

A modern living room with sage green walls and light wood flooring. On the left, a grey sofa sits next to a round dark coffee table with a potted plant. Large windows with light-colored curtains offer a view of the outdoors. In the center, a glass-paned door leads to a terrace. To the right, a dining area features a wooden table with black chairs. A dark wood kitchen island with a white countertop is in the foreground, topped with a bowl of fruit. A tall floor lamp and a mirror are also visible.

aktiv.

Storestraumen 299, 5212 SØFTELAND

**Moderne og flott 3-roms
selveierleilighet med terrasse og
garasjeanlegg i nyetablert område
på Søfteland | 2 parkeringer**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Felleskostn.: Kr 3 761,-
Selger: Laila Margrethe
Fossdahl-Storum

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 58/63 kvm
Tomtstr.: 3026.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 227
Snr. 17
Oppdragsnr.: 1506250231

Velkommen til Storestraumen 299!

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Storestraumen 299! En flott 3-roms leilighet i 2.etasje med 2 garasjeplasser hvorav 1 av plassene har el-billader. Her bor du i et flott og nyetablert område på Søfteland med barnehage, skole og matvarebutikk i nærheten.

Kort om eiendommen:

- 2 soverom
- Nyere leilighet fra 2021
- 2 garasjeplasser med 1 el-billader
- Nærhet til barnehage, skole, butikk og busstopp.
- Mange flotte turmuligheter i området, man kan ta seg til Tøsdal med en kort kjøretur, hvor starten for flotte fjellturer som Linken, Møsnuken og Borgafjellet finner sted.

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	212
Budskjema	222

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 58 m² Gang(4,4m²), bad/vaskerom(4,5m²), soverom(12,8m²), soverom(7m²), stue og kjøkken(27,7m²).

BRA-e: 5 m² Bod med utvendig inngang(4,7m²).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m² Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3026.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, bed og noe beplantning.

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet i et barnevennlig boligområde på Søfteland. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole og dagligvareforretning og en kort kjøretur til ungdomsskole og videregående skole.

Eiendommen ligger en ca. 5-10 minutters kjøretur fra Os Sentrum med alle sine butikker, service-, kultur- og serveringstilbud. Til Bergen Sentrum kan du ta deg med 610 bussen eller en rask 25 minutters kjøretur.

For turentusiasten er det flotte turstier i umiddelbar nærhet. Man kan ta seg til Tøsdal

med en kort kjøretur, hvor starten for flotte fjellturer som Linken, Møsnuken og Borgafjellet finner sted. Her kan man også rusle inn i hesteløypen hvor det er flott underlag for løping og godt tilrettelagt for utemiddag med familien i gapahuk med bålpanne og sitteplasser.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Søfteland barneskule, 1.6 km

Os ungdomsskule, 5 km

Nore Neset ungdomsskule, 7.2 km

Os vidaregåande skule, 3.8 km

Os gymnas, 3.9 km

Hjellemarka Fus barnehage (0-5 år), 0.2 km

Nøtteliten barnehage (0-5 år), 1.9 km

Varhaug barnehage (1-5 år), 3.1 km

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste ca 700 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Gulv mot grunn, grunnmur og fundamenter er av betongkonstruksjoner.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmuren er oppført i betong- og trekonstruksjoner, og utvendig er veggene kledd med stående panel og fasadeplater. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller er av betong.

Takkonstruksjonen er utført som en flatkonstruksjon og er tekket med papp/folie. Taket er ikke besiktiget.

Vinduer er utført med isolerglass i malte trekarmer. Det er en altandør med felt av isolerglass. Fra stuen er det utgang til en terrasse.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- VVS - Varmtvannsbereder

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Usikker på hvilket firma. Har bodd her så kort Sisternen hadde blitt fikset før jeg flyttet inn.

Arbeid utført av: Vet ikke hvilket firma. Men det skal stå i salgsrapporten .

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tror det. Men er usikker

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja i garasje

Innhold

BRA-i 58 kvm: Gang(, 4m2), bad/vaskerom(, 5m2), soverom(, 8m2), soverom(7m2), stue og kjøkken(og 7m2).

BRA-e 5 kvm: Bod med utvendig inngang(og 7m2).

TBA 15 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det malte flater. Kjøkkenet er utstyrt med stål oppvaskkum og ventilator. Hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl- og frys er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Baderom med fliser på vegger og gulv, og malte flater i himlingen. Badet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygget systerne, helstøpt servant med skuffer under med slette fronter, og dusjdører i klart glass. Det er opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Overflatene har generelt normal brukslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
- Avløpsrør: Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er felles for sameiet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Boligen har tilgang til felles parkeringsplass utendørs. I tillegg medfølger det to faste plasser i felles garasjeanlegg, hvorav en av plassene har elbil-lader.

Radonmåling

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

Diverse

Det må lese av vannmåler og energimåler i teknisk skap på bad ved overlevering av leilighet.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg, konvektor i stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 9 438

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Årlig renovasjonsgebyr for Storestraumen 299 er kr 4 273,64. I renovasjonsgebyret er det inkludert 15stk lukeåpninger for restavfall pr. kvartal. Lukeåpninger utover dette koster kr 14,01,-, og faktureres etterskuddsvis.

Info eiendomsskatt

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Bjørnafjorden kommune.

Formuesverdi primær

Kr 743 012

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 972 049

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

87/2739

Felleskostnader inkluderer

A-konto vann, sameieavgift (fondsavsetning, vedlikehold, lønn og honorarkostnader, forretningsførsel, revisjon/forsikring/kontingent, energi/andre driftkostnader) og kabel-tv/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 761

Sameiet

Sameienavn

Sameie Hjelletunet

Organisasjonsnummer

926589334

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Styret ønsker tilsendt informasjon om ny kjøper ved salg.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold, men styret ønsker at man registrere sine husdyr hos oss, slik at vi til enhver tid har oversikt over dyrene som bor fast i blokken. Ved lufting av husdyr på terrassen skal man som eier/beboer sørge for at husdyret ikke kommer seg inn på naboen sin terrasse.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 227, seksjonsnummer 17 i Bjørnafjorden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4624/61/227/17:

22.02.2017 - Dokumentnr: 163804 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:227

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2017 - Dokumentnr: 163804 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold av avfallsstasjon 2 og 3
Overført fra: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:227
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2020 - Dokumentnr: 3509770 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2016 - Dokumentnr: 198515 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4624 Gnr:61 Bnr:11
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4624 Gnr:61 Bnr:227

01.01.2020 - Dokumentnr: 1813557 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1243 Gnr:61 Bnr:227

08.12.2020 - Dokumentnr: 3453415 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/2739

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.03.2021
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med
dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.03.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Privat til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Ihht kommuneplanen er
avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende.

Det fremkommer på eiendomskart at det foreligger godkjent tiltak på uteplasser på Storestraumen 293-297. Foreløpig uvisst om tiltaket er ferdig utført.

Adgang til utleie

Beboere kan fritt leie ut sin bolig, innenfor 10 %. Men styret ønsker informasjon tilsendt om leietager, herunder fullt navn/tlf.nr./mailadresse. Utleie av parkeringsplass til personer utenfor sameiet er ikke tillatt. Styret minner også om at det er de respektive eieres plikt at leietagere til enhver tid er informert om sameiets regler/plikter/vedtekter.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 600 (Omkostninger totalt)

94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 384 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 387 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 280

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler bistås av

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

21.10.2025



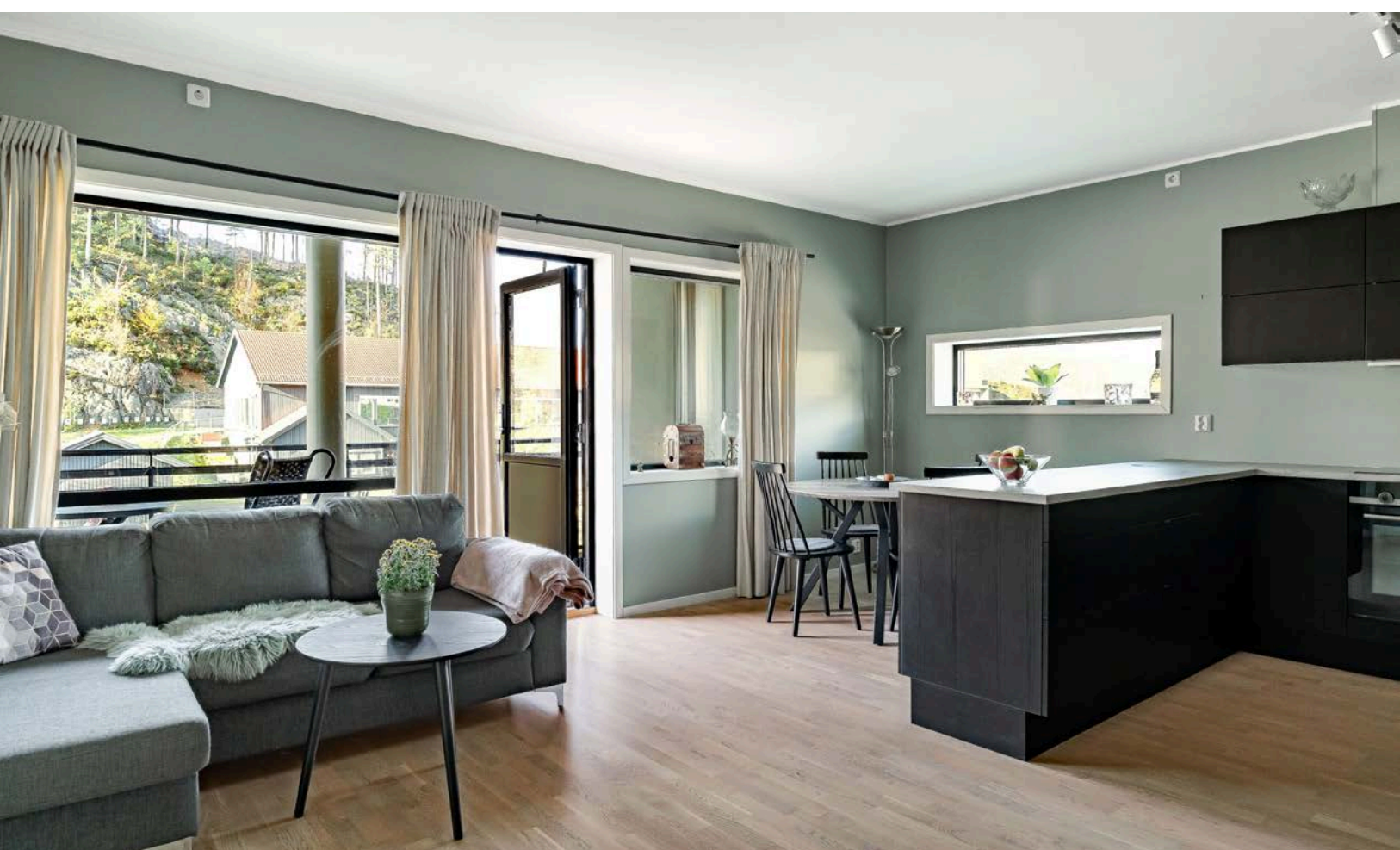
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





