PRIVATMEGLEREN
SYD

PRESTEGARDSKOGEN 50

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Prestegardskogen 50. Boligbygg med flere boenheter

Prestegardskogen 50, 5210 OS

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 55, bnr. 235, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1350 **Eiendomsverdi ref nr:** CP7891

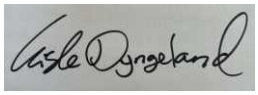
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

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



Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Norsk takst

MESTER

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående god standard med nyere oppgraderinger i henhold til byggeår.
Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Prestegardskogen 50. Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av betongtakstein fra byggeår

Undertaktekking:
Undertaktekking av ukjent type

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring. Det anbefales at tak av denne typen underlegges en nærmere undersøkelse utført av kvalifisert fagperson, da en visuell befaring fra bakken eller begrensede innsynsmuligheter ikke gir grunnlag for å vurdere takets tekniske tilstand. En slik undersøkelse kan avdekke eventuelle skader, slitasje, utettheter eller andre forhold som ikke er synlige uten direkte inspeksjon, og vil gi et bedre grunnlag for å vurdere behov for vedlikehold eller utbedring.

Rekvirent opplyser det er innhentet pris på ny taktekking med renner, belag og pipe innbekledning.
Konferer megler for videre informasjon og evt. kostnader tilknyttet til planlagt arbeid.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Takrenner og nedløp er av plast, med utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk.

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Lektet og kledd med liggende enkelfalset kledning.
Tidligere salgsoppgave opplyser at kledning er stedvis byttet og utvendig er fasade malt i 2022.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 generelt i leiligheten.
2 stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011 i stue/kjøkken.

Dører:
Malt hovedytterdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra 1988
Malt boddør i tre fra 1988

Terrasser og plattinger på terreng:
Terrasse på mark/grunn med utgang fra entre/gang.
Bjelker og terrassebord av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater - Gulv:
Entre/ Gang:
-Gulv av keramisk flis

Soverom:
-Gulv av laminat

Stue/ Kjøkken:
-Gulv av laminat

Soverom:
-Gulv av laminat

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på overflate gulv.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Overflater - vegger og himlinger
Alle overflater er nymalt i 2021.

Entre/ Gang:
-Vegger av malt gips
-Himling av malt gips

Soverom:
-Vegger av malt gips
-Himling av malt gips

Stue/ Kjøkken:
-Vegger av malt gips
-Himling av malt gips

Soverom:
-Vegger av malt gips
-Himling av malt gips

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe

Beskrivelse av eiendommen

misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Radon:
Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet.

Pipe og ildsted:
Boligen har:
-Elementpipe fra byggeår
-Vedovn fra 2025
-Sotluke/feieluke fra byggeår.

Det er ikke opplyst om avvik fra Brann- og feiervesenet.

Rom under terreng:
Gulv:
Laminat på gulv betonggulv med elektriske varmekabler i alle gulv.

Vegger:
Malte plater av type gipsplater.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt.
Yttervegger er oppført som isolerte betongvegger (ICF/EPS-forskalet betongkonstruksjon) med betongkjerne og EPS-isolasjon. Innvendige overflater består av gipsplater montert mot EPS-konstruksjonen.

Sted for hulltaking:
Soverom tilliggende rom under terreng. Lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
Det er ikke mulig å foreta fuktmåling i denne veggkonstruksjonen.
Det er kun utført visuelle observasjoner.
Det anbefales jevnlig kontroll av rom under terreng og slike rom har en sammenheng med utvendig drenering.

Innvendige dører
Dør type:
Malte glatte dører

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr, og det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen. Eldre boliger kan imidlertid være mer utsatt for skadedyr over tid, og det anbefales derfor jevnlig kontroll som en del av normalt vedlikehold.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Det er ikke mottatt dokumentasjon
Dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg, selv om det ved befaring ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller funksjonssvikt.
Dokumentasjon for våtrom vurderes derfor til TG 2.
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.
Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilliggende konstruksjoner våtrom:
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Soverom tilliggende våtrom

Måleresultat:
0 vektprosent.

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom
Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke mottatt dokumentasjon
Dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg, selv om det ved befaring ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller funksjonssvikt.
Dokumentasjon for våtrom vurderes derfor til TG 2.
Overflater vegger og himling
Vegger:
Malte plater av typen gips med sokkel flis.

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 30mm.
Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har skjult vanntett sjikt som påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt i malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Sanitærutstyr og innredning:
-Opplegg for vaskemaskin
Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilliggende konstruksjoner våtrom:
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig å gjennomføre pga tilliggende konstruksjoner er naboleilighet.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn
- Vannstoppsystem

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

Varmesentral:
Varmepumpe i stue fra 2025
Vedovn i stue fra 2025
Elektriske varmekabler på bad, vaskerom og entre/gang med termostat fra 2021.
Elektrisk varmefolie på soverom, stue/ kjøkken og soverom fra 2021

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling.
Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Oppgradering av sikringsskap, med nye kurser 1–7 og nytt overspenningsvern, er utført i 2026.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap henger i entre/ gang.
-Kurser:
10 amper: 2stk.

Beskrivelse av eiendommen

15 amper: 4stk.
16 amper: 4stk.
20 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller branntekniske forhold.

Det er registrert alarmsystem i boligen. Konferer megler for videre abonnement.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Prestegardskogen 50. Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

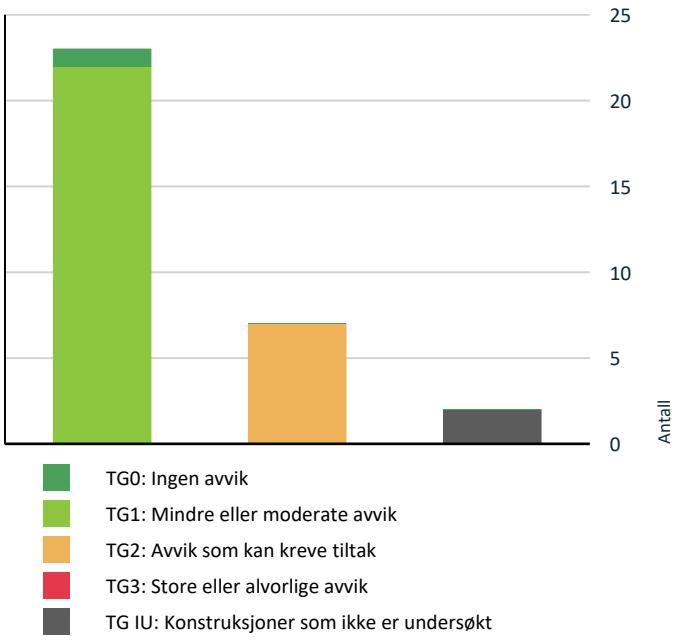
Det er ikke mottatt tegninger.
Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Prestegardskogen 50. Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	

Tilstandsrapport

PRESTEGARDSKOGEN 50. BOLIGBYGG MED



Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående god standard i henhold til byggeår

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking:
Taktekking av betongtakstein fra byggeår

Undertaktekking:
Undertaktekking av ukjent type

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring. Det anbefales at tak av denne typen underlegges en nærmere undersøkelse utført av kvalifisert fagperson, da en visuell befaring fra bakken eller begrensede innsynsmuligheter ikke gir grunnlag for å vurdere takets tekniske tilstand. En slik undersøkelse kan avdekke eventuelle skader, slitasje, utettheter eller andre forhold som ikke er synlige uten direkte inspeksjon, og vil gi et bedre grunnlag for å vurdere behov for vedlikehold eller utbedring.

Rekvirent opplyser det er innhentet pris på ny taktekking med renner, belag og pipe innbekledning.
Konferer megler for videre informasjon og evt. kostnader tilknyttet til planlagt arbeid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Takrenner og nedløp er av plast, med utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert avvik ved renner og beslag av plast. Når det er behov for utskiftning er vanskelig å si noe om. Det anbefales årlig kontroll av renner og beslag av plast.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Lektet og kledd med liggende enkelfalset kledning.
Tidligere salgsoppgave opplyser at kledning er stedvis byttet og utvendig er fasade malt i 2022.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 generelt i leiligheten.
2 stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011 i stue/kjøkken.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra 1988

Konsekvens/tiltak
• Forventet levetid for et tre vindu med 2-lags glass er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dører:
Malt hovedytterdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra 1988
Malt boddør i tre fra 1988

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på dører

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Gjelder bod dør
• Forventet levetid for denne type dør i tre med 2-lags glass er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom ytterdør av denne typen har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser og plattinger på terreng:
Terrasse på mark/grunn med utgang fra entre/gang.
Bjelker og terrassebord av tre.

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater - Gulv:
Entre/ Gang:
-Gulv av keramisk flis

Soverom:
-Gulv av laminat

Stue/ Kjøkken:
-Gulv av laminat

Soverom:
-Gulv av laminat

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på overflate gulv.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater - vegger og himlinger
Alle overflater er nymalt i 2021.

Entre/ Gang:
-Vegger av malt gips
-Himling av malt gips

Soverom:
-Vegger av malt gips
-Himling av malt gips

Stue/ Kjøkken:
-Vegger av malt gips
-Himling av malt gips

Soverom:
-Vegger av malt gips
-Himling av malt gips

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon:
Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe og ildsted:
Boligen har:
-Elementpipe fra byggeår
-Vedovn fra 2025
-Sotluke/feieluke fra byggeår.

Det er ikke opplyst om avvik fra Brann- og feiervesenet.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom under terreng:
Gulv:
Laminat på gulv betonggulv med elektriske varmekabler i alle gulv.

Vegger:
Malte plater av type gipsplater.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt.
Yttervegger er oppført som isolerte betongvegger (ICF/EPS-forskalet betongkonstruksjon) med betongkjerne og EPS-isolasjon. Innvendige overflater består av gipsplater montert mot EPS-konstruksjonen.

Sted for hulltaking:
Soverom tilliggende rom under terreng. Lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
Det er ikke mulig å foreta fuktmåling i denne veggkonstruksjonen.
Det er kun utført visuelle observasjoner.
Det anbefales jevnlig kontroll av rom under terreng og slike rom har en sammenheng med utvendig drenering.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører
Dør type:
Malte glatte dører

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Skadedyr og fuktkrevende insekter:

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr, og det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen. Eldre boliger kan imidlertid være mer utsatt for skadedyr over tid, og det anbefales derfor jevnlig kontroll som en del av normalt vedlikehold.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse
Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Det er ikke mottatt dokumentasjon

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg, selv om det ved befaring ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller funksjonssvikt. Dokumentasjon for våtrom vurderes derfor til TG 2.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Soverom tilliggende våtrom

Måleresultat:
0 vektprosent.



ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Det er ikke mottatt dokumentasjon

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg, selv om det ved befaring ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller funksjonssvikt. Dokumentasjon for våtrom vurderes derfor til TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Malte plater av typen gips med sokkel flis.

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 30mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har skjult vanntett sjikt som påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt i malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig å gjennomføre pga tilliggende konstruksjoner er naboleilighet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn
- Vannstoppsystem

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmesentral:
Varmepumpe i stue fra 2025
Vedovn i stue fra 2025
Elektriske varmekabler på bad, vaskerom og entre/gang med termostat fra 2021.
Elektrisk varmefolie på soverom, stue/ kjøkken og soverom fra 2021

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling. Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ 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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Oppgradering av sikringsskap, med nye kurser 1–7 og nytt overspenningsvern, er utført i 2026.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap henger i entre/ gang.
-Kurser:
10 amper: 2stk.
15 amper: 4stk.
16 amper: 4stk.
20 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller branntekniske forhold.

Det er registrert alarmsystem i boligen. Konferer megler for videre abonnement.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

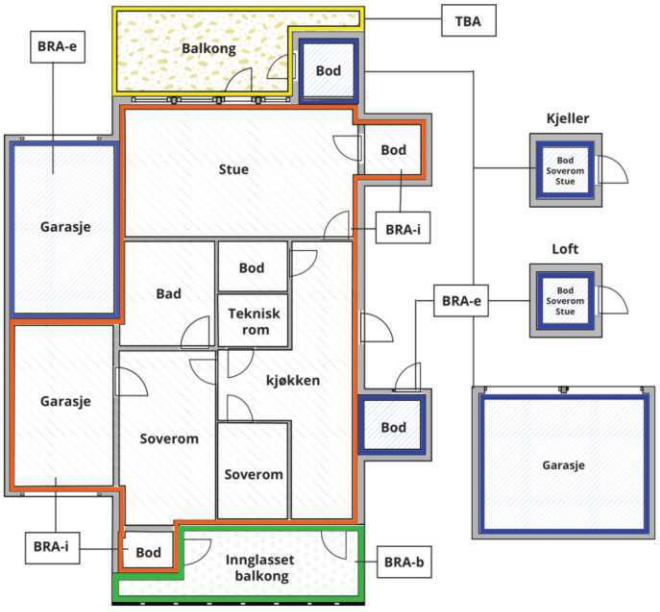
Hva er måleverdig areal?

