m.

10.19 Spreidd fritidsbusetnad

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

Byggehøgde og takform skal følgje eksisterande bygg i området.

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.

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 strandsona 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, varmepumper, 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.

Lesarrettleiing: 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 fortøydde 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. Fortøying 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. Konfliktar 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 vedtekne 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 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.

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, byggteknisk 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 retningsliner 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 byggteknisk 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 Oselvvassdraget og andre vassdrag
Omsynssone H320 omfattar aktsemdsområde for flaum. I alle plan og byggesaker innanfor omsynssona må fagkyndige dokumentere tilstrekkeleg tryggleik mot flaum.

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

11.1.5 - Brann- og eksplosjons-fare H_350
I faresone H350_1 er det berre tillate med etablering av installasjonar som er knytt til verksemda, eller militære formål.
I faresone H350_2 skal det ikkje etablerast bustader. Det skal ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum i denne sona.
I faresone H350_3 skal det ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum.

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

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

11.1.7 Bandlegging etter energilova H740
Bandlegging etter energilova H740 markerer soner med høgspentanlegg. 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 leggast 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 oppstykking 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 jordforbetringstiltak innanfor omsynsona.

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

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

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

Forvaltningsplanen skal leggast 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
Omsynsone 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. Føreslege tiltak bør fremje vern av kulturminne eller kulturmiljøet. Tiltak skal lokaliserast og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om eksisterande kulturmiljø og kulturlandskap i sin heilskap. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne, forstyrrar heilskapen i kulturmiljøet eller reduserer eksisterande kvalitet og opplevingsverdi. Områda med omsynssone er lista opp under.

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

H 570_1: Den gamle postvegen
Retningsline: Heile det historiske veganlegget Den Stavangerske postveg innafor område skal bevarast, dvs. vegbane og vegbreidde. Innanfor omsynssona skal det ikkje gjerast inngrep i terreng og vegetasjon, eller setjast i verk tiltak eller bruksendringar som kan gjere skade på postvegen, forandre vegen sin karakter, eller utilbørleg skjemme kulturminnet, med mindre det er gjeve løyve til dette av kulturminnemyndigheitene ved Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen.

H 570_2: Osbanetraséen

H 570_3: Os Kyrkje
Retningsline: I omsynssona er det ei listeført kyrkje. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal leggjast fram for regionale kulturminne-mynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader. Nye tiltak i nærføring til kyrkja skal ikkje få negativ konsekvensar for det nasjonalt viktige kulturmiljøet.

H 570_4: Lysekloster kapell
Retningsline: I omsynssona er det ei listeført kyrkje. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal leggjast fram for regionale kulturminne-mynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader. Nye tiltak i nærføring til kyrkja skal ikkje få negativ konsekvensar for det nasjonalt viktige kulturmiljøet.

H 570_5: Det gamle kommunehuset

H 570_6: Søviktunet

H 570_7: Ferstad gard

H 570_8: Gåssand kraftstasjon

H 570_9: Gjestgjevarstaden i Kvalsundet

H 570_10: Lysøen

H 570_11: Naustmiljøet i Strønesjøen

H 570_12: Handelsstaden Vedholmen

H 570_13: Moldegård
Retningsline: Sjå eigne 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 leggjast 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

ORDENSREGLER

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og har til hensikt å fremme godt bomiljø og trivsel i sameiet. Grunnprinsippet er at alle forholder deg til omgivelsene på en hensynsfull og god måte i tråd med vanlige normer. Følgende felles regelverk er fastsatt av Styret i sameiet. Alle seksjonseiere er ansvarlig for at regelverket blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, også eventuelle fremleietakere.

NATTERO Etter klokken 23.00 skal det i den utstrekning det er mulig være ro i huset og i leilighetene. Skal du ha fest bør du si fra til naboene på forhånd.

MUSIKK Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke er til sjenanse for naboer. Profesjonell sang- og musikkundervisning krever styrets tillatelse.

BANKING OG BORING Snekring, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 – kl. 20.00 mandag-fredag og kl. 09.00 – 17.00 på lørdager. Vis hensyn uansett tid!

