PRIVATMEGLEREN
VIKØYR & BRANDT

MOBERGSBAKKEN 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Eiendomskart

Vedtekter

Husordensregler

Protokoll fra årsmøte 2026

Energiattest

Bygningstegninger

Basiskart

Veistatuskart

Utsnitt reguleringsplan

Reguleringsbestemmelser

Ferdigattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Mobergsbakken 18, 5200 OS
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 52, bnr. 502, snr. 8

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



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22665-1015 **Eiendomsverdi ref nr:** EN1852

Autorisert foretak: RAJO takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skaar

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Raymond Skaar
Uavhengig Takstingeniør
raymond@rajotakst.no
932 01 636

Medansvarlig

Jonas Grönqvist
Uavhengig Takstingeniør
jonas@rajotakst.no
982 86 630

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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 oppført i 2012. Boligen ligger i Mobergsbakken ved Os sentrum i Bjørnafjorden kommune. Eiendommen ligger i havnen til Os, ved utløpet av Oselva, med utsikt over Bjørnafjorden. Det er gangavstand til de fleste fasiliteter.
Bygningen er konstruksjonsmessig i hovedsak fra byggeåret.

Rominndeling:
Gang, tre soverom, bod, bad, toalettrom og stue/kjøkken.
Sportsbod i felles bodareal.

Boligen har normal standard ut fra alder og konstruksjon, jf. beskrivelser under de enkelte bygningsdelene.
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Det anbefales å lese hele rapporten for en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og skyvebalkongdør i malt tre med utvendig aluminiumsbeslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Altan bygget i betongkonstruksjoner. Gulv er belagt med terrassebord i malt tre, rekkverk i aluminium og glass. Altaner er overbygget.

INNVENDIG Gå til side

Overflater innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte plater.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen hvitmalte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad (6,4 m2)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Svakt fall mot sluk på gulv utenfor dusjsone, lokalt fall mot sluk i dusj.
Høydeforskjell fra toppen av sluket i dusj til topp gulv ved dørterskelen er 42mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket ved vaskemaskin til topp gulv ved dørterskelen er 19mm.
Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon og tilluftsspalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Toalettrom har flis på gulv, malte plater på vegger og i himling.
Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant.
Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg og tilluftsspalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på toalettrom. Avrenning fra skap til rom med sluk (bad).

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast. Vurdert utelukkende ut ifra synlige rør inne i boligen og alder på rør.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert i bod.

Oppvarming:
Det er installert fjernvarme med varmekonvektor plassert i stue og varmekabler i gulv på bad.

Varmtvannstank:
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Andre installasjoner:
Det er sprinkleranlegg i boligen. Anlegget er ikke kontrollert av underskrevne og punktet er ment som en opplysning.

Elektrisk anlegg:
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobe ved entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

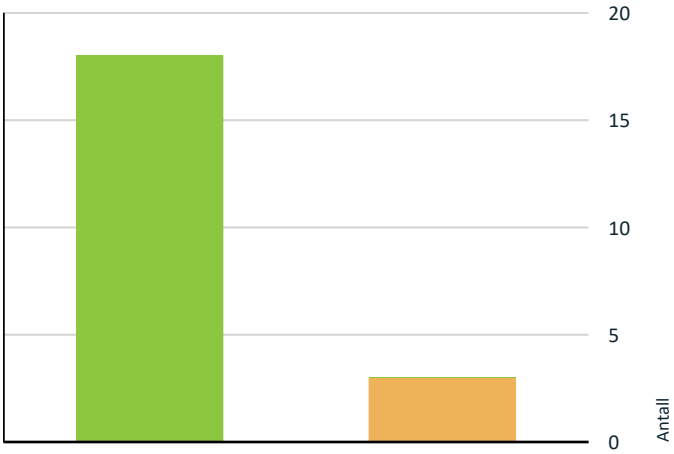
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.
- Brannprosjektering for eiendommen er forespurt, men ikke motatt eller undersøkt. Kun visuell inspeksjon.
-Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.
-Fliser på bad på gulv, vegger, toalettrom, teknisk rom, vaskerom og i ganger o.l er det utført stikkontroller for bom i flis. Alle fliser er ikke kontrollert.
-Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.
Rapporter som gjelder leiligheter (aksje, andel eller seksjon) er rapporten begrenset til leiligheten, og det om normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonen/ andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens felles deler som for eks tak, yttervegger, Grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Felles del er bare forenklet beskrevet uten tilstandsgrad satt. Balkongen/terrasse, og vinduer/ytterdører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad (6,4 m2) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (6,4 m2) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (6,4 m2) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og skyvebalkongdør i malt tre med utvendig aluminiumsbeslag.





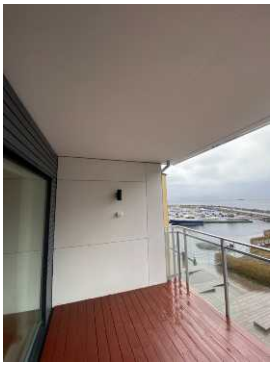


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Altan bygget i betongkonstruksjoner. Gulv er belagt med terrassebord i malt tre, rekkverk i aluminium og glass. Altaner er overbygget.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert høydeforskjell er utført som stikkprøver i gang og stue/kjøkken, boligen var møblert ved befaring og avvik ut over påviste avvik kan derfor ikke utelukkes.

Målt høydeforskjell:
-Gang, 7mm innenfor 2 meter og 12mm gjennom rommet.
-Stue/kjøkken, 5mm innenfor 2 meter og 8mm gjennom rommet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører:
Innvendig har boligen hvitmalte glatte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD (6,4 M2)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.



ETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det er observert mindre riss i enkelte flisfuger (sementbasert fugemasse) på badet. Slike riss kan oppstå som følge av mindre bevegelser i konstruksjonen eller naturlig aldring av fugemassen. Forholdet vurderes som et normalt vedlikeholdspunkt. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader ved befaring.

ETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Svakt fall mot sluk på gulv utenfor dusjsone, lokalt fall mot sluk i dusj. Høydeforskjell fra toppen av sluket i dusj til topp gulv ved dørterskelen er 42mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket ved vaskemaskin til topp gulv ved dørterskelen er 19mm.

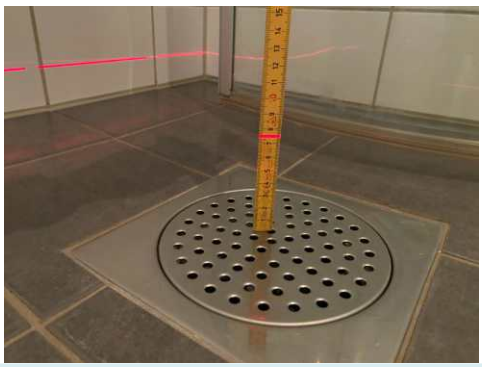
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det er observert mindre riss i enkelte fuger mellom flisene på badet. Slike riss kan oppstå som følge av mindre bevegelser i konstruksjonen eller naturlig aldring av fugemassen. Fuge bør utbedres. Det ble ikke registrert løse fliser eller skader ved befaring.





ETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er registrert avvik for mansjett og klemring. Synlig mansjett i sluken mangler toppstrøk av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det anbefales å innhente dokumentasjon, dersom tilgjengelig. Forholdet vurderes som et avvik fra anbefalt utførelse, uten registrerte tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaring.



Bilde av sluk i dusj på bad.



Bilde av sluk ved vaskemaskin på bad.

ETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon og tilluftsspalte i dør.

ETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang inn mot vaskerom. Det er montert stålstender i skillevegg og det er derfor ikke mulig å gjøre måler med pigger i trevirke. Det er ikke vått eller symptom på fuktighet i veggen under befaring. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (43,2 M2)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN (43,2 M2)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM (1,7 M2)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Toalettrom har flis på gulv, malte plater på vegger og i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant.



ETASJE > TOALETTROM (1,7 M2)

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg og tilluftsspalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på toalettrom. Avrenning fra skap til rom med sluk (bad).