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

Prestegardskogen 50. Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	73	5		78	40
SUM	**73**	**5**			**40**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré/ gang, soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2	Bod utvendig	

Kommentar

Areal:

Entre/ Gang: 8m²
Soverom: 11m²
Bad: 5m²
Vaskerom: 6m²
Stue/ Kjøkken: 33m²
Soverom: 8m²

Bod utvendig: 5m²
Terrasse på mark/grunn: Ca. 40m²

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.
Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger.
Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
2021: Nytt bad og vaskerom.
2021: Nye rør-i-rør.
2021: Skiftet kjøkken i 2021 (IKEA).
2021: Nytt gulv i hele leiligheten; laminat i stue/ kjøkken og soverom. Keramiske fliser i gang.
2021: Lagt varmefolie under gulv.
2021: Sparklet, pusset og malt overflater.
2021: Montert utekran.
2022: Etablert ladeanlegg til el-bil.
2022: Skiftet noen få kledningsbord grunnet nødvendig vedlikehold .
2022: Malt fasader.
2023: Innredning vaskerom.
2023: Lagt terrasse i hage ved inngangsparti.
2023: Ny spilekledning i himling/ innnvendig tak på overbygget inngangsparti.
2025: Installasjon av ny vedovn
2025: Installasjon av varmepumpe
2026: Oppgradering av sikringsskap. Nye kurser 1-7 og nytt overspenningsvern.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Sander Kleivbakk	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	55	235		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Prestegardskogen 50

Hjemmelshaver
Kleivbakk Sander, Samarbeidsgruppa For, Allstad Grunneiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Prestegardskogen 50 ligger i et etablert boligområde på Osøyro i Bjørnafjorden kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og leilighetsbebyggelse. Det er kort avstand til Os sentrum med dagligvarebutikker, kjøpesenter, serveringssteder, offentlige tjenester og øvrige servicetilbud. Thon Senter Os ligger innen kort gang- og sykkelavstand.

Det er gang- og sykkelavstand til barnehager, grunnskoler og videregående skole. Kollektivtilbudet omfatter bussforbindelser fra Osøyro med forbindelse til Bergen, Flesland og omkringliggende områder. Området har også god tilknytning til E39.

Det er kort avstand til turstier, friområder og skogsområder, blant annet ved Prestegardskogen. Området gir gode muligheter for friluftsliv og fysisk aktivitet gjennom hele året. I nærområdet finnes også idrettsanlegg, treningssentre og aktivitetstilbud gjennom lokale idrettslag.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, og videre via private stikkvei.
For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Området er i hovedsak regulert til boligformål med tilhørende veiareal, grønnstruktur og uteoppholdsarealer. Nærliggende arealer omfatter også sentrumsformål, offentlig tjenesteyting og mindre næringsvirksomhet. Endelig reguleringsstatus og gjeldende planbestemmelser må kontrolleres mot kommuneplanens arealdel og eventuelle reguleringsplaner hos Bjørnafjorden kommune.

For detaljert reguleringsplan se www.bjornafjorden.kommune.no/ eller kontakt Bjørnafjorden kommune.

Om tomten

Festet fellestomt / 332 kvm
Leiligheten har eget uteområde med terrasse på mark/ grunn, plen og hekk.
Egen bod tilliggende bolig.
Fast parkeringsplass med el-bil lader

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	06.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	
2	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie.

Forutsetninger

Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Det anbefales å lese og sette seg inn i vedtektene og husordensregler til sameiet.

Bygningssakkyndige ser kun på utvendige forhold som gjelder hver enkelt boenhet. Det anbefales å sette seg inn i tilstanden på hele bygningskonstruksjonen og undersøke om det er noe felles vedlikehold og forsikringer tilknyttet bygningsmassen.

Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på utvendige forhold og fellesareal hvor sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260189
Addresse	Prestegardskogen 50		
Postnr.	5210	Sted	OS
Selgers navn	Sander Kleivbakk		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Byttet ut gamle skru sikringer med automat sikringer og montert overspenningsvern

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av os elektro. Ligger i Boligmappa.no

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

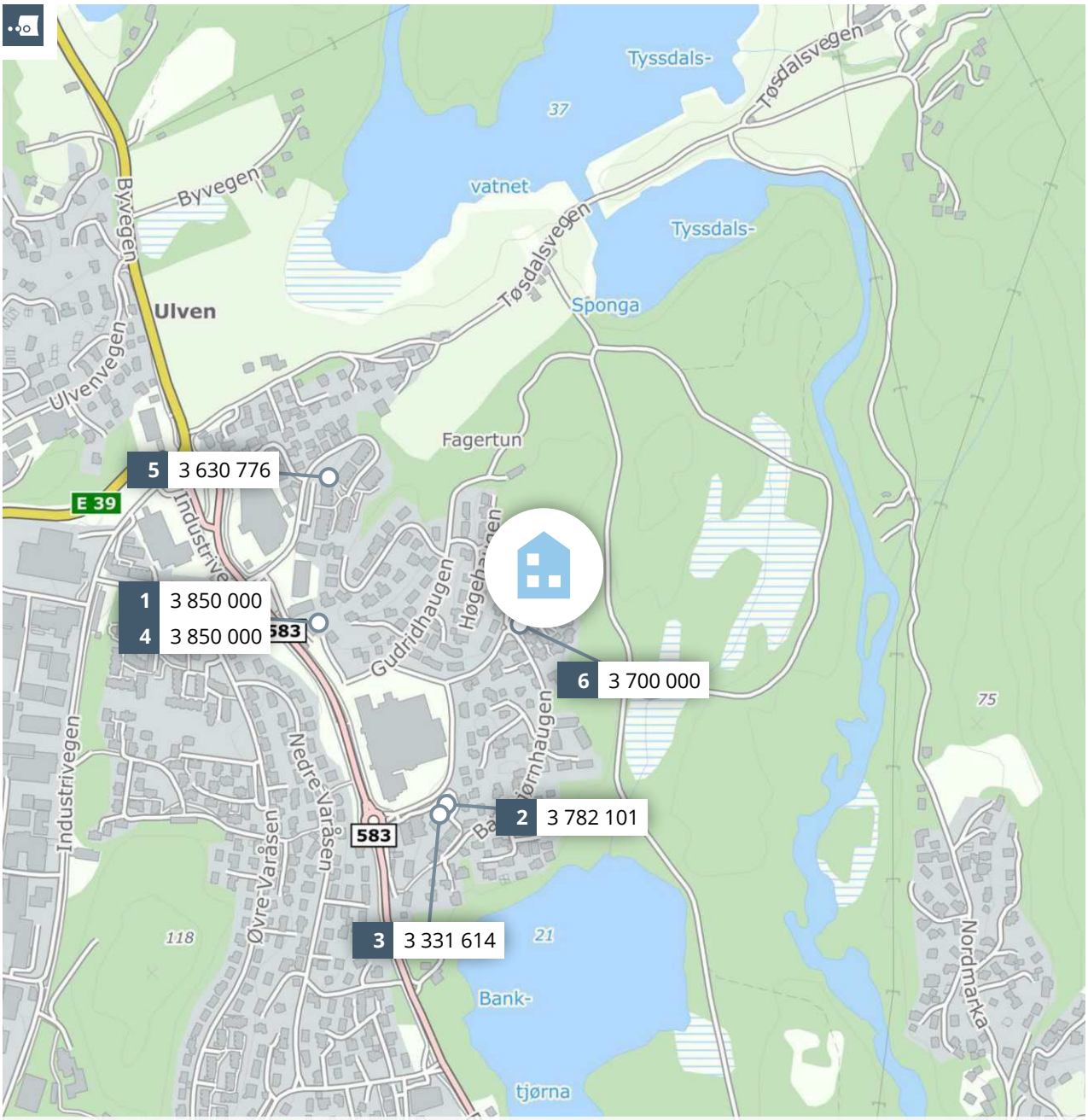
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.07.2026

Signert av *Sander Kleivbakk*

Initialer selger:
S K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

PRESTEGARDSKOGEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 12.08.2026

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: Marcus Bergmann Atrar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prestegardskogen 50, 5210 OS

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1988

GNR 55 BNR 235 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 4624
BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS TØSDAL

Verdivurdert til

3 300 000

-	3 300 000	48 529
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	1 902
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gudridflaten 1 A				28.03.2025	3 850 000	**3 850 000**	-	3 850 000	**58 333**
	66 m²	2006	4. etg	2 sov						
2	Prestegardskogen 101				07.10.2025	3 190 000	**3 600 000**	182 101	3 782 101	**45 025**
	84 m²	1995	1. etg	3 sov						
3	Prestegardskogen 105				21.11.2025	2 890 000	**3 150 000**	181 614	3 331 614	**48 284**
	69 m²	1994	1. etg	2 sov						
4	Gudridflaten 1 A				06.02.2026	3 890 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**55 797**
	69 m²	2006	3. etg	2 sov						
5	Gudridflaten 51				26.01.2026	3 390 000	**3 600 000**	30 776	3 630 776	**45 385**
	80 m²	2003	1. etg	2 sov						
6	Prestegardskogen 130				22.06.2026	3 390 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**42 529**
	87 m²	1989	1. etg	2 sov						

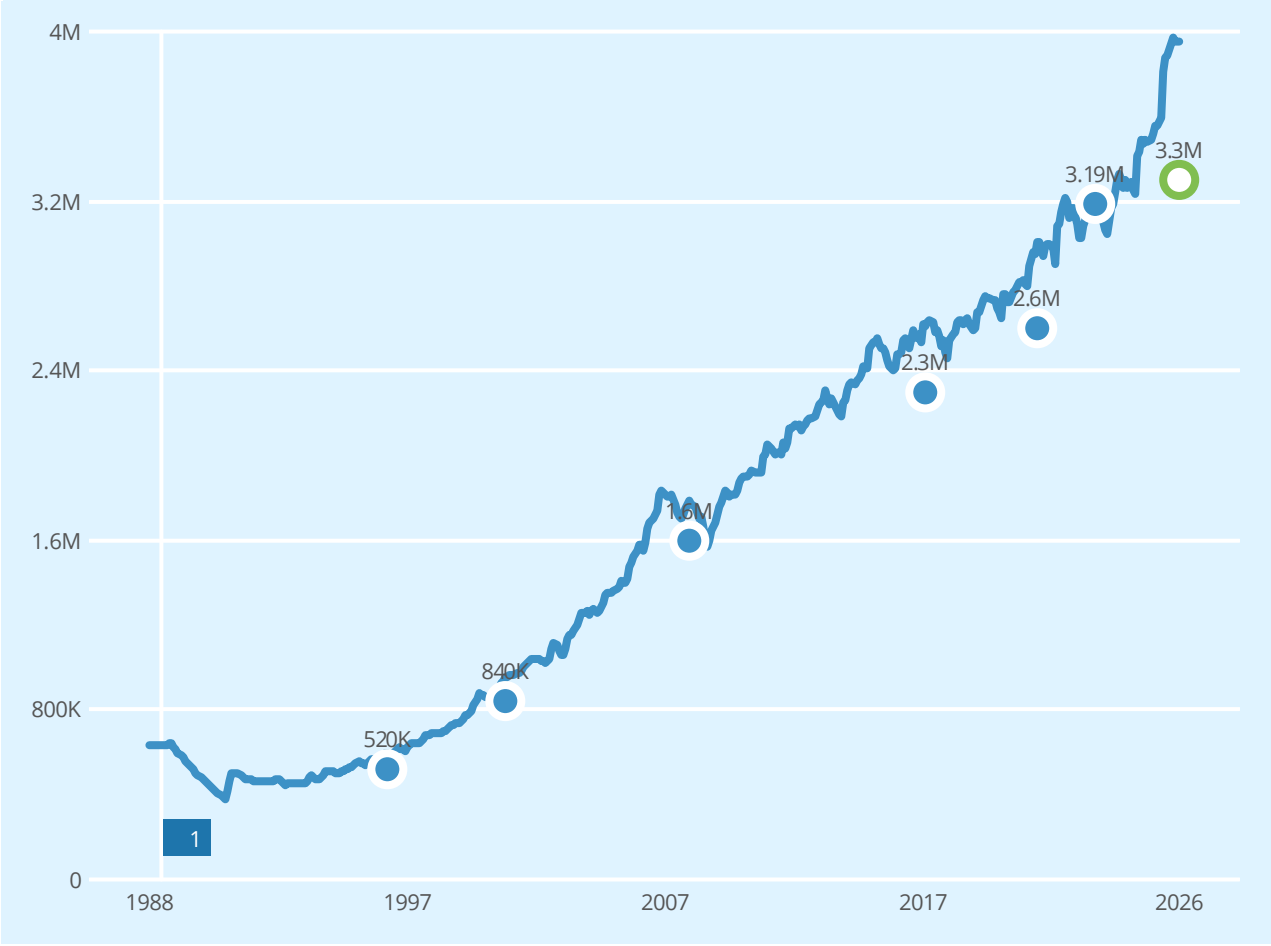
Pen oppgradert bolig i barnevennlig og sentral beliggenhet.
Normalverdi fra 3.300.000 - 3.500.000,-

