PRIVATMEGLEREN
SYD

HALHJEMSVEGEN 260

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Tnglyste dokumenter

Tegninger og ferdigattest

Informasjon fra Bjørnafjorden kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Info budgivning

Tilstandsrapport

Halhjemsvegen 260, 5208 OS
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 44, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3440 **Eiendomsverdi ref nr:** VV9718

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

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.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

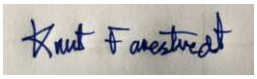
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

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

AKTUELL EIENDOM

Enebolig over 2 plan. Bygget i 1975.
Utleiedel i største del av u-etasje.

U-etasje, utleiedel: Entre, 2 stk. boder, gang,
bad/vaskerom, kjøkken, kontor, stue og soverom.

U-etasje, hoveddel: Trapp/allrom, gang og 2 stk. boder.
Utgang til hage fra gang.

1. etasje inneholder: Entre, vaskerom, gang, bad,
trapp, 3 stk. soverom, kjøkken, stue og sommerstue.
Utgang til altan fra ett soverom, og til terrassedekke/altan
fra sommerstue.

Boligen har generelt eldre overflater og innredninger
med behov for oppgradering og rehabilitering.
Flere beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre
detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Garasje på 23 m² og dobbel garasje på 45 m².
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Ligger i et veletablert boligområde like ved Halhjem kai.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

• Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
• Etasjeskillere
• Innvendige trapper
• Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
• Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
• Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
• Støttemurer
• Skjulte installasjoner
• Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
• Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Bygningens planløsning
• Bygningens innredning
• Løsøre som hvitevarer
• Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
• Bygningens estetikk og arkitektur
• Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
• Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

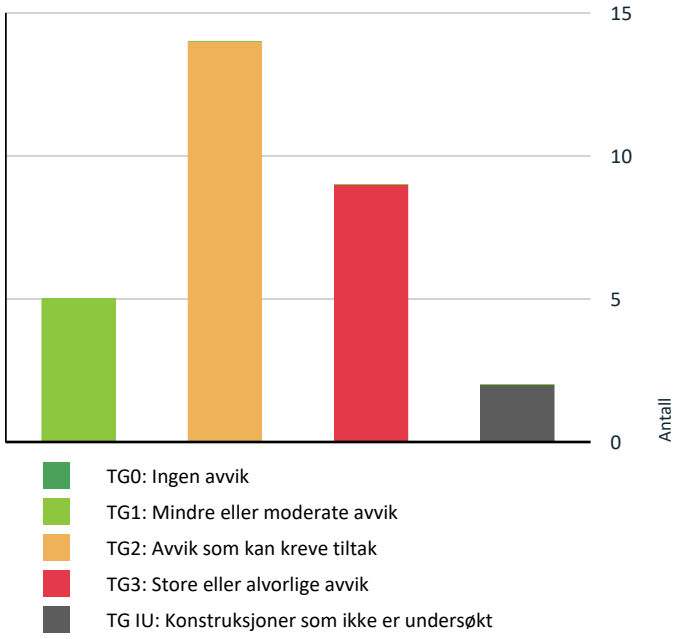
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

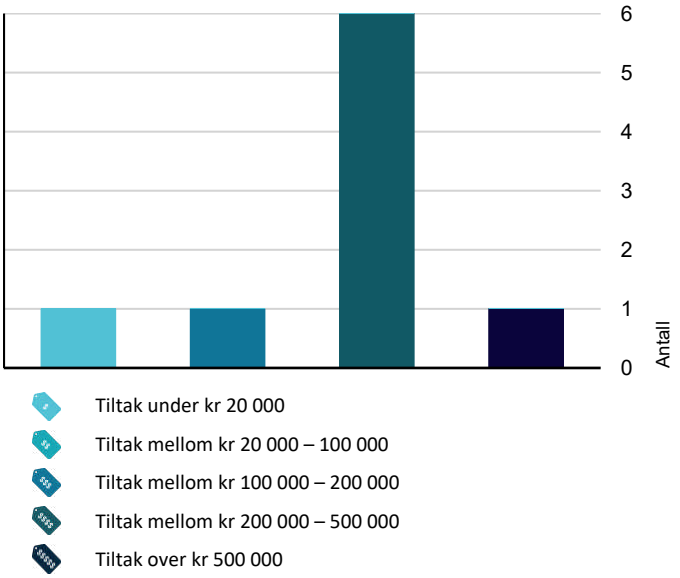
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Viktig informasjon og forbehold:
Selgers egenerklæring og skjulte feil/mangler
Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen.

Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikke-destruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør).Selger kan ha oppgitt opplysninger om slike skjulte forhold eller historiske feil i sitt egenerklæringsskjema, uten at disse nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å fange opp gjennom de undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt:Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremkomme av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til selv å gjennomgå selgers egenerklæring nøye, vurdere opplysningene der opp mot denne tilstandsrapporten, og legge dette til grunn for sin samlede undersøkelsesplikt før budgivning.

Sammendrag av boligens tilstand

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Ytterdør u-etasje** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > U-etasje > bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Skorstein over yttertak** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > U-etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Standard

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmtak, tekket med betong takstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takstein har mose og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Takstein bør rengjøres for mose.

TG 2 Skorstein over yttertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Murt/pusset element pipe over yttertak, kun besiktiget fra gateplan.

Forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).
Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pipen har overflateslitasje.
- Eldre plakklodd/bly.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold av pipe påregnes.
• Plakklodd bør skiftes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp av plast og metall.

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Spesifikt forbehold: Tilstand for de deler av renner/nedløp som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med stående kledning, samt parti med liggende trekledning.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Variabel kvalitet/slitasje på kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Punktutskifting av enkelte kledningsbord kan ikke utelukkes. Behov for overflatebehandling.
Utfra kledningens alder og variable kvalitet bør det påregnes redusert resterende levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Blindloft med lukeadkomst. Konstruksjon av tresperrer og sutakplater.
Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

• Det er registrert noen fuktskjolder og noe mugg i konstruksjonen.
• Det er observert muselort på loftet.

Fuktskjolder kan oppstå grunnet mindre lekkasjer utenifra, eller grunnet luft lekkasjer fra rom under. Selv om fuktskjolder viser seg å være tørre under befaring kan disse ha kondens/fukt (og i visse tilfeller rim) vinterstid hvis det er lave temperaturer utendørs.
Dette oppstår eksempelvis grunnet utettheter i kondenssperre (plast duk) som fører varm og fuktig inneluft opp gjennom konstruksjonen og treffer nedkjølt overflate (sutak og tresperrer), resulterer i kondens/fukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden. Hvis det oppstår kondens/fukt visse steder vinterstid (eller generelt ved stor temperatur forskjell ute/inne) er dette ofte tegn på luftlekkasjer i område under, lokal utbedring (teiping av skjøter plastduk, evt supplere mangelfull plastduk etc.) må utføres. Fuktskjolder kan også oppstå grunnet mangelfull ventilering, vurder å utvide ventilering til flere ventiler.
• Mugg kan fjernes med egnet sopp- og muggmiddel.
• Kontakt skadedyr firma for muselort, vanlig utbedring er å fjerne all synlig muselort og rengjør området grundig med desinfiserende midler, videre inspiser og tette alle hull/sprekker, installer feller.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer (fra byggeår/1995).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold påregnes, utskifting nærmer seg uten at det kan angis eksakt tid/år.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Noen isolerglass vinduer i trekarmer fra ca 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør u-etasje (1 av 2): Panelede tredører med felt av isolerglass.
Terrassedør 1. etasje (1 av 2): Panelet tredør med felt av isolerglass (1995).
Ytterdør 1. etasje: Teak fylling dørblad med sidefelt av enkelglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre dører med utvendig/innvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold bør påregnes, og utskifting kan på sikt bli aktuelt uten at eksakt tidspunkt kan angis.

Tilstandsrapport

TG 3 Ytterdør u-etasje

Beskrivelse

Ytterdør u-etasje (2 av 2): Panelet tredør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Døren har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Døren står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Terrassedør 1. etasje

Beskrivelse

Terrassedør 1. etasje (2 av 2): Panelet tredør med felt av isolerglass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan av impregnert materiale, malt rekkverk (altan med utg fra soverom).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er registrert malingsslitasje på altan.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Altan har behov for vedlikehold/overflatebehandling.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassedekke/ altan (med utg fra stue) av impregnert materiale, malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Slitasje på overflater og dekke. Skjevheter i dekke.
• Skjevhet på rekkverk altan og dekke, samt skjevhet og betydelig slitasje på trapp ned til hage fra dekke.
• Levegg har del med råteskade.
• Mangler ett glassfelt i rekkverk på dekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Overflater må vedlikeholdes/utbedres.
• Skjevheter må utbedres for å sikre funksjon og stabilitet.
• Trapp ned fra dekke må rettes og utbedres.
• Råteskadet del av levegg må skiftes.
• Manglende glassfelt må monteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

1. etasje.
Gulv: Linoleum belegg, laminat, parkett, fliser.
Vegger: Malt platekledning, huntonitt panel, tapet, malt strie.
Himling: Huntonitt hvite takplater, panel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre overflater med stor slitasje.
• Stor slitasje på parkettgulv.
• Stedvis noe knirk registert i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Rehabilitering av overflater påregnes.
• Knirk i gulv kan reduseres ved å feste gulvplater, ytterligere tiltak kan bli nødvendig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

U-etasje.
Gulv: Linoleum belegg, laminat.
Vegger: Malt platekledning, malt mur.
Himling: Malt platekledning.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Hovedsakelig åpen mur, fuktindikatorsøk viste utslag under befaring.
Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble registrert/målt fukt i åpnet hull på ca.18,3%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er grobunn for sopp og fuktskader igangsatt og videre undersøkelser for å kunne vurdere omfang bør igangsettes. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
• Det er registrert omfattende synlige fuktskader

• Det er ved hulltaking registrert fuktnivå som kan gi grobunn til sopp og råteskader på sikt.
• Synlig og målbar fukt i deler av mur (åpen mur).

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Aktuelle undersøkelsesmetoder kan være:
• Videre visuell kontroll/sjekk (utvikling)
• Videre fuktmålinger
• Avdekking (åpning av konstruksjoner)

Følgende generelle retningslinjer for utbedring:
• Stans fukttilgangen og tørk ut materialene.
• Identifiser skadegjøreren.
• Vurder behovet for å forsterke eller skifte ut svekkede materialer.
Hvis det er angrep sopp, må man dessuten gjennomføre følgende:
• Fjern alt angrepet treverk med opp til 0,5 meter sikkerhetssone.
• Fjern all overflatevekst av sopp.
• Vurder muligheten for kjemikaliebehandling av eventuelt infisert murverk, med en sikkerhetssone på minst 0,5 meter inn i friskt område.

Merk: Kostnader er usikre da omfanget ikke er kjent. Det tas derfor forbehold om kostnadsestimatet. Deler av kostnaden er lagt inn under punkt drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



VÅTROM

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv. Keramiske fliser på vegg i dusjsone, malt platekledning/malt mur på resterende vegger. Malt platekledning i tak. Avtrekksventil. Innredet med toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

Avvik:
• Eldre gulvbelegg/overflater.
• Belegg er dels løst.
• Fare for at vann ikke går til sluk pga høyde på terskel dusjhjørne.
• Over forventet brukstid på sluk/tettesjiktet er passert.
• Slitasje og skader på møbel.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som alder/forventet levetid i tillegg til evt. beskrevne avvik.

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering for sine medlemmer at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og huntonitt hvite takplater. Lufteventil.
Innredet med utslagsvask og røropplegg/sluk for vaskemaskin.

Avvik:
- Eldre overflater med slitasje.
- Fall mot sluk utenfor dusjsone er ikke i henhold til dagens krav (1:100).
- Over forventet brukstid på sluk/tettesjiktet er passert.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som alder/forventet levetid i tillegg til evt. beskrevne avvik.

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering for sine medlemmer at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot bad og mot yttervegg.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv, baderomspanel på vegger og huntonitt hvite takplater. Varmekabler i gulv. Lufteventil.
Innredet med toalett, dusj, servant med møblement, speil og belysning.

Avvik:
• Eldre overflater med stor slitasje.
• Over forventet brukstid på sluk/tettesjiktet er passert.
• Vindu plassert i definert våtsone ved dusj.
• Kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som alder/forventet levetid i tillegg til evt. beskrevne avvik.

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering for sine medlemmer at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot vaskerom og mot yttervegg.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

KJØKKEN

U-ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate og kompositt vask. Ventilator. Røropplegg for oppvaskmaskin.
Laminat på gulv, malte overflater på vegger og i tak.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, være oppmerksom på dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Slitasje og svulling på laminatgulv.
• Skade på sokler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Laminatgulv med svelling og slitasje bør vurderes utskiftet.
• Skadde sokler bør utbedres eller skiftes ved behov.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Ventilator og røropplegg for oppvaskmaskin.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, være oppmerksom på dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre innredning med stor slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utskifting av kjøkkeninnredning og overflater påregnes

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i bod (ved siden av den med bereder).
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger og sluk av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.
Ventilasjonsanlegg i del av u-etasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe, enheten er plassert i stue (ukjent servicehistorikk).
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 L varmtvannstank er plassert i bod u-etasje.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod u-etasje.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre 1. etasje + hovedsikring type skrusikring.

Eldre elektrisk anlegg.

Selger er et dødsbo, og det foreligger derfor begrenset informasjon om det elektriske anlegget.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?

Svar = Det ble utført kontroll av BKK i 2024. Noen avvik ble registrert, disse ble utbedret og sluttkontroll fra BKK datert 31.02.2024 med resultat: "Viser til kontroll av anlegg Halhjemsvegen 260, utført den 04.01.2024, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon fra selger, hvis det har vert utført kontroll fra det lokale el-tilsyn (med resultat "godkjent") skal det ikke utføres ytterlige spørsmål eller undersøkelser.
Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Det er observert setningssprekker (horisontale) i grunnmur, noe som tyder på at det har vert bevegelse i grunn/fundament. Om dette forholdet (setning) er stabilt eller om det er muligheter for videre bevegelser er uviss for underskrevne, vær klar over denne risikoen. For å vurdere byggegrunn videre må en geotekniker som er ekspert på slike forhold kontaktes, geoteknikeren foretar grunnundersøkelsene og avgjør om grunnen trenger sikring.

Fundamentering kan ikke garanteres av underskrevne da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon. Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Generelt: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drensrør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Mrk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Det er registrert fuktighet innvendig mur/gulv i u-etg (se også punkt "Rom under terreng")

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av Leca.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Sprekker, riss og setningssprekker i grunnmur (også synlig fra innvendige boder).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekker i grunnmur bør utbedres (reifes og flikkes) etter utbedring av dreneringsforhold for å redusere risiko for videre fukt- og skadeutvikling. Se også punkt "Byggegrunn" og "Fuktsikring og drenering".

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

Tilstandsrapport

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur i front av bolig.
• Bed mot grunnmur i front (dvs jord uten fuktsikring mot muren), uheldig løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det bør etableres bedre fall fra grunnmur for å sikre avrenning og redusere fuktrisiko.
• Bed bør omarbeides slik at terrenget får fall bort fra grunnmur og det bør monteres fuktsikring mellom mur og bed.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.

Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

Utvendig risiko forhold:
• Et par utvendige trapper tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk/håndløpere.
• Det mangler rekkverk på hagemur ut ifra dagens krav.

Sikring mot nedfall fra tak:
• Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.

Altan:
• Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde på altan nr. 1 er på 95 cm og altan nr. 2 er på 80 cm.

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet. Brannkrav/branncelle: Brannkrav/branncelle:

Brannkrav/branncelle:
• Innvendig dør og ellers vegger mellom utleiedel og hoved del er ikke brannklassifisert.