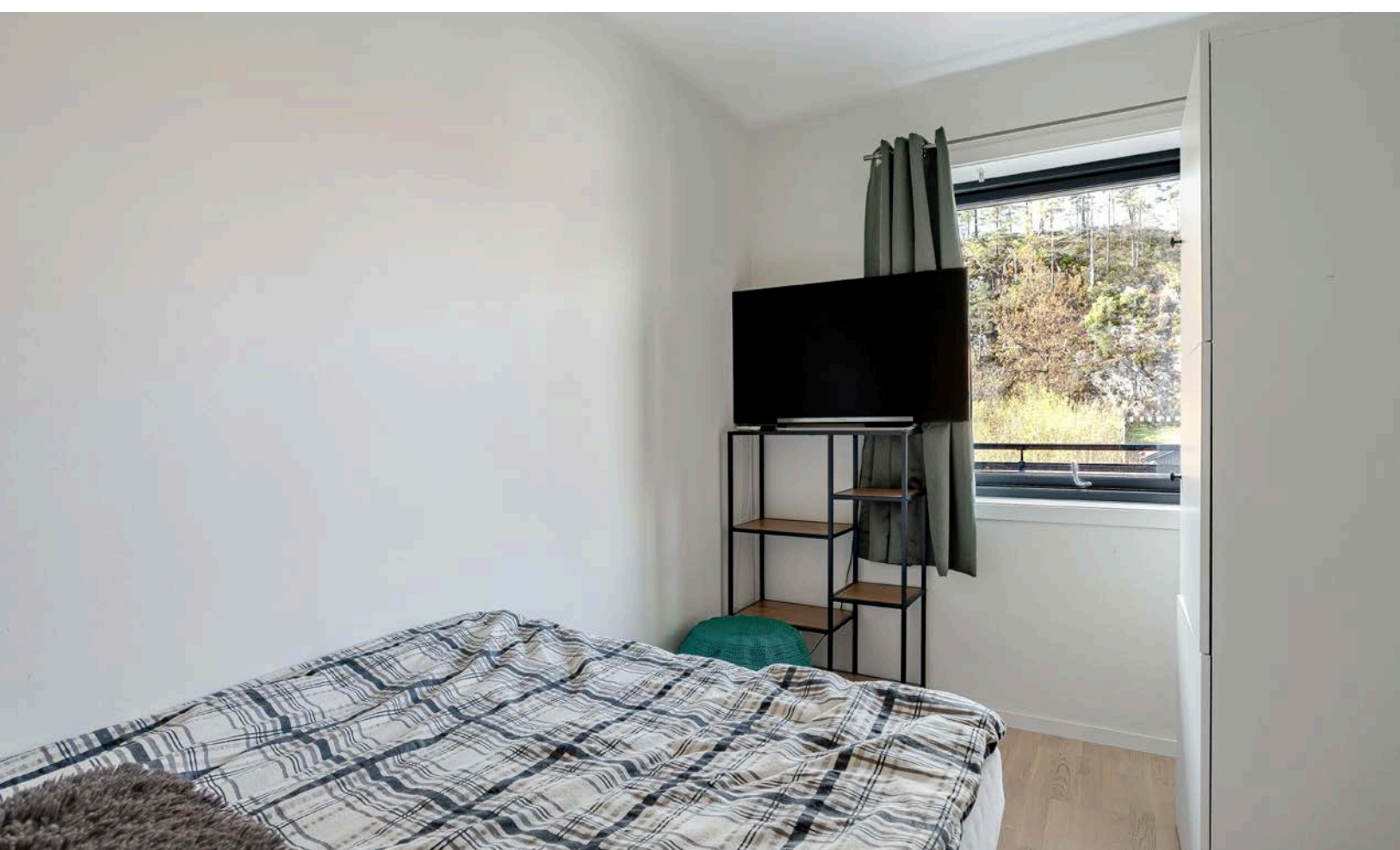










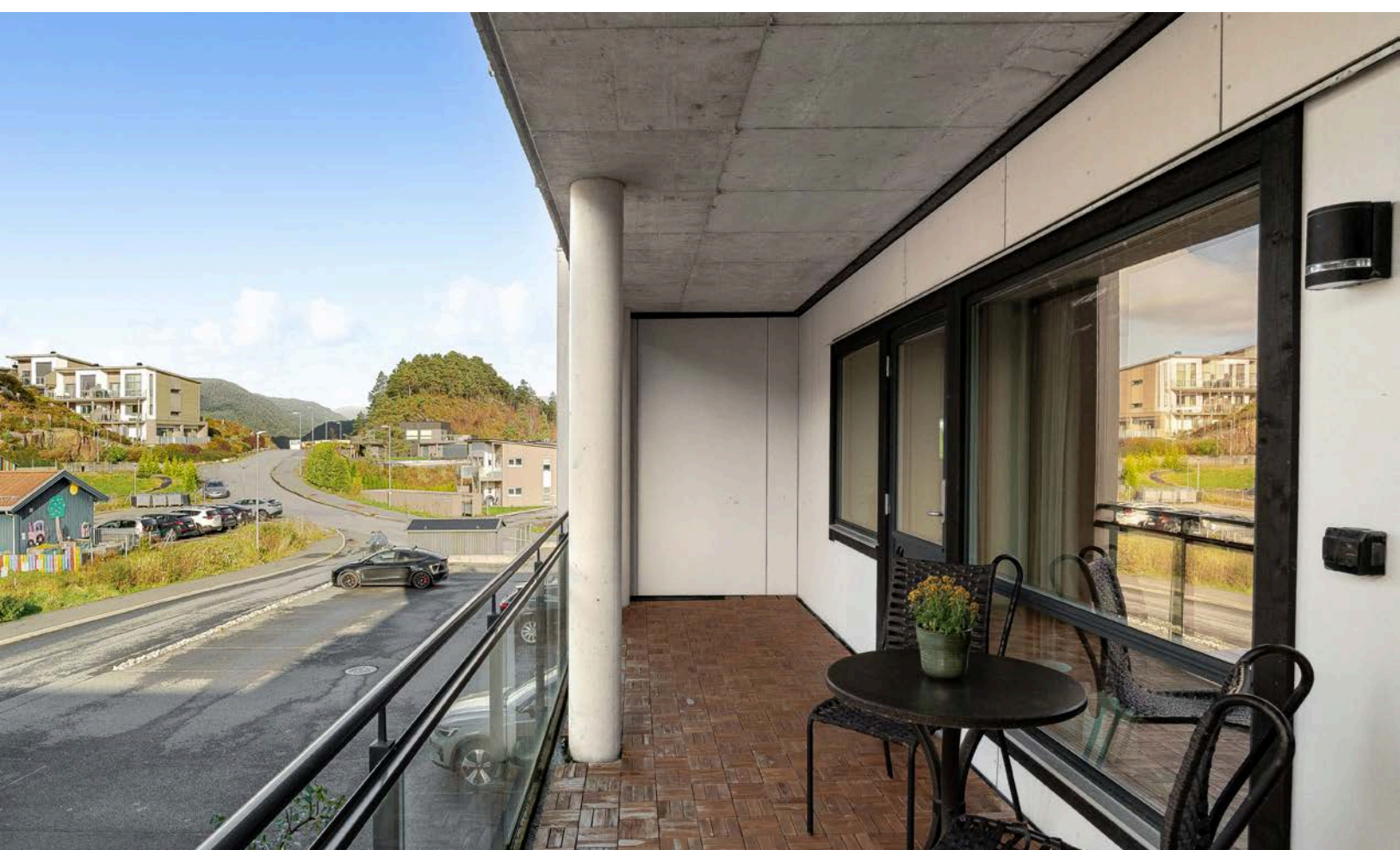


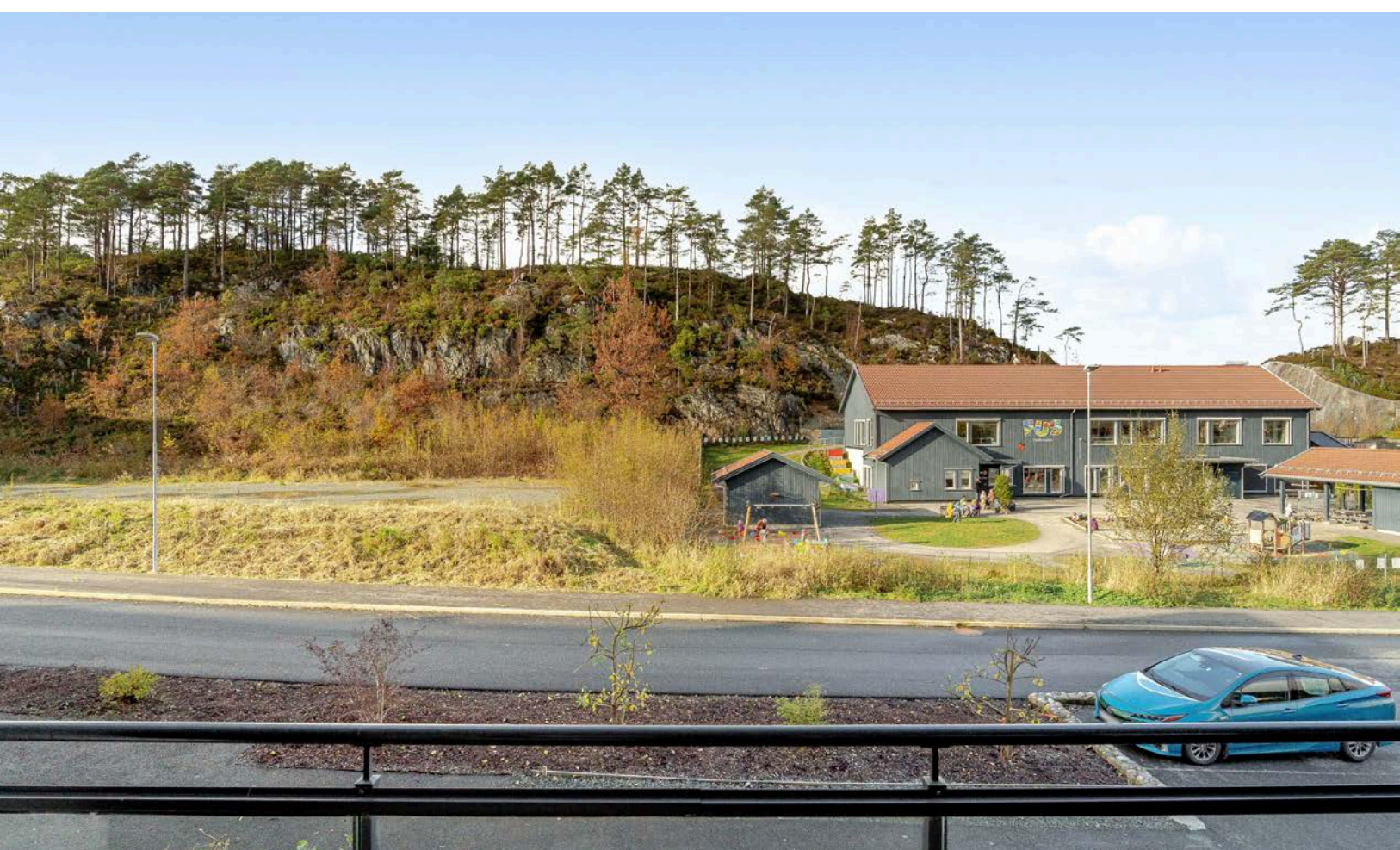


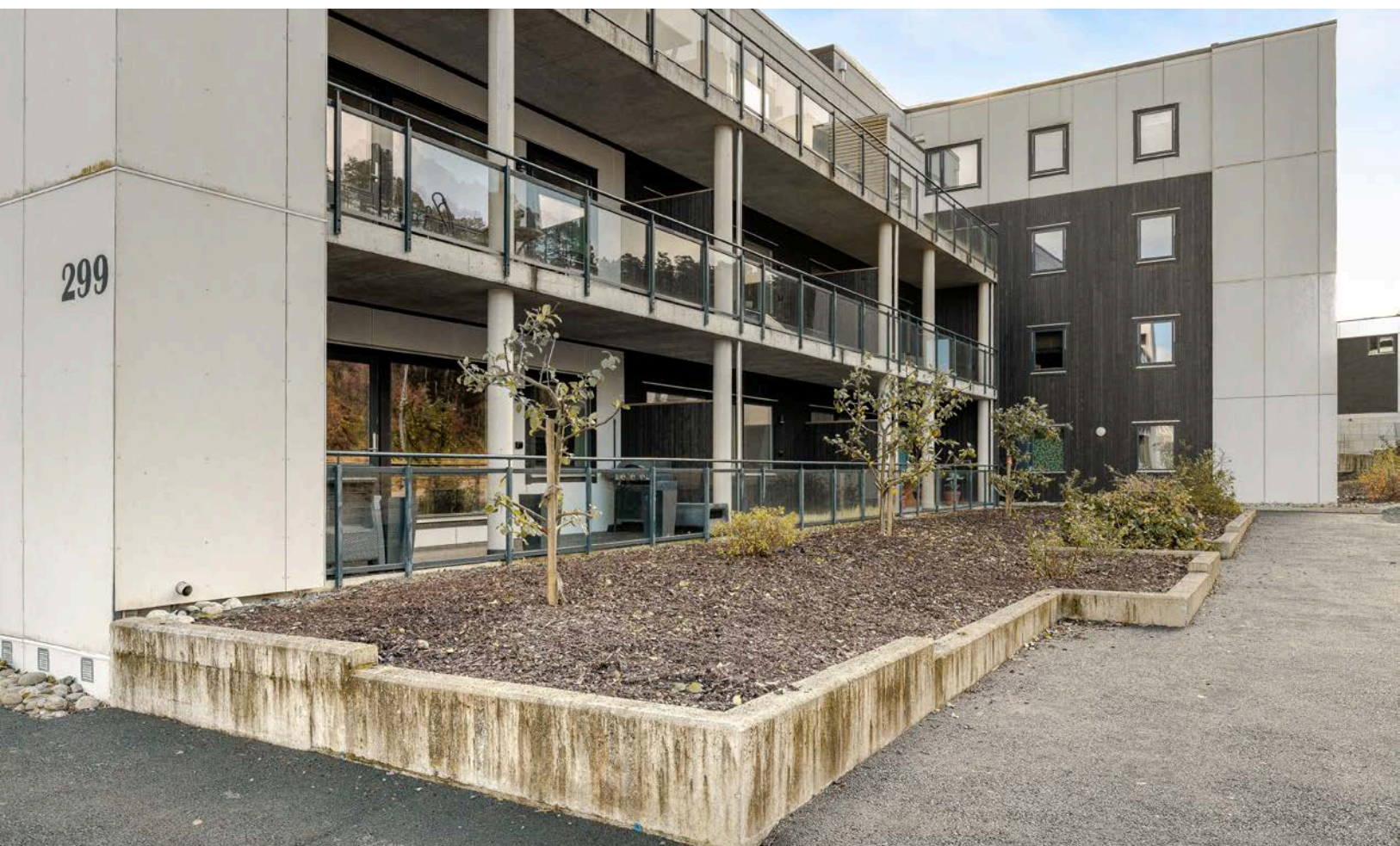






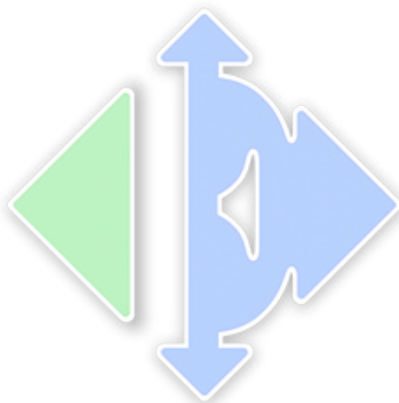






Vedlegg

Leilighet
Storestraumen 299
5212 Søfteland



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 20/10/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 227
Hjemmelshaver:	Laila Margrethe Fossdahl-Storum
Seksjonsnummer:	17
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2021
Tomt:	3 027 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Laila Margrethe Fossdahl-Storum
Befaringsdato:	15.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, bed og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

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

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Ketil Lie Thorsen

Kontaktperson: Ketil Lie Thorsen

Beliggenhet:

Boligen ligger i et nyetablert område på Søfteland. I nærheten av eiendommen finner man blant annet Søfteland barneskole og flere barnehager. Like ved finner man idrettsplass, sandvolleyballbane, ballbinge og musikkbinge. Badestrand i Vindalsvannet og Laksølen med gapahuk og grillplass. I Os sentrum og på Flåten Amfi finner man butikker innen mat og drikke, hus og hjem samt spesialbutikker. Her finner man også post, bank, lege, tannlege, vinmonopol, apotek etc. For daglige matinnkjøp ligger nærbutikken, Joker Søfteland, ca. 2,1 km unna.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 926 589 334

Navn/foretaksnavn: SAMEIET HJELLETUNET

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 11.03.2021

Stiftelsesdato: 09.12.2020

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg (2 stk.) med elbil-lader på en av plassene.

Fra stuen er det utgang til terrasse 15,4m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg, konvektor i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etasje	58	5	0	15	58	5
SUM BYGNING	58	5	0	15	58	5
SUM BRA	63					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(4,4m²), bad/vaskerom(4,5m²), soverom(12,8m²), soverom(7m²), stue og kjøkken(27,7m²).

BRA-e:

Bod med utvendig inngang(4,7m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

20/10/2025



Mats Hansen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist påbegynnende riss/sprekker i en av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

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

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 15,4m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:



Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**Takstmannens vurdering ved TG3:**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250231	

Selger 1 navn
Laila Margrethe Fossdahl-Storum

Gateadresse	
Storestraumen 299	

Poststed	Postnr
SØFTELAND	5212

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1506250231

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Usikker på hvilket firma.Har bodd her så kort Sisternen hadde blitt fikset før jeg flyttet inn.

Arbeid utført av

Vet ikke hvilket firma.Men det skal stå i salgsrapporten .

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tror det.Men er usikker

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja i garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1506250231

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250231

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Fossdahl	8c55961f70cf83de89aa4c 85b60fddf87ab9af91	21.10.2025 11:18:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250231

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Framlegg til REGULERINGSFØRESEGNER for:

jf plan- og bygningslovens (pbl) § 12

REGULERINGSPLANEN HJELLEMARKA 3, gnr 61, bnr 11 og 124. Plan nr P. 0612 .

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, datert 08.08.2007. Revidert 26.08. 2011, Revidert 03.06.2020

Området er regulert til følgjande føremål :

Bebyggelse og anlegg
(pbl. § 12-5. 1)

Bustadblokk / terrassebygg
Konsentrert fleirmannsbustader
Frittliggjande bustader
Barnehage
Leikeplass
Avfall
Utendørs oppholdsareal

Samferdseksanlegg og teknisk
Infrastruktur (pbl. § 12-5. 2)

Veg
Gang-sykkelveg
Anna veggrunn
Parkeringsplasser

Grønstruktur.
(pbl. § 12-5. 3)

Grønstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag, mm.
(pbl. § 12-5. 6)

Naturområde.

§ 1

FELLES FØRESEGNER

1.0 Generelt

- 1.0.1 Før utbygging skal det setjast av tomt for trafokiosk etter tilvising frå BKK Nettet og godkjenning frå Bjørnafjorden Kommune.
- 1.0.2 Før utbygging skal detaljplanar for tilrettelegging av VVA-anlegg og veglys godkjennast av Bjørnafjorden Kommune.
- 1.0.3 Straum-, telefon- og ev. TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.
- 1.0.4 Nødvendig frisikt i vegkryss etc. skal vera opparbeidd når veganlegga vert tekne i bruk.
- 1.0.5 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.
- 1.0.6 Vegskråningar skal setjas i stand med tilplanting/tilsåing , samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.
- 1.0.7 Eksisterande vegetasjon utanfor byggeområda skal i størst mogleg grad vernast.
- 1.0.8 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjend, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.
- 1.0.9 Alle inngrep i eksisterande landskap skal utførast skånsomt.
- 1.0.10 Murar over 1m skal meldast som tiltak. Det skal primært ikkje settast opp murar høgare enn 2m. Høgare murar enn 2m skal fortrinnsvis terrasserast. Murar skal vera utforma slik at dei framstår som estetisk akseptable.
- 1.0.11 Leikeplassar skal gjerdast inn der terrenget tilseier dette ut frå krav om sikring for brukarane.
- 1.0.12 Alle vegar i området skal ha fartsgrense 30 km/t og fartsdumpar. Fartsdumpar skal vera utforma etter kommunale standard.

1.1 Rekkefølge

- 1.1.1 Bruksløyva skal ikkje gjevast før veger med veglys, fortau og fartsdumper er ferdig opparbeid og asfaltert, vassforsyningsanlegg, avløpsanlegg og overvassanlegg ferdig opparbeid og alt saman er godkjend av avdeling for kommunalteknikk. Området kan byggast ut i etappar. Plan for eventuelt etappevis utbygging skal på førehand godkjennast av Plan og bygningsutvalet.
- 1.1.2 Felles nærleikeplassar, uteopphaldsareal og felles parkeringsplassar som er vist på planen skal vera ferdig opparbeida før det vert gjeve bruksløyva til dei respektive bustadene.
- 1.1.3 Felles utendørs opphaldsareal f_BUT skal opparbeidast før bruksløyve til bustader på BBB9 kan gjevast.

1.2 Støy

- 1.2.1 Vegtrafikkstøy frå E 39 med dagens trafikkmengde og hastigheit vil krevje avbøtande tiltak for ikkje overstige 55 dB på nokre uteplassar, altanar og utafor rom med støyfølsom bruk (soverom). Dette vil gjelde for nokre av bustadene i BF-2, deler av fasaden for BB-1 og leikeplass Leik 1. Som avbøtande tiltak skal støyskjerm etablerast langs veg 3 som anvist på planforslaget. Den skal ha en høgde på 1,5 m.

1.3 Dokumentasjon til byggemelding.

- 1.3.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500. Der skal det gjerast greie for avkjørsel, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, høve til nabobygg, murer, trapper, gjerder og grøntareal.

§ 2

BUSTADER OG ANLEGG

(pbl § 12-5. ledd nr. 1)

2.0 Generelt

- 2.0.1 Utnytningsgrad skal reknast i BYA.
- 2.0.2 BYA er definert etter ny forskrift ” Grad av utnytting” frå mai 2007.
- 2.0.3 Gjerde og murar høgare enn 1 m skal godkjennast av kommunen.

2.1 Bustadblokk / terrassebygg.

- 2.1.1 I felt BB-1 kan førast opp bustadblokk i maksimalt 4 etasjar som trappes ned til 3 etasjar mot sør og vest. Taket på den lågaste delen kan nyttas til felles takterrasse.
- 2.1.2 I felt BB-6 kan det førast opp terrasserte bygg med maksimalt 6 etasjer når ein ikkje har kjeller under bygget.
- 2.1.3 I felt BB-7 kan det førast opp terrasserte bygg med maksimalt 5 etasjar.
- 2.1.4 I felt BB-8 kan det førast opp terrassert bygg med maksimalt 4 etasjar.
- 2.1.5 I felt BBB9 kan det førast opp bygg med maksimalt 3 etasjar inkludert parkeringsplan. Maksimal utnytningsgrad er 59% BYA. Maks mønehøgde kote +79 moh. Byggegrense som vist i plankart.
- 2.1.6 Maksimal utnytningsgrad er 40 % BYA for bustadområde BB-1, BB-6, BB-7 og BB-8.
- 2.1.7 Mønehøgda skal ikkje overstige kote 84 moh for BB-1, kote 79 moh for BB-6, kote 89 moh for BB-7 og kote 86 for BB-8 .
- 2.1.8 Garasje kan leggst under bustadblokk/ terrassebygg. Garasje skal leggst delvis under terreng og integrerast i bygningskropp. Det skal etablerast heis frå garasje.

2.2 Konsentrert fleirmannsbustader.

- 2.2.1 I felt BK-3A, BK-3B, BK-3C og BK-5 kan førast opp rekkehus i to etasjar pluss innreidd loft.
- 2.2.2 Maksimal utnytningsgrad er 35 % BYA for bustadområde BK-3A, BK-3B, BK-3C og BK-5.

2.2.3 Mønehøgda skal ikkje overstige kote 76 moh for felt BK-3A, kote 78 moh for felt BK-3B, kote 82 moh for felt BK-3C og kote 85 moh for felt BK-5 .

2.2.4 Garasje kan leggst i kjeller under husrekkene.

2.3 Frittliggande bustader.

2.3.1 I felta BF-2 og BF-4 kan det førast opp eine- og tomannsbustader i 1 etasje pluss innreidd loft. Der terrenget ligg til rette for det vert det og høve til underetasje.

2.3.2 Dersom det vert innreidd separat bustadeining i frittliggande eine eller tomannsbustad kan denne ha eit bustadareal på inntil 60 m² .