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.06.2023	13.06.2023	16.08.2023	3 190 000	3 190 000	0	3 190 000	2
09.04.2021	11.04.2021	04.05.2021	2 490 000	2 600 000	0	2 600 000	
17.06.2016	28.02.2017	04.04.2017	2 390 000	2 300 000	0	2 300 000	
14.04.2008	24.04.2008	20.06.2008	1 650 000	1 600 000	-	1 600 000	
15.05.2001		15.05.2001	-	840 000	-	840 000	
09.12.1996		09.12.1996	-	520 000	-	520 000	
23.11.1988		23.11.1988	-	625 000	-	625 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ut i fra sammenlignbare solgte objekter siste tiden

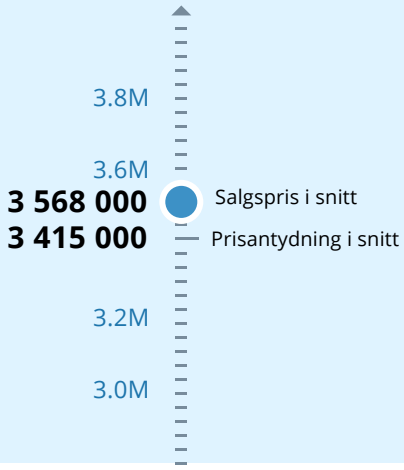
3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TØSDAL grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i TØSDAL grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

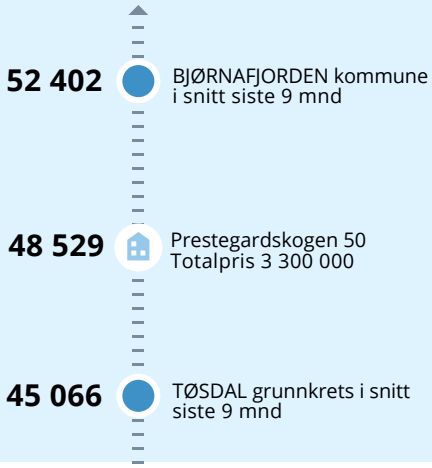


Solgt i snitt i løpet av

8
dager

for 4.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Faktura preliminær

PRESTEGARDSKOGEN HUSEIERFORENING

Hus nr 50
Prestegardskogen 50
5210 OS

Kundenr. 19
Fakturadato 01.06.2026
Leveringsdato 01.06.2026
Forsinkelsesrente Ved betaling etter forfall beregnes rente etter forsinkelsesrenteloven

Beskrivelse	Antall Enhet	Enhetspris	Sum
Medlemskontingent	1,00 stk	1 000,00	1 000,00
Forsikring	1,00 stk	2 561,00	2 561,00
Kabel tv og internett	1,00 stk	1 989,00	1 989,00
Dugnad	1,00 stk	0,00	0,00
Nedbetaling ladeanlegg 3 mnd a kr 49	1,00 stk	156,00	156,00

Gjelder periode 01.07.2026 - 01.10.2026

Ekskl. mva	5 706,00
Mva (0 %)	0,00
Avrunding	0,00

Forfallsdato 21.06.2026
Fakturanummer
Vennligst angi fakturanummer ved betaling
Bankkonto 36245896586

Å betale **5 706,00**

Adresse
PRESTEGARDSKOGEN HUSEIERFORENING
Prestegardskogen 76
5210 OS

Telefon
48112277

Organisasjonsnr.
999 128 602

GENERALFORSAMLING



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I PRESTEGARDSKOGEN HUSEIERFORENING

Sted: Grendahuset, Prestegardskogen

Dato: onsdag 18. juni 2025
Tid: 19:00

SAKSLISTE

SAK 1: Konstituering
SAK 2: Styrets Årsmelding
SAK 3: Årsregnskapet og budsjett for huseierforeningen og husstyret
SAK 4: Valg av styremedlemmer
SAK 5: Godtgjøring til styret og husstyret
SAK 6: Fastsetting av medlemskontingent
SAK 7: Fastsetting av dugnadspenger
SAK 8: Sak fra huseier om parkering på gjesteparkeringene. Oppmerking mv.
SAK 9: Sak fra Gjensidige om tvist ved salg. Informasjon fra styret om saken.
Vedlegg 1: Styrets Årsmelding
Vedlegg 2: Regnskap Prestegardskogen Huseierforening
Vedlegg 3: Budsjett Prestegardskogen Huseierforening
Vedlegg 4: Regnskap Grendahuset

SAK 1: Konstituering
Generalforsamlingen blir ledet av styreleder.
Sekretær for styret fungerer som referent.
Som tellekorps blir det pekt ut tre av de fremmøtte utenom styret.

SAK 2: Styrets Årsmelding
Se styrets årsmelding i vedlegg 1.

SAK 3: Årsregnskapet og budsjett for huseierforeningen og husstyret
Se vedlegg 2-4. Revisors beretning blir utdelt på generalforsamlingen.

SAK 4: Valg av styremedlemmer

Dagens styre:		
Formann:	Endre Homlong	(på valg)
Kasserer:	Bjørn Matland	(på valg)
Sekretær:	Vidar Åsmul	(på valg)
Styrerepresentant:	Silke Becker	(1 år til)
Styrerepresentant:	Christian Uribe	(på valg)
Vararepresentant:	Bjørn Egil Møen-Knudseth	(1 år til)
Revisor:	Aina Kyte Moberg	(på valg)
Husstyre:	Amarilis Santos	(1 år til)

Styret ønsker innspill til nye styremedlemmer.

SAK 5: Godtgjøring til styret og husstyret

Styret foreslår at årlig godtgjørelse for styre- og husstyre- medlemmer forblir uendret.

SAK 6: Fastsetting av medlemskontingent
Styret foreslår en økning av medlemskontingenten på kroner 100,- per kvartal. Ny sats vil med dette forslaget bli kroner 1000,- per kvartal.

SAK 7: Fastsetting av dugnadspenger
Styret foreslår at dugnadspengene blir som i dag, dvs. kr 700,-

SAK 8: Sak fra huseier om parkering på gjesteparkeringene. Oppmerking mv.

SAK 9: Sak fra Gjensidige om tvist ved salg. Informasjon fra styret om saken.

Vedlegg 1: Styrets Årsmelding

Styret har i perioden vært sammensatt av:

Formann:	Endre Homlong
Kasserer:	Bjørn Matland
Sekretær:	Vidar Åsmul
Styrerepresentant:	Christian Uribe
Styrerepresentant:	Silke Becker
Vararepresentant:	Bjørn Egil Møen-Knudseth

Styret sitt arbeid.
Styret har holdt jevnlige møter. Det har vært arrangert to dugnader hvor blant annet fellesområder har blitt vedlikeholdt. Dugnader er et positivt sosialt tiltak og nødvendig for å vedlikeholde feltet. Styret vil takke alle som har stilt opp og gjort en flott jobb. Også på årets vårdugnaden var det et mange som stilte opp. Styret har og håndtert diverse arbeid i forbindelse med forsikringssaker i feltet, samt hatt diverse dialog med meglere vedrørende kjøp og salg av boliger.

Annet utførte arbeider:

1. Ryddet fellesbod
2. Klipping av plener
3. Ryddet fellesareal, kostet parkeringsplasser og felles vei
4. Stell av bed, fylt på jord/bark
5. Kalket og gjødslet plener
6. Skifte av lyspærer, utelys
7. Snøbrøyting
8. Oljet gjerder
9. Fylt opp kasser med strøsand og salt
10. Skiftet dører på nedre bossbod
11. Fylt i huller med asfalt
12. Beskjæring av tre ved innkjørsel
13. Rengjøring av dreneringsrister

Økonomi.
Viser til regnskap for inneværende år og budsjett for neste år.

Vedlikehold av garasjene.
Vi minner igjen om at garasjene/carporter (inklusiv takrenner) er private og at eier er ansvarlig for vedlikeholdet. Garasjeanlegget er synlig for alle i feltet og det er også av den grunn viktig at de blir holdt ved like. Flere av garasjene trenger et strøk maling og vi oppfordrer med dette aktuelle eiere til å få dette gjort. Gå eventuelt sammen i garasjerekken for å samordne dette.

Renovasjon og rutiner for tømming av boss.
Styret ber innstendig beboere om å være disiplinerte mht. sortering av avfall og gjentar derfor tidligere oppfordring som er blitt gitt i Huseierforeningens Infofolder:

Det finnes to bossboder i feltet, vegg i vegg med postkassekrokene. Disse tømmes av det interkommunale renovasjonsselskapet BIR. BIR ber om at det ikke blir satt inn "løse" gjenstander i bossbodene våre. Disse vil ikke bli tatt med som boss. BIR har kun anledning til å ta med søppel som befinner seg i boss- og papirdunkene vi har fått utlevert. Plast skal leveres i egne BIR- sekker som en for eksempel får gratis på Spar- butikken på Amfi senteret. Disse må også inneholde "riktig" plast (ren og tørr emballasje). Ved levering av "feil" plast merker BIR sekker med lapp, og sekkene blir ikke hentet. **Isopor er restavfall, ikke plast!** Bossdunker må heller ikke fylles så fulle at lokket ikke går helt igjen. Fugler og rotter tiltrekkes av dette og området rundt bossbodene blir tilgriset. Om en har mer boss enn det er rom for i dunkene, kan gjenvinningsstasjonen i Kolskogen

benyttes. Alle må levere og hente boss- og papirdunkene snarest mulig før og etter tømming slik at en ikke sperrer for parkering og annen ferdsel. Alle beboerne bør sørge for at alle søppeldunkene er merket med husnummer. Sjekk dette!

Angående henting av matavfall.
Styret minner om rutiner rundt henting av matavfall: BIR krever at dunkene med matavfall må stå utenfor bossbodene. Dette på grunn av at sjåførene som henter matavfall har lengre rute enn de andre bossbilene, og derfor har kortere tid på å tømme matavfallet. BIR minner óg om at dunkene med matavfall må på plass før klokken 6 på hentedagen, da vi ligger helt i starten på ruten og bossbilen er her veldig tidlig. Matavfallsdunkene må altså ikke plasseres inne i bossbodene, men rett utenfor. Dette gjelder ikke restavfall og plast og papir. Disse kan stå inne i bodene som før.

Hundebæsj.
Styret oppfordrer alle hundeeiere om å plukke opp hundebæsj etter sine hunder!

Husforsikring.
Styret oppfordrer huseiere til å skifte ut rør og sjekke pipe.
Vi minner om forsikringsvilkårene:
Pga. stadig vannskader som følge av dårlig kvalitet på røropplegg er ikke dette plutselig og uforutsette skader og følgelig ikke dekket. Det samme gjelder skader som skyldes manglende vedlikehold av utvendig pipe.

Begrensningen gjelder ikke de som har oppgradert/rehabilitert røropplegget og vedlikeholdt pipe. Vi oppfordrer derfor sterkt de huseierne som ikke har oppgradert røropplegg og/eller ikke vedlikeholdt pipe om snarest å få utført dette. Konsekvensen ved ikke å gjøre dette er at skaden og følgeskader ikke blir dekket av forsikringen dersom det er årsakssammenheng mellom manglende oppgradering og skade."

Gjensidige regner typisk 40 års levetid på tak. Boligene er bygget i 1988-1989 og nærmer seg dermed denne alderen. Styret oppfordrer derfor huseierne om å sjekke tilstanden på sine tak.

Asfaltering.
Feltet er nå over 35 år og asfalten begynner å bli dårlig enkelte plasser. Vi har utbedret noe, men på sikt må reasfaltering prioriteres. Styret ønsker å sette av egne midler til dette i budsjettet i årene fremover.

Styret.