LÅSING Gatedører inkludert dører til nødutgang skal til enhver tid være låst. Selgere, bøssebærere og andre uvedkommende skal ikke slippes inn av beboere. Styret kan i særtilfeller holde dørene åpne.

PRIVAT RENHOLD Banking og risting av tepper, matter, og lignende foretar du ikke fra vindu eller balkong. Fuglemat, sigarettsneiper og lignende må ikke kastes ut fra bygget. Utvendige dørmatter bør bli tatt inn torsdag kveld for ikke å være til hinder for renholdere fredag morgen. Bilvask på området er ikke tillatt.

FELLESGANGER I ganger og fellesområder skal det ikke oppbevares private eiendeler dersom dette er til hinder for andre. Fellesgangene fungerer også som rømningsveier.

AVFALL Avfallsdeponi er plassert ved innkjøring til garasjen. Midlertidig plassering av avfallpå fellesområder og ganger er ikke tillatt.

GARASJE Kun egen tildelt garasjeplass kan benyttes. Høyden på garasjeporten er 2,20 m. Påkjørsler og skader på bil og bygning er bilførers ansvar men må meldes til Styret umiddelbart. Motorsykler skal registreres og tilbys egen oppmerket plass mot avgift. Det er tilrettelagt for ladning av el-bil. Dersom forbruk ikke kan registreres på privat el-måler tilbys tilkobling til fellesanlegg med minusmåler. Alle kostnader knyttet til montering av el-bil lader, betales av den enkelte bruker.

GRILLING Det anbefales bruk av elektrisk grill på terrassen. Brukes gassgrill skal aldri beholder plasseres/oppbevares i kjellerbod. Kullgrill er ikke tillatt.

SOLSKJERMING For ikke å ødelegge det arkitektoniske uttrykket for blokkene vil det på det sterkeste anmodes om å benytte innvendig sol skjerming. Utvendige skjermvegger o.l. krever Styrets godkjennelse før montering.

SKADER, MANGLER Skader eller mangler på fellesområder må straks meldes til styret.

FLAGGING Bruk av flagg, juledekorasjoner o.l. på terrassene er ansett som et privat anliggende. Styret har likevel anledning til å kommentere og evt. korrigere uvettig og skjemmende bruk av slike elementer. Det er ikke felles flaggstenger på anlegget.

SKILTING Skilt på fasade, som f.eks. salgsplakater o.l. er ikke tillatt. Styret leverer standardiserte navneskilt for utvendige ringeklokker og postkasser. Egenproduksjon er ikke tillatt.

GANGVINDUER De store vinduene representerer fare og skal være låst til enhver tid.

SKILLEVEGGER Forutsatt at begge naboer ønsker det, skal skillevegg på terrassen kunne bygges på opp til takhøyde. Påbygg skal være i gjennomsiktig materiale. Tiltak skal meldes til Styret.

BODER Eget strømuttak i den enkeltes bod er ikke tillatt.

Sameiet Sjøfronten

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sjøfronten Os org. nr. 911 748 770

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 18.03.2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 18.02.2013. Sist endret 30.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sjøfronten Os. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.06.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 86 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (varmesentral, seksjon 87 og parkering, seksjon 88) på eiendommen gnr. 52, bnr. 502 i Os kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og to tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- parkeringsplasser i garasjekjeller
- bod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.
Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Formål

Sameiet har som formål ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Sameiets styre skal på vegne av sameierne ha ansvar for drift og vedlikehold av felles uteområde som ikke naturlig tilfaller boligdelen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med tilleggsarealer og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(3) Sameiets styre skal via sin forretningsfører underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i §2-1 (3).
Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.
Forretningsfører er ansvarlig for oppdatering av kontaktregister. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast

belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (6) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Det er tillatt med dyrehold forutsatt at dette ikke medfører ulemper for øvrige beboere. Ulemper innrapporteres til styret som vurderer tiltak evt. forbud mot dyret saken gjelder.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig råderett over parkeringsplasser

(1) Hver boligseksjon er blitt tildelt en parkeringsplass i parkeringsanlegget på sameiets fellesareal. Bytte av parkeringsplass må meldes til styret. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(2) Omsetning av parkeringsplasser kan kun skje blant seksjonseiere i sameiet. Det er følgelig ikke anledning for andre enn sameiere til å eie parkeringsplass.
Salg skal meldes til styret.