2.3.3 Ved handsaming av byggjemelding vert det lagt stor vekt på at valt hustype er tilpassa terreng

2.4 Barnehage.

2.4.1 Der er satt av tomt for barnehage sentralt i området..

2.4.2 Barnehagen kan oppførast i to etasjar pluss innreidd loft .

2.4.3 Maksimal utnyttingsgrad for tomten er 40 % BYA .

2.4.4 Mønehøgda skal ikkje overstige kote 78 moh for barnehagen. .

2.5 Leikeareal

2.5.1 Nærleikeplass Leik 1 skal være felles for bustadfelt BF-2 og BK-3C.

2.5.2 Nærleikeplass Leik 2 skal være felles for bustadfelt BF-4 og BK-5.

2.5.3 Nærleikeplass Leik 3 skal være felles for bustadfelt BB-6 og BB-7.

2.5.4 Nærleikeplass f BLK4 skal være felles for bustadfelt BB-1, BB-8 og BBB9. På grensa til G4 kan det etablerast støyskjerm.

2.5.2 Nærleikeplass Leik 6 skal være felles for bustadfelt BK-3A og BK-3B.

2.5.3 Nærleikeplass Leik 7 skal være felles for bustadfelt BB-7.

2.5.4 Nærleikeplass Leik 8 skal være felles for bustadfelt BB-6 og BB-7.

2.5.5 Kvartalsleikepass /m. ballbane, Leik 5, er felles for heile planområdet.

2.6 Avfallstasjon

- 2.6.1 Der er tre avfallstasjonar i planområdet merka Avfall 1, Avfall 2 og f_BRE3 i reguleringsplanen.
Plan for avfallstasjoner (RTP) skal utarbeidast etter BIR sin renovasjonsteknisk veileder.
Løysing for dei ulike areala skal godkjennast av BIR.

2.7 Utandørs opphaldsareal

- 2.7.1 f_BUT er felles utandørs opphaldsareal for bueningane på BB-1, BB-8 og BBB9. Ved søknad om tiltak på BBB9 skal utomhusplan med møblering utarbeidast. Situasjonsplan A10.01 datert 28.09.2018 er retningsgjevande. Arealet kan planerast. Snitt planeringshøgde om lag kote +73,5.

§ 3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

(pbl § 12-5. ledd nr. 2)

3.1 Offentlig veg

- 3.1.1 Veg 1 går frå avkjørsel frå E39, svingar nordover i planområdet og fram til grensa i nord til planområdet Hjellemarka 2.
- 3.1.2 Med 5 m køyrebane, 2,5m fortau, 1m grøft på kvar side og skulder er Veg 1 regulert i 10 m bredde. Maksimal stigning vil være 1 : 10 og elles i samsvar med reglane i kommuneteknisk norm for Bjørnafjorden Kommune.

3.2 Felles veg

- 3.2.1 Veg 2 skal være felles for bustadfelt BB-1, BB-8 og BBB9.
- 3.2.2 Veg 3 skal være felles for bustadfelt BK-3A, BK-3B, BK-3C og BF-2.
- 3.2.3 Veg 4 skal være felles for bustadfelt BB-6 og BB-7.
- 3.2.4 Veg 2, Veg 3 og Veg 4 får kjørebane på 4 m og er med kantar regulert i en bredde på 5 m. Der desse vegane har fortau er dette 2,5m og vegen med kantar er regulert i ein bredde på 7 m.

3.4 Felles fortau

- 3.4.1 Langs Veg 2 og f_SV2 er der fortau frå krysset med Veg 1 og fram til SPP6.
- 3.4.2 Langs veg 3 er der fortau frå krysset med veg 1 fram til parkeringsplass P2.
- 3.4.3 Langs veg 4 er der fortau frå krysset med veg 1 fram til parkeringsplass P4 .

3.5 Felles Parkering

- 3.5.1 Det skal setjas av ~~3~~ 2 parkeringsplassar pr. husvære over ~~60~~ 65 m². For husvære mindre enn ~~60~~ 65 m² skal det setjast av ~~2~~ 1,5 parkeringsplassar for kvar eining. For utleigebustad må det dokumenterast 1 ekstra parkeringsplass.
- 3.5.2 I felt BB-1, BB-7, BB-8 og BBB9 er der parkering i garasjeanlegg i underetasjer.
- 3.5.3 I felt BB-6 er der parkering i garasjeanlegg i fjell med innkjøring frå felles parkeringsplass ved inngangane i 5. etasje.
- 3.5.3 I felt BK-3A, BK-3B og BK-5 er der garasjeanlegg under tre av rekkene i tillegg til parkeringsplass sentralt i feltet.
- 3.5.4 I felt BF-2 er der 2 parkeringsplassar på eigen grunn for kvar bustad og i tillegg felles parkeringsplass med plass til ein bil for kvar bustad.
- 3.5.5 I felt BF-4 skal krav til parkeringsplassar løysast på eigen grunn.
- 3.5.6 Det skal vere 1 parkeringsplass tilrettelagt for elbil for kvar bueining, og 5% av parkeringsdekninga skal vere tilrettelagt som handicapparkering.

3.6 Parkeringsplasser.

- 3.6.1 Parkeringsplassen P1 er felles for bustadfelt BB-1.
- 3.6.2 Parkeringsplassen P2 er felles for bustadfelt BF-2 og BK-3C.
- 3.6.3 Parkeringsplassen P3 er felles for bustadfelt BK-3A og BK-3B.
- 3.6.4 Parkeringsplassen P4 er felles for bustadfelt BB-6.
- 3.6.5 Parkeringsplassen P5 er felles for bustadfelt BB-6 og BB-7.
- 3.6.6 Parkeringsplassen SPP6 er for bustadfelt BB-8. Innkjøring til plass kan nyttast av alle som snuhammar til f_SV2

§ 4

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5. ledd nr.3)

4.1 Felles grøntareal.

- 4.1.1 Viste felles grøntareal i planen, G1, G2, G3, G4 og G5 skal sikre vern av eksisterande terrengformer og vegetasjon mellom byggeområda. Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon, leik og stiar er tiltak som kan endre friområda sin karakter ikkje tillate. G 5 går frå Veg 1 ved barnehagen og følger et dalsøkk med en liten bekk nedover mot E 39. Det vert opparbeid ein gruset gangveg med bredde 1,5 m nedover langs bekken og ein reknar med at denne vert vidareført på andre sia av plangrensa. På G4 langs grensa til f_BLK4 kan det etablerast ein støyvoll. Støyvoll skal dekkast med stadeigne massar slik at naturleg vegetasjon kan reetablerast.

§ 5

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSØNE

(pbl § 12-5. ledd nr. 6)

5.1 Naturområde.

- 5.1.1 Ned mot Gåsakilen viser arealdelen i Kommuneplanen strandsona sett av til naturområde. Forutan vanleg vedlikehald av skog , vegetasjon og stiar er tiltak som kan endre naturområde sin karakter er ikkje tillate. Vidare skal det visast varsemd ved iversetting av fysiske tiltak som graving, fylling, hogst og liknande. Grøn struktur og eksisterande vegetasjon må sikrast og strandområde må vere tilgjengeleg for ålmenta. Ved Gåsakilen skal der opparbeidast ein gruset gangsti langs stranda med bredde 1,5 m. Denne fører fram til begge plangrensene.

Rev. 03.06.2020

Arealsjef

Godkjent av Bjørnafjorden kommunestyre i møte 12.05.2020, sak 33/2020.

Arealsjef

OS KOMMUNE

Framlegg til REGULERINGSFØRESEGNER for:

jf plan- og bygningslovens (pbl) § 12

REGULERINGSPLANEN HJELLEMARKA 3, gnr 61, bnr 11 og 124. Plan nr P. 0612 .

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, datert 08.08.2007. Revidert 26.08. 2011

Området er regulert til følgjande føremål :

Bebyggelse og anlegg
(pbl. § 12-5. 1)

Bustadblokk / terrassebygg
Konsentrert fleirmannsbustader
Frittliggjande bustader
Barnehage
Leikeplass
Avfall

Samferdseksanlegg og teknisk
Infrastruktur (pbl. § 12-5. 2)

Veg
Gang-sykkelveg
Anna veggrunn
Parkeringsplasser

Grønstruktur.
(pbl. § 12-5. 3)

Grønstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag, mm.
(pbl. § 12-5. 6)

Naturområde.

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.0 Generelt

- 1.0.1 Før utbygging skal det setjast av tomt for trafokiosk etter tilvising frå BKK Nettet og godkjenning frå Os Kommune.
- 1.0.2 Før utbygging skal detaljplanar for tilrettelegging av VVA-anlegg og veglys godkjennast av Os Kommune.
- 1.0.3 Straum-, telefon- og ev. TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.
- 1.0.4 Nødvendig frisikt i vegkryss etc. skal vera opparbeidd når veganlegga vert tekne i bruk.
- 1.0.5 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.
- 1.0.6 Vegskrånningar skal setjas i stand med tilplanting/tilsåing , samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.
- 1.0.7 Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad vernast.
- 1.0.8 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjend, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.
- 1.0.9 Alle inngrep i eksisterande landskap skal utførast skånsomt.
- 1.0.10 Murar over 1m skal meldast som tiltak. Det skal primært ikkje settast opp murar høgre enn 2m. Høgare murar enn 2m skal fortrinnsvis terrasserast. Murar skal vera utforma slik at dei framstår som estetisk akseptable.
- 1.0.11 Leikeplassar skal gjerast inn der terrenget tilseier dette ut frå krav om sikring for brukarane.
- 1.0.12 Alle vegar i området skal ha fartsgrense 30 km/t og fartsdumpar. Fartsdumpar skal vera utforma etter kommunale standard.

1.1 Rekkefølge

- 1.1.1 Ingen kan starte bygging på tomtene før veger med veglys, fortau og fartsdumper er ferdig opparbeid og asfaltert, vassforsyningsanlegg, avløpsanlegg og overvassanlegg ferdig opparbeid og alt saman er godkjend av avdeling for kommunalteknikk. Området kan byggast ut i etappar. Plan for eventuelt etappevis utbygging skal på førehand godkjennast av Plan og bygningsutvalet.
- 1.1.2 Felles nærleikepassa og felles parkeringsplassar som er vist på planen skal vera ferdig opparbeida før dei respektive bustader vert tekne i bruk.

1.2 Støy

- 1.2.1 Vegtrafikkstøy frå E 39 med dagens trafikkmengde og hastigheit vil krevje avbøtande tiltak for ikkje overstige 55 dB på uteplassar, altanar og utafor rom med støyfølsom bruk (soverom). Dette vil gjelde for bustadene i BF-2, deler av fasaden for BB-1 og leikepassane Leik 1 og Leik 4. Som avbøtande tiltak skal støyskjerm etablerast langs veg 3 og likeplassen Leik 4 som anvist på planforslaget. Den skal ha en høgde på 1,5 m.

1.3 Dokumentasjon til byggemelding.

- 1.3.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggst ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500. Der skal det gjerast greie for avkjørsel, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, høve til nabobygg, murer, trapper, gjerder og grøntareal.

§ 2

BUSTADER OG ANLEGG

(pbl § 12-5, ledd nr. 1)

2.0 Generelt

- 2.0.1 Utnytingsgrad skal reknast i BYA.
- 2.0.2 BYA er definert etter ny forskrift ” Grad av utnytting” frå mai 2007.
- 2.0.3 Gjerde og murar høgare enn 1 m skal godkjennast av kommunen.

2.1 Bustadblokk / terrassebygg.

- 2.1.1 I felt BB-1 kan førast opp bustadblokk i maksimalt 4 etasjar som trappes ned til 3 etasjar mot sør og vest. Taket på den lågaste delen kan nyttas til felles takterrasse.
- 2.1.2 I felt BB-6 kan det førast opp terraserte bygg med maksimalt 6 etasjer når ein ikkje har kjeller under bygget.
- 2.1.3 I felt BB-7 kan det førast opp terraserte bygg med maksimalt 5 etasjar.
- 2.1.4 I felt BB-8 kan det førast opp terrasert bygg med maksimalt 4 etasjar.
- 2.1.5 Maksimal utnytingsgrad er 40 % BYA for bustadområde BB-1, BB-6, BB-7 og BB-8.
- 2.1.6 Mønehøgda skal ikkje overstige kote 84 moh for BB-1, kote 79 moh for BB-6, kote 89 moh for BB-7 og kote 86 for BB-8 .
- 2.1.7 Garasje kan leggst i kjeller under bustadblokk/ terrassebygg.

2.2 Konsentrert fleirmannsbustader.

- 2.2.1 I felt BK-3A, BK-3B, BK-3C og BK-5 kan førast opp rekkehus i to etasjar pluss innreidd loft.
- 2.2.2 Maksimal utnytingsgrad er 35 % BYA for bustadområde BK-3A, BK-3B, BK-3C og BK-5.
- 2.2.3 Mønehøgda skal ikkje overstige kote 76 moh for felt BK-3A, kote 78 moh for felt BK-3B, kote 82 moh for felt BK-3C og kote 85 moh for felt BK-5 .
- 2.2.4 Garasje kan leggst i kjeller under husrekkene.

2.3 Frittliggande bustader.

- 2.3.1 I felta BF-2, BF-4 og BF-9 kan det førast opp eine- og tomannsbustader i 1 etasje pluss innreidd loft. Der terrenget ligg til rette for det vert det og høve til underetasje.
- 2.3.2 Dersom det vert innreidd separat bustadeining i frittliggande eine eller tomannsbustad kan denne ha eit bustadareal på inntil 60 m².
- 2.3.3 Maksimal utnyttingsgrad er 30 % BYA for bustadområde BF-2, BF-4 og BF-9.
- 2.3.4 Ved handsaming av byggjemelding vert det lagt stor vekt på at valt hustype er tilpassa terreng

2.4 Barnehage.

- 2.4.1 Der er satt av tomt for barnehage sentralt i området..
- 2.4.2 Barnehagen kan oppførast i to etasjar pluss innreidd loft .
- 2.4.3 Maksimal utnyttingsgrad for tomten er 40 % BYA .
- 2.4.4 Mønehøgda skal ikkje overstige kote 78 moh for barnehagen. .

2.5 Leikeareal

- 2.5.1 Nærleikeplass Leik 1 skal være felles for bustadfelt BF-2 og BK-3C.
- 2.5.2 Nærleikeplass Leik 2 skal være felles for bustadfelt BF-4 og BK-5.
- 2.5.3 Nærleikeplass Leik 3 skal være felles for bustadfelt BB-6 og BB-7.
- 2.5.4 Nærleikeplass Leik 4 skal være felles for bustadfelt BB-1, BB-8 og BF-9.
- 2.5.2 Nærleikeplass Leik 6 skal være felles for bustadfelt BK-3A og BK-3B.
- 2.5.3 Nærleikeplass Leik 7 skal være felles for bustadfelt BB-7.
- 2.5.4 Nærleikeplass Leik 8 skal være felles for bustadfelt BB-6 og BB-7.
- 2.5.5 Kvartalsleikepass /m. ballbane, Leik 5, er felles for heile planområdet.

2.6 Avfallstasjon

- 2.6.1 Der er tre avfallstasjonar i planområdet merka Avfall 1, Avfall 2 og Avfall 3 i reguleringsplanen.
De vil verta opparbeid og utrusta etter rettingslinjer som gjeld for Os Kommune.

§ 3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

(pbl § 12-5, ledd nr. 2)

3.1 Offentlig veg

- 3.1.1 Veg 1 går frå avkjørsel frå E39, svingar nordover i planområdet og fram til grensa i nord til planområdet Hjellemarka 2.
- 3.1.2 Med 5 m køyrebane, 2,5m fortau, 1m grøft på kvar side og skulder er Veg 1 regulert i 10 m bredde. Maksimal stigning vil være 1 : 10 og elles i samsvar med reglane i kommuneteknisk norm for Os Kommune.

3.2 Felles veg

- 3.2.1 Veg 2 skal være felles for bustadfelt BB-1, BB-8 og BF-9.
- 3.2.2 Veg 3 skal være felles for bustadfelt BK-3A, BK-3B, BK-3C og BF-2.
- 3.2.3 Veg 4 skal være felles for bustadfelt BB-6 og BB-7.
- 3.2.4 Veg 2, Veg 3 og Veg 4 får kjørebane på 4 m og er med kantar regulert i en bredde på 5 m. Der desse vegane har fortau er dette 2,5m og vegen med kantar er regulert i ein bredde på 7 m.

3.4 Felles fortau

- 3.4.1 Langs Veg 2 er der fortau frå krysset med Veg 1 og fram til P-6.
- 3.4.2 Langs veg 3 er der fortau frå krysset med veg 1 fram til parkeringsplass P2.
- 3.4.3 Langs veg 4 er der fortau frå krysset med veg 1 fram til parkeringsplass P4 .

3.5 Felles Parkering

- 3.5.1 Det skal setjas av 3 parkeringsplassar pr. husvære over 60 m2. For husvære mindre enn 60 m2 skal det setjast av 2 parkeringsplassar for kvar eining.
For utleigebustad må det dokumenterast 1 ekstra parkeringsingsplass.
- 3.5.2 I felt BB-1, BB-7 og BB-8 er der i felles garasjeanlegg i underetasjen og felles parkeringsplass.
- 3.5.3 I felt BB-6 er der parkering i garasjeanlegg i fjell med innkjøring frå felles parkeringsplass ved inngangane i 5. etasje.
- 3.5.3 I felt BK-3A, BK-3B og BK-5 er der garasjeanlegg under tre av rekkene i tillegg til parkeringsplass sentralt i feltet.
- 3.5.4 I felt BF-2 er der 2 parkeringsplassar på eigen grunn for kvar bustad og i tillegg felles parkeringsplass med plass til ein bil for kvar bustad.
- 3.5.5 I felt BF-4 og BF-9 skal krav til parkeringsplassar løysast på eigen grunn.

3.6 Parkeringsplasser.

- 3.6.1 Parkeringsplassen P1 er felles for bustadfelt BB-1.
- 3.6.2 Parkeringsplassen P2 er felles for bustadfelt BF-2 og BK-3C.
- 3.6.3 Parkeringsplassen P3 er felles for bustadfelt BK-3A og BK-3B.
- 3.6.4 Parkeringsplassen P4 er felles for bustadfelt BB-6.
- 3.6.5 Parkeringsplassen P5 er felles for bustadfelt BB-6 og BB-7.
- 3.6.6 Parkeringsplassen P6 er felles for bustadfelt BB-8.