Innvendig miljø:
• Takhøyde i u-etasje er på ca. 237 cm, samt ett soverom med takhøyde på 215 cm, 1. etasje har en takhøyde på ca. 238 cm + høyere/skråhimling i stue. Dagens krav til takhøyde er på 240 cm.

Innvendig miljø (dagslysflate):
• U-etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.

Innvendig trapp:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet iht. dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Innvendig trapp har åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav.
• Innvendig trapp har åpninger mellom trinn som er større enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Utvendig risiko forhold.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har risiko iht. fall ulykker.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav bør det monteres sikring/rekkverk iht. dagens regelverk. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Sikring mot nedfall fra tak.
• Konsekvens: Vær oppmerksom på fare for nedfall av snø/is ved opphold under boligens tak vinterstid.
Tiltak: Det må monteres snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr) hvis taket skal tilfredsstille dagens krav.

Altan.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket heves.

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Komfyrvakt bør monteres. Innhent vurdering og tilbud fra elektriker.

Brannkrav/branncelle:
• Konsekvens: Redusert brannsikkerhet og økt risiko for brann- og røykspredning.
• Tiltak: For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person (rådgivende branningeniør).

Innvendig miljø (takhøyde).
• Konsekvens: Ingen vesentlige, vær oppmerksom på at div standard innredninger (skap etc) ikke nødvendigvis passer for høyder under 240 cm som er dagens krav

Dagslysflate.
• Ingen vesentlige, men forholdet kan medføre begrensninger i rommets bruk.

Innvendig trapp.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav. Lav ganghøyde er upraktisk.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Standard
Dobbel garasje på 45 m².

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Standard
Garasje på 23 m².

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

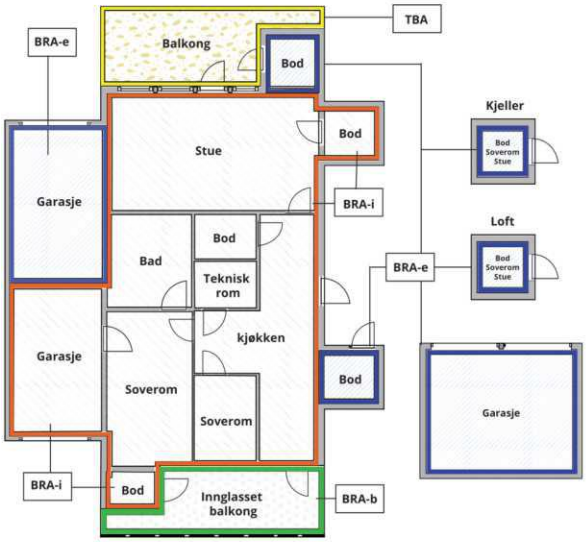
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje	112			112	
1. etasje	124			124	15
SUM	**236**				**15**
SUM BRA	**236**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje	Utleiedel: entré, 2 stk. innvendige boder, gang, bad/vaskerom, kjøkken, kontor, stue, soverom, hoveddel: trapp/allrom, gang, 2 stk. innvendige boder, utgang til hage fra gang		
1. etasje	Entré, vaskerom, gang, bad, trapp, 3 stk. soverom, kjøkken, stue, sommerstue, utgang til altan fra ett soverom, og til terrassedekke/altan fra sommerstue		

Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.

Utleiedel.
- Entre 3,80 m²
- BId 3,70 m²
- Gang 6,90 m²
- Bod 1,50 m²
- Bad/vaskerom 4,90 m²
- Kjøkken 10,70 m²
- Kontor 10,70 m² (*)
- Stue 18,90 m²
- Soverom 18,20 m² (*)

Hoveddel.
- Trapp/allrom 12,80 m²
- Gang 2,50 m²
- Bod 4,90 m²
- Bod 7,80 m²

(*) Tilfredsstiller ikke dagens krav pga. vindu og dagslysforhold.

1. etasje.
- Entre 1,80 m²
- Vaskerom 3,30 m²
- Gang 9,30 m²
- Bad 5,10 m²
- Trapp 2,70 m²
- Soverom 6,70 m²
- Soverom 12,20 m²
- Kjøkken 12,30 m²
- Soverom 9,20 m²
- Stue 36,40 m²
- Sommerstue 21,50 m²

- Altan på 5,00 m² (TBA)
- Altan (del av terrassedekke) på 10,00 m² (TBA)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Dobbel garasje	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Kjersti Fjellvang	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	44	236		0	1275.4 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Halhjemsvegen 260

Hjemmelshaver
Fjellvang Kjellaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et veletablert boligfelt like ved Halhjem ferge kai.
Kort kjøreavstand til Os sentrum med de flest servicetilbud/fasiliteter, samt til Flåten Amfi senter og Kuventræ med idrettsanlegg og badeland.
Barnevennlig med kort avstand til barnehage, skole og idrettsplass.
Kort avstand til variert friluftsområder, samt sjø med fiske-/bademuligheter.

Om tomten

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Tomten og opparbeidelse av denne
- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker/ levegger og hage rekkverk/gjerder
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Ras eller flomfare
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av rekvirent	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
BKK 2024	22.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2026	
2	23.06.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang/tilbakemelding og godkjent av rekvirent.

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 ytteregger). 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 ren 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

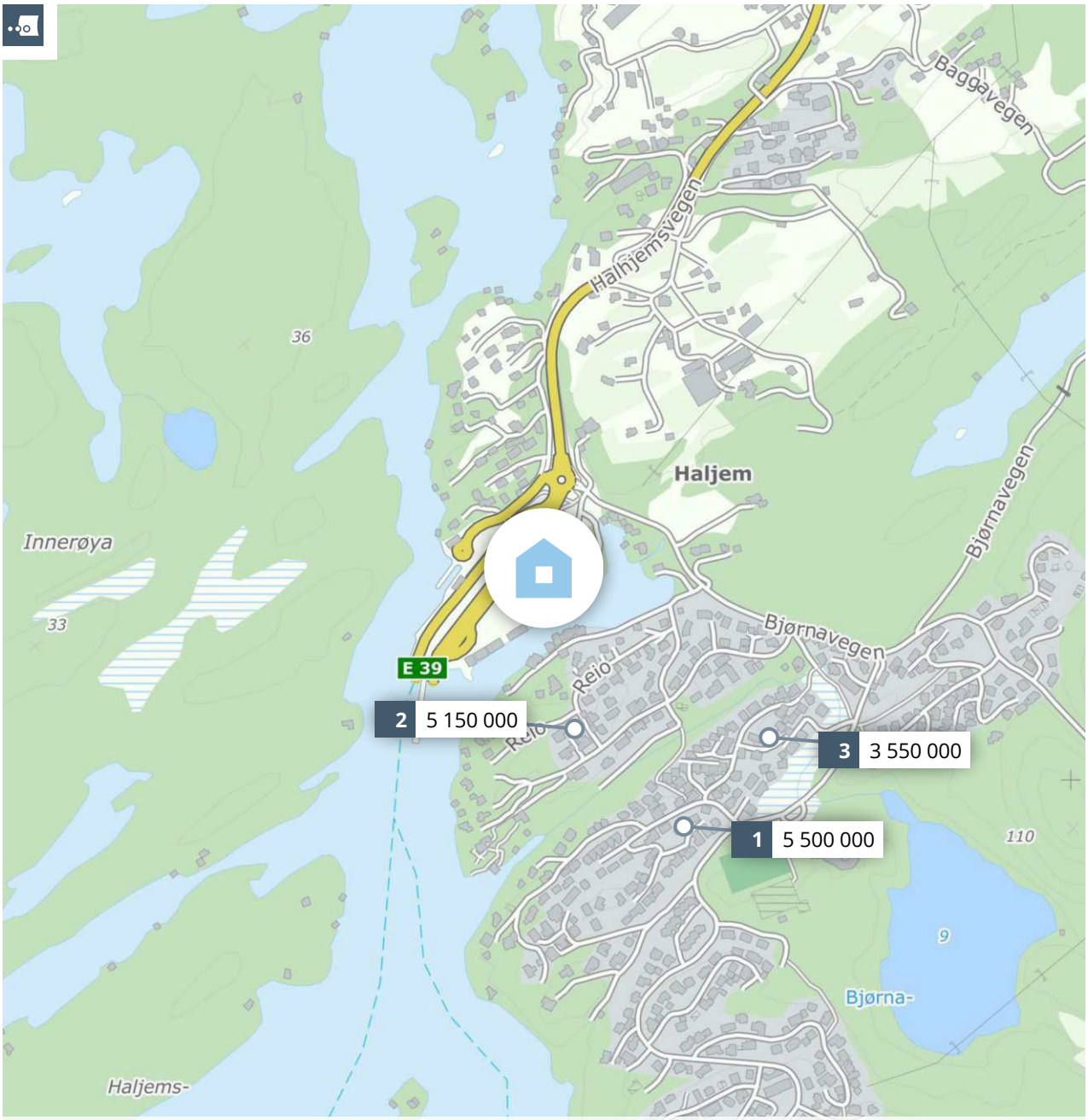
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/VV9718

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



Meglers verdivurdering
HALHJEMSVEGEN 260

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 04.08.2026

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: Bjørn Arne Braathen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Halhjemsvegen 260, 5208 OS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 44 BNR 236 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4624 BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS HALHJEM

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	17 797
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	236 m²	68 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kvernhusrenen 10				04.12.2024	5 600 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**27 778**
	198 m²	1987	841 m²	6 sov						
2	Auredalen 43				05.09.2024	5 390 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**25 495**
	202 m²	1984	1 036 m²	4 sov						
3	Kvernhusrenen 19				24.01.2025	3 390 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**21 914**
	162 m²	1988	664 m²	3 sov						

Enebolig med godkjent utleiedel i skjærgården i Bjørnafjorden. Stor tomt på ca. 1,2 mål. En dobbel garasje, og en enkel garasje. Kun ca. 28 minutter med bil helt inn til Bergen sentrum. Boligen har behov for rehabilitering.

Markedsverdi forventes å ligge mellom kr 4 og 4,5 mill.

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
2
3
4
5

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 5208 OS nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Eneboliger solgt i 5208 OS siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

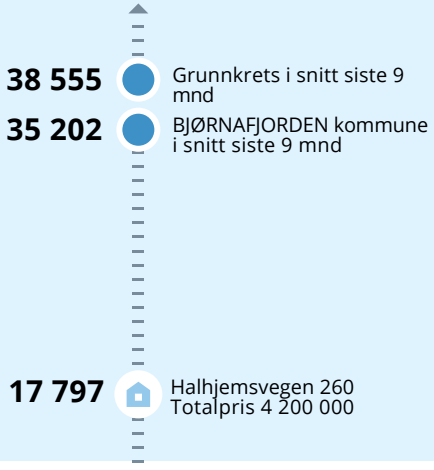


Solgt i snitt i løpet av

53
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260163
Addresse	Halhjemsvegen 260		
Postnr.	5208	Sted	OS
Selgers navn	Kjellaug Fjellvang		
Selgers navn	Kjersti Fjellvang		
Selgers navn	Knut Fjellvang		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Kjellaug Fjellvang

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Kjersti Fjellvang

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Aldri kjøpt boligen

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Barndomshjem

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

1100109

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere fuktskade i soverommet. Utbedret med ventilasjonsanlegg utført av faglært.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Laget dør inn til vanntank som ikke lenger var i bruk. Innredet til soverom med vindu.

Initialer selger:
K F
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Laget dør inn til vanntank som ikke lenger var i bruk. Innredet til soverom med vindu.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet sikringsbokser

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tror det var Rød Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

BKK

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

utbygd med karnapp på kjøkkenet og vinterstue i forlengelse av opprinnelig stue

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Altan og terrasse utenfor stue ble bygget ca 1995. Dobbel garasje også bygget i samme periode. Den minste garagen ble bygget kun 1-2 år etter huset.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjellerleilihet med 2 soverom, stue, kjøkken, bad, 2 boder, innergang og yttergang. Dør til hovedetasjen er per i dag åpen.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Re.: Spørsmål 27-29: det har aldri vært oljetank på tomten.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	05.08.2026
Signert av	*Kjersti Fjellvang*
Signert av	*Knut Fjellvang*

Initialer selger:
K F
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Halhjemsvegen 260, 5208 OS**	
Dato for energimerking **24.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316109**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9778993**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **236**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1975**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **236,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **236,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

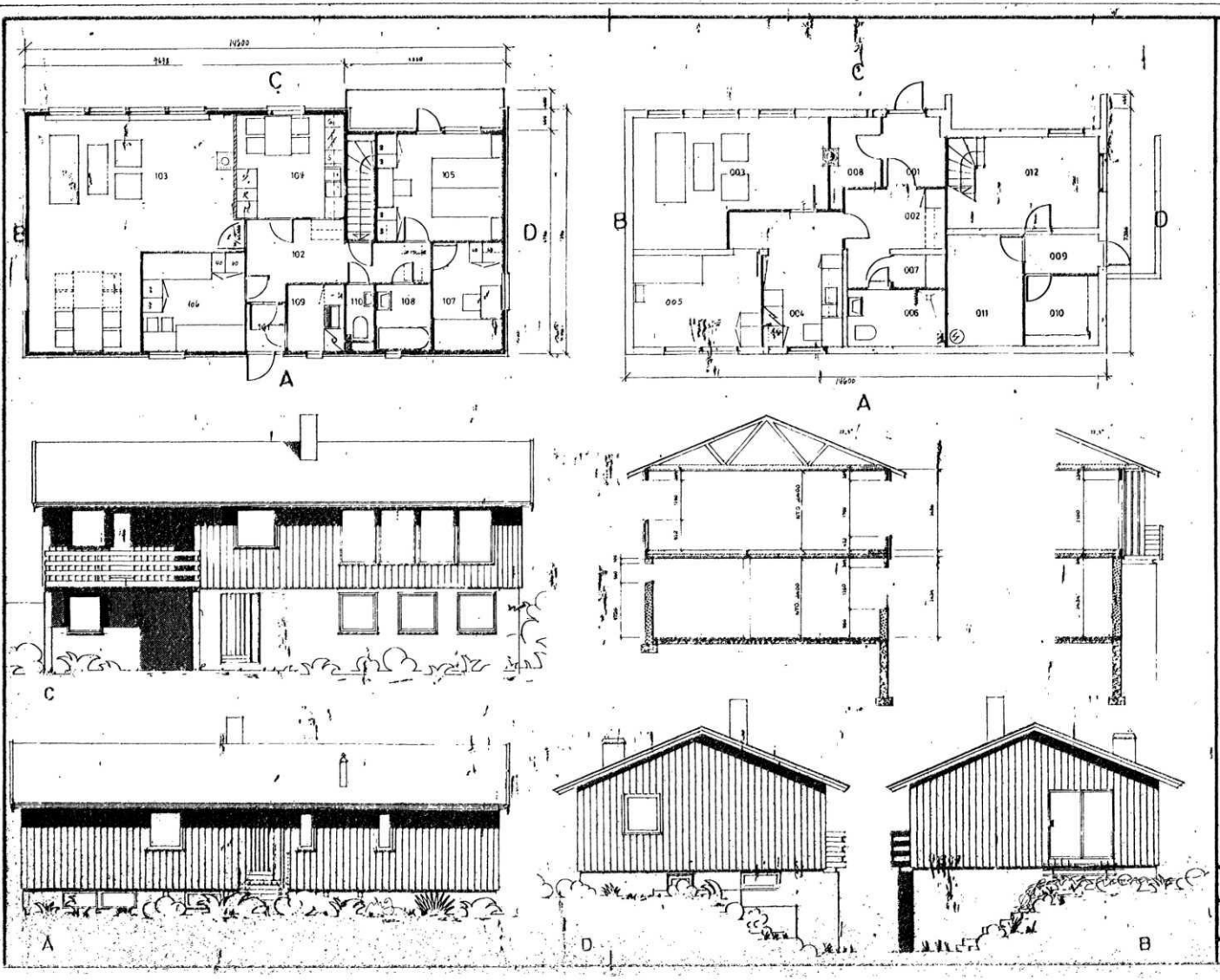
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **216,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **200,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 263 kWh**



ROM nr.	ROM type		GOLV m²	LYS m²
001	VINDFANG	HYBEL	4,00	
002	ENTRÉ	—"—	6,95	
003	STUE	—"—	21,60	3,23
004	TREKJØKKEN	—"—	7,00	0,27
005	SOVENISJE	—"—	9,10	0,27
006	TOILETT	—"—	5,10	0,10
007	BOD MAT	—"—	1,60	
008	BOD SPORT BRENSEL	—"—	3,15	
009	KJELLERGANG	LEILIGHET 1.ETG.	2,70	
010	BOD MAT	—"— —"—	4,80	0,10
011	BOD KLÆR	—"— —"—	7,50	0,27
012	BOD SPORT BRENSEL	—"— —"—	10,50	0,27
101	VINDFANG	1,64		
102	ENTRÉ, HALL	9,45		
103	STUE	31,50	6,60	
104	KJØKKEN	9,30	0,93	
105	SOVEROM	12,20	1,82	
106	SOVEROM	10,05	1,50	
107	SOVEROM	6,95	0,93	
108	BAD	3,00	0,35	
109	VASKEROM	3,40	0,35	
110	W.C.	1,45		

BRUTTOAREAL ..... 101,00 m²

LEIEAREAL 1. ETG. ..... 93,42 m²

LEIEAREAL SOKKELETG. ..... 52,80 m²

UNDERTEGNEDE TAKSTMANN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT I OVERENSSTEMMELSE MED DE GODKJENTE TEGNINGER.