Vedlegg 2: Regnskap Prestegardskogen Huseierforening

Regnskap Prestegardskogen Huseierforening 01.06.2024 - 31.05.2025		
INNTEKTER		
Kontingenter	kr	210 600,00
Renter	kr	1 211,00
Kundeutbytte fra Sparebanken Norge	kr	987,00
Dugnadspenger	kr	21 000,00
Kundeutbytte fra Gjensidige	kr	58 109,00
Innbetalt kabelabbonement - internett fra beboerne	kr	387 397,00
Innbetalt forsikring fra beboerne	kr	541 382,00
Innbetalt ladeabbonement fra beboere	kr	26 216,00
Sum inntekter	**kr**	**1 246 902,00**
UTGIFTER		
Strøm grendahus + fellesareal	kr	27 316,15
Brøyting	kr	23 250,00
Adm/drift av huseierforeningen inkl. gebyr	kr	22 822,75
Grendahus; vedlikehold og drift	kr	29 293,85
Vedlikehold fellesareal	kr	29 645,91
Styregodtgjørelse, styret og husstyret	kr	40 900,00
Kabel-TV abbonement Telenor	kr	405 719,00
Betalte forsikringspremier for beboere	kr	548 382,00
Forsikring Grendahus	kr	18 000,00
Betalt ladeabbonement	kr	26 514,00
Sum utgifter	**kr**	**1 171 843,66**

EIENDELER		EGENKAPITAL		
Brukskonto	**kr 228 462,81**	**Kapital pr. 31.05.2024**	**kr**	**255 246,47**
Høyrentekonto	**kr 101 842,00**			
		Overskudd 2024-2025	**kr**	**75 058,34**
SUM	**kr 330 304,81**	**Ny egenkapital**	**kr**	**330 304,81**

Os, 10.06.2025

Bjørn Matland /s/

Vedlegg 3: Budsjett Prestegardskogen Huseierforening

Budsjett Prestegardskogen Huseierforening 2025 - 2026				
Inntekter			**Utgifter**	
Medlemskontingent	kr 212 000		Forsikring Grendahus	kr 20 000
Dugnadspenger	kr 18 000		Strøm	kr 30 000
Utbytte Gjensidige	kr 60 000		Brøyting	kr 40 000
Renter	kr 1 200		Grendahus	kr 35 000
Kundeutbytte Sb. Norge	kr 800		Fellesareal	kr 40 000
			Styregodtgjørelse	kr 42 300
			Administrasjon/drift	kr 30 000
			Asfaltering	kr 150 000
	kr 292 000			**kr 387 300**

Os, 10.06.2025

Vedlegg 4: Regnskap Grendahuset

Regnskap for Grendahuset 2024/2025					
Gjelder perioden: 01.jun.24 - 31.mai.25					
Utleie:12 helger og 14 enkeltdager					
Inntekter					
Utleie av huset			kr	8 800,00	
Overført fra huseierforeningen			kr	-	
Renter			kr	-	
Estatning 2 knuste glass			kr	50,00	
Sum inntekter:			**kr**	**8 850,00**	
Utgifter					
Innkjøp diverse til Grendahuset			kr	3 476,00	
Bankgebyr			kr	9,00	
Refusjon dobbeltbooking. Måtte leie nytt lokale til 3000			kr	2 500,00	
Sum utgifter:			**kr**	**5 985,00**	
Overskudd:			**kr**	**2 865,00**	
Eiendeler :		**Egenkapital :**			
Brukskonto	**kr 12 092,15**	**Kapital pr 31.05.24**	**kr**	**9 227,15**	
Kasse		**Overskudd:**	**kr**	**2 865,00**	
Sum	**kr 12 092,15**	**Ny egenkapital**	**kr**	**12 092,15**	

Amarilis Santos /s/
Bjørn Matland /s/
Os, 10.06.2025

Infofolder Prestegardskogen Huseierforening



I denne folderen finner du oversikt over forhold som angår alle huseiere i feltet.

Vi oppfordrer alle til å vise en aktiv holdning med å skape et godt nærmiljø både ytre sett og oss imellom.

Innhold

ORGANISASJONSFORM 2
LEILIGHETER OG REKKEHUS I FELTET 2
PRESTEGARDSKOGEN HUSEIERFORENING 2
STYRET FOR PRESTEGARDSKOGEN HUSEIERFORENING PR. JULI 2025 3
GRENDAHUS, NR 76. 3
HUSSTYRET FOR GRENDAHUSET 3
FELLESFORSIKRING 3
FESTEKONTRAKT 4
KABEL-TV 4
RENOVASJON 4
SNØRYDDING/STRØING 4
DUGNAD 4
FELLES UTSTYR 4
MALING AV HUS 5
PARKERING 5
EL-BIL LADELØSNING 5
FACEBOOK SIDE FOR-HUSEIERFORENINGEN 5
REGLER FOR UTLEIE AV GRENDAHUSET 6
SJEKKLISTE FOR VASK AV GRENDAHUSET 7
PARKERING, FRAMKOMMELIGHET FOR BRANNVESEN 8
VEDLIKEHOLDSKALENDER: 9
KART OVER FELTET 10
VEDTEKTER FOR PRESTEGARDSKOGEN HUSEIERFORENING 11

November 2025

Organisasjonsform

Leiligheter og rekkehus i feltet

Alle boligeiendommene i feltet er selveiende og selvstendige rettssubjekt. Alle boligeiendommene rundt fellesarealet har selvstendige gårds- og bruksnummer. Eiendommer med oppe/nede leilighet er seksjonert og er underlagt eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven regulerer forholdene mellom seksjonseiere i et sameie, der loven fastsetter rettigheter, plikter og ansvarsfordeling.
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eksempler tak, pipe, drenering, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Prestegardskogen Huseierforening

Prestegardskogen Huseierforening er et interesselag/ideell forening med pliktig medlemskap for huseierne. Organisasjonsnummer er 999128602.
Foreningen skal kort fortalt ivareta huseiernes interesser for fellesarealet i feltet, gnr. 55 bnr. 217.
Styret i huseierforeningen er ansvarlig for driften av fellesarealet samt Grendahuset, Prestegardskogen 76. Hver huseier eier 1/59 av dette, og er også tilsvarende økonomisk medansvarlig.

Fellesarealet i sameiet, gnr. 55 bnr. 217, er et alminnelig tingsrettslig sameie.

Kart over fellesarealet (gul farge):



November 2025

Medlemskontingenten er p.t. **kr. 1000,- per kvartal**, i tillegg kommer kabel TV/Internett, forsikring og EL-lading. Dette står spesifisert på faktura som blir tilsendt. Medlemskontingenten går til dekning av fellesutgifter som vedlikehold av fellesareal og grendahus, strøm for utelys, snørydding, forsikring av grendahus etc.

Generalforsamlingen er foreningens øverste "organ" der saker av vesentlig økonomisk eller prinsipiell betydning skal behandles. Generalforsamling avholdes normalt i juni hvert år. Den daglige driften av foreningen utføres av et styre på fem medlemmer som velges av generalforsamlingen for en toårsperiode.
Styrets ansvar er bl.a. å se til at felles eiendom vedlikeholdes og å administrere ordninger vedtatt av generalforsamlingen som f.eks. dugnad.
Dersom det er noe du lurer på, noe du vil melde fra om, så ta kontakt på e-post med noen i styret.

Styret for Prestegardskogen Huseierforening pr. juli 2025

Stilling	Navn	nr.	Tlf:	e-post
Formann:	Endre Homlong	66	982 49 723	ehomlong@online.no
Kasserer:	Bjørn Matland	88	481 12 277	bjorn.matland@frende.no
Sekretær:	Vidar Åsmul	62	932 13 624	vidar.aasmul@gmail.com
Representant:	Christian Uribe	132	926 963 73	christian68@gmail.com
Representant:	Silke Becker	100	468 300 97	silke101065@hotmail.com
Vara:	Bjørn Egil Møen-Knudseth	64	992 94 898	bemoenk@gmail.com
Revisor:	Aina Kyte Moberg	96		

Grendahus, nr 76.

Omtrent midt i feltet har vi et grendahus som står til disposisjon for beboerne f. eks. ved barnedåp, konfirmasjon eller andre feiringer. Huset har p.t. en kapasitet på ca. 25-30 personer, og har et kjøkken med ny innredning. Utleie og drift av grendehuset er styrt av hus-styret (velges på generalforsamling for en to års periode). Regler for utleie/bruk av huset finnes bak i denne folderen. Husstyret består per. juli **2025** av:

Husstyret for Grendahuset

Amarilis Santos Nr. 132 tlf: 948 00 054

Fellesforsikring

For at boligene våre skal være best mulig forsikret er det opprettet såkalt "fellesforsikring" i feltet. Forsikringen er tegnet hos Gjensidige Forsikring. **Polisenr.: 85340809**. Forsikringspremien betales kvartalsvis sammen med huseierforeningens medlemskontingent. Styret vil stå som garantist for at forsikringspremien blir betalt slik at forsikringen alltid gjelder. I motsatt fall vil forsikringsselskapet sende varsel til alle forsikringstakere. Hver husstand har/ (må ha) sin egen innboforsikring i tillegg siden fellesforsikringen ikke dekker innbo på samme måte som en villaforsikring. Dette er noe hver enkelt husstand må ordne selv. Dersom du har spørsmål vedrørende ordningen med fellesforsikring, eller ønsker en utskrift av forsikringsbevis, vennligst kontakt styret ved kasserer eller formann.
Ved skade på hus ønsker forsikringsselskapet at dette meldes inn på internett gjennom styret. Ta derfor kontakt med kasserer **Bjørn Matland**, eller formann **Endre Homlong**, som vil melde inn skaden.

November 2025

Festekontrakt

Alle eiendommene er framfestet. Bjørnafjorden kommune fester fra Opplysningsvesenets fond og krever inn festeavgiften. Når 20 – 40 – 60 og 80 år av festetida er gått, regnet fra 1988, kan grunneier eller festeren innen 2 år kreve regulering av den årlige festeavgiften. Festeavgiften ble sist regulert høsten 2010. Neste regulering kan tidligst skje i 2030. Festeavgiften blir betalt av den enkelte på faktura for kommunale utgifter.

Kabel-TV

Sameiet har innlagt fiberkabel med leveranseavtale med Telenor. Løsningen inneholder Telenor sin grunnpakke for TV-signaler (ca. 40 kanaler) og bredbånd. Det er muligheter for individuell oppgradering av løsning med flere kanaler og høyere hastighet på bredbånd. Ta kontakt direkte på Mine sider på Telenor eller på tlf. **915 09000**. Kabel-TV/Internett betales kvartalsvis sammen med huseierforeningens medlemskontingent.

Renovasjon

Det finnes to bossboder i feltet, vegg i vegg med postkassekrokene. Disse tømmes av det interkommunale renovasjonsselskapet BIR hver **mandag**. BIR ber om at det ikke blir det satt inn "løse" gjenstander i bossbodene våre. Disse vil ikke bli tatt med som boss. BIR har kun anledning til å ta med søppel som befinner seg i boss- og papirdunkene vi har fått utlevert. Plast skal leveres i egne BIR- sekker som en for eksempel får gratis på Spar- butikken på Amfi senteret. Disse må også inneholde "riktig" plast (ren og tørr emballasje). Ved levering av "feil" plast trer BIR på en svart plastsekk på den gjennomsiktige sekken med plast, og med påskriften *"i denne plastsekken er det annet avfall enn plastemballasje. Derfor kan vi ikke ta den med"*.
Isopor er restavfall, ikke plast!
Bossdunker må heller ikke fylles så fulle at lokket ikke går helt igjen. Fugler og rotter tiltrekkes av dette og området rundt bossbodene blir tilgriset. Om en har mer boss enn det er rom for i dunkene, kan gjenvinningsstasjonen i Kolskogen benyttes. Fint om boss- og papirdunker og sekker plast ikke settes inn i bossbod før dagen før henting, og at boss- og papirdunkene hentes snarest mulig etter tømming slik at de ikke sperrer for parkering og annen ferdsel.

Snørydding/strøing

Huseierforeningen har en fast avtale om brøyting. Brøytingen omfatter felles parkeringsplasser og kjørbar vei i feltet. Brøyting av vei/oppkjørsel til egen bolig samt egen parkeringsplass er den enkeltes ansvar. Det er plassert fire kasser for strøsand i feltet. Merk at brøyting og strøing av gangveier o.l. er et felles ansvar!

Dugnad

For å holde litt orden i feltet og for å foreta nødvendig vedlikehold av felleseiendom holdes det dugnad to ganger i året, vår og høst. Hver boenhet er forpliktet til å være med minimum 1 dag pr. år, men vi liker helst å se på dette som sosiale sammenkomster! Det gis beskjed i postkassene + at plakater vil komme opp. Erfaringsmessig vil det alltid være noen som ikke stiller opp, ettersom det dreier seg om vedlikehold av felleseiendom må det derfor betales **kr. 700 pr. år** i "dugnadspenger" ved manglende deltakelse.

Felles utstyr

Foreningen har en del verktøy, hageredskaper, stillas og annet utstyr til utlån blant

beboerne. Vi har nøkkelboks ved fellesboden slik at en kan finne nøkkel uten å kontakte noen i styret. Koden er 7676 (nummeret på grendahuset x 2). Alle utlån føres opp i en bok for å lette oversikten over hvor utstyret befinner seg til enhver tid. NB! Husk å sette lånt utstyr tilbake rett etter bruk!
Stillaset vi har er av type Jamax og har en arbeidshøyde på ca. 7 m og bredde 3 m, alternativt høyde ca. 5 m, og bredde 6 m.
Rutine for utleie av stillas:
All bruk skjer på eget ansvar, stillaset skal rengjøres før det leveres tilbake. Sjekkliste for tilhørende deler ligger i fellesboden sammen med stillas.
Priser for utleie: gratis inntil to uker
500 kroner per påfølgende uke, etter 2. uke
For booking og betaling av utleie ta kontakt med styre- representant Vidar Åsmul, hus nr. 62, tlf. 932 13 624.

Maling av hus

Det er ønskelig at husene skal males utvendig med én av følgende farger:
Herregårdsgul: NCS 2448-Y15R – Staffasje: Hvit
Letthet: NCS 0501-Y01R – Staffasje: Letthet
Svart: NCS 8502-Y – Staffasje: Hvit
Carport/garasje: NCS 3058 Y82R (tilsvarende "Hardangerrød")
Carportene/garasjene er hver enkelt eiers ansvar, og det oppfordres at disse vedlikeholdes på lik linje med boligene.