§ 4

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5. ledd nr.3)

4.1 Felles grøntareal.

- 4.1.1 Viste felles grøntareal i planen, G1, G2, G3, G4 og G5 skal sikre vern av eksisterande terrengformer og vegetasjon mellom bygggeområda. Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon, leik og stiar er tiltak som kan endre friområda sin karakter ikkje tillate. G 5 går frå Veg 1 ved barnehagen og følger et dalsøkk med en liten bekk nedover mot E 39. Det vert opparbeid ein gruset gangveg med bredde 1,5 m nedover langs bekken og ein reikner med at denne vert vidareført på andre sia av plangrensa.

§ 5
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE
(pbl § 12-5, ledd nr. 6)

5.1 Naturområde.

- 5.1.1 Ned mot Gåsakilen viser arealdelen i Kommuneplanen strandsona sett av til naturområde. Forutan vanleg vedlikehald av skog , vegetasjon og stiar er tiltak som kan endre naturområde sin karakter er ikkje tillate. Vidare skal det visast varsemd ved iversetting av fysiske tiltak som graving, fylling, hogst og liknande. Grøn struktur og eksisterande vegetasjon må sikrast og strandområde må vere tilgjengeleg for ålmenta. Ved Gåsakilen skal der opparbeidast ein gruset gangsti langs stranda med bredde 1,5 m. Denne fører fram til begge plangrensene.

OS , den 00.00.00
Rev. 00.00.00

Arealsjef

Godkjent av Os kommunestyre i møte 00.00 . 00 , sak /00

Arealsjef



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2001)

 Bustader - noverande

 Offentleg eller privat tenesteyting - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

 Grøntstruktur - noverande

 Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

 LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Friluftsområde - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovudveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Turveg/turdrag - framtidig

 Påskrift områdenamn



PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/227 snr 25
Adresse:	Storestraumen 299, 5212 SØFTELAND

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

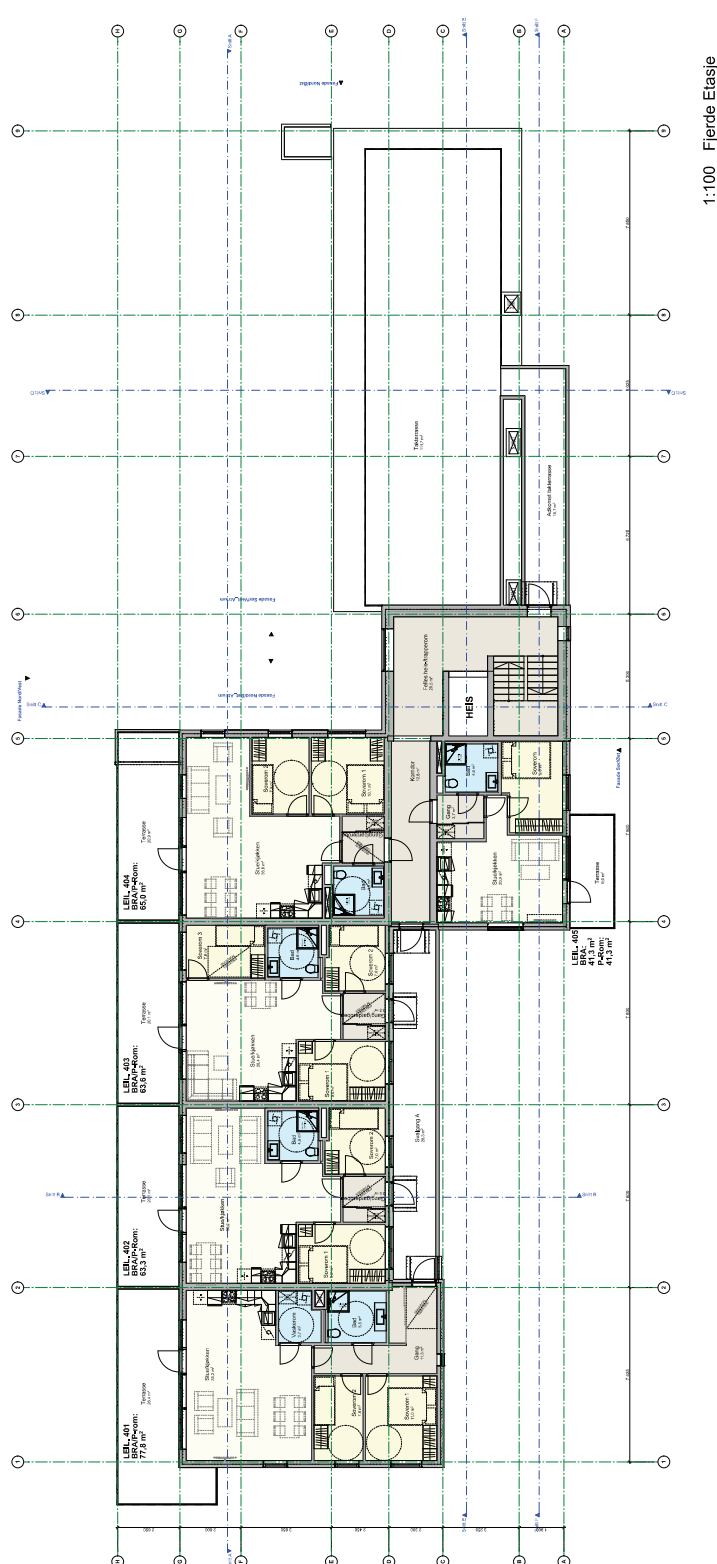
KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til	Offentlig eller privat tenesteyting

KOMMUNEDELPLAN	
☐ JA ☒ NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
☐ 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:	



1:100 Fjerde Etasje

PROSJEKT
Hjellelunet,
S. 1.1
Opp. Nr. 41/227

FASE
BYGGEMELDING

TILRÅDNING
Markhus Bolig AS

ENTREPRENØR
Bygghuset Markhus AS

MARKHUS

PROSJEKTLEDER
Markhus AS

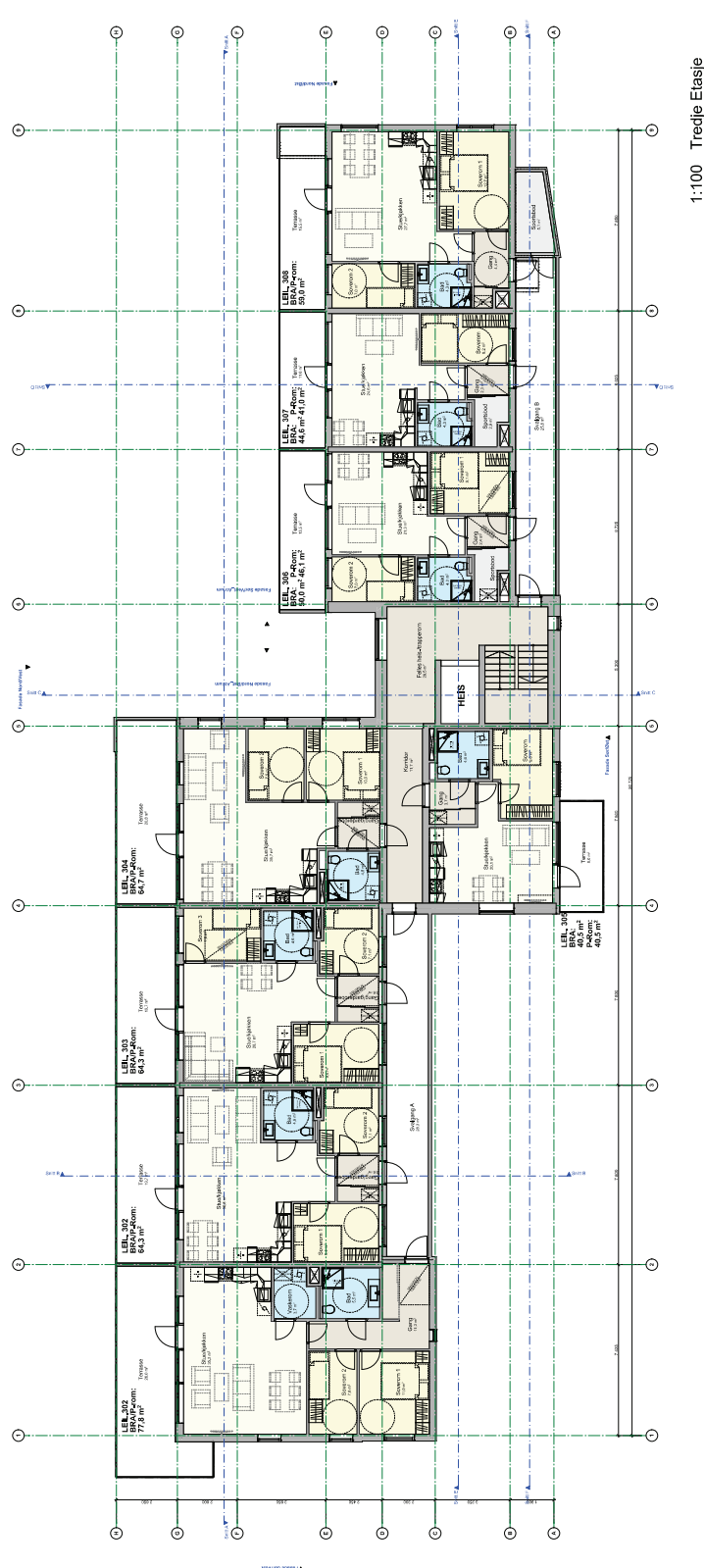
11.10.2018

Fjerde Etasje

ARKT. TEGNING

MARKHUS BOLIG AS

MARKHUS



PROSJEKT
Hjelletunet,
3B1
Ser/Ber: 61/227

FASE BYGGMELDING

TILTAKSHAVER
Markhus Bolig AS

ENTREPRENOR
BYGGMESTER MARKHUS AS

PROSJEKTNR.:
projektnr.

DATE:
08.06.2018

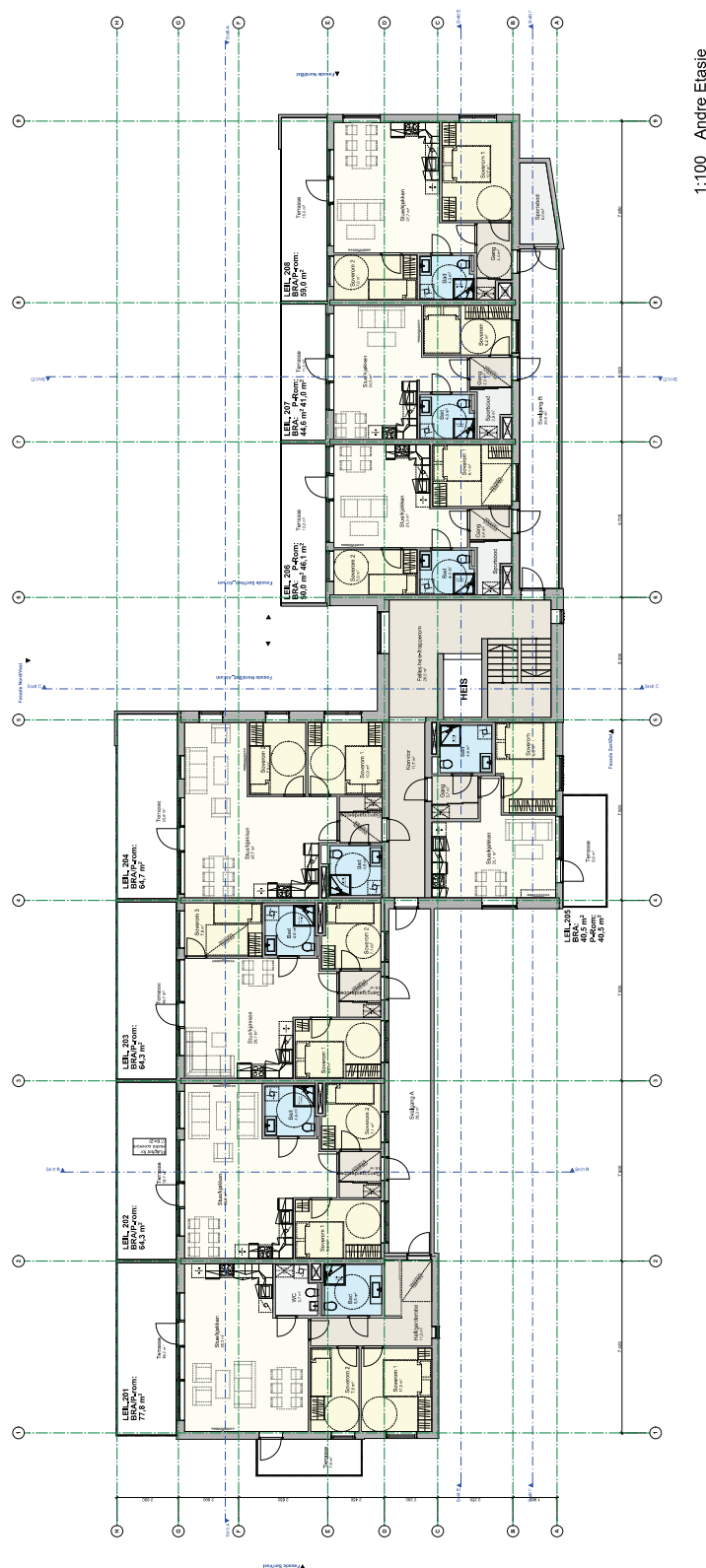
Revised: 18.02.2019

Tredje Etasje

EGLIN, N.H.
A20.02

ARK
Roger Berlanti
MARKHUS BOLIG AS





PROSJEKT
Hjelletunet,
BB1
Gar/Bnr: 61/227

**FAST
BYGGMELDING**

TILTAKSHAVER
Markhus Bolig AS

ENTREPRENOR
BYGGMESTER MARKHUS AS



PROJEKTNR.:
Projektnr.