STED ..... NAVN .....

DATO ..... NAVN .....

BYGGHERRE LEIF FJELLVANG G.NR. BR.NR.

BYGGESTED OS PR. BERGAN

KOMMUNE OS

HUSBANKENS REG. NR. .....

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forfølgender som A/S SYSTEMHUS ikke medvirker i.

PLASS FOR DISTR. ARK. STEMPEL

OS KOMMUNE. TEKNISK
10 NOV 1975
Arkiv nr. 503/

STEMPEL FOR TILSKOTTSAREAL MM.

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent dan 10/11-75
Leif Fjellbrå

PLANER, SNITT, FASADER

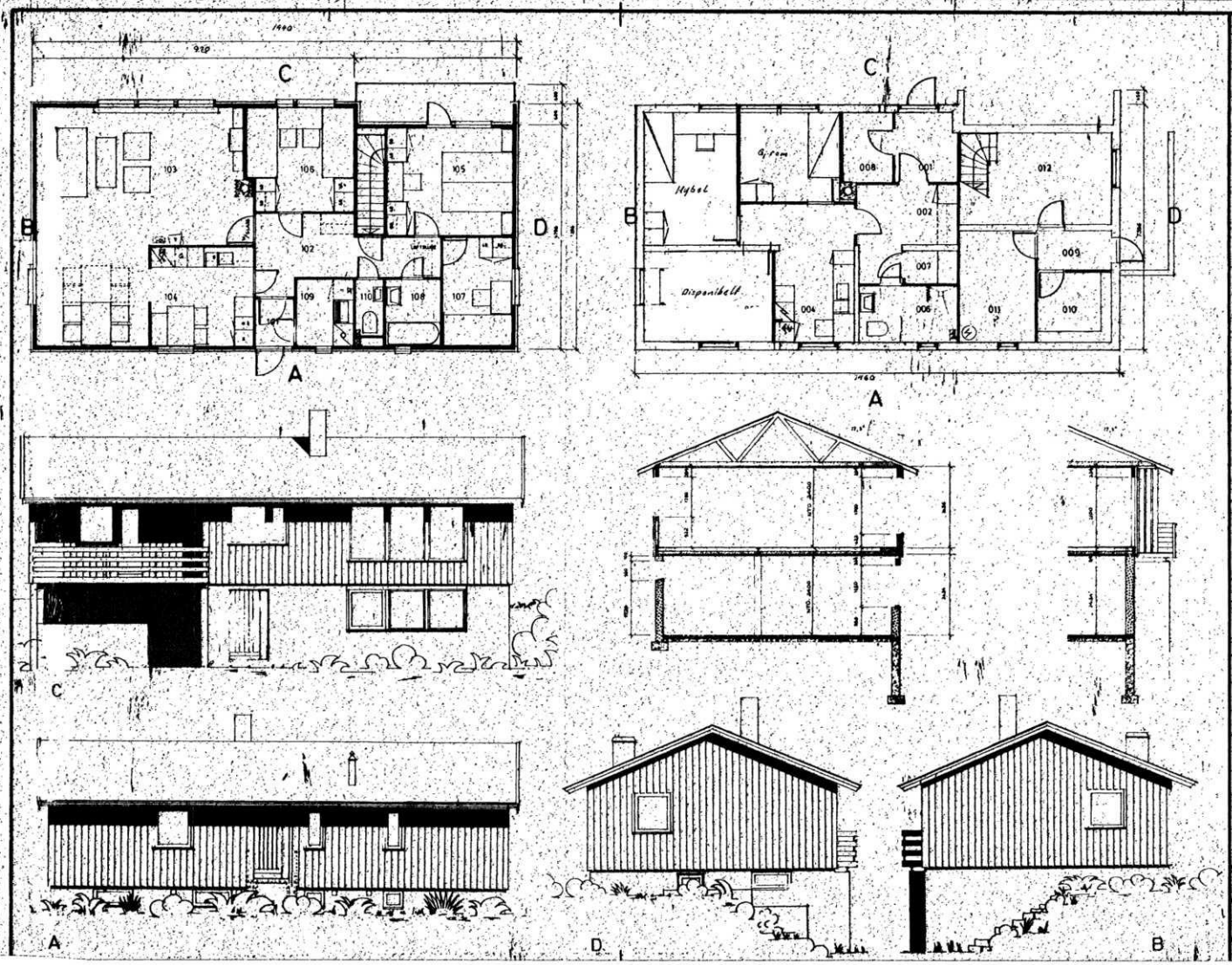
SOGN Leif Fjellvang

A/S SYSTEMHUS BODØ TEL 23596

TEGN: K 15-9-1975
MÅL 1:100

009

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



ROM nr.	ROM type		GOLV m²	LYS m²
001	VINDFANG	HYBEL	4,00	
002	ENTRÉ	—"—	6,95	
003	STUE	—"—	21,60	3,23
004	THEKJØKKEN	—"—	7,00	0,27
005	SOVENISJE	—"—	9,10	0,27
006	TOILETT	—"—	5,10	0,10
007	BOD MAT	—"—	1,60	
008	BOD SPORT BRENSEL	—"—	3,15	
009	KJELLERGANG	LEILIGHET 1.ETG.	2,70	
010	BOD MAT	—"— —"—	4,80	0,10
011	BOD KLÆR	—"— —"—	7,50	0,27
012	BOD SPORT BRENSEL	—"— —"—	10,50	0,27
101	VINDFANG	1,64		
102	ENTRÉ, HALL	9,45		
103	STUE	31,50	6,60	
104	KJØKKEN	9,30	0,93	
105	SOVEROM	12,20	1,82	
106	SOVEROM	10,05	1,50	
107	SOVEROM	6,95	0,93	
108	BAD	3,00	0,35	
109	VASKEROM	3,40	0,35	
110	W.C.	1,45		

BRUTTOAREAL 101,00 m² 105,4

LEIEAREAL 1. ETG. 93,42 m² } 162,6

LEIEAREAL SOKKELETG. 52,80 m² }

UNDERTEGNEDE TAKSTMANN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT I OVERENSSTEMMELSE MED DE GODKJENTE TEGNINGER.

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE Reiftjellvang G.NR. 64 BR.NR.

BYGGESTED Hafsjø

KOMMUNE Ø

HUSBANKENS REG. NR. .....

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forespørsler som A/S SYSTEMHUS ikke medvirker i

5. SEP. 1974 1031

PLASS FOR DISTR. ARK. STEMPEL

Utgår

STEMPEL FOR TILSKOTTSAREAL M.M.

OSEN BYGNINGSRÅD
Godkjent den 20/1 - 75

PLANER, SNITT, FASADER

SOGN

ENGLYNG & LOGE
Postboks 325
5401 STORD

A/S SYSTEMHUS BODØ TEL. 23596

LGIL073

TEGN. 23-9-1970

MÅL 1:100

009

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

OS BYGNINGSRÅD

F E R D I G A T T E S T .

For eigedom g.nr. 44 b.nr. 236 i Os.

Ein vitnar med dette at byggearbeidet på ovannemnde eigedom, eigar: herr Leif Fjellvang, 5227 Søre Neset, godkjent av Os bygningsråd den 20/1-75 og 10/11-75 er lovleg.

Det er halde synsforretning i samsvar med bygningslova § 99.

Bygningen kan takast i bruk.

Os, den 10/11- 1975.

OS BYGNINGSRÅD

Kåre Herdlevær

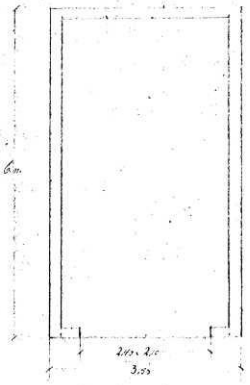
Kåre Herdlevær.
bygningssjef.

Einar Nesse

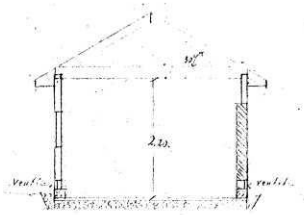
Einar Nesse.
bygningskontrollør.

Garasje for Leif Fjellvang. Kalhjem

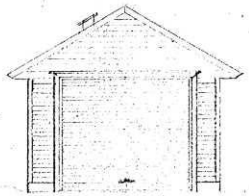
Mål 1:50.



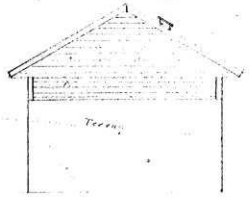
Grunnplan.



Snitt.



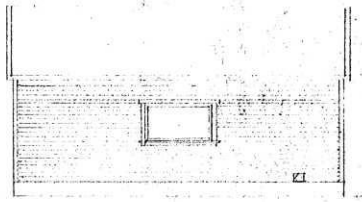
Sydl. - Nordl.



Nordl. - vestl.



Nordl. - østl.



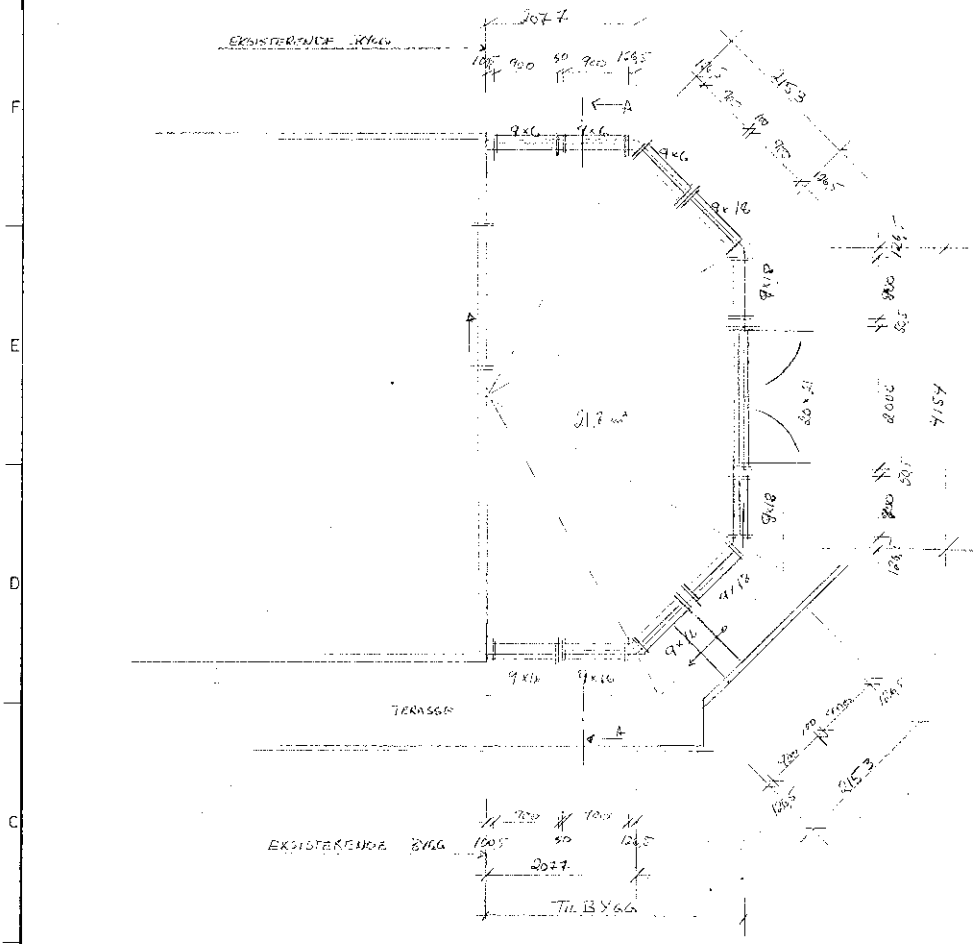
Sydl. - vestl.