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast. Vurdert utelukkende ut ifra synlige rør inne i boligen og alder på rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert i bod. Det er opplyst at aggregat er byttet i løpet av siste 5 år. Det er ukjent når siste filterbytte er utført på anlegget.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming:
Det er installert fjernvarme med varmekonvektor plassert i stue og varmekabler i gulv på bad.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er sprinkleranlegg i boligen. Anlegget er ikke kontrollert av underskrevne og punktet er ment som en opplysning.

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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobe ved entré.

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 Elektrisk anlegg fra byggeår.

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

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

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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?
    Ja -Vurdering er gjort utifra at ingen tilsyn er utført de siste årene og alder på anlegget. Det anbefales å gjennomføre en el-kontroll hvert 5. år og minimum hvert 12 år. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



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

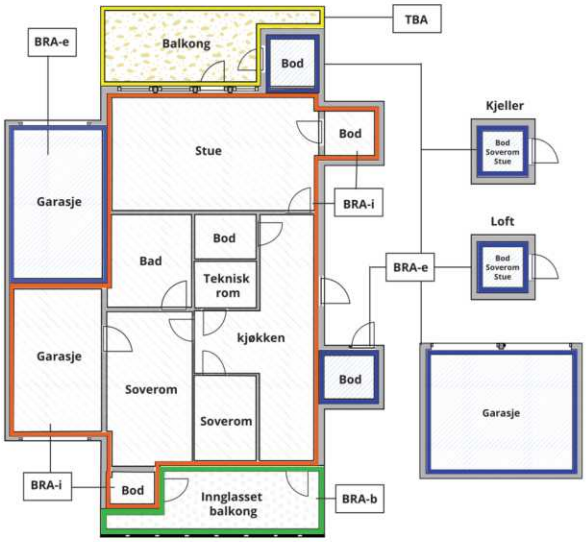
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	99	5		104	23
SUM	**99**	**5**			**23**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang (12,0 m2), soverom 1 (7,4 m2), bod (2,9 m2), soverom 2 (7,4 m2), soverom 3 (13,7 m2), bad (6,4 m2), toalettrom (1,7 m2), stue/kjøkken (43,2 m2)	Sportsbod i felles bodareal (4,9 m2)	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

TBA på eiendommen er omtrentlig og skjønnsmessig vurdert.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens netto areal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for areal, interne vegger,osv opptar. Arealet er ikke nøyaktig oppgitt og kan fravike oppimot 1 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Jonas Grönqvist	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	52	502		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mobergsbakken 18

Hjemmelshaver
Moberg Otto Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Mobergsbakken ved Os sentrum, i Bjørnafjorden kommune. Eiendommen ligger i hamnen til Os, ved utløpet til Oselven og har flott utsikt utover Bjørnafjorden. Gangavstand til de fleste fasiliteter Os har å tilby.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapets regning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapet regning

Om tomten

Felleseie tomt på 4.448 m². Tomten er opparbeidet med beplantning, murer, trapper, plen, gangveier og rekkverk.

Byggemåte

Boligblokk oppført med yttervegger av betong og bindingsverk kledd med fasadeplater og liggende panel, etasjeskillere av betong, flate tak av betongkonstruksjoner som er tekket med papp/membran.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring El anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
El-kontroll			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.12.2018		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EN1852

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder

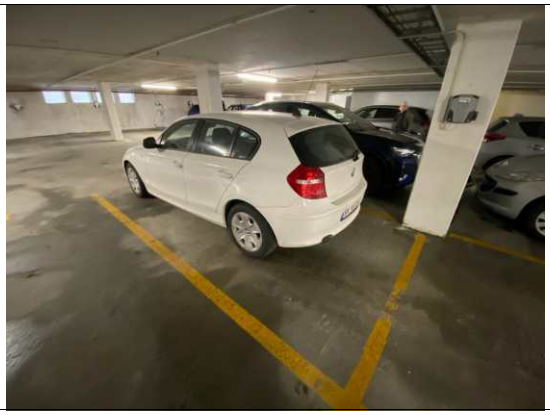




Ringeklokke / døråpner



Bod i felles bodareal.



Parkering i felles garasjeanlegg.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Oppdragsnr.
106260056

Selger 1 navn
Anne-Berit Liland Henriksen

Gateadresse
Mobergsbakken 18

Poststed	Postnr
OS	5200

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Otto Magne Moberg

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Otto Magne Moberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106260056

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 106260056

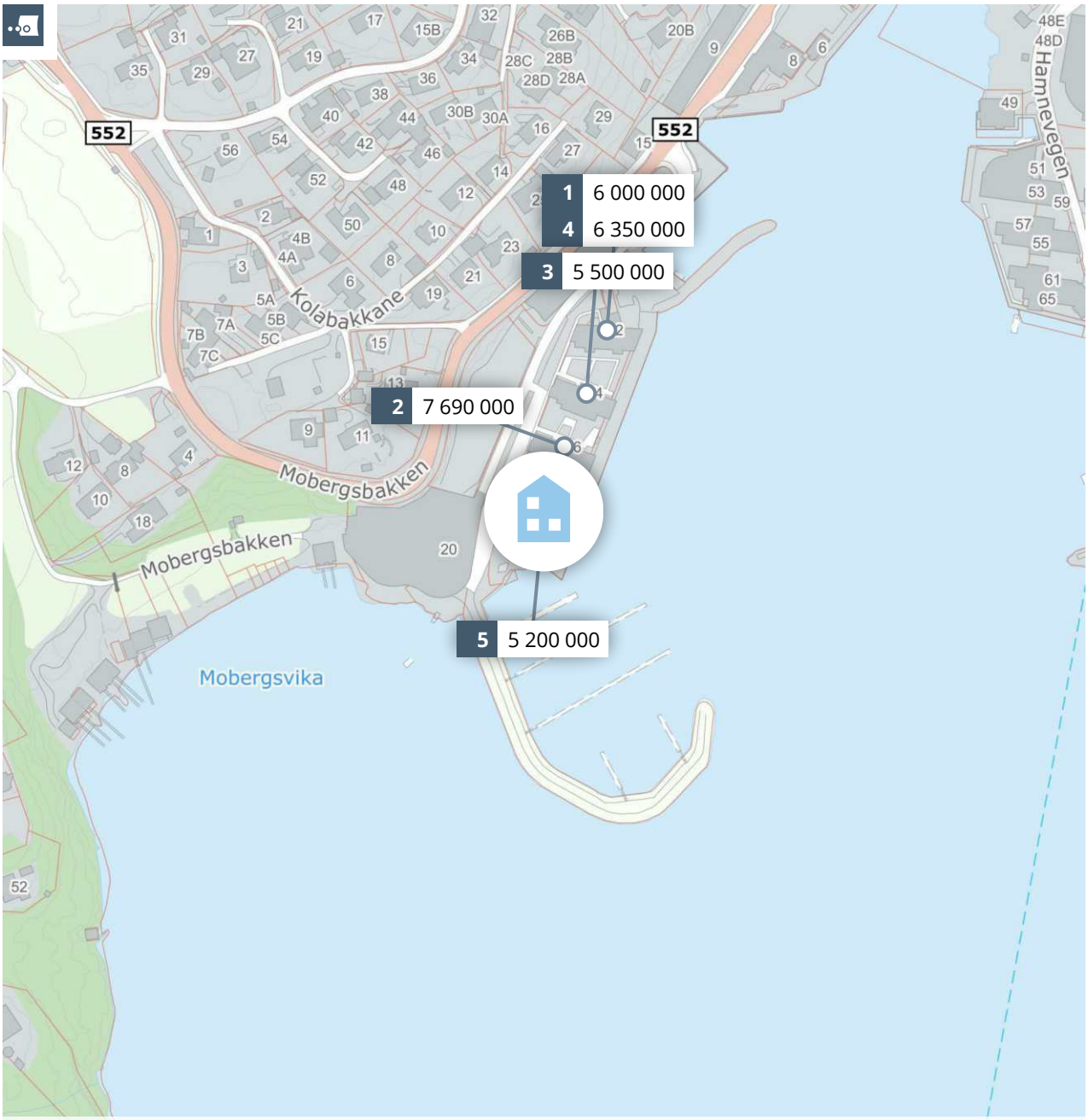
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Berit Liland Henriksen	c352af84a0dd7603acc76 01df2f3809763b9611a	27.03.2026 03:52:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 106260056