(3) Det er avsatt 5 p-plasser til motorsykkel. Fast plass tilbys mot avgift og etter søknad til styret. Avgiften skal ikke inntektsføres sameiet men gå direkte til reduksjon av garasjens vedlikeholdskostnader.

(4) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Dersom ladepunkt ikke er knyttet direkte til el-måler for eiers leilighet, avregnes forbruk i desember hvert år med avgift pr kWh fastsatt av styret.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-4 Kameraovervåkning

(1) Sameiet har godkjent kameraovervåkning ved inn- og utkjøring til garasjen.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk. Styret får fullmakt til å inngå avtale med leverandør

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Ved arbeid på bad og våtrom som medfører søknadsplikt etter Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, plikter seksjonseier å sørge for de nødvendige tillatelser før tiltaket iverksettes. Kopi av ferdigattest sendes til styret.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(13) Endring av terrasser i 1. etg. som har tregulv på støpte betongdekk, for eksempel inngjerding, beplantning av hekk og lignende, kan kun skje etter en beslutning av sameiermøtet.

(14) Dersom to naboer i 1.etg. med felles gangvei i tre ut mot hagen begge ønsker å erstatte gangveien med beplantning, er det anledning til dette. Det forutsettes at beplantning er identisk med den opprinnelige på begge sider av gangveien og at tilplanting og rydding skjer umiddelbart etter fjerning av gangveien. Hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av styret. Evt. kostnader forbundet med arbeidet er seksjonseiernes ansvar og således sameiets uvedkommende.

(15) Oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv. kan kun skje etter forhåndsgodkjenning fra styret.

(16) Installasjoner, løse eller faste som kan ha innvirkning på bygningens konstruksjon og tiltenkt bruk, eller kan være til ulempe eller kilde til støy, skal søkes om og godkjennes av styret. Eksempler på slike installasjoner kan være, men er ikke begrenset til, bordtennisbord, basketballkurver, badestamper og boblebad.

5-2Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget deles etter antall parkeringsplasser som henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene disponerer.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og inntil 4 -fire- andre medlemmer uavhengig av boligadresse. Det kan velges inntil 1 varamedlem.

(2) Leder og styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Evt. varamedlemmer velges for ett år. leder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal med utgangspunkt i budsjett godkjenne utbetaling av vederlag til styret for foregående styreperiode.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- velge Valgkomite med inntil 3 medlemmer

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) I saker som kun gjelder boligseksjonene skal bare boligseksjonene ha stemmerett med en stemme pr. seksjon.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte

seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6301
SAMEIET SJØFRONTEN OS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SJØFRONTEN OS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mars 2025 kl. 18:00, Vognhallen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Representant fra KTV vil komme og orientere om vedlikeholdsavtalen.
Dette vil foregå i etterkant av det ordinære årsmøtet.

KTV er åpne for spørsmål.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utredning for muligheter av innglassing av balkonger
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SJØFRONTEN OS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning leder møtet.

Forslag til vedtak
Jonas Hauge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Kandidater velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6301 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

Sak 7

Utredning for muligheter av innglassing av balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere henvendelser vedrørende innglassing av balkonger.

Det foreslås derfor å sette av midler til å utrede muligheter for innglassing av balkonger.

Forslag til vedtak

Det settes av 120 000 kroner for utredning.

Vedlegg

2. 6301 Innglassing Sameiet Sjøfronten Os.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Bjarte Vevatne (gj.valg. Velges for 2 nye år)

Styremedlem: Oluf A.Hessen (gj.valg. Velges for 2 nye år)

Styremedlem: Lisbeth Skjelbreid (ikke på valg. Valgt for 2 år 2024)

Styremedlem: Målfrid H Hollenstein (Ny. Velges for 2 år)

Varamedlem: Gunnhild Astrup Hansen (Ny. Velges for 1 år)

Valgkomiteen har bestått av Per Eide-Olsen og Gunnar Kåre Furnes.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjarte Vevatne

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Målfrid H Hollenstein
- Oluf A. Hessen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnhild Astrup Hansen

Sak 9
Valg av valgkomite

Valgkomiteen har innstilt Odd Gunnar Holsen og Karin Leirvåg som ny valgkomité.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Karin Leirvåg
- Odd Gunnar Holsen

Styrets årsrapport

Styret har i 2024 gjort sitt beste for å forvalte felles eiendom og midler, vært bevisst på dette ansvaret og jobbet kontinuerlig med å opprettholde standarden vi alle ønsker sameiet vårt skal ha.