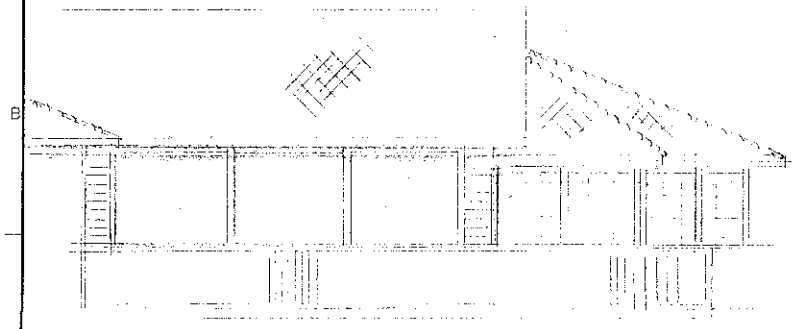
OS KOMMUNE
16 DES 1975
Arkiv nr. 303/

OS SYKEHUSRÅD
Godkjent den 2/11 -76

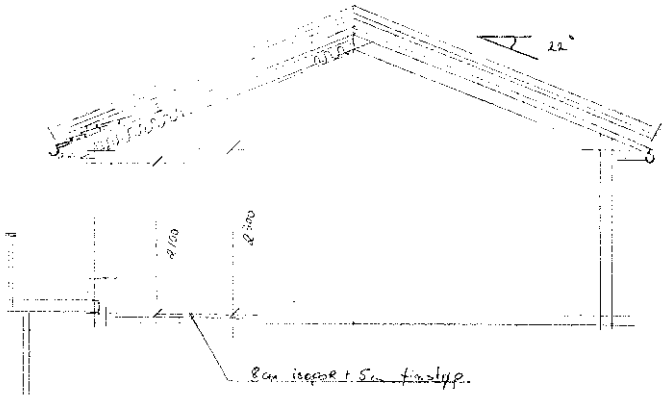
Lekven 10. desemb. 1975
Leif Fjellvang

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

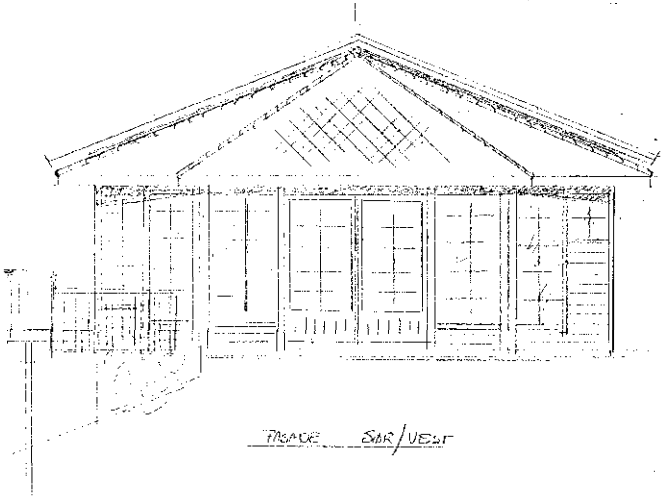




FASADE NORD/VEST



9510 5192 ARR
13.10.95
MA 94/236
L42
9510 5179



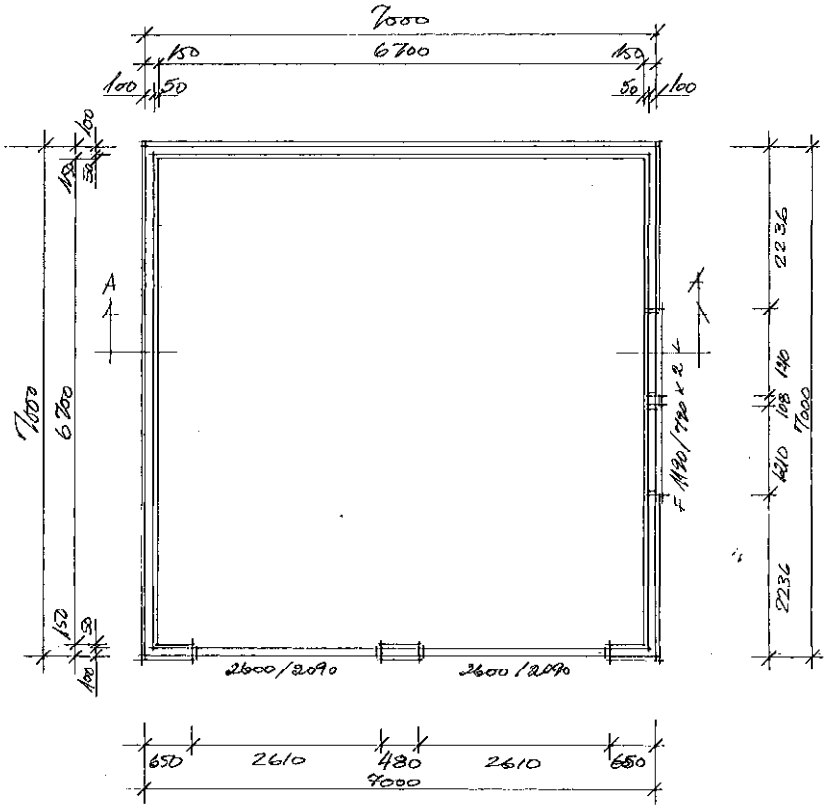
FASADE SØR/VEST

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	HALNÆM OG SØNDRUM
12.10.95			1:50	
TILBYGG FOR LEIF FJELLVANG				Erstatning for: / Erstattet av: TILBYGG
Henvisning:	Beregning:			

C 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

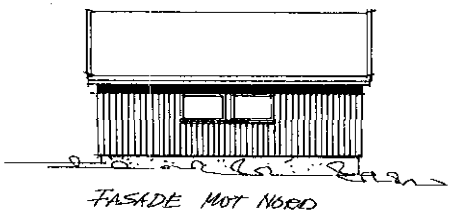
Dansk Scanning A/S

TØRRKOPI, DS/INS 1402, NS 1477, NS 1415

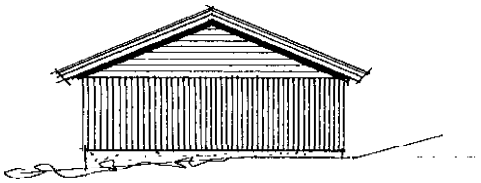




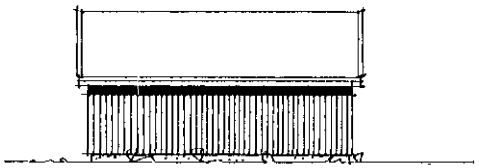
FASADE MOT ØST



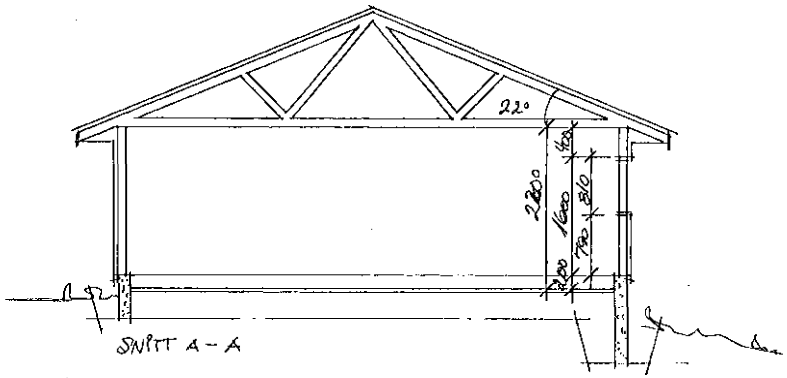
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT
- 4 MARS 1987
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent ved bygningssjefen
Os, den 30/4-87.

PLAN, SNITT OG FASADER

22°

Tegn K. BØRNEVIK	Dato 280287	Målestokk: 1:50 1:100	Korrigert: Dato/Sign
Fag.	Dato		
Krf.	Dato		

		Kjeller/u-etg.	1. etg.	2. etg./loft	Sum
Bruksareal	BRA	m²	m²	m²	m²
Beregnet areal	BA	m²	m²	m²	m²
Brutto areal	BTA	m²			
Bebygd areal	BYA				m²

	m²		m²		m²
1		8		15	
2		9		16	
3		10		17	
4		11		18	
5		12		19	
6		13		20	
7		14		21	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

Sak/Typebetegnelse: GARASJE

Byggherre: KJELLAUG OG LEIF FJELLVANG

Byggeplass: HALHOEMSØEN OK. 15

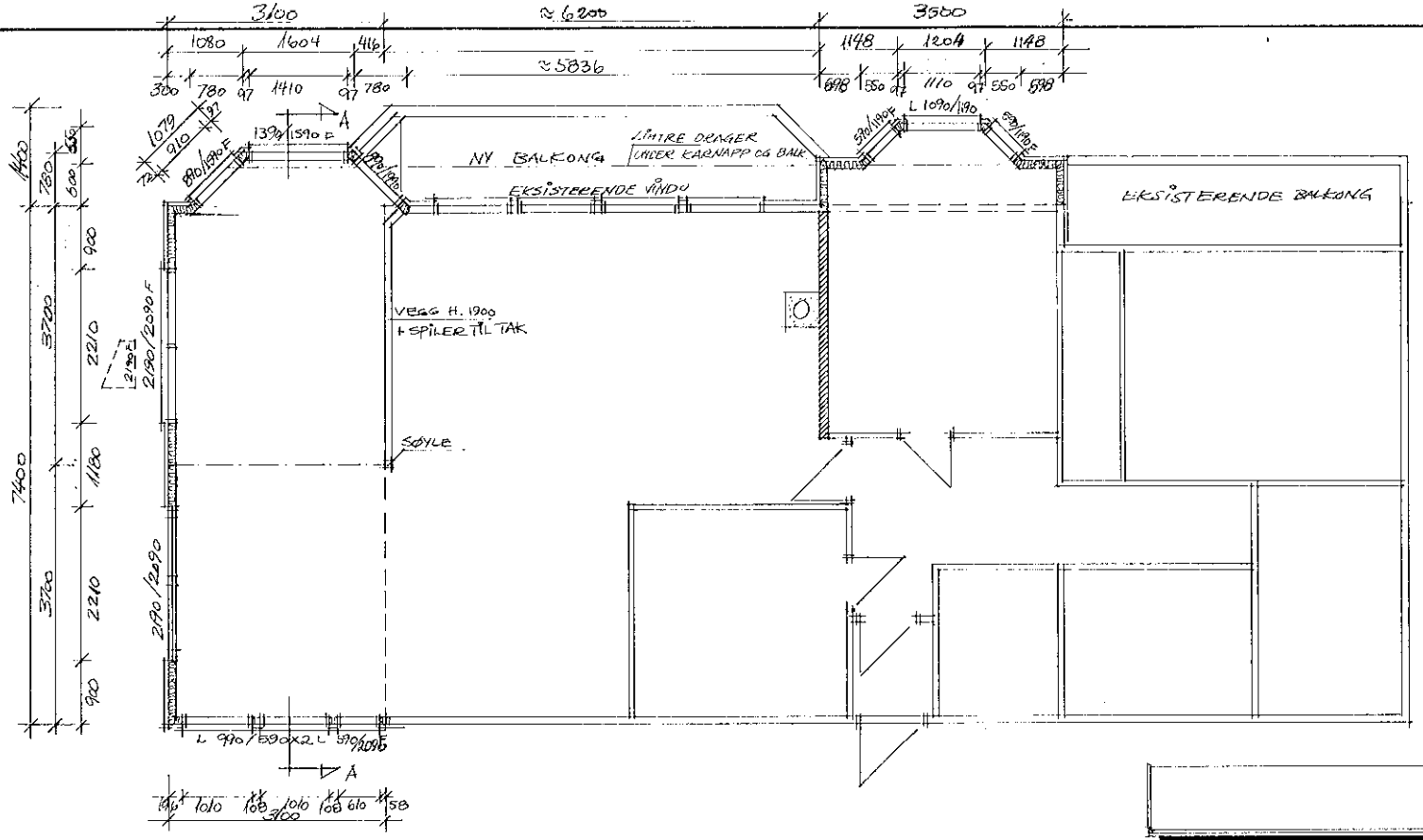
Kommune: OS Gnr. Bnr.

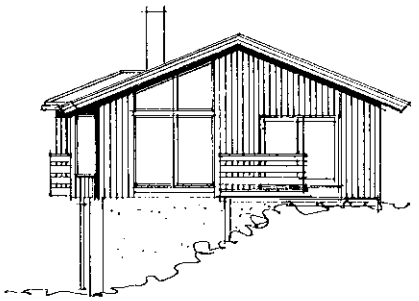
HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS
BRYNE 04-483100 SKARNES 066-61433

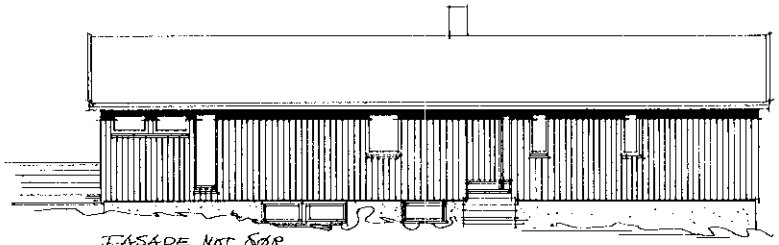
A.S TORNKOR

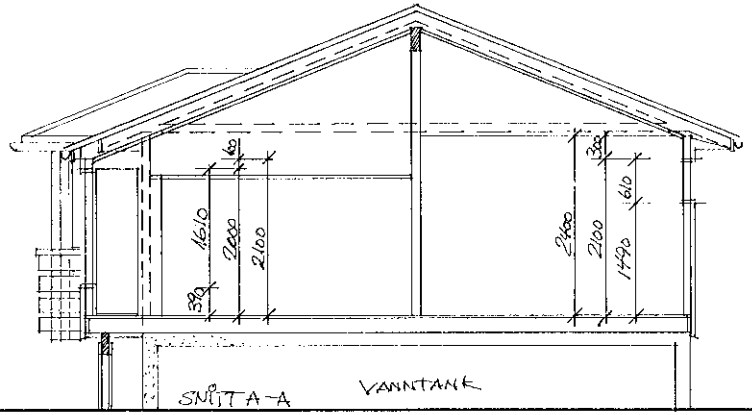
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

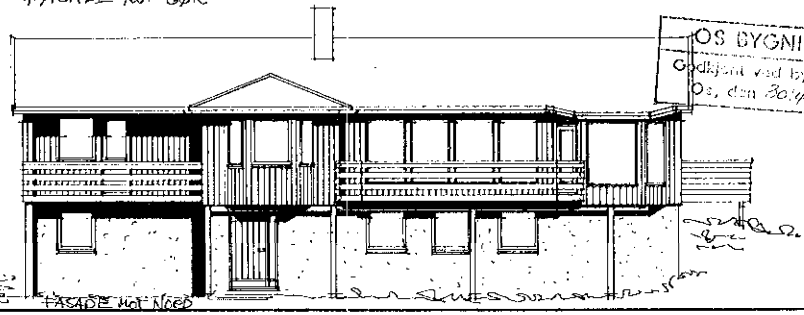
Dansk Scanning A/S




FASADE MOT VEST


FASADE MOT SØR




FASADE MOT NORD

OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT
- 4 MARS 1987
Arkiv nr. 211

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent ved bygningssjefen
Os, den 30/4 -87

22°

Tegn: K BJØRNEVIK	Dato 290287	Målestokk 1:50 1:100	Korrigert: Dato/Sign		
Trac.	Dato				
Kfr.	Dato				

		Kjeller/u-etg.	1. etg.	2. etg./loft	Sum
Bruksareal	BRA	m²	m²	m²	m²
Beregnet areal	BA	m²	m²	m²	m²
Brutto areal	BTA	m²			
Bebygd areal	BYA				m²

	m²		m²		m²
1		8		15	
2		9		16	
3		10		17	
4		11		18	
5		12		19	
6		13		20	
7		14		21	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

Sak/Typebetegnelse
FRITTLIGGENDE ENEBOLIG

Byggherre KÅRILANGØS LEIF FJELLVANG

Byggested HALVORSENSTØEN GK. 15

Kommune Os Gnr. Bnr.

HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS

BRYNE 04-463100 SKARNES 066-61433

A-S TORHAUG

0 50 100 Plotet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Attest nr. 1181.

Gnr. 44

Midh. Sorenskr. kj
dagbok nr. 1499/75

Nr. K8.55.2
Prt.koll nr. XII side 84

Bnr 236

MÅLEBREV

Nr. 2254 Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 7-66.

MÅLEBREV

År 19 74 den 21. mai ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

En parsell av g.nr. 44 b.nr. 5 "Halhjem" i Os.

Forretningen er rekvirert av Asbjørn Lunde
som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren~~.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Norvald Kinden.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

44/5 - Asbjørn Lunde.

Grensebeskrivelse: Se kart. Parsellens grenser er a-b-c-d-e-a.
Grensene går over alt i rette linjer mellom merkepunktene.

Avstander: a-b = 13,45 m
b-c = 25,26 m
c-d = 37,01 m
d-e = 39,07 m
e-a = 27,29 m

Arealet utgjør

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Boligtomt.

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,01 mark med fradrag i hovedbrukets skyld.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 19

Kåre Herdlevær. (s.)

Tor Lunde. (s.)

Hans Bøe. (s.)