Parkering

For beboerne finnes det en nummerert parkeringsplass, eventuelt carport/garasje, for hver boenhet. All annen parkering henvises til de tre gjesteparkeringsplassene. Det er **IKKE** tillatt å parkere andre steder, da dette kan være til hinder for utrykningskjøretøy (dette har skjedd her tidligere i forbindelse med en brann), snørydding og vil være en fare pga. alle barna i området. Vi oppfordrer huseiere som ikke benytter sin parkeringsplass om å leie denne ut til andre. Bruk f.eks. oppslagtavlene ved postkassene til å formidle dette.
Vi ber om at kjøring i feltet begrenses til varehenting- og levering.

El-bil ladeløsning

I 2022 fikk Sameiet bygd ut elektrisk infrastruktur for lading av el- biler på husstandene sine parkeringsplasser. Kostnaden for utbyggingen ble tatt av Aneo Mobility og betales tilbake av alle husstander over en periode på 20 år. Kostnaden per husstand er **50 kr** per måned. For å kunne lade sin el- bil kan en tegne ladeabonnement direkte med Aneo gjennom deres web sider www.aneomobility.com. Hver laderobot er merket med nummer (ikke samme som husnummer!) som en bruker ved bestilling.

Facebook side for-Huseierforeningen

Vi har en facebook- side som er opprettet for feltet. Her legges ut samme informasjon som blir levert ut i papirversjon, men kan denne siden kan også brukes til å dele annen relevant informasjon som er relevant for hus-standene i feltet. Gruppen heter "Prestegardskogen Huseierforening".

Regler for utleie av Grendahuset

Grendahuset leies ut til medlemmer i huseierforeningen.
Ansvarlig leietager må være fylt 20 år.

Ukedager (mandag, tirsdag, onsdag torsdag)	kr 200,-
Helg (3 dager fra og med fredag ettermiddag til søndag ettermiddag)	kr 500,-

Kun ett arrangement per helg.

Husstyret minner om at knuste kopper og lignende meldes fra om, ønskelig med instruks fra husstyret om dette.
Erstatning av knuste glass, fat, kopper, etc. (per stykk): 25,-

Huset skal vaskes grundig. Se sjekkliste som er hengt opp i Grendahuset og på neste side. Alle kjøkkenduker og bordduker skal vaskes og strykes til neste utleie.

Vask av Grendahuset er basert på tillitt til at de som leier sørger for at det blir vasket og ryddet etter arrangementet. Vi har ikke egne folk til dette. Vi opplever tidvis at folk klager på renholdet og vi ber de som leier huset ta ansvar for å gjøre dette ordentlig.
Det vil bla si å:
- støvsuge og vaske alle gulv
- vaske toaletter og servanter
- rengjøre kjøkkenbenker og komfyr
- tømme alle bossbøtter,
- trille bossdunk ned i bossboden

Se også oppslag om rengjøring som henger på kjøkkenet i Grendahuset.
Renhold og vedlikehold av Grendahuset blir ikke bedre enn vi gjøre det til selv. Er den som leier misfornøyd med renholdet meld gjerne i fra til husstyret, men en må selv ordne opp i det en mener mangler av renhold.

Alle som bruker huset må ta med seg tomflaskene sine. De må også huske å ta varmekablene ned igjen til 10 °C når de er ferdige med huset.

Arrangement før fridager skal avsluttes senest kl. 0200. Det skal ikke spilles høy musikk etter kl. 0100.

Arrangement før hverdager skal avsluttes senest kl. 2400. Det skal ikke spilles høy musikk etter kl. 2300.

De små vinduene i salen skal ikke åpnes på grunn av støy for naboene. Det samme gjelder ytterdørene.

Vi gjør oppmerksom på at det IKKE skal røykes inne i Grendahuset.
Dersom det er noe de lurer på ta kontakt med noen i husstyret.

Ha et vellykket arrangement!

November 2025

Sjekkliste for vask av grendahuset

Stova

- Bord og stoler skal vaskas over.
- Sofaen skal tørkast over.
- Golvet og glasskarmane skal vaskas godt.
- Bord, stolar og sofa skal stå slik det gjorde då de kom. Gardinene skal hengja fint.

Kjøkken

- Frys og kjøleskap skal tømmas for det de har satt inni. Vask kjøleskapet inni. Sjekk fryseren om det er sølt noe nedi og vask om nødvendig.
- Kopper, asjett o.l skal vaskas opp og setjas på plass.
- Vask over skapdører, diskeplater og på veggen over diskane.
- Vask komfyren.
- Boss skal ut i bossdunken.
- Tomflasker tek de med dykk.
- Vask golvet godt.

Toalett

- Tøm bosset og ha i nye posar.
- Vask vaskane og speiglane.
- Vask godt oppi og rundt toalettet.
- Vask golvet.
- Fyll på med toalettpapir og såpe.

Gang

- Vask golvet godt.
- Rist matta.

Ymse

- Luft godt medan de vasker.
- Røyking kun utendørs. Sneipar skal oppi egnet boks utenfor ytterdøra.
- Husstyre vasker kluter, moppar o.l
- Sjå etter at vindaugo og verandadøra er lukka og låst.
- Når de forlet huset sjå til at lys er sløkt og temp.er satt ned til 10 grader.
- Sjå etter at de ikkje har gløymt noko.
- Dersom det manglar noe er det fint om de gir beskjed.

Styret for Prestegardskogen Huseierforening

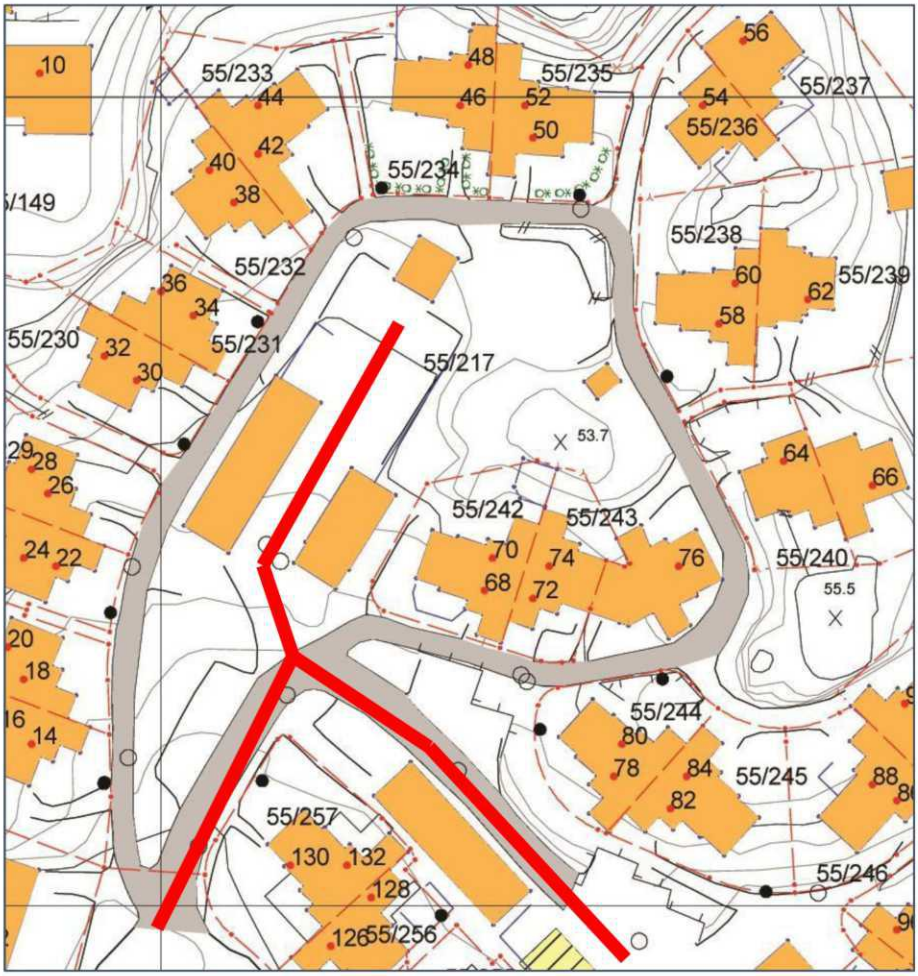
November 2025

Parkering, framkommelighet for brannvesen

Som kjent er det tidvis mangel på ledige parkeringsplasser på gjesteparkeringene, og at det av den grunn, står biler på fortau og langs veiene i feltet. Dette kan medføre at en brannbil får problemer med framkommeligheten, spesielt ved innkjøringen til feltet. En vanlig brannbil trenger ca. 3 meter bredde. Når parkerte biler stopper brannvesenet under utrykning, kan det være minutter som skiller en liten brann fra en storbrann

Vi ber derfor alle være oppmerksomme på dette og informere sine gjester om det samme, se kart under. Vi ber også om at det ikke parkeres store lastebiler på gjesteparkeringen.

Rød strek, er lik rute for brannbil.



November 2025

Vedlikeholdskalender:

Vår

- [ ] Sørg for god avrenning når snøen smelter
- [ ] Rengjør og sjekk ledninger på oppvask-maskin, vaskemaskin, tørketrommel
- [ ] Sjekk utsiden: vinduer, kledning, grunnmur og tak for skader
- [ ] Rydd garasje, kjeller, loft og boder
- [ ] Bestill feiing av pipe
- [ ] Rens sluk og vannlåser

Sommer

- [ ] Vask fasade på hus, terrasse og garasje
- [ ] Mal og beis utvendig ved behov
- [ ] Stell hage og vekst tett på huset
- [ ] Før ferie: unngå lekkasje, steng hovedstoppekran
- [ ] Vask tak og takrenner
- [ ] Rengjør kjøkkenvifte og -filter
- [ ] Rens sluk og vannlåser

Høst

- [ ] Unngå rotter og mus: tett åpninger og sjekk musebånd
- [ ] Sikre løse gjenstander ute, som trampoliner og møbler
- [ ] Sørg for god avrenning rundt huset
- [ ] Rengjør varmepumpe og delene inne og ute
- [ ] Sjekk og rens peis eller ildsted før bruk
- [ ] Steng utekran før kulda kommer
- [ ] Smør hengsler og låser
- [ ] Rens sluk og vannlåser

Vinter

- [ ] Rengjør vifteovner jevnlig
- [ ] Støvsug alle lufteventiler
- [ ] Se over elektriske kontakter og brytere
- [ ] Sjekk brannslukningsutstyr og røykvarslere
- [ ] Måk og fjern snø ved behov, husk tak og terasse
- [ ] Unngå lekkasje, steng hovedstoppekran
- [ ] Rengjør kjøkkenvifte og -filter
- [ ] Rens sluk og vannlåser



Kart over feltet



Vedtekter for Prestegardskogen Huseierforening

FORENINGENS NAVN

Foreningens navn er Prestegardskogen Huseierforening.

FORENINGENS MEDLEMMER

Alle boligeiere i Prestegardskogen har rett og plikt til medlemskap i foreningen.

FORENINGENS FORMÅL

Foreningens formål er å ivareta huseiernes fellesinteresser, herunder opparbeide, utbedring og andre tiltak som gjelder boligfeltets fellesareal.

KONTINGENT

Den enkelte huseier skal betale en årlig kontingent til huseierforeningen. Kontingentens størrelse fastsettes av huseierforeningen på den ordinære generalforsamling. Kontingenten skal stå i et rimelig forhold til de kostnader som påløper til driften av huseierforeningen. Kontingenten skal betales kvartalsvis. Se også pkt. ”UTGIFTER”.

MEDLEMSKAPETS OPPHØR

Medlemskapet opphører automatisk når eieren har overdratt eiendommen eller på annen måte har tapt eiendomsretten til boligen.

FORENINGENS LEDELSE

Foreningen skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer. Det skal i tillegg velges 1 varamedlem. Varamedlemmet skal kun møte ved forfall av faste medlemmer og etter særskilt innkalling til hvert enkelt styremøte. Styret skal velges blant huseierne. Styremedlemmene skal velges for to år. Boligeierne er forpliktet til å motta valg til styret. For å få utbetalt styregodtgjøring må styremedlemmet møte på minst halvparten av styremøtene.

STYRETS OPPGAVER OG MYNDIGHET

Styret skal stå for driften av foreningen. Styret plikter å påse at regnskapsførsel og forvaltningen av foreningens midler er betryggende. Styret har avgjørelsesmyndighet i saker som gjelder den alminnelige forvaltning av foreningens gjøremål. Styrets formann står for den daglige drift av foreningen. Han kaller også inn til styremøtet.

Sist revidert oktober 2014

Det skal holdes minst fire styremøter i året. Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Styret blir valgkomite og kommer med forslag til nye medlemmer i styret. Styret har ingen fullmakt til å forplikte Huseierforeningen og dens medlemmer utover den andel som er fastlagt av generalforsamling eller utgifter som påløper i forbindelse med oppgaver som følge av samme. Styret har ikke anledning til å ta opp lån på medlemmenes vegne uten fullmakt fra Generalforsamlingen. Dersom noen i styret handler i strid med dette kan de personlig holdes ansvarlig dersom generalforsamlingen bestemmer dette.