Styret har i 2024 gjennomført seks styremøter, og som et ledd i fokus på kostnadsbesparelser, har Styremøtene også dette året blitt gjennomført hjemme hos styreleder. Saker og ansvarsområder er fordelt blant styremedlemmene og styret føler at arbeidsmetoder og samarbeid har fungert godt.

I 2024 har vi utført overflatebehandling av utvendige fasader. Byggene er vasket og tre kledning behandlet. Råtten kledning er byttet ut. Vi ha montert beslag under støpe skjøter på terrasser hvor dette var nødvendig og generelt oppfrisket byggene. Vask og overflatebehandling har vi inkludert i avtalen med KTV men all utbytting av kledning, beslag osv har vi måtte betale for som tilleggsarbeid. Kostnad ca 200.000, -

Vi har også måtte skifte ut belysning i garasjeanlegget. Dette var en relativt kostbar sak som vi ikke hadde tatt høyde for i våre budsjetter. Her tilfaller noen av kostnadene Sjøfront 2. Total kost 120.000, -

Mot slutten av året fikk vi en ny sak som måtte ordnes. Det viste seg at nødlys, rømningslys og noe belysning i trapperommene måtte byttes. Levetiden hadde tatt disse. Ny uforutsatt kostnad som ikke var hensyntatt da vi budsjetterte. Kostnad 80.000, -

Tekniske anlegg mener vi nå vi har kontroll på. Det er etablert avtale med Bravida hva gjelder Sprinkler og varmeanlegg. Vi har fått montert sprinkleralarm og gjort en del oppjusteringer på anleggene slik at disse er ihht krav. FG kontroll av sprinkleranlegget er utført og anlegget vårt fremstår som ok. Noen avvik har vi, noe i leiligheter og noe på dokumentasjon, men ingen av en alvorlighetsgrad som påvirker sameiets forsikringspremie.

KTV har i høst utført kanal rens i leilighetene dette er en del av avtalen med KTV og utføres ca hvert 5. år.

Det har vert gjort er godt dugnadsarbeid i laget også i 2024. Garasjevask, noe utbedring av fallforhold på gulvet og utvendig beplantning, rydding osv. Vi håper at disse timene gir oss litt samhold og sosial kontakt i tillegg til arbeidet. Vi sparer også penger på å gjøre noe av dette selv. Styre takke alle for innsatsen og håper vi kan fortsette med dette fremover. Styret har gått til innkjøp av diverse utstyr til dugnadsarbeid, blant annet en kraftig vann suger for å suge opp vann fra garasjegulvet i spesielt fuktige perioder.

På sensommeren gjennomførte vi en Sameie fest i Oseana. Beboeren i Sjøfront 2 var også invitert. Vi våger å påstå at dette var en suksess som vi gjerne følger opp i 2025.

Som alle kjenner til, vil aktiviteter rundt oss, ha stor påvirkning på oss inn i fremtiden. Vi får et hotell i hagen og muligens også en ny båthavn på fremsiden av byggene våre. Styret prøver etter beste evne å ivareta beboeren på Sjøfronten sine hensyn og ønsker. Vi jobbe sammen med Sjøfront2 og prøver å bruke de muligheter og kanaler vi har for å påvirke, komme i posisjon.