Rett avskrift: Kåre Herdlevær

*Stryk det som ikke passer

MÅLEBREV – KART

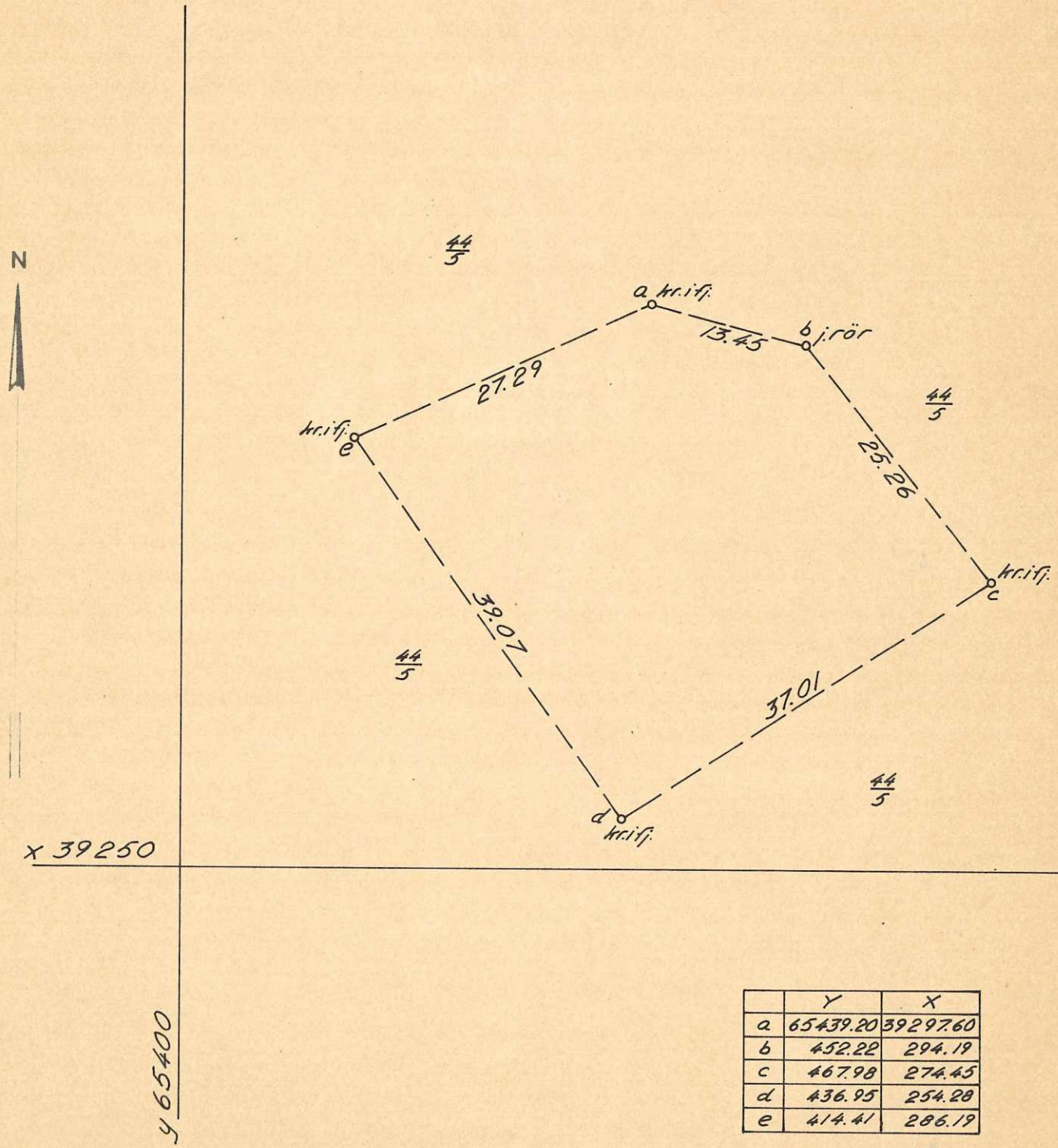
M.nr. H8.55.2

Kartpl. V 75

Parsell av Halhjem gnr. 44 bnr. 5

Bruksnavn gnr. bnr.

Areal 1275.2 m² Mål 1:500



	Y	X
a	65439.20	3929760
b	452.22	294.19
c	467.98	274.45
d	436.95	254.28
e	414.41	286.19

Påtegninger:

Dekl. 2499 75
Mitt. Lensmannskontoret ved
Innført i grunnbok, personreg., motorvognbok. - 6 JUNI 1975
Avskrift i dagbok A. nr. 260 ~~pantebok B. nr.~~
Tinglysingsgebyr kr. 40,- betalt
Mulige heftelser vil bli anmerket med lovbestemt gebyr
Anmerkes: Parcellen kan fått bnr. 2 sg.

Ivar Kleppe

kf. Dagbok nr. 8490/74

Til innhefting i panteboka.

Stempelf for kr. 10.-

Skjøte.

Undertegnede Asbjørn Lunde uskifte O.K

født 20.mai 1914 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Leif E. Fjellvang

adr. Osvegen 165, 5050 NESTTUN *født* 24.des.1940 *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom ~~Vedal (av g.nr. 44 Br. nr. 5, Vaksdal)~~

parsell av

g.nr. 44 *br.nr.* 5 *av skyld mk.* *i* Os *herred*[1])

~~*matr.nr.*~~ *i* i h. t. Oppmålingsattest nr.1181 dat. 30/4-74.

~~*for en kjøpesum stor kr.*~~ Gave. Verdi kr. 1000,-

som er avgjort på omforenet måte.

Parsellen har rett på 3m bred vei fra denne over hovedbruket til vegen til Langeneset og videre langs denne til riksvegen. Videre rett til fremføring av kloakk over hovedbruket til sjøen. Parsellen har gjerdeplikt.

Parsellen har fått bruksnr. 236

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 11-69

Søre Neset den 5. oktober 1974

(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Asbjørn Lunde
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 20 *år.*

Ase Margrethe Sørdnes 24 år → 5227 Søre Neset
Marit Ekerhovd 52 år

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: .....

(Utstederens ektefelle)

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	44/236
Adresse:	Hahjemsvegen 236, 5208 Os

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:	
Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?	☒JA kopi av ferdigattest følgjer vedlagt. ☐NEI
Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?	☐JA kopi av mellombels bruksløyve følgjer vedlagt ☐NEI Ingen ferdigattest/bruksløyve for denne eigedomen

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

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

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

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

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

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

Utleige:		
Har eigedomen meir enn ein godkjent bueining?	☒JA ☐NEI	
	Viss ja kor mange?	2

Andre merknader Einebustad m/utleige

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BRANNVERNOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	44/236/0/0
Adresse:	Halhjemsvegen 260, 5208 OS

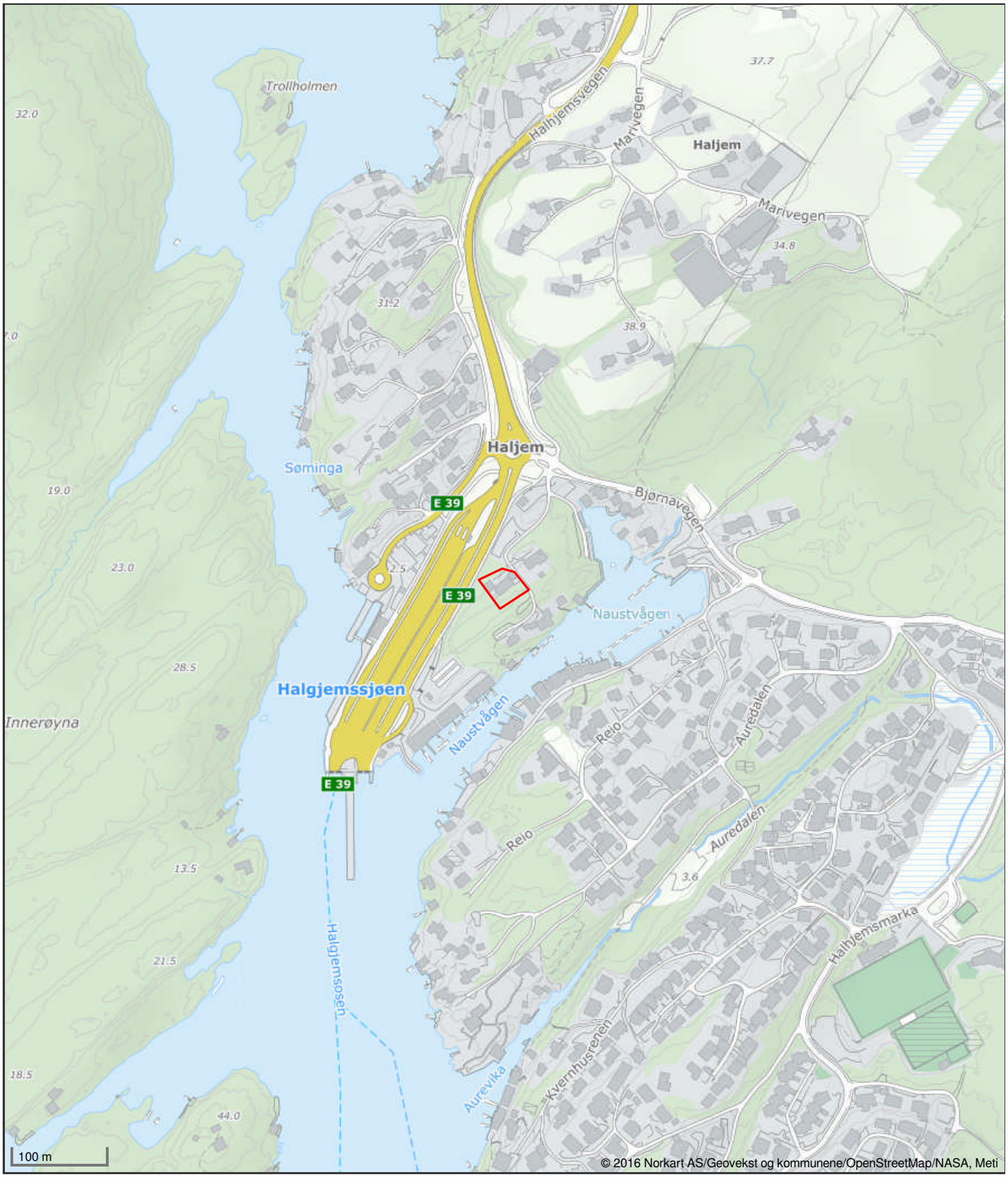
Faste tankanlegg på eigedomen som brannvesenet har tilsynsheimel for:	
☒NEI	
☐JA	
Dersom ja er dette: dagtank inne	
Er det gitt avvik/merknad i høve til eksisterande tankanlegg	☒NEI ☐JA

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

Kommentarar

Utskriftsdato: 18.06.2026

Oversiktskart for eiendom 4624 - 44/236//



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

Utskriftsdato: 18.06.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 44/236//



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	1 275,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6673174	**Øst**	301811	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6673190,76	301779,49	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	27,30	
2	6673157,88	301800,59	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	39,07	
3	6673176,64	301832,49	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	37,01	
4	6673197,07	301817,62	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	25,27	
5	6673201,06	301804,77	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	13,46	

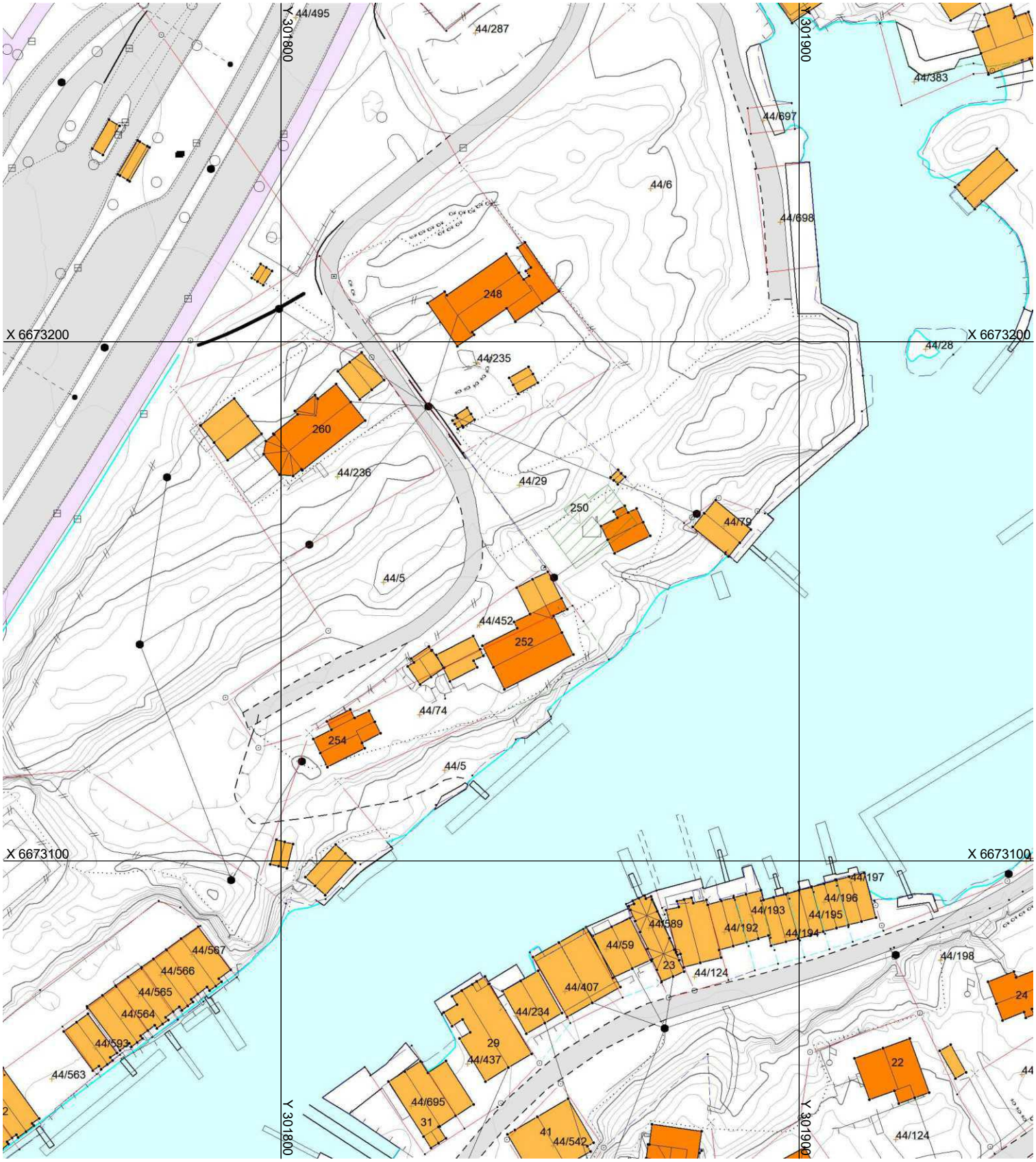
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 44/236
Adresse: Halhjemsvegen 260
Målestokk: 1:1000
Dato: 23.06.2026

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)

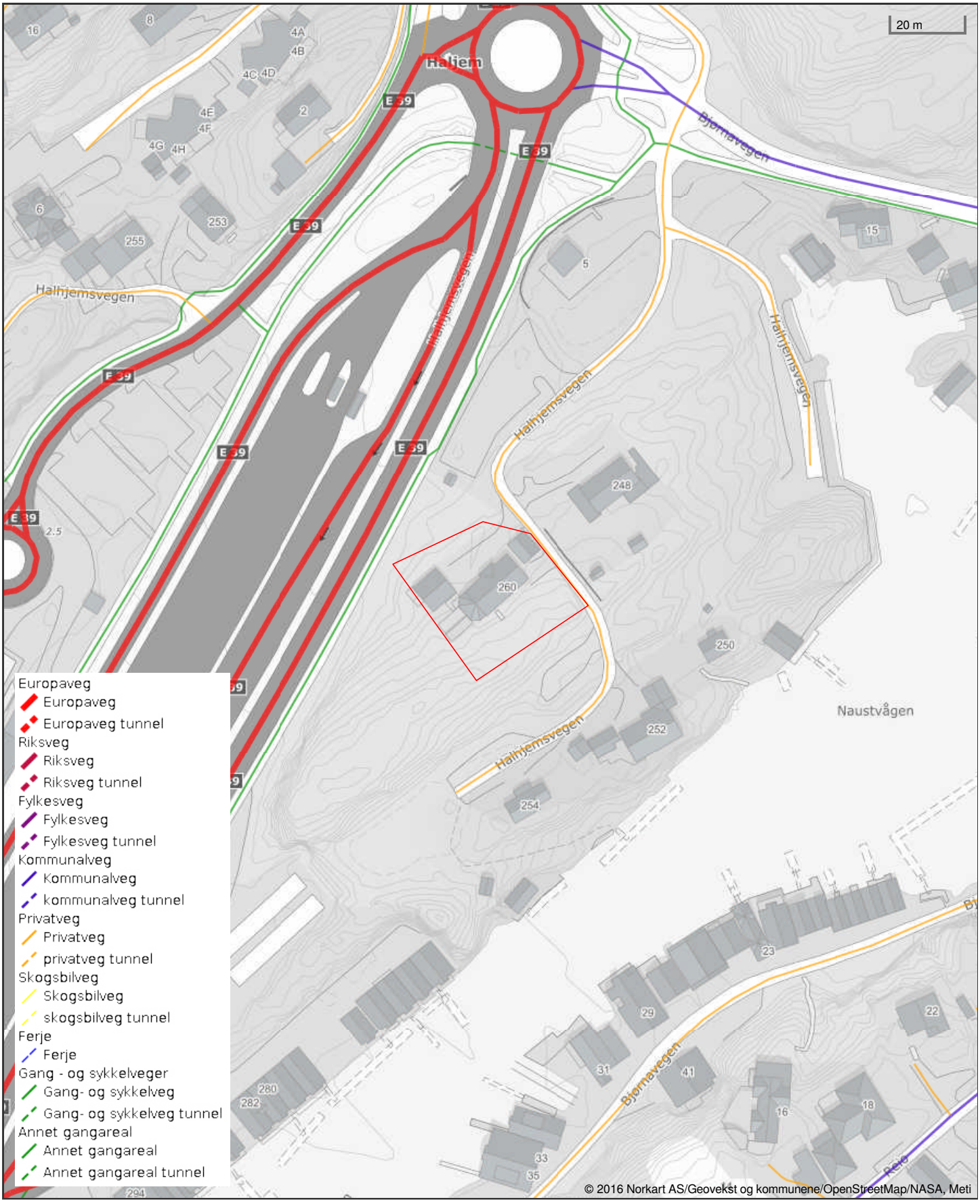
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 18.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 44/236//



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.