GENERALFORSAMLING

Den øverste myndighet i andelslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 1. juli. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig og sendes til alle medlemmer i foreningen. Innkallingen skal sendes minimum 8 dager, maksimum 20 dager før generalforsamlingen avholdes. Saker som ønskes behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende innen 15. mai hvert år.

ORDINÆR GENERALFORSAMLINGS OPPGAVER

På ordinær generalforsamling skal behandles:

Konstituering

Årsmelding fra styret

Årsoppgjøret og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av

overskudd eller dekning av tap

Valg av styremedlemmer

Godtgjøring til styret

Fastsettelse av medlemskontingent

Andre saker som er nevnt i innkallingen

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret, eller minst 1/10- part av boligeierne forlanger det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Den innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling.

Sist revidert oktober 2014

GENERALFORSAMLINGENS SAKSGANG OG MYNDIGHET

På generalforsamling kan bare saker som er nevnt i innkallingen behandles og avgjøres ved gyldig vedtak. Generalforsamlingen ledes av styrets formann. Ved styre- formannens fravær skal generalforsamlingen velge en møteleder blant de fremmøtte. Vanlige saker vedrørende foreningens drift avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på general- forsamlingen. Saker som gjelder fornyelse og påkostninger av betydelig økonomisk belastning for foreningen, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen. Endringer i vedtektene kan bare vedtas på generalforsamlingen med 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer på general- forsamlingen. På generalforsamlingen har boligeier 1 stemme for hver bolig. Boligeier kan la seg representere med fullmektig på generalforsamlingen. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn en boligeier.

VEDTAK

Foreningens medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av foreningens generalforsamling og styre innenfor foreningens vedtekter.

REVISJON

Lagets regnskap revideres av valgt revisor.

UTGIFTER

Boligeierne skal betale proratarisk andel av påløpte kostnader ved driften av foreningens oppgaver som ikke dekkes av kontingenten. Andelen beregnes etter revidert regnskap. Innbetaling skal skje 30 dager etter påkrav.

FORENINGENS OPPHØR

Foreningen skal vedtas oppløst dersom alle boligeiere gir sitt skriftlige samtykke.

AVVIKLING

Dersom boligeierne vedtar å oppløse foreningen, skal det velges et styre som skal stå for avviklingen av foreningen. Et eventuelt overskudd ved avvikling skal skjenkes til et allmennyttig formål.

TVISTER

Tvister skal søkes løst ved forhandlinger. Fører forhandlingene ikke frem, skal tvisten avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett på tre medlemmer. Hver av partene velger ett medlem. Disse medlemmene velger i fellesskap en formann. Forøvrig gjelder reglene om fremgangsmåten ved voldgift i rettergangsloven av 13. august 1915, kap. 32.

Sist revidert oktober 2014

FELLESFORSIKRING

Fellesforsikring i feltet ble innført sommeren 2002. Totalskadde bygninger skal gjenoppføres på forsikringsstedet. Alle er forpliktet til å omfattes av fellesforsikringen. Pga. uenighet på tegningstidspunktet er det gjort unntak for de som da reserverte seg. Reservasjonen opphører ved salg av boligen.

UTLEIE AV GRENDAHUSET

Beboere tilhørende Prestegardskogen Huseierforening har førsterett på leie av Grendahuset. Grendahuset kan bare leies ut til private arrangement som ikke er næringsvirksomhet eller annen kommersiell virksomhet. Hvis det er aktuelt å bruke Grendahuset til slik virksomhet skal dette arrangeres av Prestegardskogen Huseierforening. Ansvarlig leietager må være fylt 20 år.

DUGNADSPLIKT

Alle husstander plikter å delta på dugnad minst en dag per år. Dugnadsarbeid skal gjennomføres av minst en person fra hver husstand som er 16 år eller eldre. De som ikke deltar på dugnad plikter å betale dugnadspenger etter gjeldende satser.

BALLSPILL

Alt ballspill er forbudt på parkeringsplasser.

VEDLIKEHOLD AV TAK OG PIPE

Vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, f.eks tak, pipe, drenering, er et felles ansvar for nede og oppe leilighet. Fordelingen av kostnader skjer etter eierbrøken.

Det vises til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). § 23. *Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter*

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sist revidert oktober 2014

GENERALFORSAMLING



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I PRESTEGARDSKOGEN HUSEIERFORENING

Sted: Grendahuset, Prestegardskogen

Dato: onsdag 24. juni 2026
Tid: 19:00

SAKSLISTE

SAK 1: Konstituering
SAK 2: Styrets Årsmelding
SAK 3: Årsregnskapet og budsjett for huseierforeningen og husstyret
SAK 4: Valg av styremedlemmer
SAK 5: Godtgjøring til styret og husstyret
SAK 6: Fastsetting av medlemskontingent
SAK 7: Fastsetting av dugnadspenger
SAK 8: Innkommen sak: Fasaden på husene våre i feltet.
SAK 9: Innkommen sak: Farge på tak ved bytte.
Vedlegg 1: Styrets Årsmelding
Vedlegg 2: Regnskap Prestegardskogen Huseierforening
Vedlegg 3: Budsjett Prestegardskogen Huseierforening
Vedlegg 4: Regnskap Grendahuset

SAK 1: Konstituering
Generalforsamlingen blir ledet av styreleder.
Sekretær for styret fungerer som referent.
Som tellekorps blir det pekt ut tre av de fremmøtte utenom styret.

SAK 2: Styrets Årsmelding
Se styrets årsmelding i vedlegg 1.

SAK 3: Årsregnskapet og budsjett for huseierforeningen og husstyret
Se vedlegg 2-4. Revisors beretning blir utdelt på generalforsamlingen.

SAK 4: Valg av styremedlemmer

Dagens styre:		
Formann:	Endre Homlong	(1 år til)
Kasserer:	Bjørn Matland	(på valg)
Sekretær:	Vidar Åsmul	(på valg)
Styrerepresentant:	Silke Becker	(på valg)
Styrerepresentant:	Christian Uribe	(1 år til)
Vararepresentant:	Bjørn Egil Møen-Knudseth	(på valg)
Revisor:	Aina Kyte Moberg	(på valg)
Husstyre:	Amarilis Santos	(på valg)

Styret ønsker innspill til nye styremedlemmer og husstyremedlem.

SAK 5: Godtgjøring til styret og husstyret

Styret foreslår en økning av årlig godtgjørelse for styre- og husstyre- medlemmer. Nye foreslåtte satser er:

Formann:	kr 9100,-	(500 kr i økning)
Kasserer:	kr 9100,-	(500 kr i økning)
Sekretær:	kr 6800,-	(500 kr i økning)
Styremedlem:	kr 6500,-	(500 kr i økning)
Husstyremedlem:	kr 7300,-	(500 kr i økning)

SAK 6: Fastsetting av medlemskontingent
Styret foreslår at medlemskontingenten forblir uendret. Dvs. kroner 1000,- per kvartal.

SAK 7: Fastsetting av dugnadspenger
Styret foreslår at dugnadspengene blir som i dag, dvs. kr 700,-

SAK 8: Innkommen sak: Fasaden på husene våre i feltet.
Det er utfordrende med så mange farger og mangel på vedlikehold.

SAK 9: Innkommen sak: Farge på tak ved bytte.
Vi ønsker sterkt at vi beholder den originale fargen på takene som er arkitektens valg fordi den passer til formen og uttrykket på husene våre, og området vi bor i.

Vedlegg 1: Styrets Årsmelding

Styret har i perioden vært sammensatt av:

Formann:	Endre Homlong
Kasserer:	Bjørn Matland
Sekretær:	Vidar Åsmul
Styrerepresentant:	Christian Uribe
Styrerepresentant:	Silke Becker
Vararepresentant:	Bjørn Egil Møen-Knudseth

Styret sitt arbeid.
Styret har holdt jevnlige møter. Det har vært arrangert to dugnader hvor fellesområder har blitt vedlikeholdt. Høstdugnaden ble flyttet på pga. uvær og ble satt opp igjen på en ukedag. Dugnader er et positivt sosialt tiltak og nødvendig for å vedlikeholde feltet. Styret vil takke alle som har stilt opp og gjort en flott jobb. Også på årets vårdugnad var det godt oppmøte.
Styret har håndtert diverse arbeid i forbindelse med forsikringssaker i feltet og hatt dialog med meglere vedrørende kjøp og salg av boliger.
Styret har innhentet juridisk bistand i sak om mulig erstatningskrav fra Gjensidige i fbm. med tvist ved salg av leilighet.

Annet utførte arbeider:

1. Ryddet fellesbod
2. Klipping av plener
3. Ryddet fellesareal, kostet parkeringsplasser og felles vei
4. Stell av bed, fylt på jord/bark
5. Kalket og gjødslet plener
6. Nye utelys på garasjer på nedre parkeringsplass
7. Skifte av lyspærer, utelys
8. Snøbrøyting
9. Oljet gjerder
10. Fylt opp kasser med strøsand og salt
11. Felles juletre i feltet
12. Felling av trær ved lekeplass
13. Nye lekeapparat på lekeplass
14. Fylt i huller med asfalt
15. Innkjøp av ny gressklipper
16. Re-markering av oppmerking på parkeringsplasser

Økonomi.
Viser til regnskap for inneværende år og budsjett for neste år.

Vedlikehold av garasjene.
Vi minner igjen om at garasjene/carporter (inklusiv takrenner) er private og at eier er ansvarlig for vedlikeholdet. Garasjeanlegget er synlig for alle i feltet og det er også av den grunn viktig at de blir holdt ved like. Flere av garasjene trenger et strøk maling og vi oppfordrer med dette aktuelle eiere til å få dette gjort. Gå eventuelt sammen i garasjerekken for å samordne dette.

Renovasjon og rutiner for tømming av boss.
Som kjent har vi nå fått flere bossdunker med egne dunker for matavfall og glass og metall. Det har vært noen innkjøringsutfordringer, men vi håper dette nå er løst med BIR. Med flere dunker medfører det at det tidvis blir stående mange dunker samtidig ved bossbodene. Styret ber innstendig beboere om å være disiplinerte med å hente bossdunker etter tømming. Hent din aktuelle bossdunk snarest etter tømming!
Det er også mulig å dele en eller flere bossdunker med nabo om en ikke har behov for egne bossdunker. Ta kontakt med BIR for å evt. avtale dette.

Styret minner om at «løst boss» ikke blir hentet av BIR. Plast skal i egne sekker og må være rent og tørt. Skittent plastavfall blir ikke hentet. Ved levering av "feil" plast merker BIR sekker med lapp, og sekkene blir ikke hentet. **Isopor er restavfall, ikke plast!**
Bossdunker må heller ikke fylles så fulle at lokket ikke går helt igjen. Fugler og rotter tiltrekkes av dette og området rundt bossbodene blir tilgriset.
Har en mye papp, glass/metall eller plastavfall kan dette leveres på gjenvinningsstasjonen til BIR i Kolskogen.

Hundebæsj.
Styret oppfordrer alle hundeeiere om å plukke opp hundebæsj etter sine hunder!

Husforsikring.
Styret oppfordrer huseiere til å skifte ut rør og sjekke pipe.
Vi minner om forsikringsvilkårene:
Pga. stadig vannskader som følge av dårlig kvalitet på røropplegg er ikke dette plutselig og uforutsette skader og følgelig ikke dekket. Det samme gjelder skader som skyldes manglende vedlikehold av utvendig pipe.

Begrensningen gjelder ikke de som har oppgradert/rehabilitert røropplegget og vedlikeholdt pipe. Vi oppfordrer derfor sterkt de huseierne som ikke har oppgradert røropplegg og/eller ikke vedlikeholdt pipe om snarest å få utført dette. Konsekvensen ved ikke å gjøre dette er at skaden og følgeskader ikke blir dekket av forsikringen dersom det er årsakssammenheng mellom manglende oppgradering og skade."

Gjensidige regner typisk 40 års levetid på tak. Boligene er bygget i 1988-1989 og nærmer seg dermed denne alderen. Styret oppfordrer derfor huseierne om å sjekke tilstanden på sine tak.

Asfaltering.
Feltet er nå over 35 år og asfalten begynner å bli dårlig enkelte plasser. Vi har utbedret noe, men på sikt må reasfaltering prioriteres. Styret setter av egne midler til dette i budsjettet i årene fremover.

Styret.