Budsjettet for 2025 er stramt. Vi har ikke økt fellesutgiftene foruten det som er direkte relaterer seg til TV/Internett og garasje. Etter flere år med relativt stor økning i husleie mener vi nå at vi har kontroll på kostnader, og kan tillate oss dette. Så får vi håpe at vi ikke møter på for mange uforutsatte hendelser som koster penger. Fra tidligere år er det ikke opprettet bufferkonto i Sameiet, men vi har som følge av et positivt driftsresultat i 2023 klart å spare oss opp ca 250.000, -

Styret i Sjøfronten Os kan ikke se, at vi forurenser miljøet, hverken det indre eller ytre miljø. Styret mener at årsberetningen for 2024 med fremlagte regnskaper gir et godt bilde av drift og tilstand i Sameiet Sjøfronten Os.

Styret mener med dette å ha oppfylt både sine forpliktelser og seksjonseiernes ønsker og krav gjennom hele året.

Til årsmøtet i Sameiet Sjøfronten Os

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Sjøfronten Os** som viser et overskudd på kr 665 746. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 13. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET SJØFRONTEN OS
ORG.NR. 911 748 770, KUNDENR. 6301

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 054 488	3 735 600	4 244 928	4 116 487
Garasjer	9	284 400	284 400	280 000	351 000
Andre inntekter	3	318 055	242 393	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 656 943**	**4 262 393**	**4 544 928**	**4 487 487**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-33 840	-35 955	-36 000
Styrehonorar	5	-200 000	-240 000	-240 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 503	-9 016	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-163 230	-155 015	-166 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-8 370	-48 119	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-600 375	-655 482	-855 000	-555 000
Forsikringer		-209 390	-166 906	-230 000	-276 000
Garasjer	9	-326 611	-222 312	-280 000	-351 000
Energi/fyring	10	-349 206	-306 090	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-569 148	-547 224	-590 000	-614 000
Andre driftskostnader	11	-1 534 472	-1 624 446	-1 694 500	-1 633 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 998 506**	**-4 008 451**	**-4 600 955**	**-4 349 000**
DRIFTSRESULTAT		**658 437**	**253 942**	**-56 027**	**138 487**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 309	1 971	0	0
Finanskostnader	13	-6 000	-7 641	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 309**	**-5 670**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**665 746**	**248 272**	**-56 027**	**138 487**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		665 746	248 062		

SAMEIET SJØFRONTEN OS
ORG.NR. 911 748 770, KUNDENR. 6301

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 365	4 255
Forskuddsbetalte kostnader		156 560	141 681
Driftskonto OBOS-banken		799 132	603 676
Driftskonto OBOS-banken II		28	108
Sparekonto OBOS-banken		364 603	7 065
Trukket kassekreditt (SKAL REDIGERES)		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 332 688**	**756 785**
SUM EIENDELER		**1 332 687**	**756 785**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 021 691	355 945
SUM EGENKAPITAL		**1 021 691**	**355 945**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 931	40 783
Leverandørgjeld		272 957	360 056
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr -500 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	14	8 108	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**310 996**	**400 839**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 332 687**	**756 785**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bjørnafjorden, 13.02.2025
Styret i Sameiet Sjøfronten Os

Bjarte Vevatne /s/ Lisbeth S Skjelbreid /s/ Odd Gunnar Holsen /s/

Oluf Arne Hessen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 506 496
TV/Internett	547 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 054 488**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	16 679
Opprydding kundereskontro	35
Ekstra innkrevning	299 991
Nøkler	1 350
SUM ANDRE INNTEKTER	**318 055**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 503.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 370
Andre konsulenthonorarer	-4 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 370**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-77 825
Drift/vedlikehold VVS	-211 522
Drift/vedlikehold elektro	-184 247
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 764
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 014
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 049
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 621
Kostnader dugnader	-1 335
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-600 375**

NOTE: 9
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	284 400
SUM INNTEKTER GARASJER	**284 400**

KOSTNADER GARASJER

Drift/Vedlikehold	-326 611
SUM KOSTNADER GARASJER	**-326 611**

SUM GARASJER	**-42 211**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-246 804
Fjernvarme	-52 427
Andre fyringskostnader	-49 975
SUM ENERGI / FYRING	**-349 206**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 082
Håndverktøy	-14 713
Annet driftsmateriale	-406
Vaktmestertjenester	-1 380 181
Vakthold	-53 854
Andre fremmede tjenester	-22 086
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-2 136
Porto	-2 125
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 943
Velferdskostnader	2 152
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 534 472**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	12 915
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	356
Andre renteinntekter	38
SUM FINANSINNTEKTER	**13 309**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 000**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-8 108
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 108**