DATE:
08.06.2018

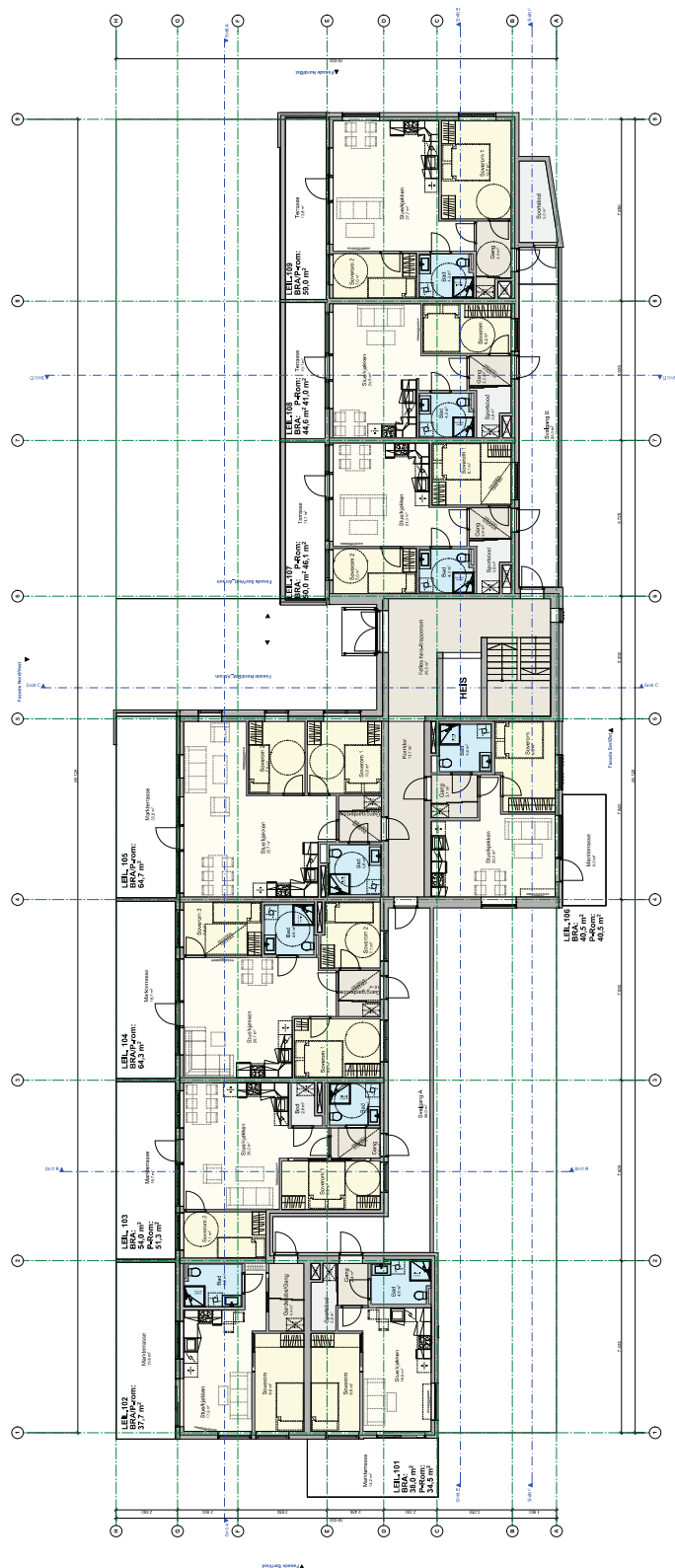
11:00 A1 18.02.2019 Resident/Manager

Andre Etasje

$$\frac{14506 \text{ g NR}_2}{20.03} = 724.2 \text{ g NR}_2$$

ARK
Roger Berlind:
MARKHUS BOLIG AS





1:100 Første Etasje

PROSJEKT
Hjellelunet,
S. 1
Oppr. 11/10
Rev. 11/10

FASE
BYGGEMELDING

TILANSMAVER
Markhus Bolig AS

ENTREPRENØR
Byggherre Markhus AS

MARKHUS
BYGGHERRER

PROSJEKTANSVAR
11/100

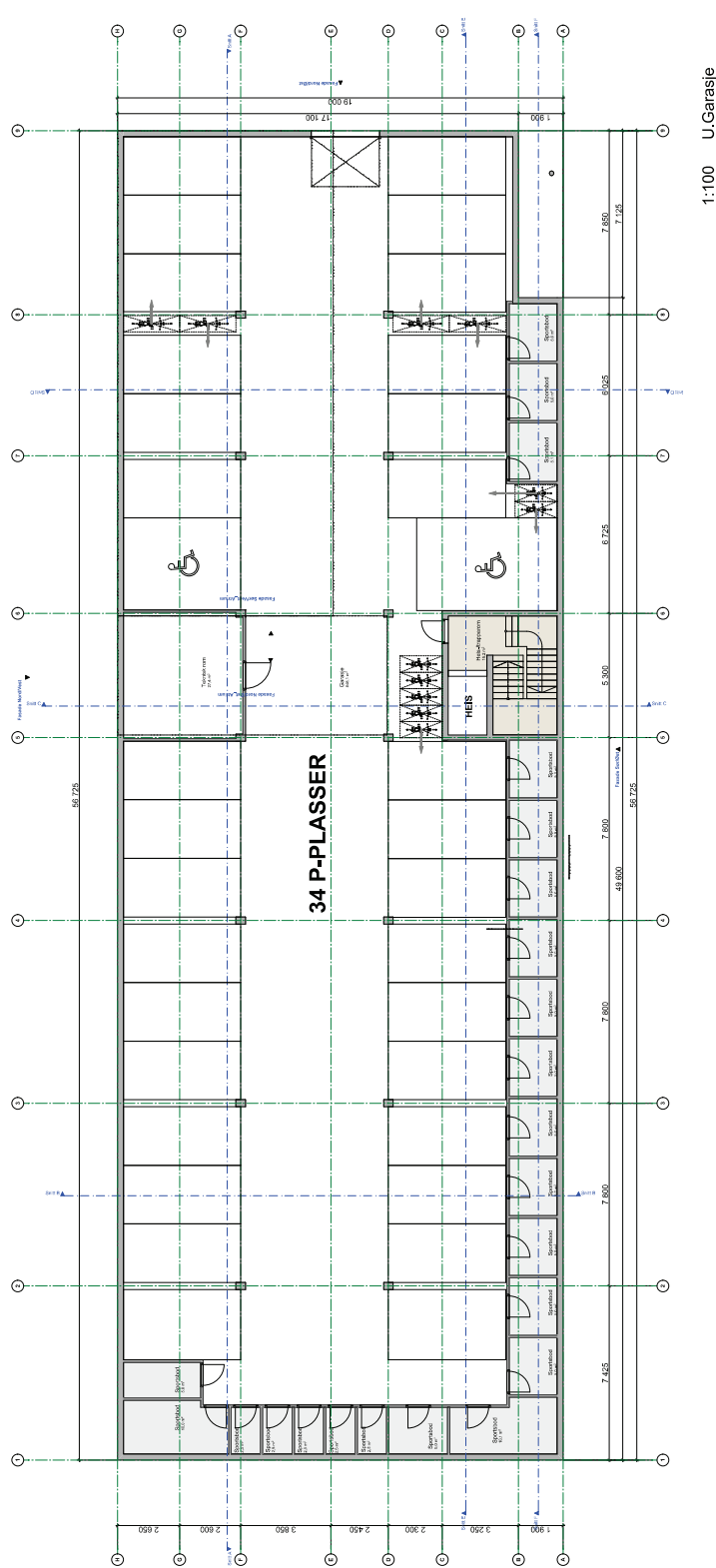
11/100

Første Etasje

11/100

11/100

MARKHUS



1:100 U.Garasje



PROSJEKT
Hjelletunet,
K 1.3
Oppr. Rev. 41/237

FASE
BYGGEMELDING

TILANSMAVER
Markhus Belg AS

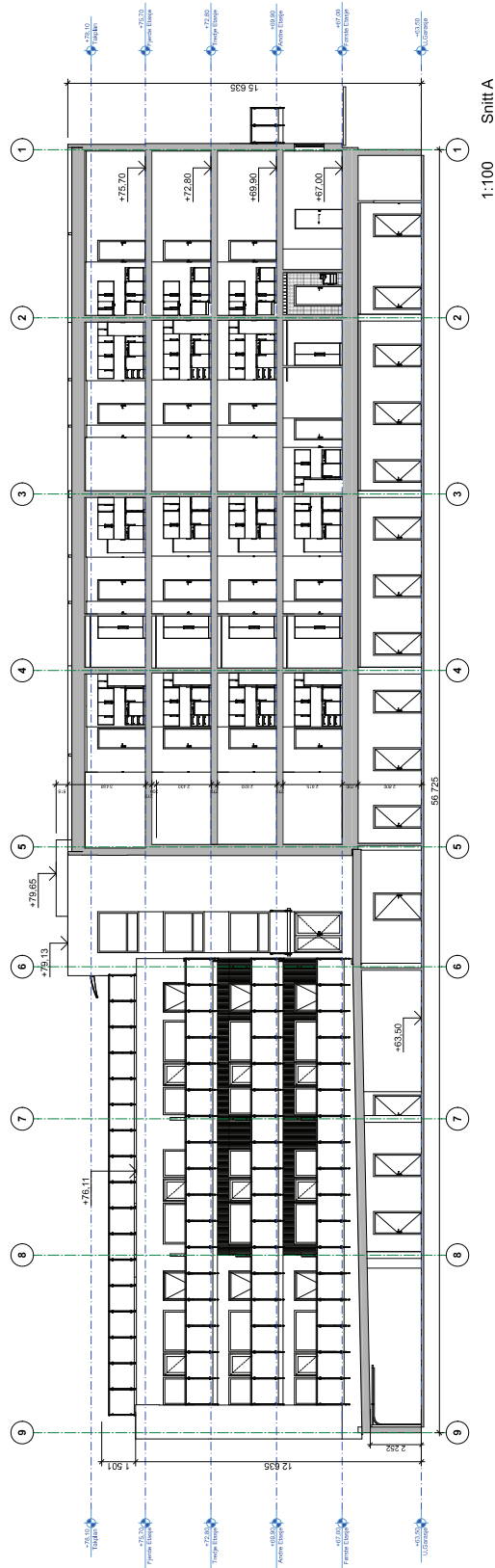
ENTREPRENØR
Byggherre Markhus AS

MARKHUS
BYGGHERRER
PROSJEKTING
DATO: 08.06.2018
TILBLIKK: A1 18.02.2019

U.Garasje

ARKITECT
Markhus Belg AS

MARKHUS



PROJEKT
Hjælletunet,
København
Dato: 11.08.2019

FASE
BYGGEDELING

TILANSVARER
Markhus Bolig AS

ENTREPRENØR
Byggeservice Markhus AS

MARKHUS
BYGGEDELING

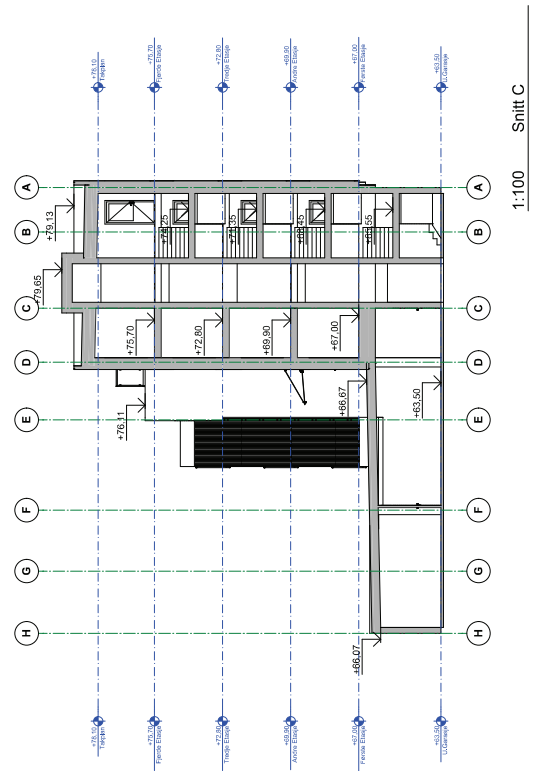
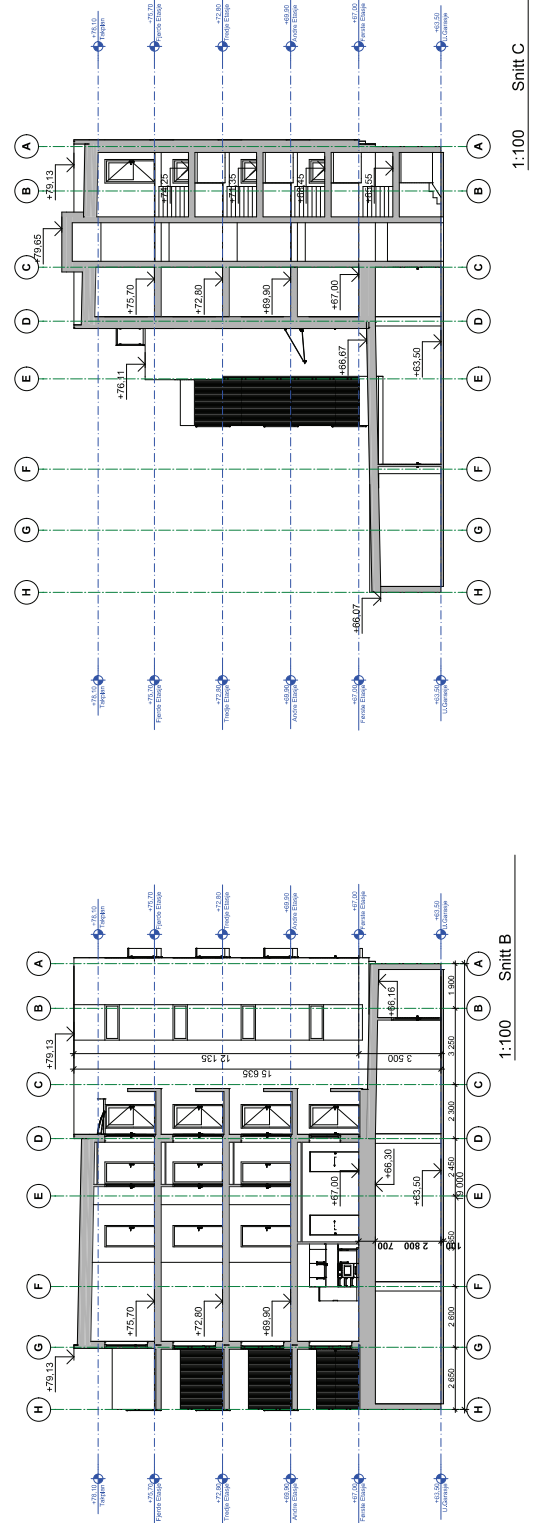
PROJEKTERING
BYGGEDELING
11.08.2019

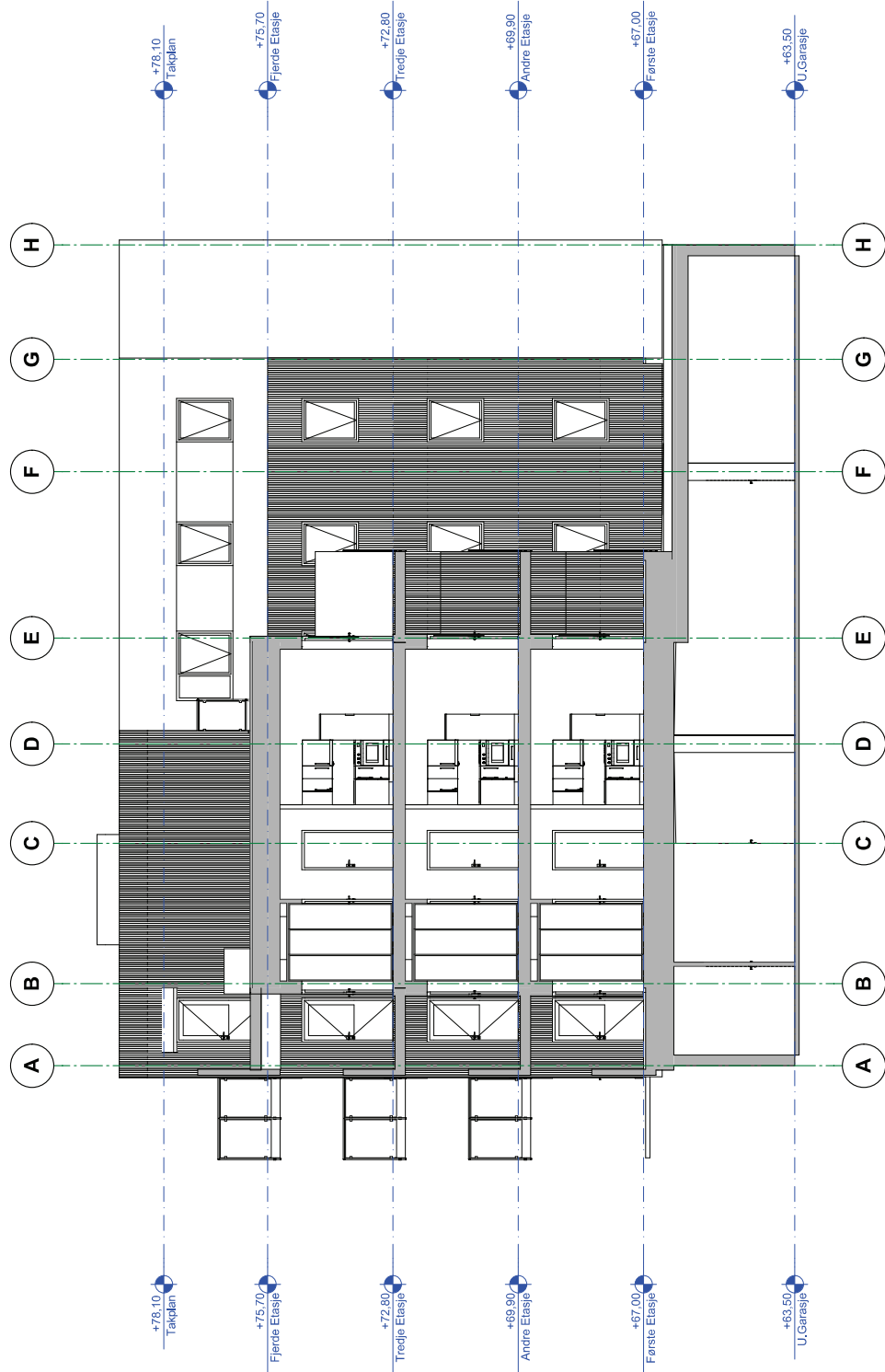
UDBUD
11.08.2019

Snitt A, B og C

MARKHUS
BYGGEDELING

MARKHUS
BYGGEDELING





PROSJEKT

FASE

TILTAKSHAVER

ENTREPRENØR



PROSJEKTNR.:
Projektnr.

DATE:
08.06.2018

Målestokk: A3 **1:100** **A3** **18.02.2019** **Revidert/korrigert:**

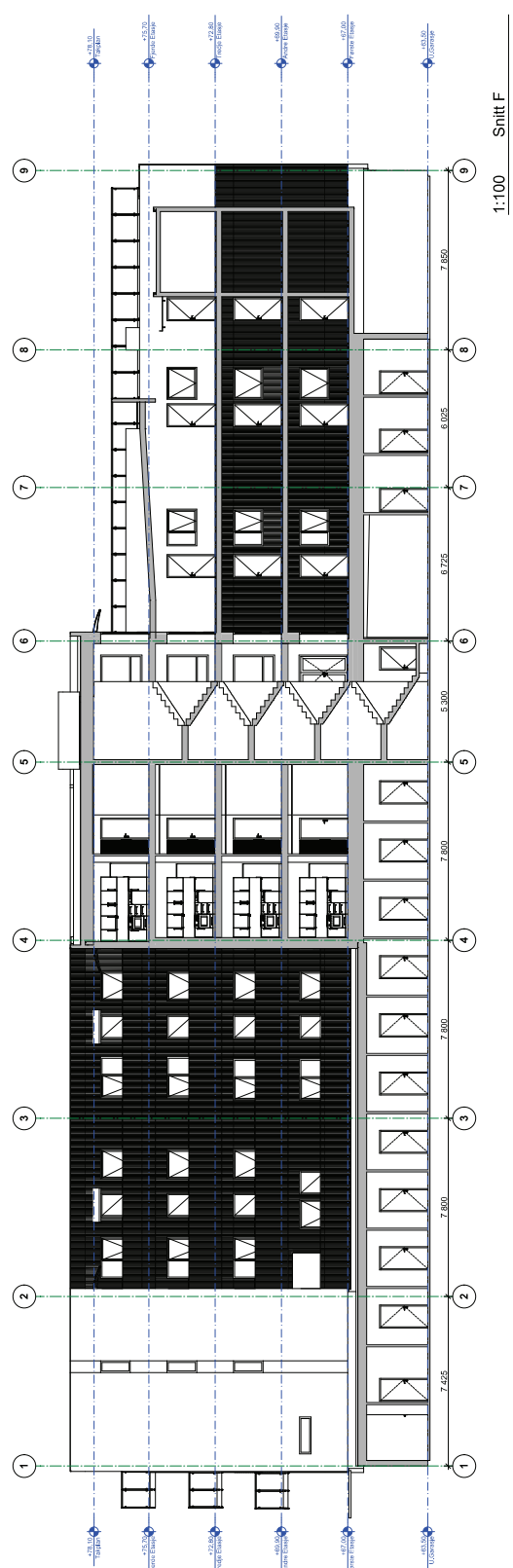
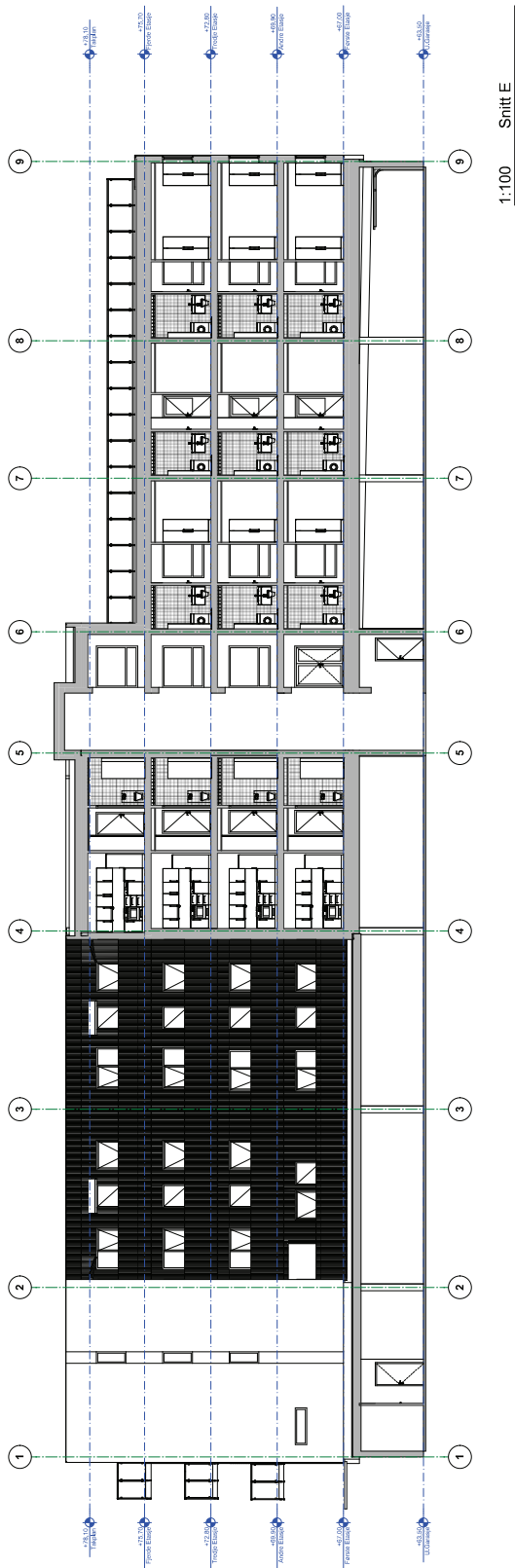
Snitt D