Vedlegg 2: Regnskap Prestegardskogen Huseierforening

Regnskap Prestegardskogen Huseierforening 01.06.2025 - 31.05.2026		
INNTEKTER		
Kontingenter	kr	231 000,00
Renter	kr	2 890,00
Kundeutbytte fra Sparebanker Norge	kr	1 202,00
Dugnadspenger	kr	15 400,00
Kundeutbytte fra Gjensidige	kr	67 581,00
Innbetalt kabelabbonement - internett fra beboerne	kr	435 790,00
Innbetalt forsikring fra beboerne	kr	641 684,00
Innbetalt ladeabbonement fra beboere	kr	36 290,00
Sum inntekter	**kr**	**1 431 837,00**
UTGIFTER		
Strøm grendahus + fellesareal	kr	29 417,28
Brøyting	kr	2 458,00
Adm/drift av huseierforeningen inkl. gebyr	kr	56 873,49
Grendahus; vedlikehold og drift	kr	33 377,75
Vedlikehold fellesareal	kr	69 347,00
Styregodtgjørelse, styret og husstyret	kr	42 300,00
Kabel-TV abbonement Telenor	kr	450 524,00
Betalte forsikringspremier for beboere	kr	646 097,00
Forsikring Grendahus	kr	20 000,00
Betalt ladeabbonement	kr	44 704,75
Sum utgifter	**kr**	**1 395 099,27**
Noter:		
Innkjøp printer/skanner/kopi kr	kr	3 897,00
Innkjøp ny høytrykksspyler og gressklipper	kr	8 823,00
Innkjøp diverse deler på lekeaperater	kr	25 875,00
Advokatutgifter	kr	27 546,88

EIENDELER		EGENKAPITAL		
Brukskonto	**kr 212 310,54**	**Kapital pr. 01.06.2025**	**kr**	**330 304,81**
Høyrentekonto	**kr 154 732,00**			
		Overskudd 2025-2026	**kr**	**36 737,73**
SUM	**kr 367 042,54**	**Ny egenkapital**	**kr**	**367 042,54**

Os, 10.06.2026

Bjørn Matland /s/

Vedlegg 3: Budsjett Prestegardskogen Huseierforening

Budsjett Prestegardskogen Huseierforening 2026 - 2027				
Inntekter			**Utgifter**	
Medlemskontingent	kr	230 000	Forsikring Grendahus	kr 22 000
Dugnadspenger	kr	13 000	Strøm	kr 30 000
Utbytte Gjensidige	kr	65 000	Brøyting	kr 40 000
Renter	kr	3 000	Grendahus	kr 35 000
Kundeutbytte Sb. Norge	kr	1 200	Fellesareal	kr 50 000
			Styregodtgjørelse	kr 42 300
			Administrasjon/drift	kr 30 000
			Asfaltering	kr 110 000
	kr	**312 200**		**kr 359 300**

Os, 10.06.2026

Vedlegg 4: Regnskap Grendahuset

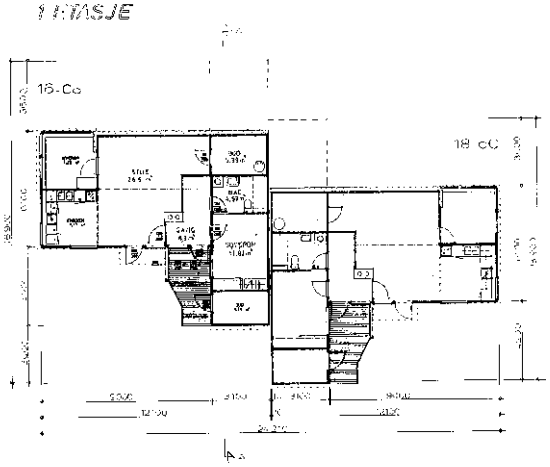
Regnskap for Grendahuset 2025/2026		
Gjelder perioden: 01.jun.25 - 31.mai.26		
Utleie:8 helger og 4 enkeltdager		
Inntekter		
Utleie av huset	kr	4 800,00
Overført fra huseierforeningen	kr	-
Estatning 3 knuste glass	kr	75,00
Sum inntekter:	**kr**	**4 875,00**
Utgifter		
Innkjøp diverse til Grendahuset	kr	367,00
Bankgebyr	kr	3,00
Bytte av termostat + ny lampe	kr	7 344,86
Sum utgifter:	**kr**	**7 714,86**
Underskudd	**kr**	**-2 839,86**

Eiendeler :			**Egenkapital :**		
Brukskonto	**kr**	**9 252,29**	**Kapital pr 31.05.25**	**kr**	**12 092,15**
Kasse			**Underskudd**	**kr**	**-2 839,86**
Sum	**kr**	**9 252,29**	**Ny egenkapital**	**kr**	**9 252,29**

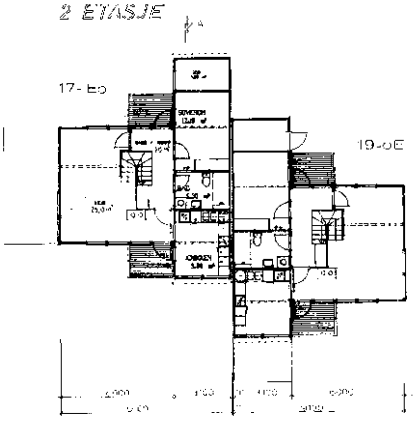
Amarilis Santos /s/
Bjørn Matland /s/
Os, 10.06.2026

HUS 16,17,18,19

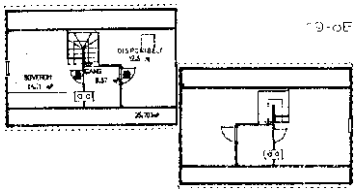
1 ETASJE

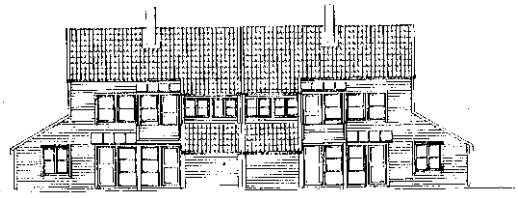


2 ETASJE

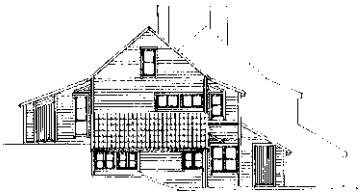


LOFT

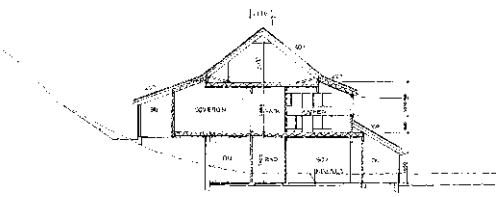




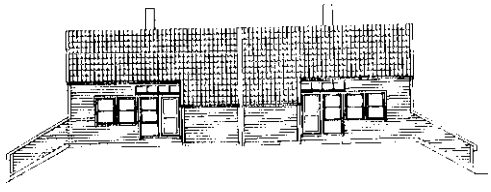
SØR



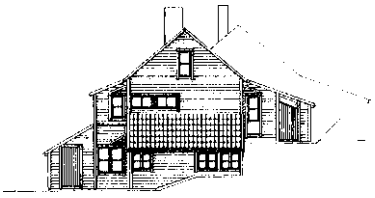
VEST



SNITT A - A



NORD



AUST

SAMARBEIDSGRUPPA GUDRIDHAUGEN

PRESTEGARDSKOGEN

HUS 16 17 18 19

TYPE Cc, Bc, cC, cE

PLANER, SNITT, FASADER

M. 1:100

Rev. 05

Dato 22.10.97

87.239.0 105

GIBO

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	55/235 snr 1
Adresse:	Prestegardskogen 50, 5210 OS

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til	Bustadområde

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:	

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

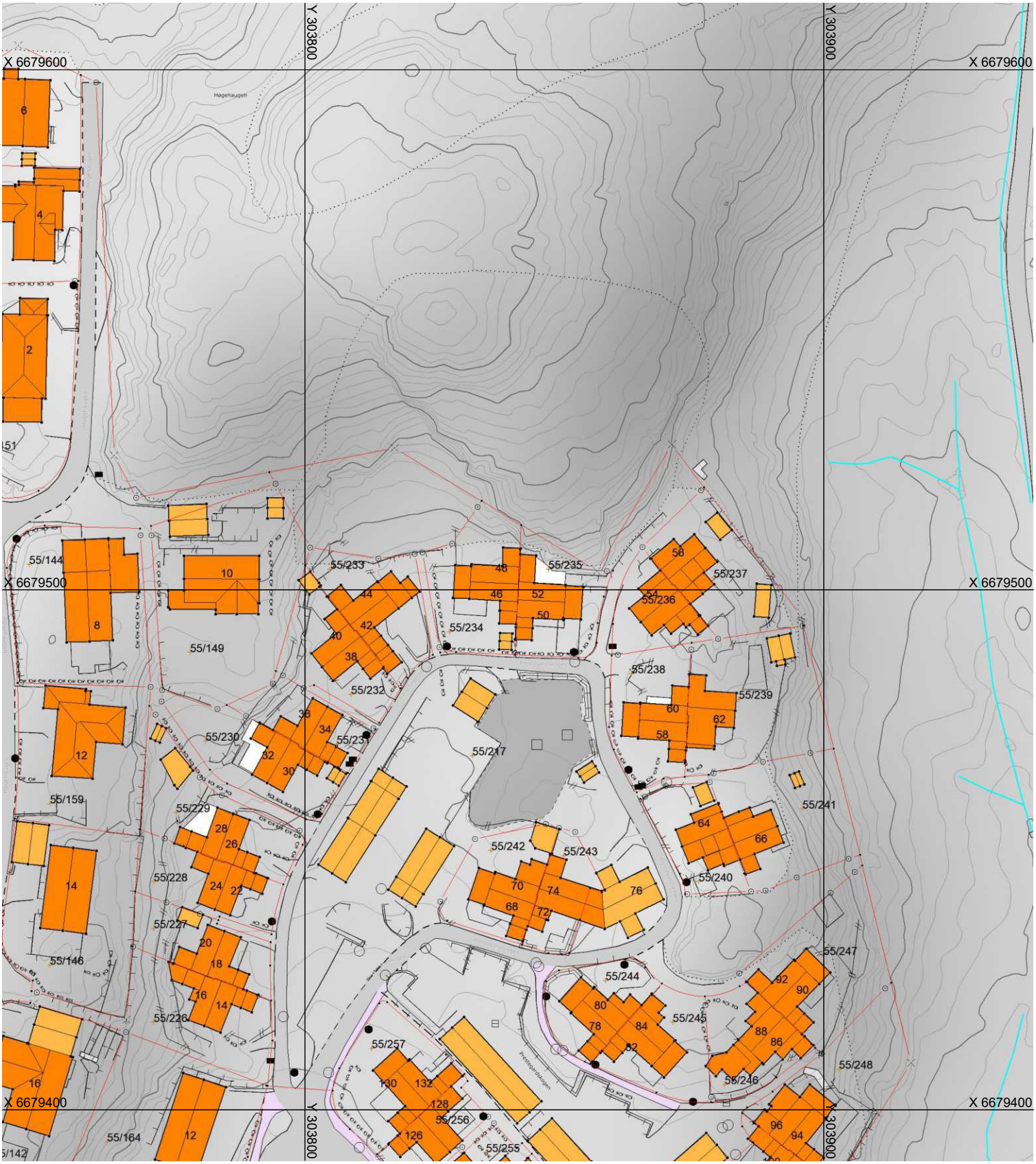
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 55/235 snr.1
Adresse: Prestegardskogen 50, 5210 OS
Målestokk: 1:1000
Dato: 31.07.2026

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)

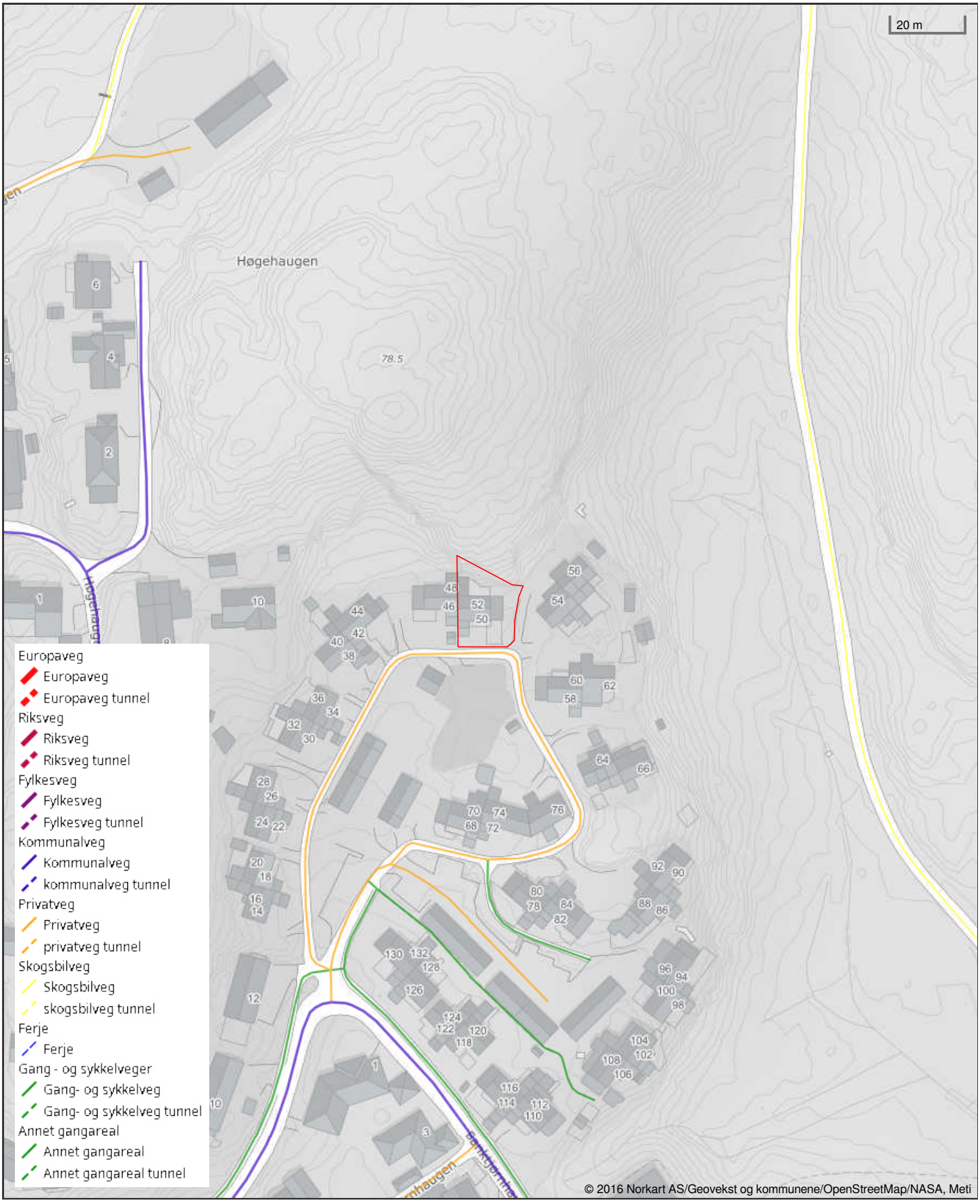
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 30.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 55/235//