Innglassing av terrassene

Til årsmøte i Sameiet Sjøfronten Os 05.03.2025

Styret ønsker med dette å fremme et forslag om å kartlegge muligheten for innglassing av terrassene på blokkene.
Utredningen og utarbeidelse av et prosjekt vil få en budsjettramme på kr. 120.000,-

Bakgrunn for forslaget

Flere av våre beboere har uttrykt ønske om innglassing. Det er viktig for sameiet at det foreligger gode planer og klare retningslinjer for eventuelle innglassinger i fremtiden.

Fordeler med innglassing

- **Forlenget brukstid:** Altanene kan brukes året rundt, uavhengig av vær og temperatur.
- **Energibesparelse:** Innglassing kan bidra til bedre isolasjon og redusert varmetap.
- **Redusert støy:** Tiltaket kan dempe støy fra trafikk og nærliggende områder.
- **Langsiktig vedlikehold:** Balkongene vil være bedre beskyttet mot slitasje fra vær og vind.
- **Økt verdi:** Leilighetene vil bli mer attraktive på markedet.

Styret understreker at forslaget innebærer kun utredning og utarbeidelse av prosjekt, som i seg selv vil ha en verdi for sameiet. Skulle kommunen godkjenne og sameiet gi lov til innglassing, vil verdien på leilighetene øke, selv om man ikke har innglasset terrasse.

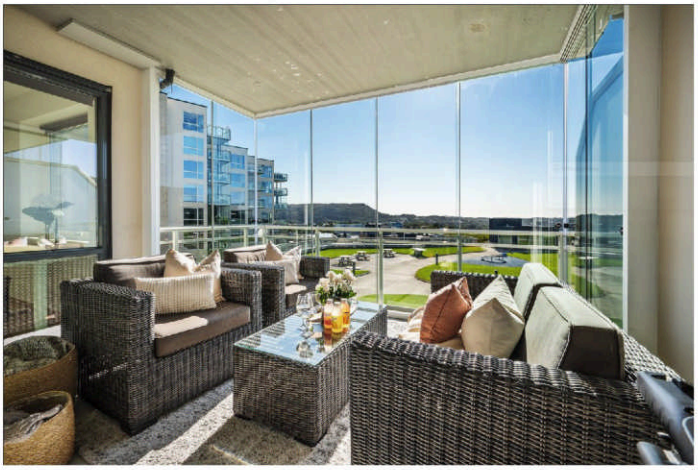
Vi har forhørt oss hos en leverandør som bla. gir oss disse innspillene:

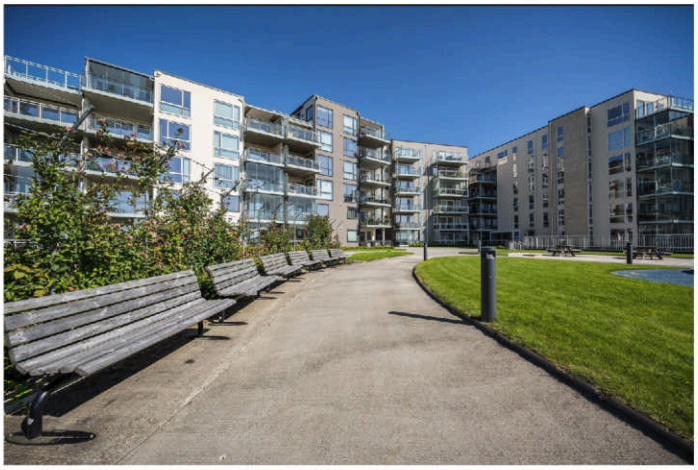
Glassene er paneler som kan skyves til en av sidene, slik at man kan nyte terrassen på godværsdager, som i dag.

Det viktig å ta en runde på hvilke produkter som vil ha minst mulig inngripen i byggets fasade og arkitektur, og benytte produkter som er med på å øke verdien.