TEGN. NR.:	TEGN. AV	KONTR.
A30.02		

ARK
Roger Berland:
MARKHUS BOLIG AS



1:100 Snitt D

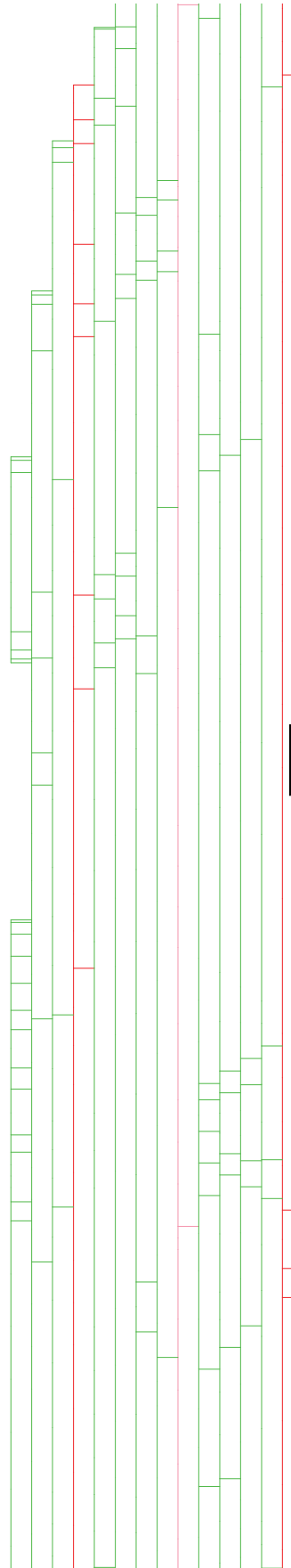


MARK





1:100 Fasade Nord/Vest



1:100 Fasade Sør/Øst

PROSJEKT
Hjelletunet,
Ås
Oppdr: 61/237

FASE
BYGGEMELDING

TILNEMNER
Markhus Bolig AS

ENTREPRENØR
Bygghyttene Markhus AS

MARKHUS

PROSJEKTLEDER: RAYD
Prosjektleder
11.10.2018 AL 18.02.2019

Arkitekt: Markhus
11.10.2018 AL 18.02.2019

Fasade Nord/Vest og
Sør/Øst
2018

Ås
Oppdr: 61/237
Markhus Bolig AS

MARKHUS



1:100 Fasade Nord/Øst



PROSJEKT
**Hjelletunet,
BB1**
Gnr/Bnr: 61/227

FASE
BYGGEMELDING

TILTAKSHAVER
Markhus Bolig AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS AS



PROSJEKTNR.: **08.06.2018**
Projektnr.

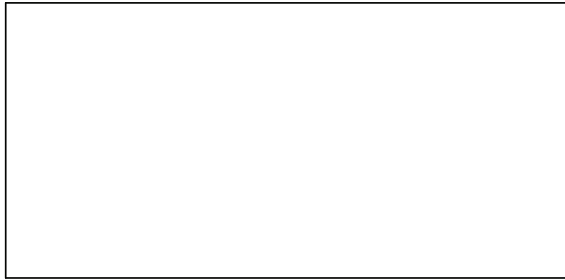
Målestokk: **1:100** A3
Resident/forrigert: **18.02.2019**

Fasade Nord/Øst

TEGN. NR.: **A40.02**
TEGN. AV: **KONT.**

ARK
Roger Berland:
MARKHUS BOLIG AS





PROSJEKT
Hjelletunet,
BB1
Gnr/Bnr: 61/227

FASE
BYGGEMELDING

TILTAKSHAVER
Markhus Bolig AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS AS

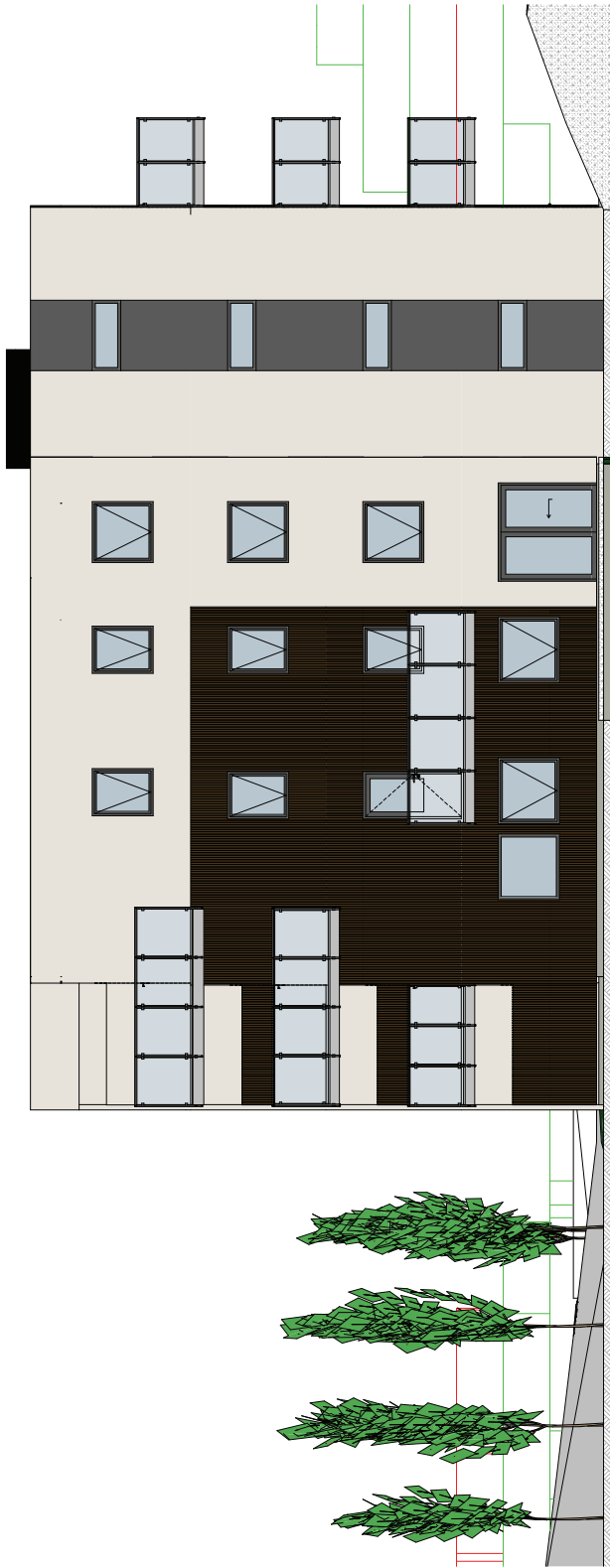


PROSJEKTNR.: **08.06.2018**
DATO: **08.06.2018**

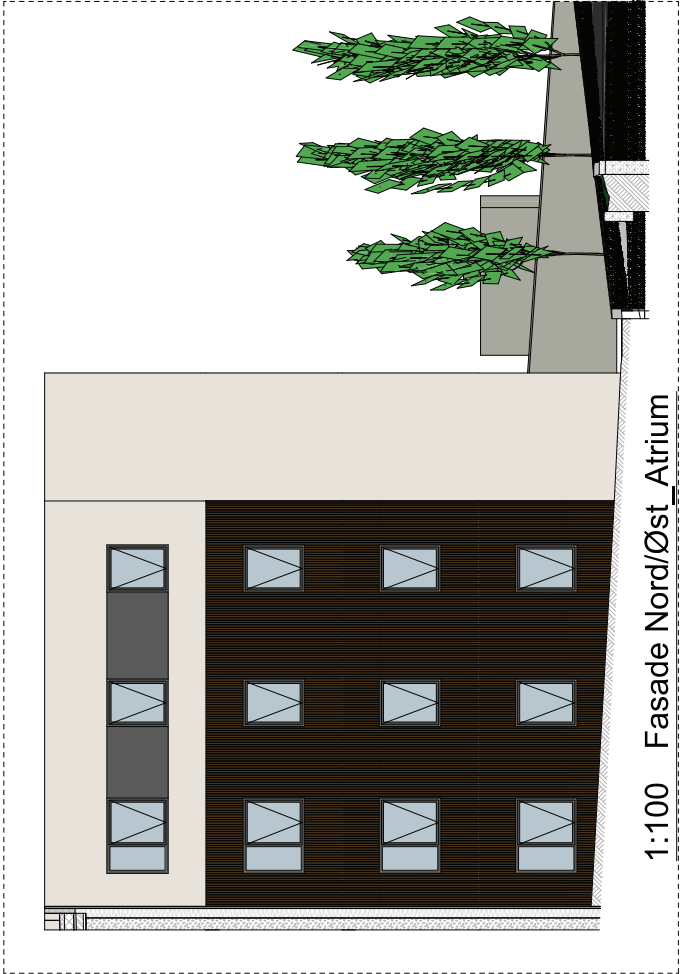
Målestokk: **1:100** **A3** **18.02.2019**
Resident/forrigert:

Fasade Sør/Vest
TEGN. NR.: **A40.03**
TEGN. AV: **KONT.**

ARK
Roger Berland:
MARKHUS BOLIG AS



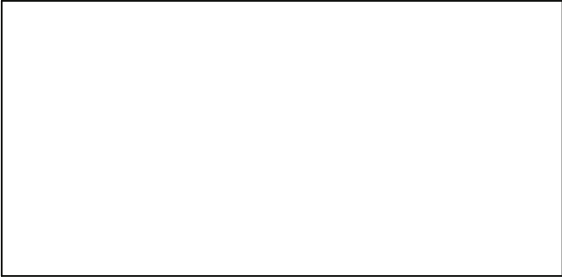
1:100 Fasade Sør/Vest



1:100 Fasade Nord/Øst_Atrium



1:100 Fasade Sør/Vest_Atrium



PROSJEKT
**Hjelletunet,
BB1**
Gnr/Bnr: 61/227

FASE
BYGGEMELDING

TILTAKSHAVER
Markhus Bolig AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS AS



PROSJEKTNR.: **08.06.2018**
DATO: **08.06.2018**

Målestokk: **1:100** A3
Resident/Forrigert:

Fasader Atrium

TEGN. NR.: **A40.04**
TEGN. AV: **KONT.**

ARK
Roger Berland:
MARKHUS BOLIG AS



BRANNVERNOPPLYSNINGAR – Egedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/227//25
Adresse:	Storestraumen 299, 5212 SØFTELAND – H0308

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

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

Kommentarar



BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomssopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/227 seksjon 25
Adresse:	Storestraumen 299, 5212 Søfteland

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:	
Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?	☒ JA kopi av ferdigattest følger vedlagt ☐ NEI
Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?	☐ JA kopi av mellombels bruksløyve følger vedlagt ☐ NEI

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

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

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

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



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

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

Andre merknader:



FØRESEGNER

PlanID: 20151200

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

Dato for vedtak:



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

Innhald

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

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

1. Generelle føresegner (§ 11-9)

1.1 Om tolking av denne planen (rettleiing)

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

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

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

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

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

1.2 Prinsipp om rang og motstrid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mobilitetsplanen skal tilpassast størrelse og kompleksitet på reguleringsplanen. Tema som går fram av anna planmateriale (til dømes planbeskriving) kan gå ut.

Kommunen kan gjera unntak frå krav om mobilitetsplan for reguleringsplanar med inntil 10 bueiningar.

2.1 Krav om felles planlegging

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

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

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

2.2 Plankrav for konkrete tiltak

2.2.1 Tiltak i uregulerte område

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

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

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

Utbygde område (fortettingstiltak)

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

Unntaket føreset at følgjande vilkår er stetta:

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

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

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

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

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

Kommunen har eige prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler.

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

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

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

For private leidningar gjeld kvalitet og funksjonskrav i Standard abonnementsvilkår.

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

Føresegna gjeld både i regulert og i uregulert område.

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

Retningsline:

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

Overvassdisponering og alternative flaumvegar skal synast i rammeplanen.

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

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

4.2 Veg

Kommunal vegnorm gjeld ved opparbeiding av offentleg veg.

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

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

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

4.3 Sykkelnett

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

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

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

5.1 Generelle rekkefølgjekrav

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

Kommunen sine prioriteringar går fram av:

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

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

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

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

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

Retningsline: Krav om ferdigattest – gjeld som vanleg.

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

5.2 Rekkefølgjekrav knytt til einskilte område

I Lysefjorden, Åsen, og Lyseparken gjeld 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 Oselvassdraget kan ta til skal sikringstiltak mot avrenning til Oselvassdraget vere gjennomført (jf. pbl. § 11-8 bokstav c, og naturmangfaldslova).

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Byggegrenser

6.1.1 Byggegrense mot nettstasjon

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

6.1.2 Byggegrense mot sjø

Mot sjø gjeld byggegrense som vist i kart.

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

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

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

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

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

6.1.3 Byggegrense mot vassdrag

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

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

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

Det er gjort unntak frå denne grensa for:

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

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

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

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

6.1.4 Byggegrense mot veg

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

6.2 Buffersone mot landbruk

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

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

6.3 Leike- og møteplassar

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

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

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

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

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

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

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

Leik for alle:

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

Lesarretteiing: Kommunen har eigen retteiing for leikeareal.

6.4 Tilgjenge

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

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

6.5 Parkering

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

Tabell 2: Krav til parkering

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

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

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

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

Krav til minste størrelse for parkering følgjer av kommunal vegnorm.

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

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

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

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

7.2 Renovasjon

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

I senterstruktur skal ein planlegge for heilskaplege og felles løysingar.

7.3 Støy

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

Det er ikkje tillate med støyfølsam utbygging i raud sone.

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

7.4 Kraftstasjonar/trafo/leidningsnett

I sentersoner skal elektriske leidningar leggest i bakken.

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

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

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

7.5 Estetikk

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningsline:

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

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

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

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

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

8.1 Samfunnstryggleik/beredskap

Flaum

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

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

Sjå nærmare under Punkt 11.1, omsynssone H320_1 og H320_2.

Retningsline:

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

Lesarretteiing:

Sikkerheitskrav gitt i byggt teknisk 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 rettlegiarar som skal nyttast, sjå kapittel 11.1. For areal under marin grense skal NVE rettlegiar 1/2019 Sikkerheit mot kvikkleireskred nyttast.

9. Senterstruktur

Kommunen har definert følgjande senter:

- (1) Osøyro (O) – regionsenter og kommunesenter
- (2) Lysefjorden (L) – lokalsenter med regional næringspark «Lyseparken»
- (3) Sjøfteland (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	Sjøfteland Nore Neset Søre Neset Søre Øyane

Utvikling av senterområder skal følgje følgjande:

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

Retningsline:

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

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

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

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

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

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

Ved utvikling skal Punkt 9 leggst til grunn.

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

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

10.1.2 Lokalsenter Lysefjorden

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

Moglegheitsstudie for Lysefjorden skal vurderast ved regulering av området.

Nærsentera

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

10.2 Næringsformål

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

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

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

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

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

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

Marin og maritim verksemd skal ha fortrinnsrett til sjønære næringsareal.

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

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

10.3 Kombinerte formål Bygg og anlegg

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

Tabell 3: Område for kombinert føremål:

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

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

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

10.4 Forretning

Formålet omfattar: Daglegvare og plasskrevjande varer.

Forretningar skal ha inngang frå gatenivå.

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

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

Unntak gjeld for:

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

Formålet er nytta på følgjande område:

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

10.5 Kjøpesenter

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

10.6 Bustad

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

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

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

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

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

10.7 Idrett

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

I1 – Kuventræ er avsett til sentralidrettsanlegg.

I2 – Halhjem er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I3 – Nore Neset er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I4 – Lysefjorden er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

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

I6 - Søfteland (eks) er avsett til nærmiljøanlegg

I7 - Hegglandsdalen er avsett til nærmiljøanlegg

10.8 Offentleg eller privat tenesteyting:

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

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

10.9 Gravplass og urnelund

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

10.10 Andre typar bygningar og anlegg – Naust

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

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

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

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

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

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

Lesarrettleiing: Funksjonell strandsonekartlegging skal leggjast til grunn ved vurderinga.

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

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

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

Det må i størst mogeleg grad leggjast til rette for 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 trafiksikker parkering. Parkering skal vere i gangavstand.

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

10.11 Fritidsbustad

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

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

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

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

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

Ved regulering skal det fastsettast maksimal fasadelengde mot sjøen.