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	44/236
Adresse:	Halhjemsvegen 260, 5208 OS

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustad

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

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

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

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

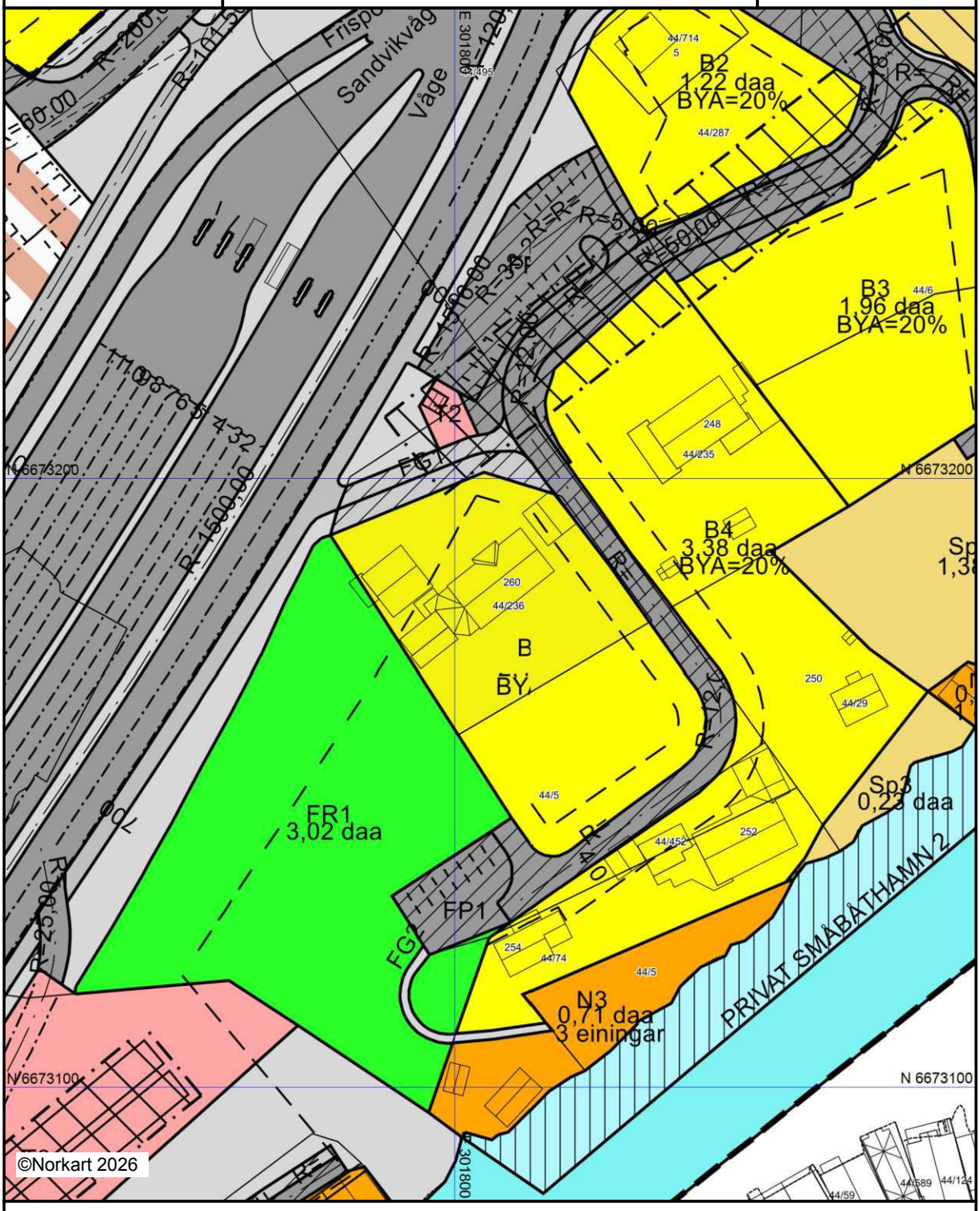
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/236
Adresse: Halhjemsvegen 260
Dato: 18.06.2026
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
- Område for fritidsbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Friområder
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Ildfarlig opplag og andre innretninger som k

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

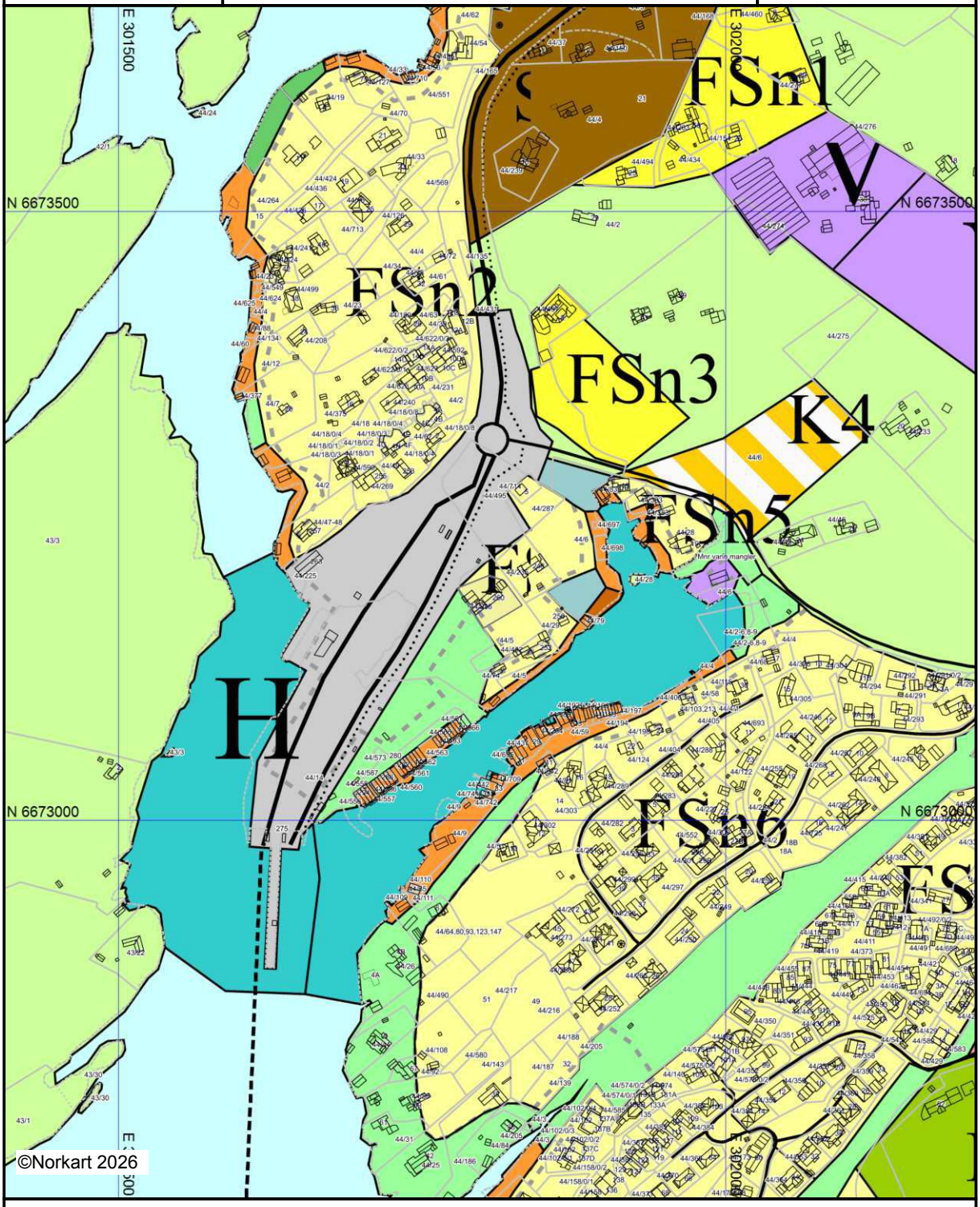
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/236
Adresse: Halhjemsvegen 260
Dato: 18.06.2026
Målestokk: 1:5000

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



FØRESEGNER

PlanID: 20151200
Dato for siste revisjon: 25.04.2023, i samsvar med vedtak i Kommunestyret 20.01.2022 og 22.09.2022
Dato for vedtak:



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

BJØRNA FJORDEN | KOMMUNE

Innhald

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

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

1. Generelle føresegner (§ 11-9)

1.1 Om tolking av denne planen (rettleiing)

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

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

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

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

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

1.2 Prinsipp om rang og motstrid

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal utarbeidast mobilitetsplan for alle reguleringsplanar, og nødvendige tiltak for 0-vekstmålet skal innarbeidast i reguleringsplan.
Mobilitetsplanen skal tilpassast størrelse og kompleksitet på reguleringsplanen. Tema som går fram av anna planmateriale (til dømes planbeskriving) kan gå ut.
Kommunen kan gjera unntak frå krav om mobilitetsplan for reguleringsplanar med inntil 10 bueiningar.

2.1 Krav om felles planlegging

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

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

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

2.2 Plankrav for konkrete tiltak

2.2.1 Tiltak i uregulerte område

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

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

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

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

Unntaket føreset at følgjande vilkår er stetta:

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

Bustadtype	MUA per bueining
Einebustad	200 m2
Tomannsbustad	150 m2
Rekkehus/fleirmannsbustad	100-150

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

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

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

Kommunen har eige prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler.

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

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

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

For private leidningar gjeld kvalitet og funksjonskrav i Standard abonnementsvilkår.

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

Føresegna gjeld både i regulert og i uregulert område.

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

Retningsline:
Alle reguleringsarbeid skal ha ein VA-rammeplan, jf. kommunen si VA-norm. Ferdig rammeplan skal ligge ved planforslaget til førstegongshandsaming. Planen skal greie ut behovet for vatn- og avløpsløysingar i planområdet, og nødvendige føresetnader utanfor planområdet. VA-rammeplan skal gi prinsippløysing for vatn (medrekna brannvatn) og avløp i området, samt samanheng med eksisterande system.
Overvassdisponering og alternative flaumvegar skal synast i rammeplanen.
Reguleringsplanen skal sikre tilstrekkeleg areal for overvassdisponering, infiltrasjon til grunnen, og vegetasjon. Arealbruksendringar skal ikkje medføre auka overvassbelastning på eksisterande avløpssystem.

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

4.2 Veg

Kommunal vegnorm gjeld ved opparbeiding av offentleg veg.

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

For bustadbygg er det berre tillate med éi avkøyrsle per eigedom. Avkøyrsle skal leggast til underordna veg der det er mogleg med omsyn til terreng.

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

4.3 Sykkelnett

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

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

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

5.1 Generelle rekkefølgjekrav

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

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

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

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

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

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

Retningsline: Krav om ferdigattest – gjeld som vanleg.

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

5.2 Rekkefølgjekrav knytt til einskilde område

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

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

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

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

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

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

Ved regulering av IFSn3 og K4 skal ein i denne sona for byggegrense mot veg regulere for infrastruktur for gang- og sykkelveg, for å sikre koplinga mellom Halhjemsmarka og senterområdet på Søre Neset.
Løysing skal vere sikra gjennomført seinast ved igangsetjingsløyve for tiltak på hhv. IFSn3 og K4. Det skal setjast krav til opparbeiding av gang- og sykkelveg før bygg på areala kan takast i bruk.

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

6.1 Byggegrenser

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

6.1.2 Byggegrense mot sjø
Mot sjø gjeld byggegrense som vist i kart.

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

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

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

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

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

6.1.3 Byggegrense mot vassdrag
Byggegrense mot Oselvvassdraget er vist i kartet. Byggegrensa kan justerast i areal avsett til

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

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

Det er gjort unntak frå denne grensa for:

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

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

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

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

6.1.4 Byggegrense mot veg

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

6.2 Buffersone mot landbruk

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

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

6.3 Leike- og møteplassar

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

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

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

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

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

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

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

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

Lesarrettleiing: Kommunen har eigen rettleiar for leikeareal.

6.4 Tilgjenge

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

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

6.5 Parkering

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

Tabell 2: Krav til parkering

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

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

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

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

Krav til minste størrelse for parkering følgjer av kommunal vegnorm.

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

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

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

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

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

7.1 Naturmangfald

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

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

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

7.2 Renovasjon

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

I senterstruktur skal ein planlegge for heilskaplege og felles løysingar.

7.3 Støy

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

Det er ikkje tillate med støyfølsam utbygging i raud sone.

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

7.4 Kraftstasjonar/trafo/leidningsnett

I sentersoner skal elektriske leidningar leggast i bakken.

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

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

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

7.5 Estetikk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1 Samfunnstryggleik/beredskap

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

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

Sjå nærmare under Punkt 11.1, omsynssone H320_1 og H320_2.

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

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

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

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

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

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

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

9. Senterstruktur

Kommunen har definert følgjande senter:

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

Senterstrukturen er delt inn i ulike sonar:
Alle sentera består av område avsett til sentrumsformål (sentrumsområde) og omland som er definert som fortettingssone.
I kartet vert denne inndelinga markert med:

Sentrumsformål - gangbar kjerne
Fortettingssone – gang- eller sykkelavstand til sentrum eller kollektivaksar

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

Utvikling av senterområder skal følgje følgjande:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sjå elles føresegn for arealføremål “sentrumsføremål” under Punkt 10.1.

10. Føresegner til arealformål

10.1 Sentrumsføremål

10.1.1 Osøyro
Sentrumsføremålet definerer sentrum.

I Indre sentrum (S1) er det høve til å etablere kjøpesenter, forretning, kontor, hotell, bevertning, offentleg/privat tenesteyting, park, grønstruktur og bustad. Området vert detaljert i områdeplan for Osøyro.
Ved utvikling skal Punkt 9 leggast til grunn.