- 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



Meglers verdivurdering

MOBERGSBAKKEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 13.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Arild Vikøyr.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Mobergsbakken 18, 5200 OS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 52 BNR 502 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 4624
BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS MOBERG INDRE

Verdivurdert til

6 350 000

0	6 350 000	64 141
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	5 266
Formue	21 089
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mobergsbakken 12 83 m² 2012 3. etg 2 sov	04.10.2024	5 490 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**72 289**
2	Mobergsbakken 16 129 m² 2012 5. etg 3 sov	03.09.2024	7 690 000	**7 690 000**	0	7 690 000	**59 612**
3	Mobergsbakken 14 81 m² 2012 4. etg 2 sov	08.10.2024	5 490 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**67 901**
4	Mobergsbakken 12 102 m² 2013 5. etg 3 sov	30.10.2024	6 500 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**62 255**
5	Mobergsbakken 18 82 m² 2012 1. etg 2 sov	17.03.2025	5 390 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**63 415**

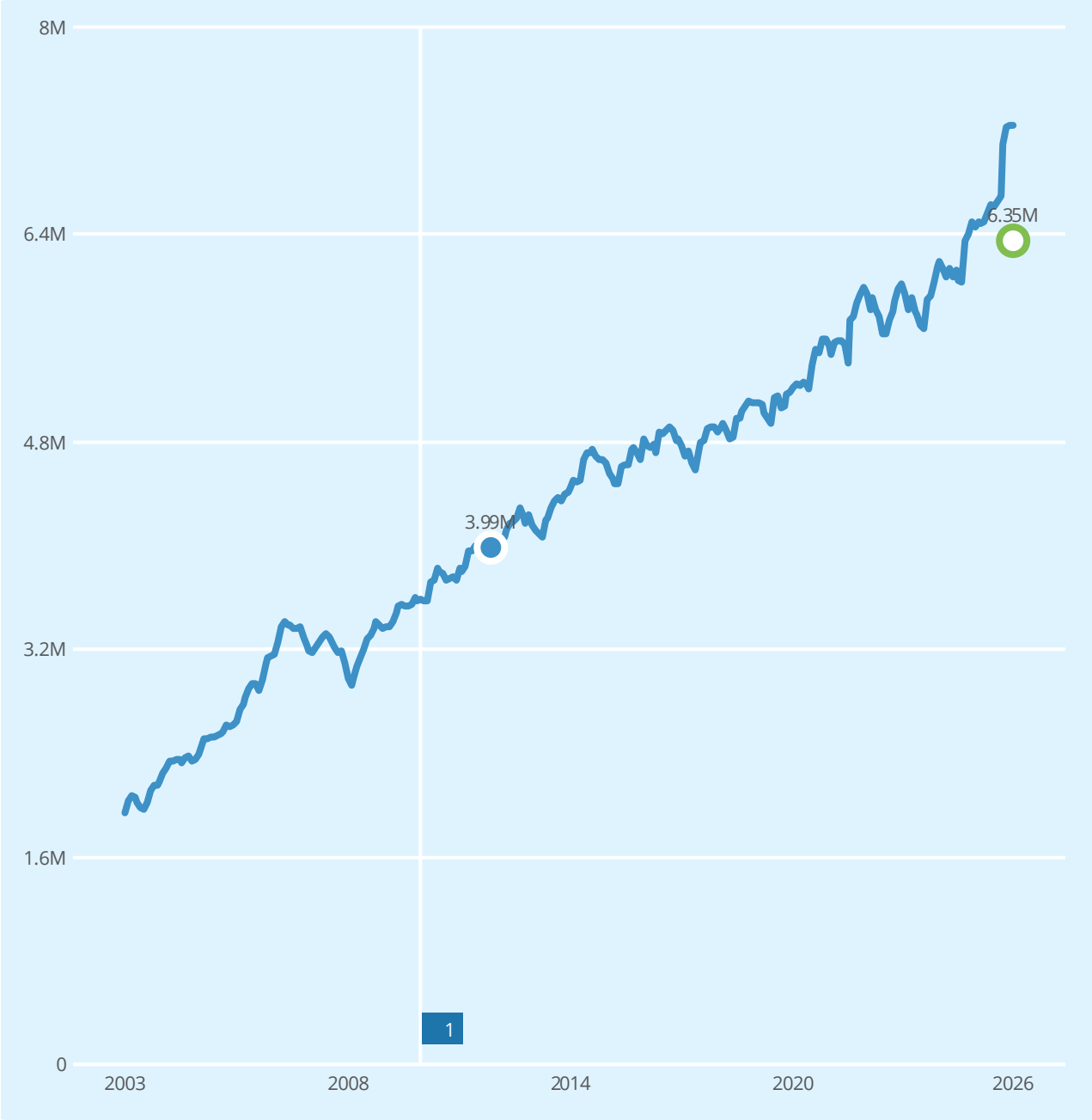
Med fantastisk beliggenhet i 2. etasje, i fremste blokken i Os sjøfront ligger denne leiligheten med utsikt utover Bjørnafjorden og havnen i forkant. Her har du over 100 m2, 3 soverom, parkering i garasjeanlegg med heis til rett ved leiligheten. Kan dette være din nye drømmebolig?

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.08.2012		22.08.2012	-	3 990 000	-	3 990 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Før høyt estimat og andre som ikke er solgt.

Leiligheter til salgs i 5200 OS nå

6
leiligheter til salgs

5.3M
5 027 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Leiligheter solgt i 5200 OS siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

4.3M
4.1M
4 077 000 Salgspris i snitt
3 970 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

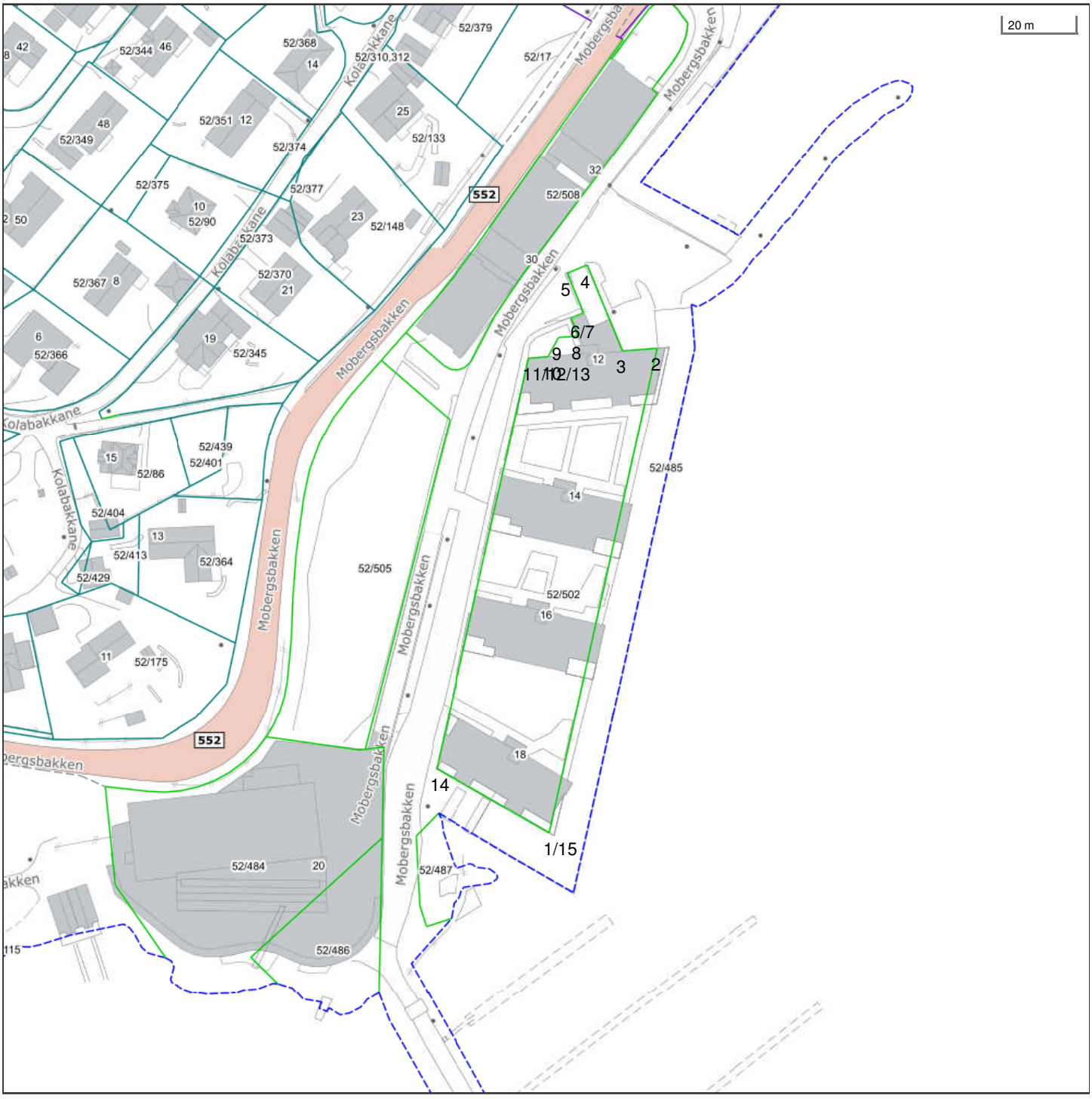
64 141 Mobergsbakken 18
Totalpris 6 350 000