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

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

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

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

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

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

10.12 Samferdsel og infrastruktur

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

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

10.13 Blå - grønne struktur

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

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

10.14 Naturområde

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

10.15 Friområde

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

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

Følgjande vilkår gjeld:

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

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

10.16 Forsvaret

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

Det er plankrav på formålet. Etablert sivil ferdsel skal leggjast stor vekt på i planlegging.

10.17 Landbruk-, natur- friluftsmål

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

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

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

Kulturlandskapet skal takast i vare ved gjennomføring av tiltak.

Det er høve til ekstra bustad knytt til landbruket for jordbrukseiningar.

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

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

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

Retningsline:

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

10.18 Spreidd bustad

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

Følgjande krav gjeld ved utbygging:

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

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

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

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

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

Tabell 6: Spreidd bustadbygging

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

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

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

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

10.19 Spreidd fritidsbusetnad

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

Byggehogde og takform skal følgje eksisterande bygg i området.

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

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

Tabell 7: Spreidd fritidsbustad

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

10.18 Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone

FFNF

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

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

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

Friluftsområde i sjø - FR

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

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

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

Hamneområde generelt – H

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

Hamneområde – småbåthamn - HA

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

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

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

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

Fiske - FI/KL/GY:

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

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

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

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

Akvakultur – A

Formålet er akvakulturområde i sjø, inkludert vassøyle og sjøbotn.

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

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

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

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

Følgjande område er avsett til akvakultur:

A_1 Lønningdal

A_2 Rødskjæra

A_3 Aspevika

A_4 Skavhella v/Hatvik

A_5 Sør for Ytterøy

A_6 Vest for Skorpo

Farge- og materialbruk på fôrflåten skal medverke til å dempe anlegget sitt uttrykk, samstundes som tryggleik for sjøverdsferdsel vert teke i vare.

Kommunen kan etter vurdering krevje reguleringsplan om tiltaket av art eller omfang krev nærmare planavklaring.

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

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

Skjelldyrking (AS)

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

AS_1 Indrepollen

AS_2 Selvågen

Føresegn for Akvakultur gjeld tilsvarande, så langt dei passar.

11. Omsynssoner (pbl. § 11-8)

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

11.1.1 Sikring av drikkevatt – H110

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

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

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

11.1.2 Sikringssone akvakultur H190

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

11.1.3 Ras H310

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

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

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

11.1.4 Flaumfare H320

Omsynssona viser sone for flaumfare i alle vassdrag. Flaumsona for Osøyro er kartlagt spesielt. Nærmare retningslinjer for flaumsone for Osøyro vert gitt i områderegulering for Osøyro.

H320_1 Osøyro

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

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

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

H320_2 Oselvassdraget og andre vassdrag

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

Lesarrettleiing:

Sikkerheitskrav gitt i byggtেকnisk 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 høgspontanlegg. Innanfor sona må tiltak etablerast med avstandar til kraftline/trafo slik at ein overheld krav etter energilova.

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3.1 Landbruk H510

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

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 friluftssinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak og dispensasjonar i områda. Innanfor sonene vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis.

11.3.3 Verna vassdrag Oselvvassdraget H540

Bandleggingssone H540 er nytta for Oselvvassdraget. Omsynssona viser forvaltningsklasse etter forvaltningsplan for Oselvvassdraget. Oselvvassdraget er varig verna mot kraftutbygging. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for verna vassdrag legg opp til ei differensiering av vassdragsbeltet etter registrerte verneverdiar og arealtilstand. Det er utarbeidd ein eigen forvaltningsplan for Oselvvassdraget (2020). Prinsipp om differensiert forvaltning 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 leggjast til grunn for tiltak i området.

11.3.4 Naturmiljø H560

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

H 560_1: Lyseparken

Omsynssone gjeld del av eksisterande naturområde med habitatet til stor torvlibelle, som er freda.

H560_2: Døsjaelva

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

H560_3: Bjørnavegen

Omsynssone gjelder omsynet til hole eiker innanfor området.

11.3.5 Kulturmiljø H570

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

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

H 570_1: Den gamle postvegen

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

H 570_2: Osbanetraséen

H 570_3: Os Kyrkje

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

H 570_4: Lysekloster kapell

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

H 570_5: Det gamle kommunehuset

H 570_6: Søviktunet

H 570_7: Ferstad gard

H 570_8: Gåssand kraftstasjon

H 570_9: Gjestgjevarstaden i Kvalsundet

H 570_10: Lysøen

H 570_11: Naustmiljøet i Strønesjøen

H 570_12: Handelsstaden Vedholmen

H 570_13: Moldegård

Retningsline: Sjå egne føringar i kommunedelplan for Bjånes.

H570_14: Hauge/ Lurane

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

11.4.1 Bandlegging etter lov om naturvern H720

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

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

11.4.2 Bandlegging av kulturminne H730

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

H 730_1 Os mellomalderkyrkjestad

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

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

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

Omsynssonene omfattar område der det er krav om felles planlegging.

H810_1 Osøyro

H810_2 Lysefjorden

H810_3 Søfteland

Ved planlegging skal følgjande tema løysast:

Kryss for Søfteland-Langedalen skal løysast med nødvendig utbetring.

Infrastruktur for gang og sykkel skal sikrast heilt fram til offentleg areal.

H810_4 Nore Neset

H810_5 Søre Neset

Ved planlegging skal følgjande tema løysast:

Trafikksikker kopling av senterområda på begge sider av fylkesveg. Området skal ha samband for gang og sykkel. Dette skal sikrast gjennom rekkefølgjekrav om opparbeiding.

H810_6 Søre Øyane

H810_7 Hauge

H810_8 Drange – Hildershamn (krav om eigen kommunedelplan)

H810_9 Bergstø (Søfteland idrettspark)

Ved planlegging av idrettsanlegg må myrområdet sine hydrologiske eigenskapar ivaretakast.

Myrområde sine økologiske kvalitetar må kartleggast og ivaretakast så langt råd er.

H810_10 Kolskogen

12. Temarettleiarar og vedlegg til planen.

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



Kommunale gebyr – Egedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/227/0/25
Adresse:	Storestraumen 299

Ubetalte gebyr	
☒ JA ☐ NEI	
Storleik: 2359,51	Forfall: 30.09.2025

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

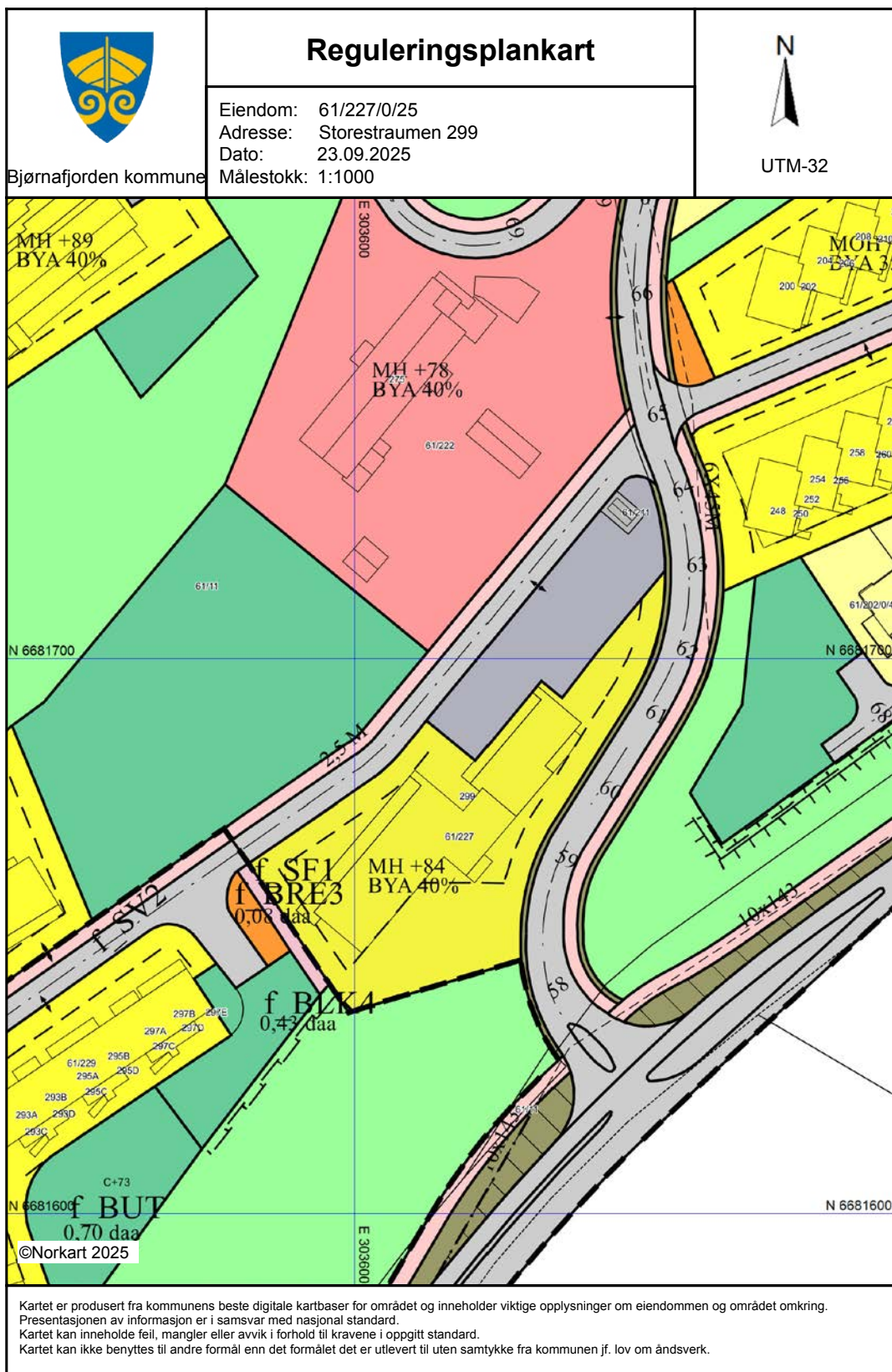
Type gebyr
☒ Vatn ☒ Avløp ☐ Abonnement offentlig utslepp ☐ Tømming av slamavskiljar ☐ Tilsyn private anlegg ☐ Feiing/brannverntilsyn ☐ Festeavgift
Sum gebyr: 9438,05
Antall terminar:
☒ 4 ☐ 12

NB! Forbruk blir fakturert Sameiet Hjelletunet

Vassmålar: ☒ Ja ☐ Nei Dersom abonnenten har vassmålar vil årsgebyret variere etter forbruk og summen av gebyr er for inneverande år.

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

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Barnehage
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Veg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift plantilbehør



Basiskart

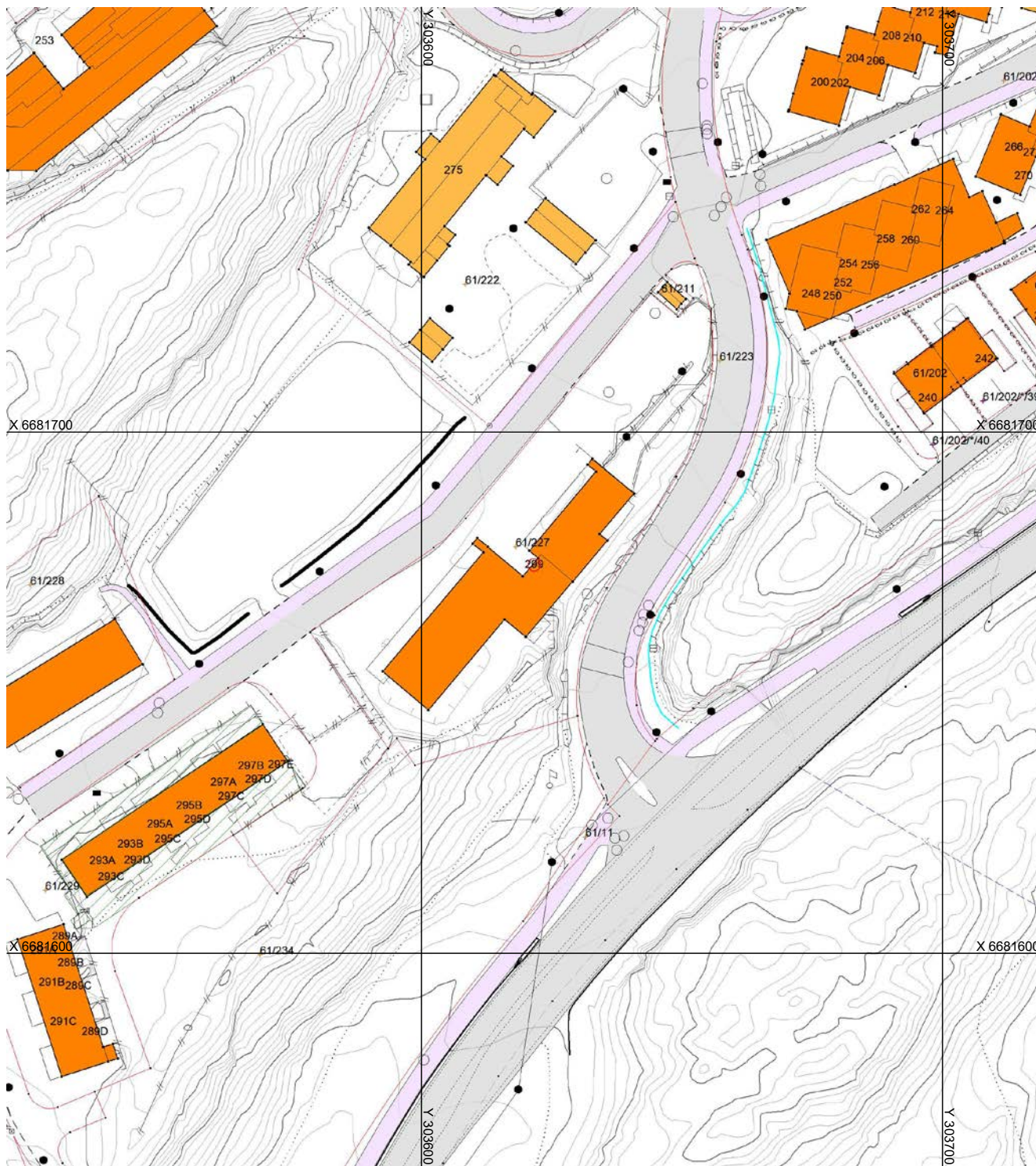
Gnr/Bnr: 61/227 seksjon 25

Adresse: Storestraumen 299

Målestokk: 1:1000

Dato: 23.09.2025

Kartet er produsert fra kommunen sine beste digitale kartdatabaser for området.
Kartet kan inneholde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr

— Eiegdomsgrense målt (sikker)

- - - Eiegdomsgrense kartmålt (usikker)



Bygning



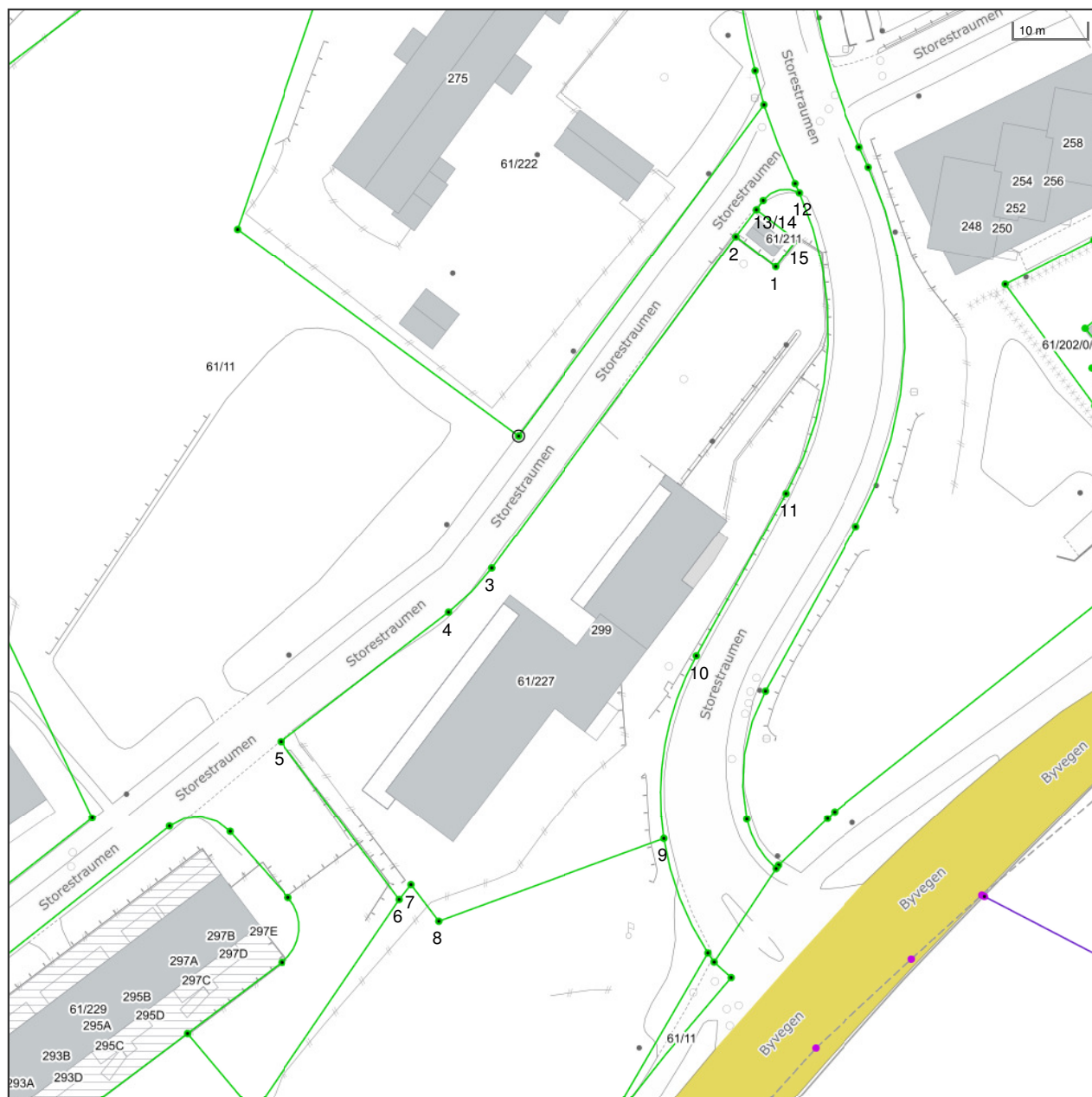
Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding