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

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

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

Moglegheitsstudie for Lysefjorden skal vurderast ved regulering av området.

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

10.2 Næringsformål

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

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

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

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

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

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

Marin og maritim verksemd skal ha fortrinnsrett til sjønære næringsareal.

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

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

10.3 Kombinerte formål Bygg og anlegg

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

Tabell 3: Område for kombinert føremål:

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

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

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

10.4 Forretning

Formålet omfattar: Daglegvare og plasskrevjande varer.

Forretningar skal ha inngang frå gatenivå.

Ved etablering av anna forretning enn daglegvare utanfor Osøyro (S1) er det krav om detaljreguleringsplan. Det skal gjerast ei konkret vurdering av lokalisering i forhold til Osøyro i kvar sak. Det er krav om detaljregulering og handelsanalyse ved etablering av handelsverksemd med nytt eller samla bruksareal på meir enn 3.000 m2.
Det er ikkje tillate å etablere ny detaljhandel utanfor Osøyro sentrum, lokalsentera og nærsentera.
Unntak gjeld for:

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

Formålet er nytta på følgjande område:

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

10.5 Kjøpesenter

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

10.6 Bustad

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

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

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

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

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

10.7 Idrett

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

I1 – Kuventræ er avsett til sentralidrettsanlegg.

I2 – Halhjem er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I3 – Nore Neset er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I4 – Lysefjorden er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

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

I6 - Søfteland (eks) er avsett til nærmiljøanlegg

I7 - Hegglandsdalen er avsett til nærmiljøanlegg

10.8 Offentleg eller privat tenesteyting:

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

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

10.9 Gravplass og urnelund

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

10.10 Andre typar bygningar og anlegg – Naust

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

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

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

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

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

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

Lesarrettleiing: Funksjonell strandsonekartlegging skal leggjast til grunn ved vurderinga.

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

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

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

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

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

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

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

10.11 Fritidsbustad

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

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

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

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

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

Ved regulering skal det fastsettast maksimal fasadelengde mot sjøen.

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

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

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

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

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

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

10.12 Samferdsel og infrastruktur

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

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

10.13 Blå - grøne strukturar

Grønstruktur mellom byggjeområda bør vere samanhengande og vere knytt opp mot lokale tur- og friluftsområde. Naturbaserte flaumløysingar kan etablerast i formålet. I området er det tillate med tiltak som skal sikre og vidareutvikle grønstrukturen.
Dette gjeld mellom anna tiltak som legg til rette for ferdsel, bading og anna opphald i friluftssamanheng som t.d. gapahuk, naust til allmenn bruk og fortøyings-innretning for båt, bord og benkar.

10.14 Naturområde

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

10.15 Friområde

I området er det tillate med tiltak som skal sikre og vidareutvikle friområdet.
Dette gjeld mellom anna tiltak som legg til rette for ferdsel, bading og anna opphald i friluftssamanheng som t.d. gapahuk, naust til allmenn bruk og fortøyings-innretning for båt, bord og benkar.

Følgjande vilkår gjeld:

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

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

10.16 Forsvaret

I arealet er det tillate å legge til rette for militær verksemd. Forsvaret kan legge restriksjonar på bruk av området i samband med gjennomføring av øvingar.
Det er plankrav på formålet. Etablert sivil ferdsel skal leggast stor vekt på i planlegging.

10.17 Landbruk-, natur- friluftsformål

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

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

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

Kulturlandskapet skal takast i vare ved gjennomføring av tiltak.
Det er høve til ekstra bustad knytt til landbruket for jordbrukseiningar.

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

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

kvar massane kjem frå, og at det er reine massar.

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

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

10.18 Spreidd bustad

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

Følgjande krav gjeld ved utbygging:

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

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

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

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

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

Tabell 6: Spreidd bustadbygging

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

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

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

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

10.19 Spreidd fritidsbusetnad

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

Byggehøgde og takform skal følgje eksisterande bygg i området.

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

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

Tabell 7: Spreidd fritidsbustad

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

10.18 Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone

FFNF

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

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

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

Friluftsområde i sjø - FR

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

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

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

Hamneområde generelt – H

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

Hamneområde – småbåthamn - HA

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

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

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

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

Fiske - FI/KL/GY:

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

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

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

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

Akvakultur – A

Formålet er akvakulturområde i sjø, inkludert vassøyle og sjøbotn.

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

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

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

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

Følgjande område er avsett til akvakultur:

A_1 Lønningdal

A_2 Rødskjæra

A_3 Aspevika

A_4 Skavhella v/Hatvik

A_5 Sør for Ytterøy

A_6 Vest for Skorpo

Farge- og materialbruk på fôrflåten skal medverke til å dempe anlegget sitt uttrykk, samstundes som tryggleik for sjøverdsferdsel vert teke i vare.
Kommunen kan etter vurdering krevje reguleringsplan om tiltaket av art eller omfang krev nærmare planavklaring.

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

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

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

AS_1 Indrepollen

AS_2 Selvågen

Føresegn for Akvakultur gjeld tilsvarande, så langt dei passar.

11. Omsynssoner (pbl. § 11-8)

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

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

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

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

11.1.2 Sikringssone akvakultur H190
I omsynssona gjeld vassøyla og havbotn. Området skal sikre areal til fortøying og forankring. Der omsynssona kjem inn i kvit sektor, må fortøyingslinene liggja djupare enn 20 meter i kvitsektoren. Kvit sektor» er sektor med kvitt lys frå næraste fyrlykt, og viser at det er reint farvatn.

11.1.3 Ras H310
Omsynssona syner aktsemdområde for steinsprang, snøskred, og jord- og flaumskred for heile planområdet.

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

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

11.1.4 Flaumfare H320
Omsynssona viser sone for flaumfare i alle vassdrag. Flaumsona for Osøyro er kartlagt spesielt. Nærmare retningsliner for flaumsone for Osøyro vert gitt i områderegulering for Osøyro.

H320_1 Osøyro
Omsynssona syner areal som er utsett for flaumfare med sannsyn større eller lik 200-års flaum med klimapåslag. Innanfor omsynssone flaumfare tillatast ikkje etablering av ny utbygging lågare enn nivå for en 200-års stormflo satt til kotehøgde 2,5 meter, med mindre det utførast tiltak som sikrar ny utbygging i tråd med krava i gjeldande byggteknisk forskrift. Opne flaumveier frå områder bak skal sikrast gjennom omsynssona.

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

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

H320_2 Oselvvassdraget og andre vassdrag
Omsynssone H320 omfattar aktsemdsområde for flaum. I alle plan og byggesaker innanfor omsynssona må fagkyndige dokumentere tilstrekkeleg tryggleik mot flaum.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forvaltningsplanen skal leggast til grunn for tiltak i området.

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

H 560_1: Lyseparken
Omsynssone gjeld del av eksisterande naturområde med habitatet til stor torvlibelle, som er freda.

H560_2: Døsjaelva
Omsynssone gjeld omsynet til elvemusling i vassdraget. Elvemusling er oppført som «sårbar» på Norsk Rødliste (2015) og er ein ansvarsart for Norge. Alle tiltak skal stette opp om det statlege forvaltningsmålet for arten om at populasjonen skal oppretthaldast og sikrast ein tilfredsstillande rekruttering, og at vassdraget skal ha god økologisk tilstand eller bedre.

H560_3: Bjørnavegen
Omsynsone gjelder omsynet til hole eiker innanfor området.

11.3.5 Kulturmiljø H570
Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi som kulturmiljø (kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap). I desse områda skal kulturminneverdiane vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Føreslege tiltak bør fremje vern av kulturminne eller kulturmiljøet. Tiltak skal lokaliserast og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om eksisterande kulturmiljø og kulturlandskap i sin heilskap. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne, forstyrrar heilskapen i kulturmiljøet eller reduserer eksisterande kvalitet og opplevingsverdi. Områda med omsynssone er lista opp under.

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

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

H 570_2: Osbanetraséen

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

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

H 570_5: Det gamle kommunehuset

H 570_6: Søviktunet

H 570_7: Ferstad gard

H 570_8: Gåssand kraftstasjon

H 570_9: Gjestgjevarstaden i Kvalsundet

H 570_10: Lysøen

H 570_11: Naustmiljøet i Strønesjøen

H 570_12: Handelsstaden Vedholmen

H 570_13: Moldegård
Retningsline: Sjå eigne føringar i kommunedelplan for Bjånes.

H570_14: Hauge/ Lurane

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

11.4.1 Bandlegging etter lov om naturvern H720

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

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

11.4.2 Bandlegging av kulturminne H730

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

H 730_1 Os mellomalderkyrkjestad
Retningsline: I omsynssona er det ein automatisk freda mellomalderkyrkjegard. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Det er ikkje tillate å gjere andre inngrep i grunnen, eller setje i gong tiltak som kan verke inn på den automatisk freda kyrkjegarden, med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova. Planlegging av tiltak i omgjevnadane må ta omsyn til kyrkjestaden, og leggast fram for regionale kulturminnemynde.

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

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

Omsynssonene omfattar område der det er krav om felles planlegging.

H810_1 Osøyro

H810_2 Lysefjorden

H810_3 Søfteland

Ved planlegging skal følgjande tema løysast:
Kryss for Søfteland-Langedalen skal løysast med nødvendig utbetring.
Infrastruktur for gang og sykkel skal sikrast heilt fram til offentleg areal.

H810_4 Nore Neset

H810_5 Søre Neset

Ved planlegging skal følgjande tema løysast:
Trafikksikker kopling av senterområda på begge sider av fylkesveg. Området skal ha samband for gang og sykkel. Dette skal sikrast gjennom rekkefølgjekrav om opparbeiding.

H810_6 Søre Øyane

H810_7 Hauge

H810_8 Drange – Hildershamn (krav om eigen kommunedelplan)

H810_9 Bergstø (Søfteland idrettspark)

Ved planlegging av idrettsanlegg må myrområdet sine hydrologiske eigenskapar ivaretakast. Myrområde sine økologiske kvalitetar må kartleggast og ivaretakast så langt råd er.

H810_10 Kolskogen

12. Temarettleiarar og vedlegg til planen.

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

Statens vegvesen | Halhjem ferjekai

Innhald: side

1	**Revisjonar av reguleringsplankart og føresegner**	**3**
1.1	Endringar på plankart, revisjon A:	3
1.2	Endringar på plankart, revisjon B:	4
1.3	Endringar på kartgrunnlaget	4
1.4	Endringar i føresegner	4

- Reviderte føresegner

1 Revisjonar av reguleringsplankart og føresegner

Reguleringsplanen for Halhjem ferjekai har vore utlagt til offentleg gjennomsyn, og basert på innkomne merknader er det laga framlegg til reviderte plandokument. Vi gir her ein omtale av dei punkt som er endra på plankartet, og til sist kjem reviderte føresegner i komplett form.

Revisjon A vart sendt ut til ei avgrensa høyringsrunde.
Som følgje av denne høyringsrunda, vart det gjort ytterlegare nokre justeringar. Dei siste endringane utgjer revisjon B. Plankart revisjon B er dagsett 22.04.04.

1.1 Endringar på plankart, revisjon A:

- Krysset mellom E39 og Bjørnavegen er endra frå T-kryss til rundkøyring. Krysset mot Kjeldevegen er flytta til rundkøyringa. Øvste delen av Kjeldevegen unngår trafikkauke, og blir liggande med same standard som i dag.

- Reguleringsplanen opnar no for bruk av undergang for gangkryssing av E39. Denne er plassert rett sør for ny rundkøyring. Rett nord for rundkøyringa er det vist ei gangkryssing i plan med E39.

- Gangvegen forbi P1-P3 er flytta til fortau langs frifeltet. Parkeringsplassane P1-P3 inngår no i område TR/P/S, som er eit kombinert formål for køyreveg/gangareal/grøntareal utan fastlåst detaljering. Detaljeringa skal fastleggast først i byggeplan. Detaljeringa frå første planutkast er likevel vist som illustrerande linjer i det nye området/formålet.

- Mogeleg fylling framfor naustområda N1 og N2 er fjerna, og planen følgjer eksisterande strandlinje. Avgrensing av småbåtområdet i sjøen utanfor er trekt inn tilsvarande.

- Vestre del av område SP3 er endra til naustområde, og er no ein del av N3. Dette er ei oppretting i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

- Parkeringsplass FP1 går ut av planen slik den var plassert i forrige planforslag, men det er oppretta eit nytt parkeringsareal som har fått namnet FP1 (8 plassar) ved FG2/FR1.

- Småbåthamna ved område N5 inngår no i område N5 – naustområde. Mellom N5 og B3 er innlagt ein felles tilkomstveg med snuplass. Tomtegrensa i B3 er snudd 90 grader.

- Arealet til gjestehamn ved eksisterande kai er halvert, med tanke på båtferdsla i det smale sundet.

- K2 er utvida med om lag 2 meter i breidda med bakgrunn i krav til sikringssone for gassfylling. 6 meters faresone er vist ved gasspåfyllingspunktet. Krav til sikringssone har også ført til at plassering av gasstankane i område T3 er endra, samt oppstillingsplass for tankbil i same område.

- Reguleringsformål/tittelfelt:
  Kombinasjonformålet "sideareal/park" går ut av planen. Formålet "park, grøntareal" har fått endra namn til "sideareal, parkmessig" og er flytta frå kategori offentleg friområde til offentleg trafikkområde. Det er brukt to fargenyansar for å skilje ut dei sideareala til offentleg veg der det er særleg viktig med ei parkmessig opparbeiding.
  Landbruksformål inngår ikkje lenger i planen.

1.2 Endringar på plankart, revisjon B:

- Gangvegkryssing i plan rett nord for rundkøyringa, er teken ut av planen av trafikktryggingsomsyn.

- Kjeldevegen (FT5) er flytta nokre meter austover, for å betre sikt og kurvatur i avkøyrslene mot Kjeldevegen.

1.3 Endringar på kartgrunnlaget

- Eigedomsgrenser er no vist med raud farge. Eksisterande vegkantar er vist med blå farge.
- Innmålte tre i område FR1 er markert på kartet.

1.4 Endringar i føresegner

Føresegner er endra som følgje av endringar på plankartet. I tillegg er det også gjort endringar som følgje av merknader. Merk at nummereringa er endra, m.a. som følgje av at landbruks-formål er utgått.

Som ny paragraf 2.5 er det teke inn krav om søknad til Bergen og Omland havnevesen før tiltak vert gjort i sjø.

Komplette reviderte føresegner følgjer på neste side.

FØRESEGNER

TIL REGULERINGSPLAN FOR E39, HALHJEM FERJEKAI

Rev. B, dagsett 22.04.04

1 GENERELT

1.1 Desse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.

1.2 Føresegnene kjem i tillegg til det som er fastsett i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Os. Det er ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med vedtekne reguleringsføresegner.

1.3 Området er regulert til følgjande formål:

Byggeområde (pbl §25.1)
- Bustader med tilhøyrande anlegg
- Servicebygg
- Naust
- Servicebygg / trafikkareal (tidsavgrensa)

Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)
- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Parkeringsplass
- Sideareal veg (grøft, skjering, fylling)
- Sideareal, parkmessig
- Trafikkareal/parkering/sideareal
- Offentleg kai
- Trafikkområde i sjø
- Hamneområde i sjø (småbåt)
- Molo

Offentlege friområde (pbl §25.4)
- Friområde

Fareområde (pbl.§25.5)
- Høgspenningsanlegg
- Eldsfarleg opplag

Spesialområde (pbl §25
- Frisiktsone
- Teknisk anlegg
- Privat tilkomstveg
- Sideareal ved privat/felles veg
- Privat småbåthamn, landdelen
- Privat småbåthamn, sjødelen
- Båtopplagsplass på land

Fellesområde (pbl §25.7)
- Felles avkøyrsle/tilkomstveg
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Byggjegrenser
Byggjegrenser mot E39 er generelt sett til 30 meter frå senterline. Nye bygningar kan ikkje reisast innafor byggegrensa utan dispensasjon. Der byggjegrenser ikkje er vist, gjeld reglane i veglova og i plan- og bygningslova §70 om avstand frå veg, annan bygning og eigedomsgrense. Unnateke frå dette er naustområda samt områda SV og SV/T, der Os kommune kan tillate bygg plassert heilt i formålsgrensa.