De fleste sameier som åpner opp for at hver enkelt beboer kan velge å glasse inn sin balkong velger glass som er uten profiler og har et mest mulig transparent uttrykk. I tillegg til dette blir glasspanelene som oftest montert fra gulv til tak på innsiden av eksisterende rekkverk slik at byggets fasade blir tilnærmet upåvirket.

Se bilder med eksempel:





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.03.25
Selskapsnummer: 6301 **Selskapsnavn:** SAMEIET SJØFRONTEN OS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SJØFRONTEN OS

Organisasjonsnummer: 911748770
Møtet ble avholdt 5. mars kl. 18:00, Vognhallen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning leder møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Jonas Hauge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jonas Hauge er protokollfører. Kari Hjardeng og Steinar Bogevik protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Utredning for muligheter av innglassing av balkonger

Styret har mottatt flere henvendelser vedrørende innglassing av balkonger.

Det foreslås derfor å sette av midler til å utrede muligheter for innglassing av balkonger.

Forslag til vedtak:
Det settes av 120 000 kroner for utredning.

✓ **Vedtatt. Vedtatt med 27 stemmer for 13 mot.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Bjarte Vevatne (gj.valg. Velges for 2 nye år)

Styremedlem: Oluf A.Hessen (gj.valg. Velges for 2 nye år)

Styremedlem: Lisbeth Skjelbreid (ikke på valg. Valgt for 2 år 2024)

Styremedlem: Målfrid H Hollenstein (Ny. Velges for 2 år)

Varamedlem: Gunnhild Astrup Hansen (Ny. Velges for 1 år)

Valgkomiteen har bestått av Per Eide-Olsen og Gunnar Kåre Furnes.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjarte Vevatne

Følgende stilte til valg:
Bjarte Vevatne

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Oluf A. Hessen
Målfrid H Hollenstein

Følgende stilte til valg:
Oluf A. Hessen
Målfrid H Hollenstein

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gunnhild Astrup Hansen

Følgende stilte til valg:
Gunnhild Astrup Hansen

9. Valg av valgkomite

Valgkomiteen har innstilt Odd Gunnar Holsen og Karin Leirvåg som ny valgkomité.

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Odd Gunnar HolsenKarin Leirvåg

Følgende stilte til valg:
Odd Gunnar Holsen
Karin Leirvåg

Protokollen signeres av

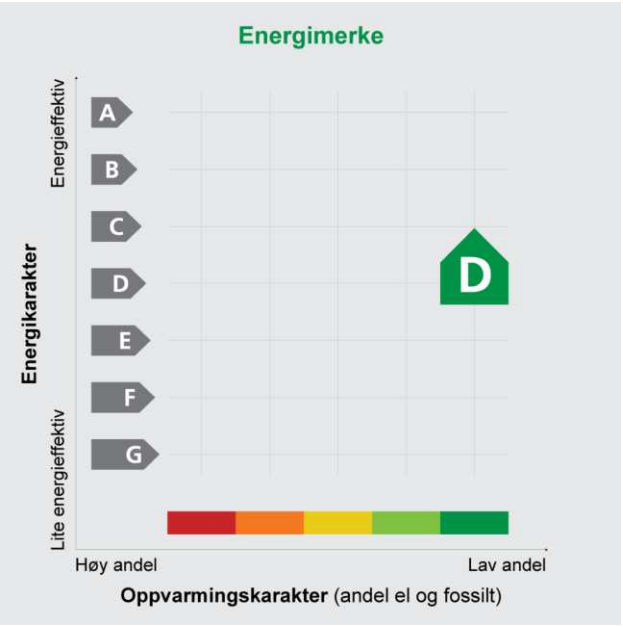
Jonas Hauge /s/
Møteleder

Kari Hjardeng /s/
Protokollvitne

Steinar Bogevik /s/
Protokollvitne

ENERGIATTEST

Adresse	Mobergsbakken 18
Postnr	5200
Sted	OS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	52
Bnr.	502
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300147257
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2022-1396836
Dato	15.05.2022



Innmeldt av	Christoph Hollenstein

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: 2 620 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 335 kWh elektrisitet	1 285 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 innetemperaturen**
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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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 inneklima 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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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 energimerkeordingen. 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: Mobergsbakken 18
Postnr/Sted: 5200 OS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0104
Dato: 15.05.2022 16:15:46
Energimerkenummer: A2022-1396836
Ansvarlig for energiattesten: Christoph Hollenstein
Energimerking er utført av: Christoph Hollenstein