55 210 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

51 747 BJØRNAFJORDEN kommune i snitt siste 6 mnd

Utskriftsdato: 19.03.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 52/502//8



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	

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.

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.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SJØFRONTEN OS

Organisasjonsnummer: 911748770
Møtet ble avholdt 11. mars kl. 18:00, Oseanasalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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 AS velges som møteleder.

> **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:**
> Som fører av protokollen ble Hilde Rødland foreslått. Som protokollvitner ble Ketil Halhjem og Oluf Hessen foreslått.
>
> ✓ **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. Forslag til innglassing av altaner

Styret foreslår å åpne for **mulighet** til innglassing av altaner i sameiet. Forslaget innebærer **ingen plikt** til innglassing og **ingen kostnader** for seksjonseiere som ikke ønsker dette.

Formålet med forslaget er å gi valgfrihet, samtidig som sameiets og bygningenes attraktivitet og markedsverdi styrkes over tid.

Viktige forutsetninger

- Innglassing er frivillig og et privat tiltak
- Sameiet påføres ingen kostnader, ansvar eller vedlikeholds forpliktelser
- Felleskostnader påvirkes ikke

Rammer for innglassing

- All innglassing skal tegnes, prosjekteres og **forhåndsgodkjennes av styret**
- Styret skal sikre enhetlige løsninger og et helhetlig uttrykk på bygningene
- Eventuell byggesøknad til kommunen er den enkelte andelseiers ansvar

Ansvar

- Den enkelte andelseier bekoster innglassingen fullt ut
- Drift, vedlikehold og eventuell utskifting er andelseiers ansvar

Oppsummering

Dersom forslaget godkjennes, medfører det også følgende vedtektsendring:

Det legges til et nytt punkt i vedtektenes § 5-1 (2) bokstav j:

- «Drift, vask, vedlikehold og eventuell utskifting av innglassing på altan»

Styrets innstilling
Styret foreslår å godkjenne forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås å tillate innglassing av altaner, og forslag til vedtektsendring: nytt punkt i vedtektenes § 5-1 (2) bokstav j: «Drift, vask, vedlikehold og eventuell utskifting av innglassing på altan» godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det er kommet 3 forslag til kandidater:

Svein Leirvåg, styremedlem

Gunhild Hansen, varamedlem

Torild Søvik, varamedlem

Valgkomiteens innstilling

"Sameiet Sjøfronten Os - Årsmøte 11. mars 2026

Valgkomiteen i Sameiet Sjøfronten Os har gjennomført sitt arbeid og legger med dette frem sin innstilling til årsmøtet.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

Svein Leirvåg (blokk 16) innstilles som styremedlem for en periode på 2 år.

Gunhild Hansen (blokk 14) innstilles som varamedlem for en periode på 1 år.

Valgkomiteen vurderer de innstilte kandidatene som godt egnet til vervene og mener de vil bidra positivt til styrets videre arbeid. Generalforsamlingen står fritt til å fremme ytterligere forslag.

Os, 04.02.2026

For valgkomiteen i Sameiet Sjøfronten Os

Karin Leirvåg

Odd Gunnar Holsen"

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Svein Leirvåg

Følgende stilte til valg:
Svein Leirvåg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torild Søvik

Følgende stilte til valg:
Torild Søvik

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Gunhild Hansen

Følgende stilte til valg:
Gunhild Hansen

9. Valgkomité

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Karin Leirvåg
Lisbeth Sørensen Skjelbreid

Følgende stilte til valg:
Karin Leirvåg
Lisbeth Sørensen Skjelbreid

enova

Energiattest



Adresse **Mobergsbakken 18, 5200 OS**	
Dato for energimerking **27.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275581**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300147257**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **502**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **98,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **93,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 262 kWh**



Mobergsbakken 18, 5200 OS

Detaljering

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

Mobergsbakken 18, 5200 OS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

B-1

OS KOMMUNE
30. JAN. 2012
10/1495
ma 52/485
242

GHE

Kommunens saksnr
10/1495

Søknad om endring av tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Os Kommune

Osøyro
%200 Os

Hvis tiltaket berører eksisterende eller framtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett søknad om endring av tillatelse

Tillatelsen det søkes om endring av

Vedtaksdato 23.06.10

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
52	485				

Adresse	Postnr	Poststed
Os Sjøfront, Mobergsneset	5200	Os Sjøfront, Mobergsneset

Beskrivelse av endring

Endre slagretning av dører i koridor. Se skriv fra Multiconsult

OS KOMMUNE
Godkjent ved kommunalsjef
Dato: 03.02.12 Sign.:
Delegasjonsvedtak sak: 12/53

Vedlegg

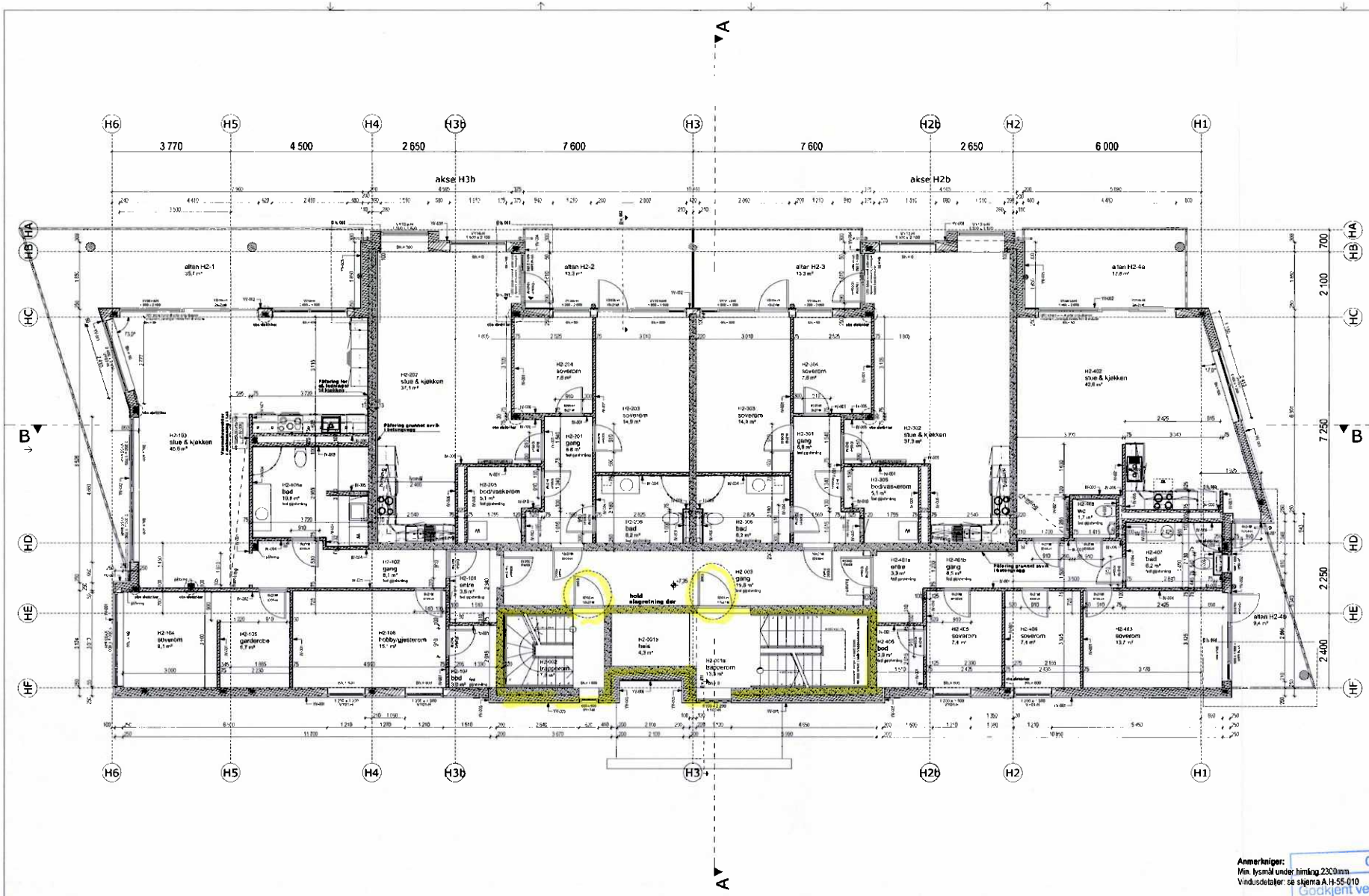
Beskrivelse av vedlegg dersom endringer i tidligere vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	1 - 1	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☑
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 2	☐
Søknader om ansvarsrett og kontroll, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	☑
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	☑
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrifter

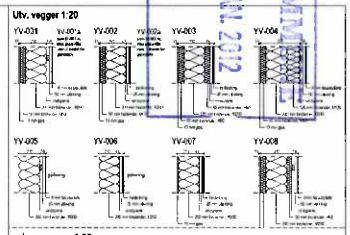
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	**Tiltakshaver**
Foretak: Veidekke Entreprenør AS	Foretak: Veidekke Entreprenør AS
Dato: 27.01.12 Underskrift: Thormod Skaar.	Dato: 27.01.12 Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: THORMOD SKAAR	Gjentas med blokkbokstaver: THORMOD SKAAR

© NBR nr 5168 Juli-2003

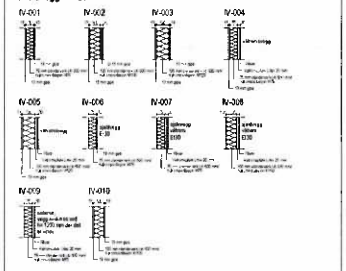
E-2



Utv. vegger 1:20



Innv. vegger 1:20



D		23.02.2012	sl	gb
C		08.11.2011	sl	gb
B		31.10.2011	sl	gb
A		13.10.2011	sl	gb
		06.09.2011		
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr. Godkj.

Tegn.nr.: A.H-23-200

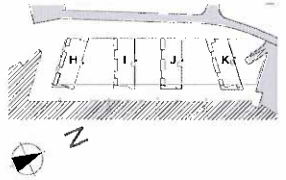
Prosjektnummer: 60169

Arbeidstegning

Fase: D

Tittel tegning: Veidekke

Prosjektbenevnelse / Prosjektnavn: 60169 Os sjofront II



Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR

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

Hus H, plan 2

Mål: 1:50 Tegnet: sl Godkj.: gb

Dato: 13.10.11 Kontr.: gb Ansv.: Link Arkitektur

A.H-23-200

Prosjektnummer for prosjekterende: 60169

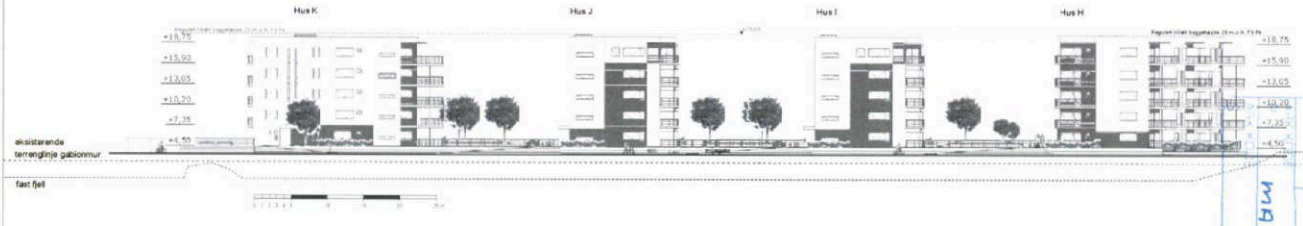
Anmerkninger:
Min. lysmål under himling 2300mm.
Vindusdetaljer: se skjema A.H-55-010

OS KOMMUNE
Godkjent ved kommunalsjef
Dato: 03.02.12 Sign.:
Delegasjonsvedtak sak: 12/53

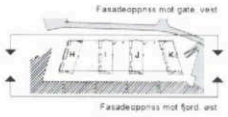
OS KOMMUNE
10/1945
03. JAN. 2012
52/485



Fasadeoppriss øst



Fasadeoppriss vest mot gate



MOTTATT
MAI 2010
BYGNINGSAVDELINGEN
SENTRALARKIVET
mn 52/485
gnr 149 bnr 2

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

Fasader

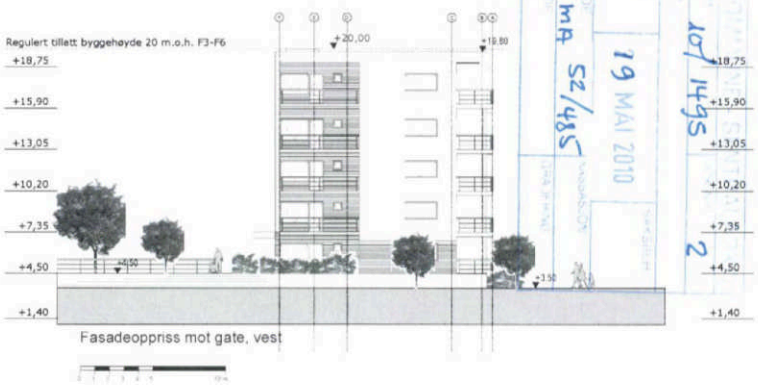
Tegn.nr A.40.1180

Indeks

Mål: 1:500 Dato: 22.04.10 Tegn.: gh/rib/år Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: gh Rev.dato:

Plotdat 19.05.2010





19 MAI 2010
MA 52/485
101 149S
2



Os sjøfront II

Rammesøknad

Hus H Fasader

Tegn.nr **A.41.100**

Indeks

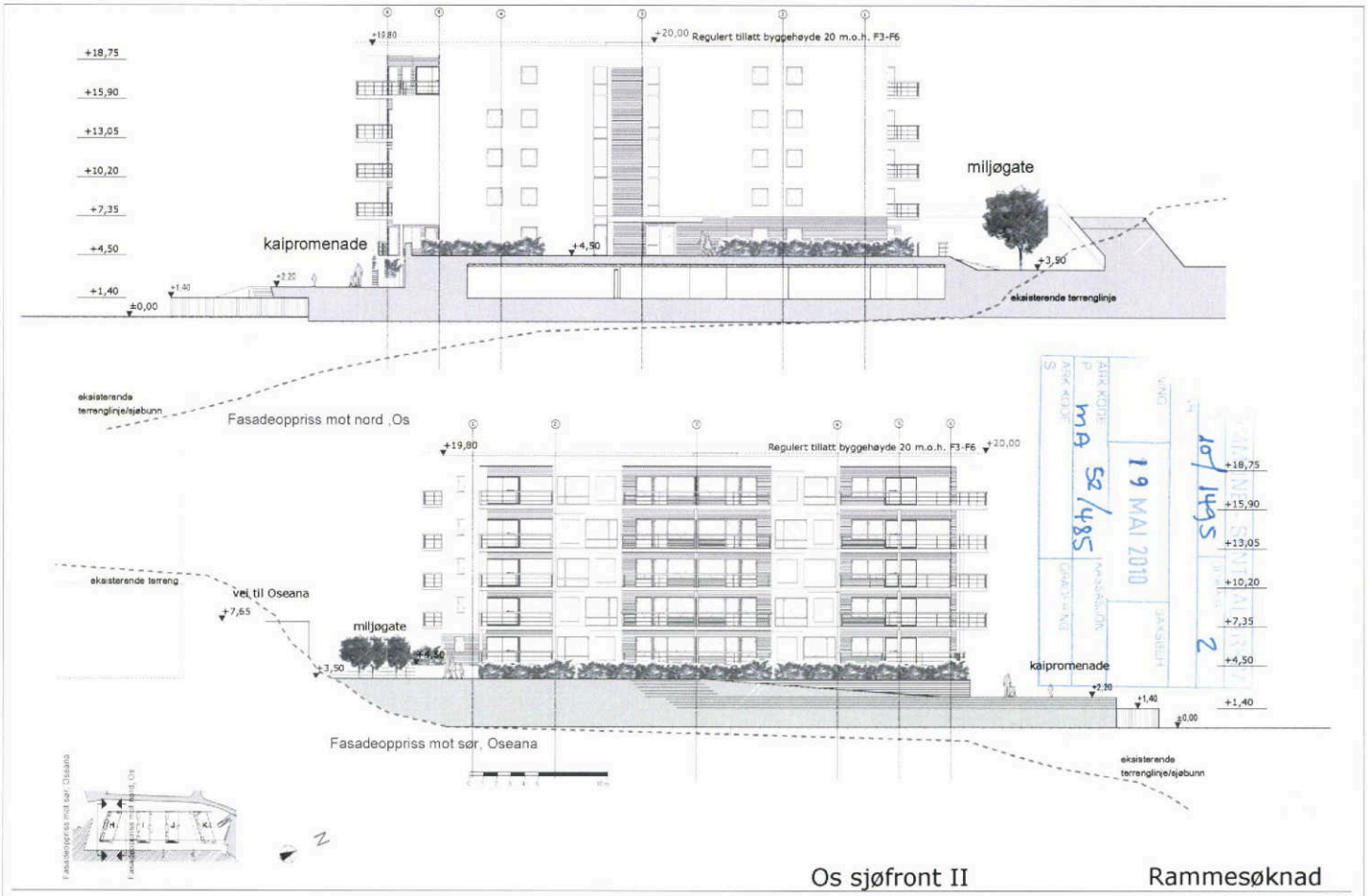
Mål 1:250 Dato 22.04.10 Tegn: gh/rib/år Kontr: gh Godkj: gh Ansv: gh Rev.dato:

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



19 MAI 2010

Os sjøfront II

Rammesøknad

Hus H Fasader

Tegn.nr **A.41.101**

Indeks

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

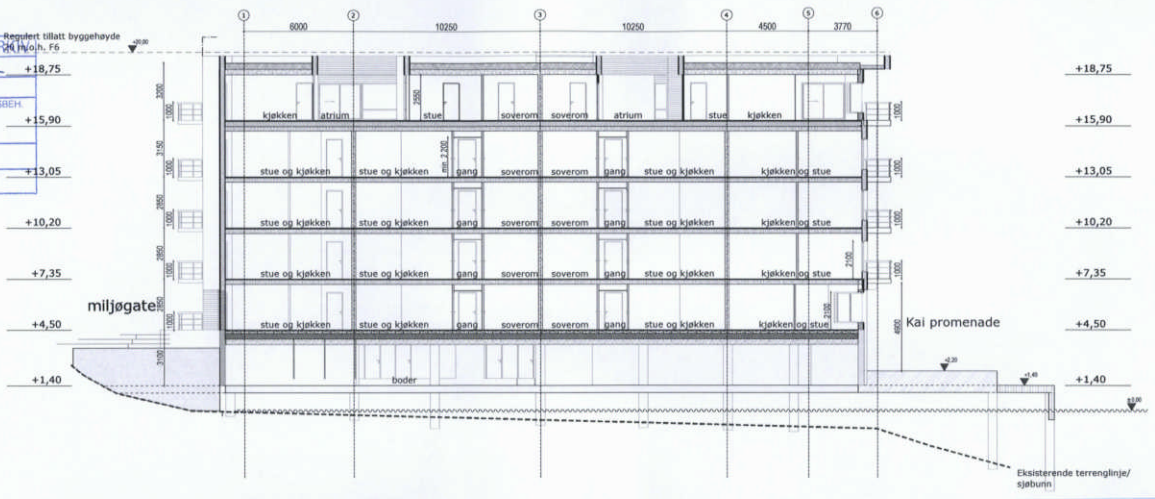
Mål: 1:250 Dato: 22.04.10 Tegn.:gh/rib/år Kontr.:gh Godkj.:gh Ansv.:gh Rev.dato:

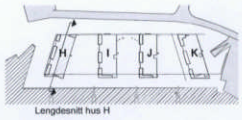
Pedet 19.05.2010

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

Hus H

Regulert tillatt byggehøyde +28,00 moh. F6





N

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

Os sjøfront II

Rammesøknad

Hus H Lengdesnitt

Tegn.nr A.31.100

Indeks

Mål: 1:200 Dato:22.04.10 Tegn.:gh/rlb/år Kontr.:gh Godkj.:gh Ansv.:gh Rev.dato:

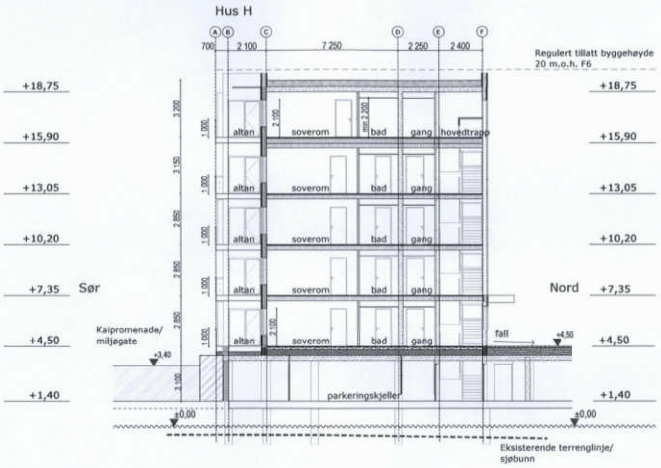
LINKSIGNATUR
Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
P.b 4121 Dreggen
5835 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
Telefaks: +47 55 57 34 01
E-post: bergen@link-signatur.no

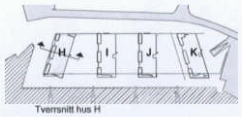
OS SJØFRONT

Printed 11.06.2010

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

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





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

Os sjøfront II

Rammesøknad

Hus H Tverrsnitt

Tegn.nr A.31.101

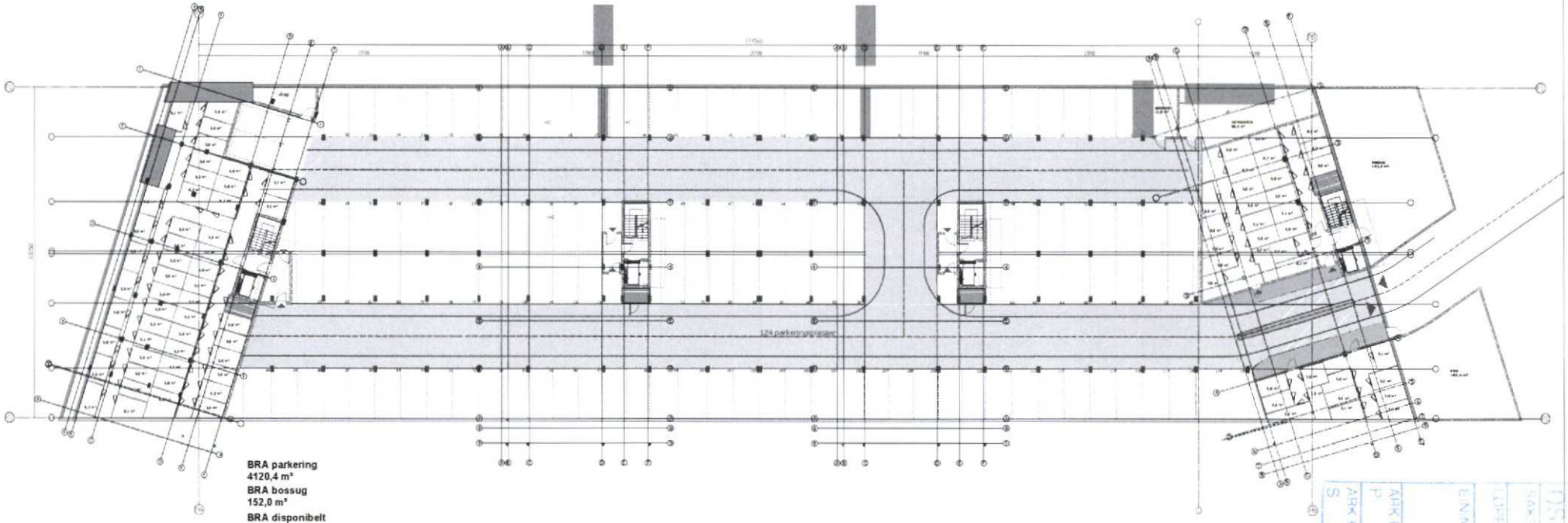
Indeks

Mål: 1:200 Dato:22.04.10 Tegn.:gh/rlb/år Kontr.:gh Godkj.:gh Ansv.:gh Rev.dato:

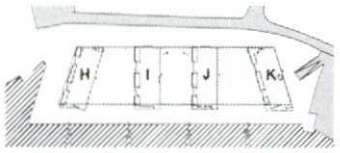
LINKSIGNATUR
Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
P.b 4121 Dreggen
5835 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
Telefaks: +47 55 57 34 01
E-post: bergen@link-signatur.no
OS SJØFRONT

Plottet 11.06.2010

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



BRA parkering
4120,4 m²
BRA bossug
152,0 m²
BRA disponibelt
103,4 m²



N

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKSNR 10/1495 DOKNR 2
LØPENR
INNG 19 MAI 2010
ARK KODE P MA 52/485
ARK KODE S
KASSASJON
GRADERING
SAKSBEH

Os sjøfront II

Rammesøknad

Parkeringskjeller hus H, I J og K

Tegn.nr **A.20.100**

Indeks

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

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

Plottet:18.05.2010

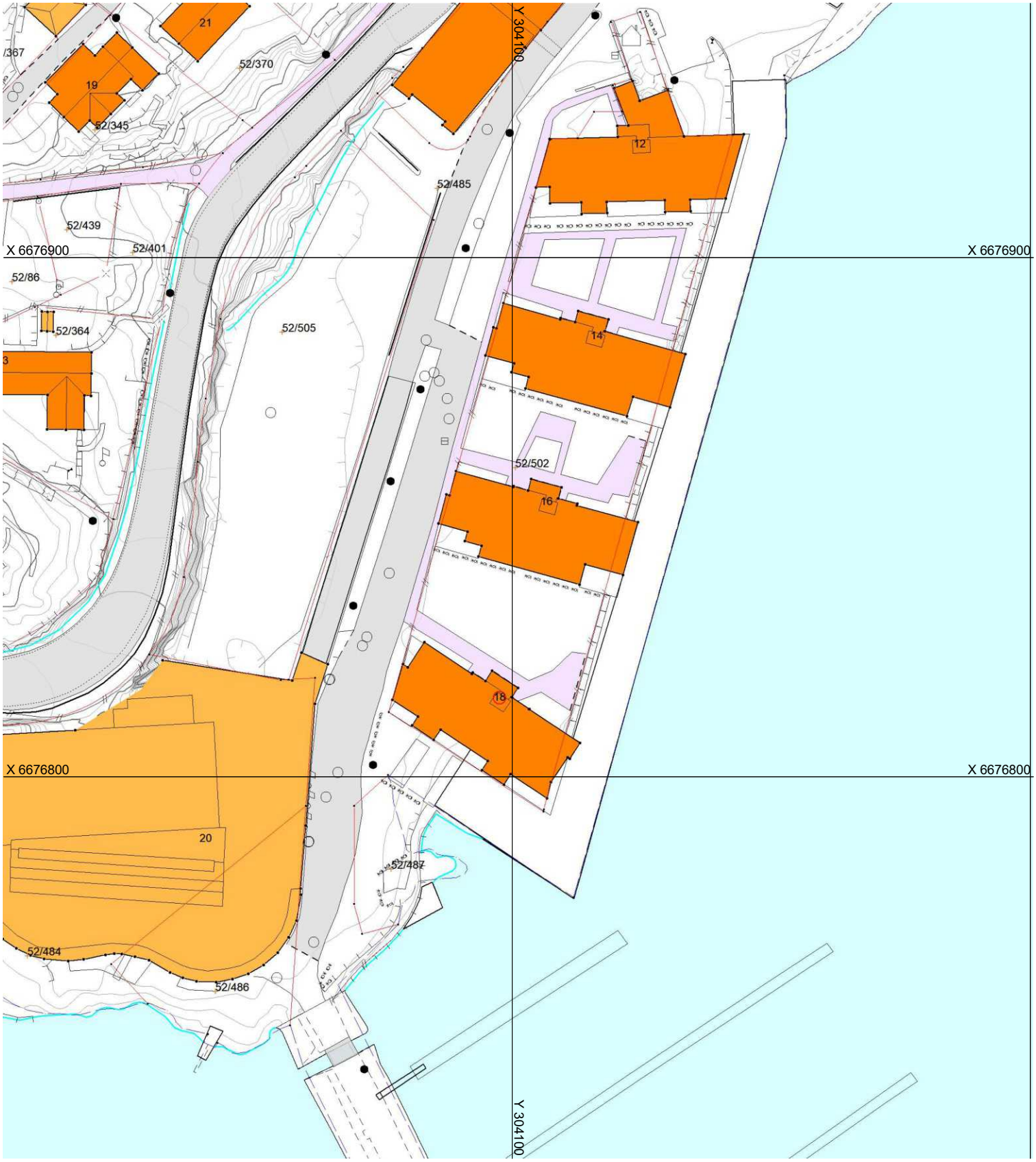
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 52/502 seksjon 8
Adresse: Mobergsbakken 18
Målestokk: 1:1000
Dato: 19.03.2026

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)

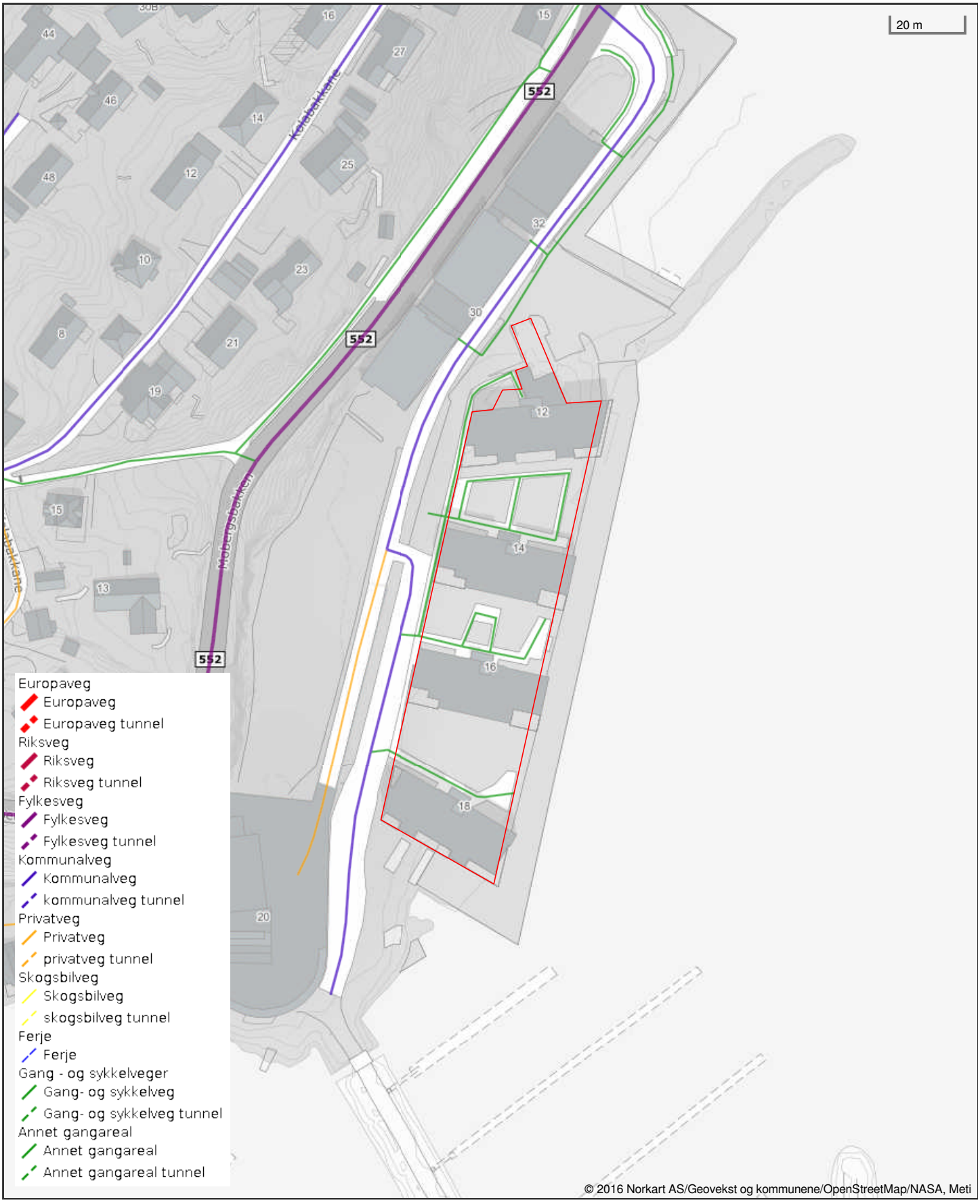
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 19.03.2026