2.2 Utnyttingsgrad og gesimshøgde
Tillaten tomteutnytting vert oppgjeve som bebygd areal i prosent av tomtearealet, BYA, og er påført plankartet. Bebygd areal er definert i NS 3940. For naustområda er maksimal utnytting oppgjeve i tal einingar. Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

2.3 Utforming av avslutning mot sjø
Alle avslutningar mot sjø skal gjerast på ein estetisk god måte. Med unnatak for kaier der det må nyttast betong, skal avslutning mot sjø gjerast med mur eller plastring med naturstein i jamn storleik. Helling på mur/plastring kan vere mellom 3:1 og 1:1,5, men hellinga skal vere mest mogleg einsarta.

2.4 Gjerde
Gjerde over 1 meters høgde skal godkjennast av bygningsrådet.

2.5 Tiltak i sjø
Tiltak i sjø, som utfylling, kaier, flytebrygger, sjøleidningar m.v., samt tiltak som kan vere av betydning for Kystverket sine anlegg, krev løyve i samsvar med Lov om havner og farvann §18, andre ledd. Søknad om tiltak skal sendast Bergen og Omland havnevesen i god tid før tiltaket er tenkt iverksett.

3 BYGGEOMRÅDE

3.2 Bustader med tilhøyrande anlegg
Områda B1 – B5 er avsett til bustadhus med tilhøyrande anlegg, som garasje, uthus og liknande. Maksimal gesimshøgde 6.0 meter, mønehøgde maks. 8.5 meter. Loft kan ha inntil 1/3 bustadareal.

For nye hus skal det ved byggemelding visast garasjeplassering og i tillegg ein biloppstillingsplass. dersom garasje ikkje vert bygd samstundes med huset, skal det opparbeidast oppstillingsplass for to bilar ved innflytting.

3.3 **Servicebygg**
Område S er avsett til venterom, toalett og evt. serveringsverksemd tilknytta ferje- og busstrafikk. Bygget skal ha ein god estetisk standard for utforming og materialbruk. Bygget kan plasserast heilt i formålsgrensa, og ha ei gesimshøgde inntil 5,5 meter.

3.4 **Naust**
I områda N1-N6 kan det førast opp naust Nausta skal utformast med saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Maksimal gesimshøgde 4.0 meter, mønehøgde maks. 5.5 meter. Største breidde mellom ytterveggar 6,5 meter. I område N1 og N2 kan fleire naust byggast saman med felles langveggar. Det er ikkje tillate å innreie husvære i nausta.

3.5 **Servicebygg /trafikkareal**
Område S/T er avsett til eksisterande venterom, toalett og kioskdrift. Os kommune kan godkjenne anna bruk av bygget, knytta enten til gjestehamn eller næringskai. Ved eventuell ombygging av huset, skal dei ytre mål ikkje avvike vesentleg frå dagens bygg.

Dersom bygget blir fjerna etter at nytt bygg er reist i område S, kan arealet nyttast til trafikkareal for næringskaia eller parkeringsplass. (Tidsavgrensa regulering).

4 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

4.1 **Køyrevegar**
Areala er avsett til offentlege køyrevegar som inkluderer køyrebane, skulder og eventuelt rekkverksrom.

4.2 **Innkøyring til ferjeleiet**
Dersom endringar i billetteringssystem tilseier at innkøyringa til oppstillingsplassane dette må gjerast på annan måte enn vist på plankartet, kan etterfølgjande byggeplan endre denne løysinga så lenge dei ytre rammene for trafikkarealet ikkje blir utvida.

4.3 **Gang/sykkelveg, fortau**
Areala er avsett til offentlege gangvegar og fortau.

4.4 **Parkering**
Område P4 er avsett til offentleg parkeringsplass.

4.5 **Sideareal veg (grøft, skjering, fylling)**
Dette formålet omfattar areal utanom skulderkantane som er naudsynt for å bygge vegen. Formålsgrensa er for offentlege vegar er sett 1 meter utanom skjeringstopp og fyllingsfot. Areala skal istandsetjast samstundes med det ferdigstilling av det øvrige veganlegget.
I sidearealet mellom E39 og gbnr. 44/287 er det høve til å setje opp eventuell støyskjerm. Utforming skal fastsetjast i byggjeplanen.

4.6 Sideareal, parkmessig

Dette arealet er sideareal til veg som skal terrengformast og jordslåast, og gjevast ein estetisk kvalitet som er høgare enn vanleg sideareal til veg. Detaljert utforming skal gjerast av landskapsarkitekt. Det er høve til å opparbeide gangstiar på arealet.

4.7 Trafikkareal/parkering/sideareal

Område TR/P/S er avsett til eit kombinert formål som skal romme tilkomstveg til offentleg kai, gangareal, parkeringsplassar og grøntareal. På plankartet er antyda ei utforming av arealet, men det er høve til å gjere endringar i dette under utarbeiding av detaljplan. Utforminga av byggeplan skal gjerast i samråd med landskapsarkitekt, og arealet skal gjevast ein materialstandard med god kvalitet. Byggeplan skal leggast fram for Os kommune før opparbeiding startar.

4.8 Offentleg kai

Område K1 opnar for etterbruk av deler av eksisterande ferjekai som offentleg kai. Det er i den samanheng ikkje høve til å nytte område K1 som utandørs lager for gods eller masser. Bruk av kaia må skje i samråd med trafikkerande ferjeselskap slik at ferjetrafikk eller tilkomst til ventekai ikkje blir hindra. Område K2 er avsett til kai for ventande ferje. Det er innafor arealet høve til å plassere installasjonar for bunkring/drivstoff-fylling av ferja. Gjeldande regelverk for sikring skal følgjast.

4.9 Trafikkområde i sjø

Området er avsett til båttrafikk. I dette sjøarealet er det ikkje tillate å legge ut bøyer, flytebrygger eller andre innretningar som kan hindre allmenn båttrafikk. Det er høve til å senke sjøbotnen utanfor nye ferjelemmar og ved grunne utanfor naustområde N2 for å oppnå tilstrekkeleg djupne for aktuell båttrafikk.

4.10 Hamneområde i sjø (småbåt)

Sjøarealet er avsett med tanke på flytting av dagens gjestebrygge. I tillegg kan det her plasserast utliggarar til dømes for utleige av båtplassar, til erstatning for eksisterande båtplassar..

4.11 Molo

Det er sett av areal til molo som skjerming mellom småbåthamn og straumar frå ferjetrafikken. Moloen skal plastrast med naturstein, og elles tilpassast utforminga av den øvrige strandlina ved ferjekaia. Det er ikkje høve til fortøying av båtar på sørvest-sida av moloen.

4.12 Tiltak mot vegtrafikkstøy

Ved eventuelle nybygg av bueiningar med tilhøyrande utandørs leike- og opphaldsareal innanfor planområdet skal støykrava som er nedfelt i rundskriva T-8/79 og T-1/86 vere innfridde. Dette inneber at innandørs støynivå ikkje skal overstige 30 dBA, og at utandørs leike- og opphaldsareal ikkje skal ha høgare støynivå enn 55 dBA.

Tiltakshavar skal dokumentere støynivået på fasade. Dokumentasjonen skal byggje på stipulerte trafikktal (ÅDT) 10 år fram frå utbyggingstidspunktet. Dokumentasjonen skal utarbeidast av firma med kompetanse på området..

For eksisterande bueiningar er ambisjonen at innandørs støynivå ikkje skal overstige 30 dBA, og at utandørs leike- og opphaldsareal ikkje skal ha høgare støynivå enn 55 dBA.

Der støynivået overstig desse grensene (sjå tabell i planomtalen), skal tilbod om støyskjerm eller fasadetiltak vurderast i samband med gjennomføringa av reguleringsplanen. Det endelege omfanget av støydempande tiltak vert fastsett av Statens vegvesen ved hjelp av Ambisjonsnivåmetoden og i samsvar med retningsliner gjevne i rundskriv T-8/79 og rundskriv T-1/86.

5 FRIOMRÅDE

5.1 **Friområde**

Arealet er avsett til eit naturområde ope for ålmenta. Os kommune kan godkjenne rydding av skog og opparbeiding av stiar, for øvrig er det ikkje høve til å reise bygningar eller gjere større inngrep i området.

6 FAREOMRÅDE

6.1 **Høgspent**

Areal under høgspentline er avsett til fareområde. Det er byggeforbod innafor fareområdet.

6.2 **Eldsfarleg opplag**

I område T 3 er det sett av areal til gasstankar. Det inngjerda området rundt tankane er avsett som fareområde.

7 SPESIALOMRÅDE

7.1 **Frisiktsone**

I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen og Vegsjefen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

7.2 **Teknisk anlegg**

Områda T1-T5 er avsett til ulike teknisk føremål Alle bygg og installasjonar skal utførast med høg estetisk kvalitet. Områda er avsett til følgjande:

- T1 til flytting av eksisterande kloakkpumpestasjon. Området kan også nyttast til andre kommunaltekniske formål eller evt. trafokiosk.
- T2 til evt. trafokiosk
- T3 til gasstankanlegg. Det er høve til å plasserer to stk tankar på inntil 35 meters lengde og 5 meter i diameter på areaket. Detaljutforming av arealet skal gjerast i samråd med landskapsarkitekt.
- T4 og T5 til pumpehus for ferjelemmane samt lagerbygg for ferjene (kioskdrift, rekvisita m.v.)

7.3 **Privat tilkomstveg**
Areala er avsett til private tilkomstvegar. Vegane skal ha ei maksimal stigning på 1:8.

7.4 **Sideareal ved private og felles vegar**
Areala er avsett til skjering/fylling og grøft for private og felles vegar.

7.5 **Privat småbåthamn (landdelen)**
Arealet er avsett trafikkareal og anlegg knytta til drift av småbåthamn.

7.6 **Privat småbåthamn (sjødelen)**
Areala er avsett til areal for fortøying av båtar. Etter godkjenning frå Os kommune er det er høve til å plassere utliggarar, flytebrygger og liknande innretningar som har tilknyting til småbåttrafikken i areala.

7.7 **Båtopplagsplass på land**
Områda Sp1 – Sp3 er avsett til areal for opplag av båtar. Det er ikkje høve til å reise permanente naust eller andre bygg i desse areala. Det er høve til å plassere landfeste for flytebrygger/gangbruer i strandlina. Det er høve til å opparbeide gangstiar gjennom areala.

8 FELLESOMRÅDE

8.1 **Felles avkøyrsle/tilkomstveg**
Vegane FT1 – FT5 er avsett til felles, private tilkomstvegar.
FT1 skal vere felles for heimelshavarar i område B1 + tilgrensande tomter nord og vest for planområdet.
FT2 skal vere felles for heimelshavarar i områda B2, B3, B4 B5, N3, N4 og N5.
FT3 skal vere felles for nausteigarar i områda N1, og N2.
FT4 skal vere felles for eigarar av gardsnr 44, bruksnr. 47, 49 og 269.
FT5 skal vere felles for eigarar av eigedommar som grensar mot vegen, samt brukarar av vegar som er tilknytta Kjeldevegen.

8.2 **Felles gangareal**
FG1 og FG2 er avsett til felles gangvegar.
FG1 skal vere felles for heimelshavarar i områda B2, B3, B4 og B5.
FG2 skal vere felles for dei som har bruksrett på FP1 eller er brukarar av N3.

8.3 **Felles parkeringsplass**
Parkeringsplassane FP1 – FP4 er avsett til felles parkeringsareal.
FP1 og FP2 vil bli nytta som erstatningsplassar i samband med utbygging av ny ferjekai, og vil bli tildelt bruksrett etter semje med Statens vegvesen.
FP3 skal vere felles for heimelshavarar i område N2.
FP4 skal vere felles for heimelshavarar i område N1.

***

Halhjemsvegen 260

Nabolaget Halhjem - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Halhjem barneskule (1-4 kl.) 92 elever, 8 klasser	15 min 1.1 km
Lunde barneskule (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	4 min 2.5 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 469 elever, 32 klasser	7 min 5.6 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	10 min 6.5 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	11 min 6.9 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	9 min 7.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Naustvågen Linje 600	3 min 0.3 km
Bergen Flesland	23 min

BARNEHAGER

Søre Neset Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	23 min 2 km
Kuvågen naturbarnehage (1-5 år) 103 barn	7 min 4.9 km
Skorvane Fus barnehage (0-5 år) 116 barn	8 min 5.7 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Hagavik	5 min
Kiwi Moberg	6 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	9 min
Apotek 1 Os	8 min
Os Vinmonopol	8 min

SPORT

Søre Neset idrettsplass	11 min
Lunde barneskule	4 min
Aktiv365 Xpress Os	8 min
Energi Treningssenter Os	8 min

«Hyggelige naboer, pen utsikt og fine hus ;)»

— Sitat fra en lokalkjent

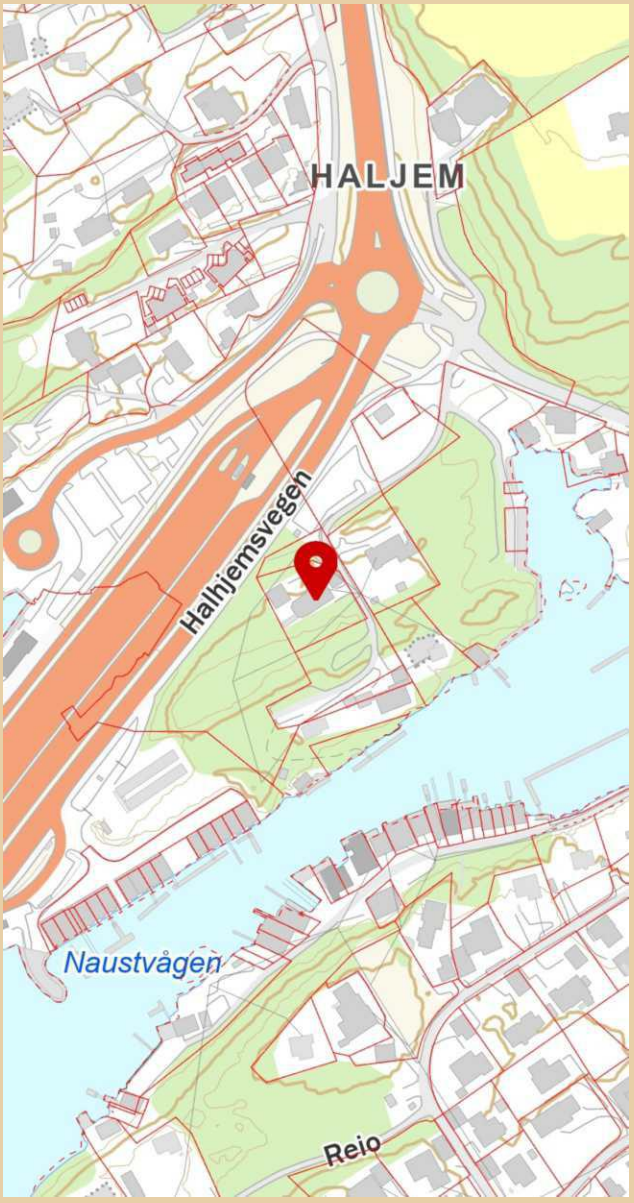
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 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

INFO BUDGIVNING

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.

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.