Gnr: 52
Bnr: 502
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnr: 300147257

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Mobergsbakken 18

Nabolaget Indre Moberg - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Borgafjellet barneskule (1-7 kl.) 250 elever, 14 klasser	5 min 2.9 km
Kuventræ barneskule (1-7 kl.) 292 elever, 13 klasser	6 min 2.8 km
Os barneskule (1-7 kl.) 211 elever, 12 klasser	6 min 3 km
Lunde barneskule (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	6 min 3.9 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	15 min 1.1 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	23 min 1.9 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	7 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Os kai Linje 600, 602, 603, 607	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	25 min 28 km
Bergen Flesland	20 min

BARNEHAGER

Kuvågen barnehage (1-5 år) 104 barn	24 min 1.9 km
Os barnehage (0-5 år) 111 barn	4 min 2 km
Espira Ulvenvatnet barnehage (0-5 ... 96 barn	6 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Osøyro	9 min
Coop Extra Irisgården	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Os	5 min
Apotek 1 Os	8 min
Os Vinmonopol	10 min

SPORT

Kolabakkane ballplass	8 min
Os barne- og ungdomsskole	13 min
Aktiv365 Xpress Os	9 min
Energi Treningssenter Os	10 min

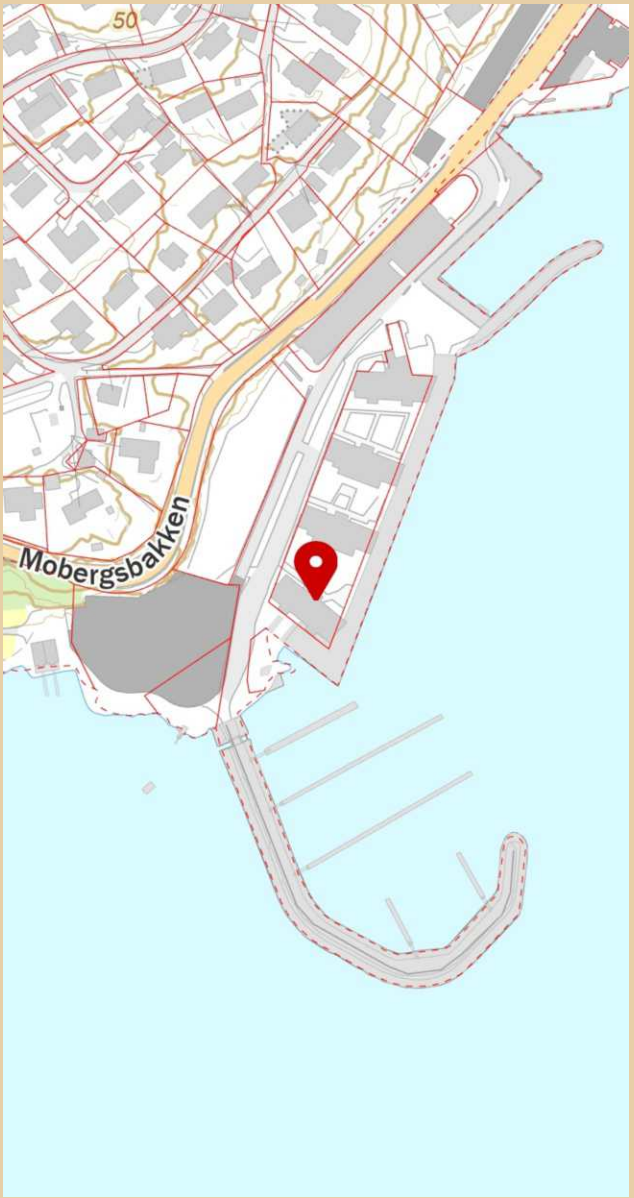
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Mobergsbakken 18, 5200 Os
Gnr. 52, Bnr. 502, Snr. 4, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:
166260049

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Jeanett Kallekleiv

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 920 91 812

E-post: kallekleiv@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