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.

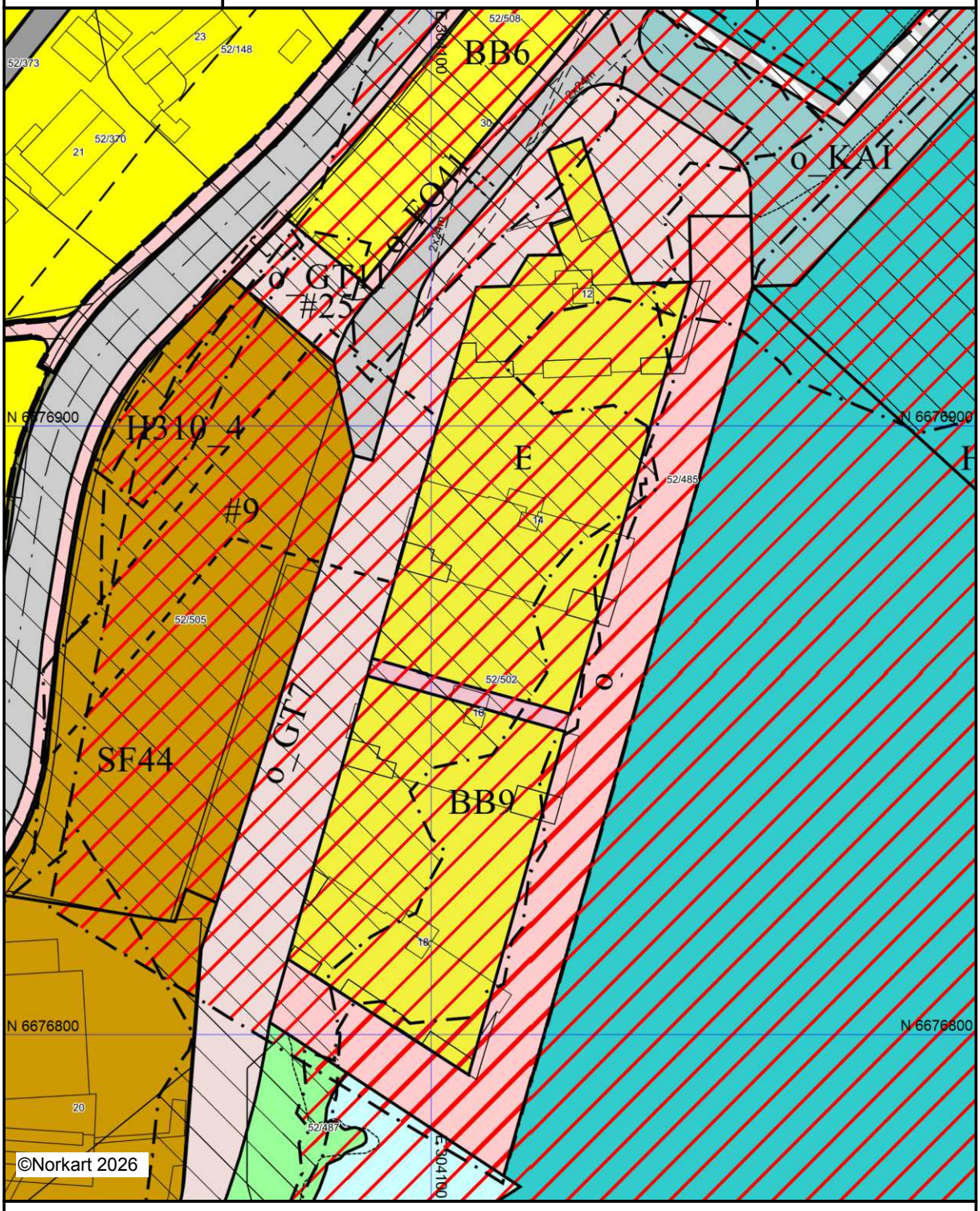
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/502/0/8
Adresse: Mobergsbakken 18
Dato: 19.03.2026
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

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.

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

OS KOMMUNE
Byggesak

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.

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

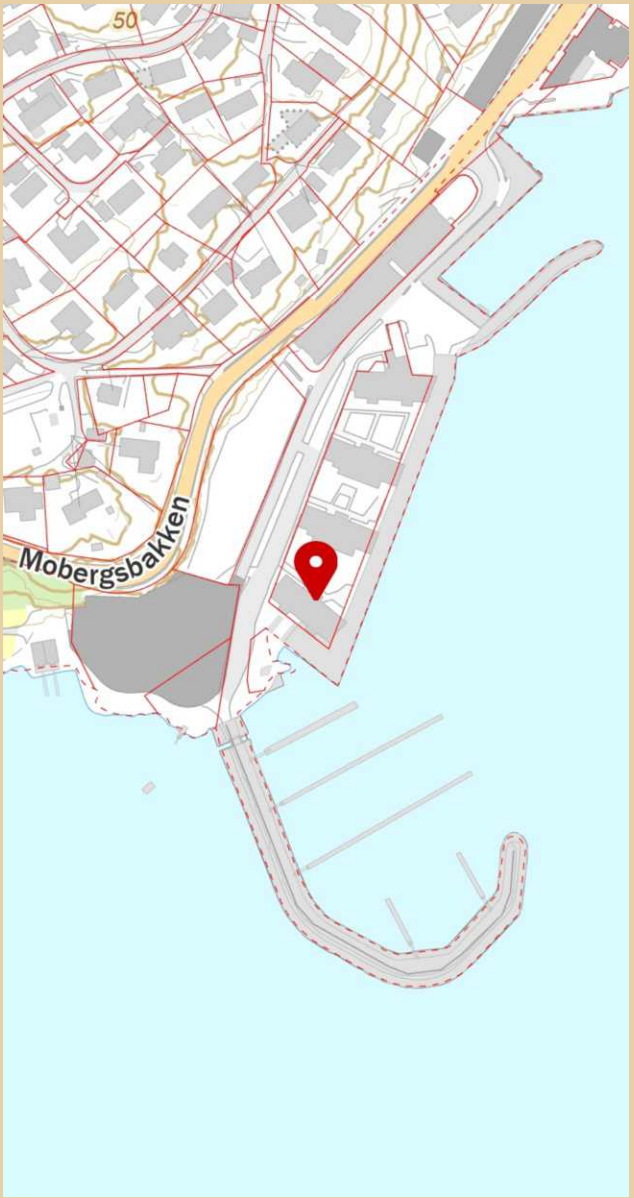
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

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. 8, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:
106260056

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Saksbehandler: Arild Vikøyr

Telefon / Mobil: 56 30 32 30 / 928 06 343

E-post: arild.vikoyr@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.