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

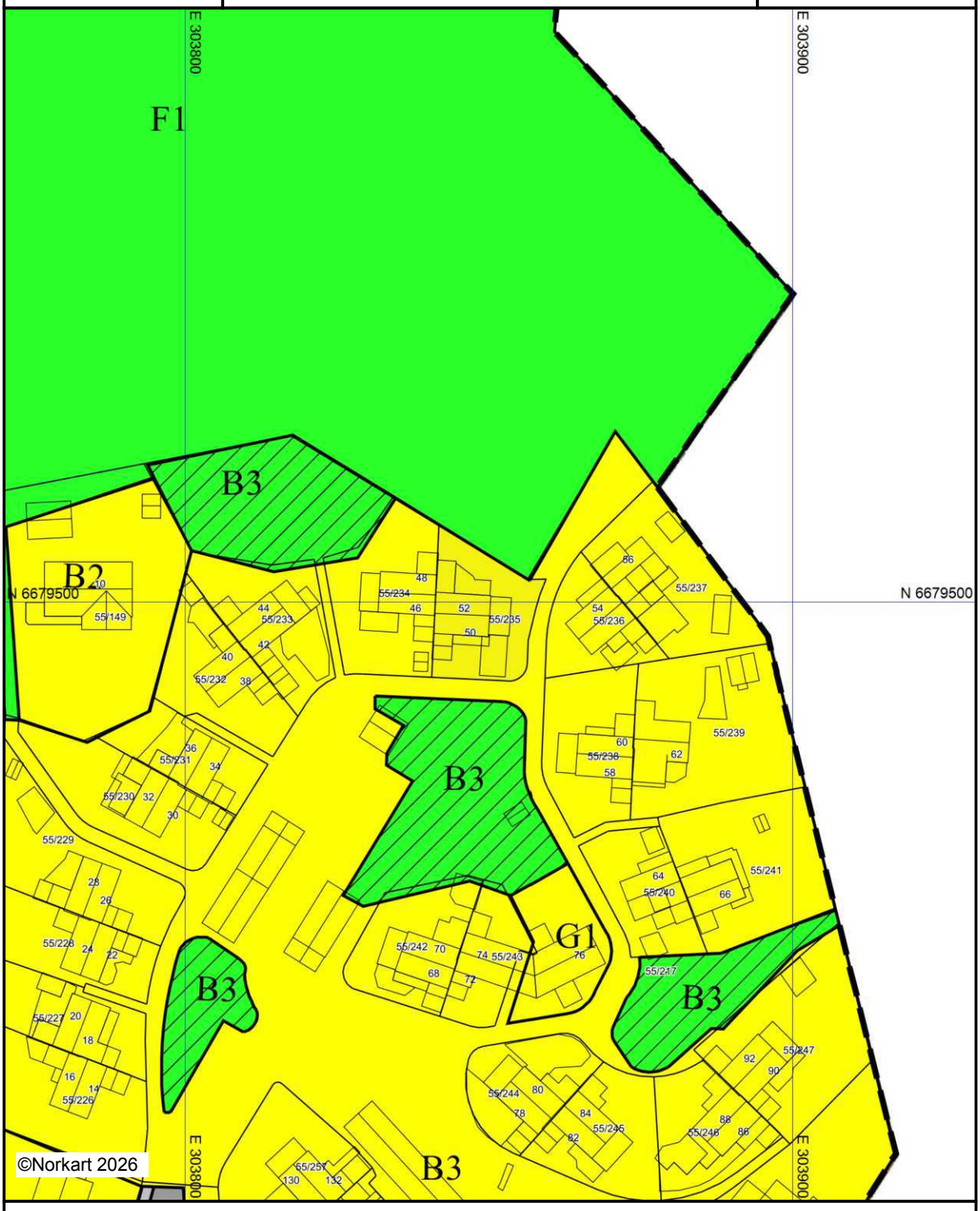
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/235/0/1
Adresse: Prestegardskogen 50
Dato: 30.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Fortau

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Abc Påskrift feltnavn

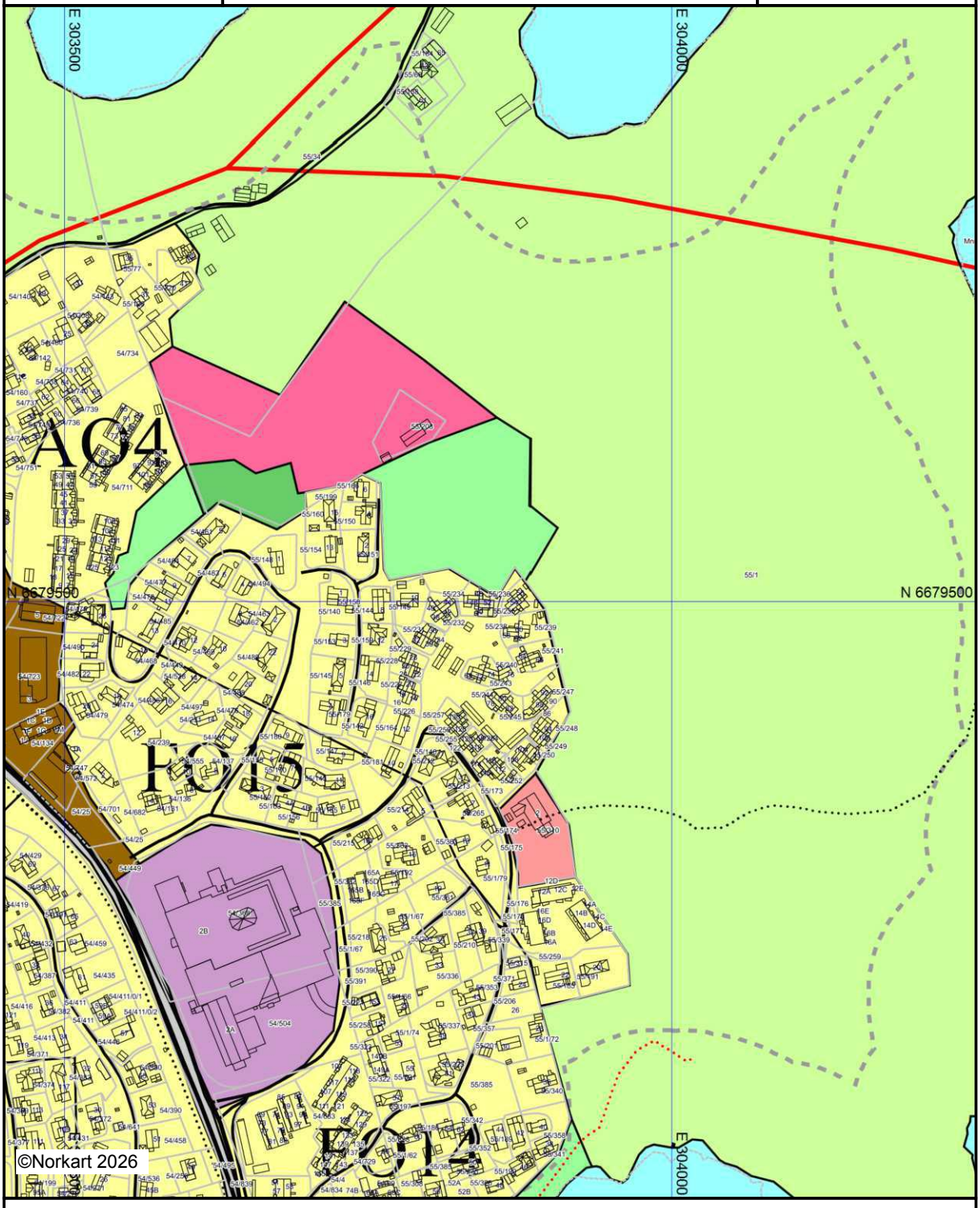
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/235/0/1
Adresse: Prestegardskogen 50
Dato: 30.07.2026
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

Prestegardskogen 50

Nabolaget Tøsdal/Gudridhaugen - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Os barneskule (1-7 kl.) 211 elever, 12 klasser	3 min 0.3 km
Kuventræ barneskule (1-7 kl.) 292 elever, 13 klasser	22 min 1.8 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	5 min 2.3 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	15 min 1.3 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	6 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Flåten Totalt 8 ulike linjer	8 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	25 min 26.5 km
Bergen Flesland	21 min

BARNEHAGER

Banktjørhaugen barnehage (0-5 år) 51 barn	4 min 0.4 km
Os barnehage (0-5 år) 112 barn	14 min 1.2 km
Varhaug barnehage (1-5 år) 55 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Spar Amfi Os	6 min
Coop Extra Os	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	6 min
Apotek 1 AMFI Os	6 min
Os Vinmonopol	6 min

SPORT

Gudrihaugen grendalag- balløkke	8 min
Småhaugane-Kolskogen, ballbinge	13 min
EVO Os	12 min
Actic Osbadet	21 min

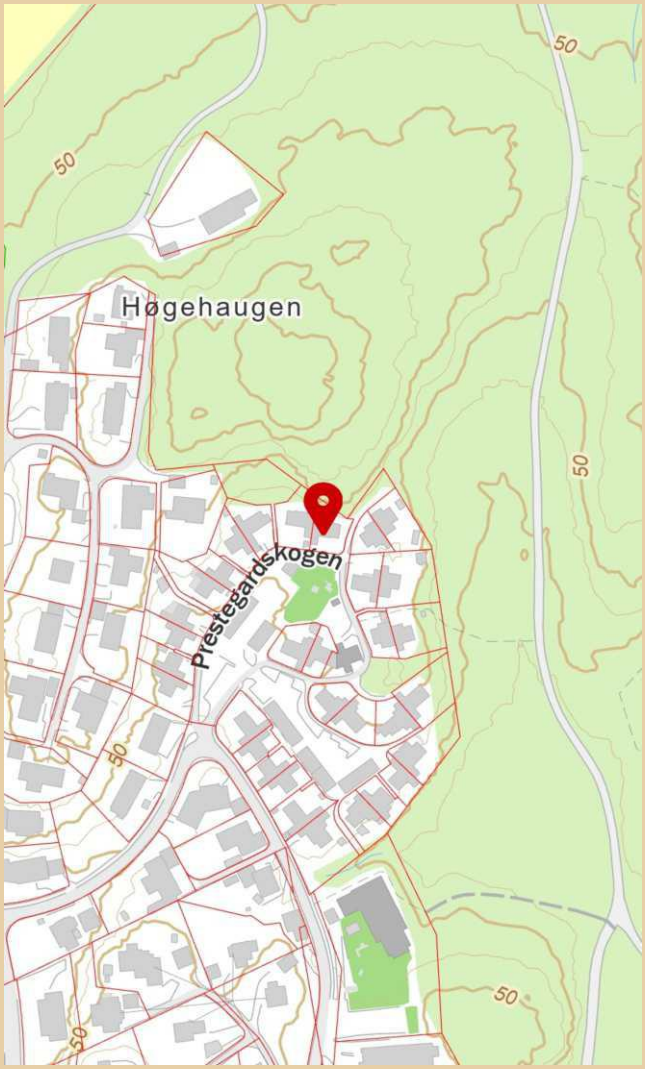
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Prestegardskogen 50, 5210 Os
Gnr. 55, Bnr. 235, Snr. 1, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:
166260189

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Marcus Bergmann Atrar

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 958 95 788

E-post: marcus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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