Eiendomskart for eiendom 4624 - 61/227//25



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		3 026,80 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6681678,24	Øst	303618,14
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6681722,37	303649,27	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,60			
2	6681726,78	303644,09	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,80			
3	6681683,66	303608,58	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,86			
4	6681678,01	303602,41	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,39	30,75		
5	6681661,74	303578,74	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,72			
6	6681639,47	303593,65	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,80			
7	6681641,4	303595,35	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,57			
8	6681636,25	303598,85	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,23			
9	6681645,8	303629,98	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,56			
10	6681670,3	303635,7	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,62	38,77		
11	6681691,64	303649,01	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,15			
12	6681732,25	303653	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,28	46,02		
13	6681731,48	303648,05	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,49	4,25		
14	6681730,28	303647,07	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55			
15	6681725,87	303652,25	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,80			

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	08.12.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	88/2739	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering	09.11.2020	202017586	Tinglyst	
Seksjonering	09.11.2020		12.12.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EINEMO KRISTOFFER K F040202*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Storestraumen 299 5212 5212 SØFTELAND	Bosatt (B)
SKEIE ISABELLE F310702*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Storestraumen 299 5212 5212 SØFTELAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storestraumen 299	H0308	61/227/0/25	59	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Storestraumen 299

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5212 SØFTELAND	Kirkesogn	07021401 Os
Grunnkrets	103 Søfteland	Tettsted	5171 Søfteland
Valgkrets	7 Søfteland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300697491		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	30.03.2021

1: Bygning 300697491: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 30.03.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2987
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2987
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	788
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	30

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.07.2018	09.08.2018
Igangsettingstillatelse	25.04.2019	10.05.2019
Endre bygningsdata	09.11.2020	09.11.2020
Endre bygningsdata	18.12.2020	18.12.2020
Midlertidig brukstillatelse	08.01.2021	08.01.2021
Ferdigattest	30.03.2021	06.04.2021
Endre bygningsdata	27.02.2023	27.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storestraumen 299	H0308	61/227/0/25	59	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	5	364	0	364	0	0	0
H03	8	535	0	535	0	0	0
H02	8	535	0	535	0	0	0
H01	9	506	0	506	0	0	0
K01	0	1047	0	1047	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 61/227

Bruksnavn		Beregnet areal	3026.8
Etablert dato	08.03.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6681678.24	303618.14		Ja	3026.8	

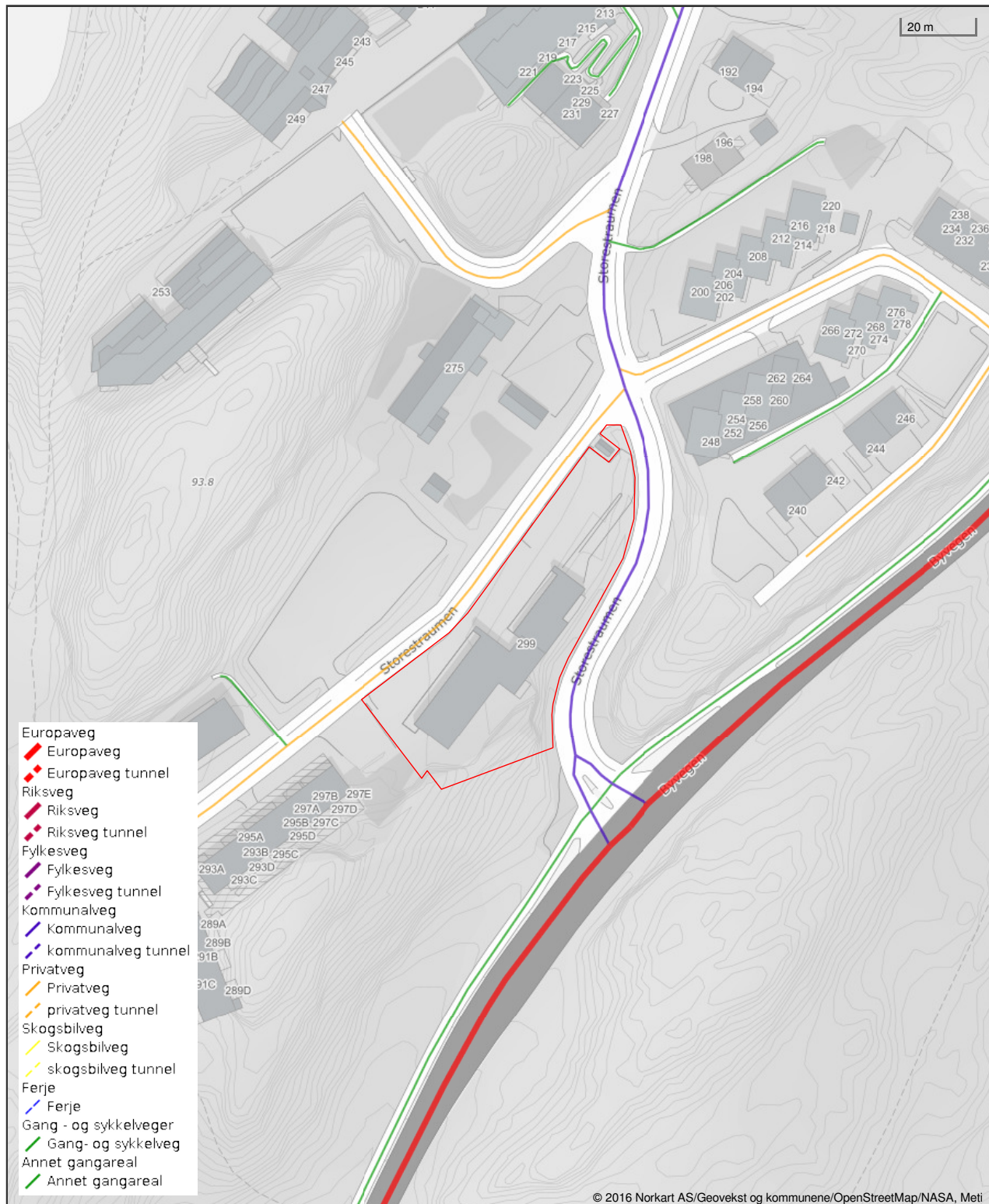
Oversiktskart for eiendom 4624 - 61/227//



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.



Vegstatuskart for eiendom 4624 - 61/227//



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

BJØRNA FJØRDEN BLI INSPIRERT				Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.	
		Delegasjonssak nr.: 255/2021			
Ansvarleg søker: Byggmester Markhus AS		Tiltakshavar: Markhus Bolig AS			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse : Storestraumen 299		Gardsnr. 61	Bruksnr. 227	Festenr.	Seksjonsnr.
Bygningsopplysningar:					
Type bygg: Bustadblokk		Adresse: Storestraumen 299		Bustadnr: H0101, H0102, H0103, H0104, H0105, H0106, H0107, H0108, H0109, H0201, H0202, H0203, H0204, H0205, H0206, H0207, H0208, H0301, H0302, H0303, H0304, H0305, H0306, H0307, H0308, H0401, H0402, H0403, H0404, H0405	
Vedtaksdato 30.03.2021		Saksnr 20/3905			
Dato for søknad om ferdigattest:		12.03.21			
Vedtak: Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 blir det gitt ferdigattest for tiltaket.					
Merknader: - Godkjent tiltak må ikkje takast i bruk til anna føremål enn kva som går fram av byggeløyve, jf. pbl § 21-10.					

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikkje gitt opplysningar om at det finst endringar i høve til godkjend dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gitt løyve, godkjent dokumentasjon og merknadar/kommentarar gitt i løyvet. - Huseigar må syta for at det snarast råd blir sett opp husnummerskilt. - Eigar må sjølv bestille bossabonnement hos BIR (Bergensområdets interkommunale renovasjonsselskap).		
Klage		
Dette vedtaket kan klagast på, jf. pbl. § 1-9 og fvl § 28. Ein eventuell klage må sendast kommunen innan 3 veker frå du har teke imot melding om vedtaket.		
Dato	Underskrift	Underskrift
30.03.2021	Geir Heldal Byggesakshandsamar	Jan Egil Leirstein Byggesakssjef
<i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>		

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613216612
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
844458312	BJØRNÆFJORDEN KOMMUNE	Postboks 24, 5649 EIKELANDSOSEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
984106653	MARKHUS BOLIG AS		Kokstaddalen 6, 5257 KOKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4624	61	227

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4624	61	227	0	1	60 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	2	67 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	3	87 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	4	97 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	5	98 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	6	59 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	7	71 / 2739	Boligseksjon	Nei	Nei
4624	61	227	0	8	62 / 2739	Boligseksjon	Nei	Nei
4624	61	227	0	9	89 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	10	120 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	11	97 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	12	97 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	13	99 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	14	70 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	15	71 / 2739	Boligseksjon	Nei	Nei
4624	61	227	0	16	62 / 2739	Boligseksjon	Nei	Nei
4624	61	227	0	17	87 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	18	120 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	19	97 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 3453415 Tinglyst: 08.12.2020
STATENS KARTVERK

10.12.2020 11.07

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4624	61	227	0	20	97 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	21	109 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	22	59 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	23	70 / 2739	Boligseksjon	Nei	Nei
4624	61	227	0	24	62 / 2739	Boligseksjon	Nei	Nei
4624	61	227	0	25	88 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	26	119 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	27	97 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	28	97 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	29	98 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	30	64 / 2739	Boligseksjon	Ja	Nei
4624	61	227	0	31	169 / 2739	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

10.12.2020 11.07

Side 2 av 2

POSTMOTTAK
Bjørnafjorden kommune

20/17586-1

28 OKT. 2020

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til POSTMOTTAK			
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson	
Bjørnafjorden	Pb. 24, 5649 EIKELANDSEN	YONA HØVDENES	
1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Markhus Bolig AS	984106653	brm@markhusbygg.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Kokstaddalen 6	5257	Kokstad	93438641
2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.
4624	Bjørnafjorden	61	227
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)	
984106653	Markhus Bolig	1-1	
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også frididboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	60	B
2	B	67	B
3	B	87	B
4	B	97	B
5	B	98	B
6	B	59	B
7	B	71	B
8	B	62	B
9	B	89	B
10	B	120	B
11	B	97	B
12	B	97	B
13	B	99	B
14	B	70	B
15	B	71	B
16	B	62	B
17	B	87	B
18	B	120	B
19	B	97	B
20	B	97	B
21	B	109	B
22	B	59	B
23	B	70	B
24	B	62	B
25	B	88	B
26	B	119	B
27	B	97	B
28	B	97	B
29	B	98	B
30	B	64	B
31	N	169	
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
Sum tellere: 2739		Nevner = 2739	
Dato: 22.10.2020			
Innsenderens underskrift:			

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
22.10.2020

Innsenderens underskrift

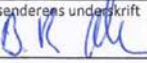
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

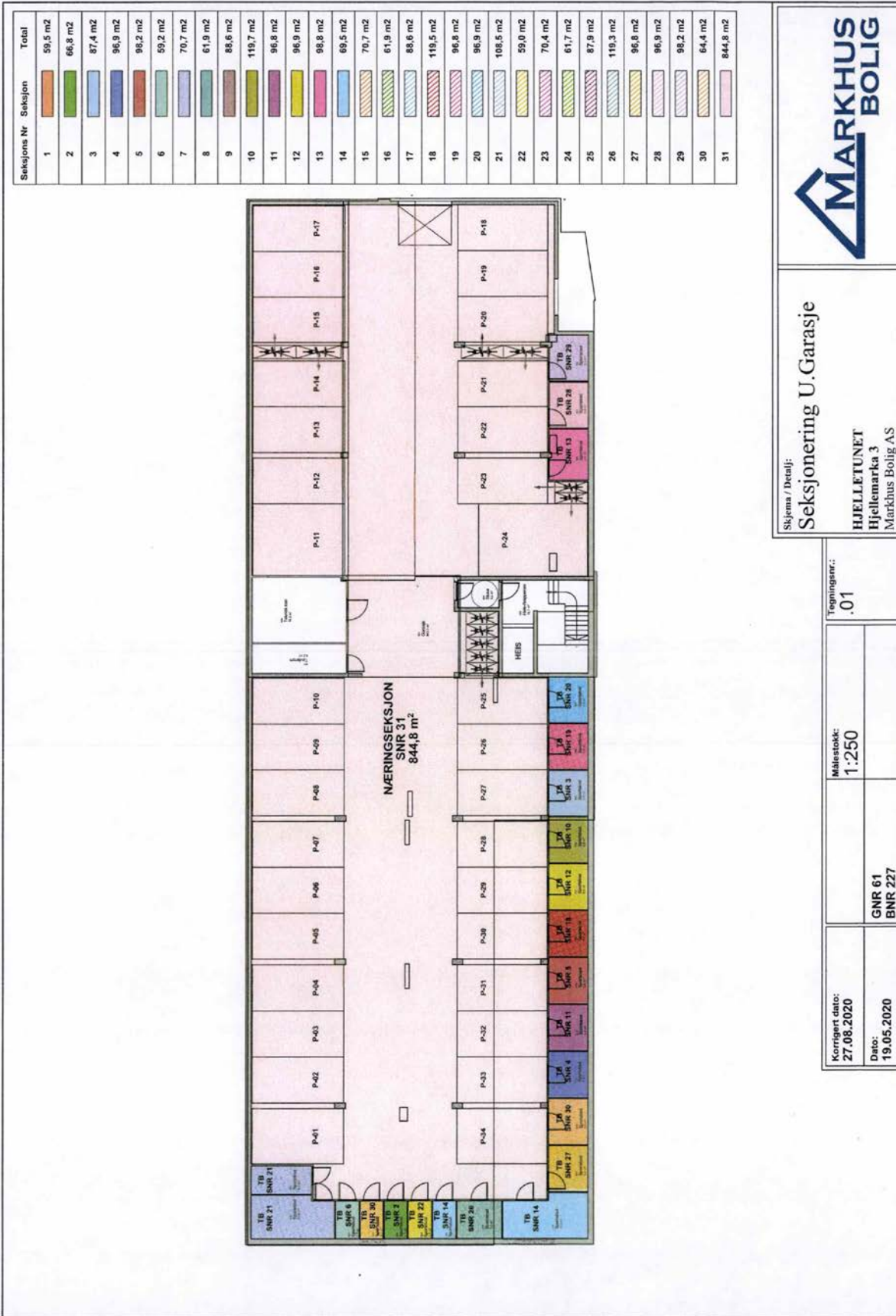
10. Underskrifter		
Sted og dato Bergen 22.10.2020	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Markhus Bolig AS
Sted og dato Bergen 22.10.2020	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Bjørn-Rune Markhus
Sted og dato Bergen 22.10.2020	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Marianne Markhus
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

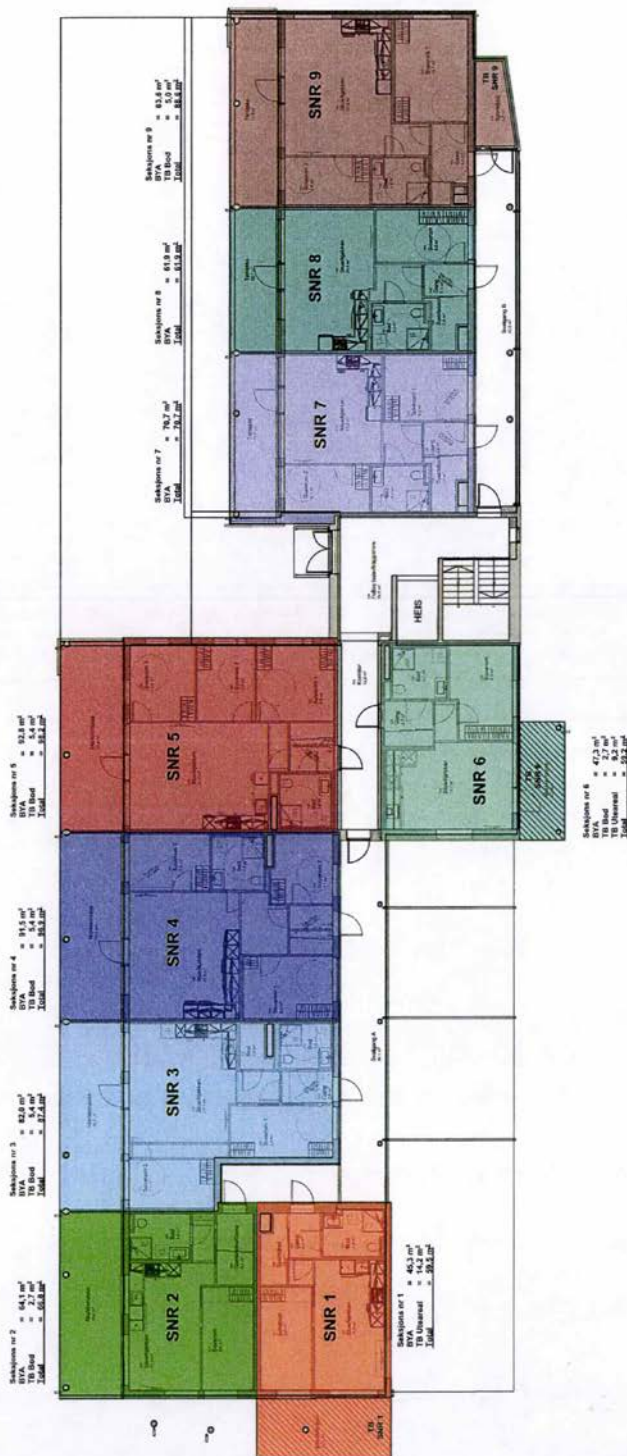
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 4624	Kommunens navn Bjørnafjorden	Gårdsnr. 61	Bruksnr. 227	Festenr.
Dato 09.11.20	Underskrift Lene Hordenes	Stempel 		

Dato 22.10.2020	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															
Dato		Innsenderens underskrift																	
22.10.2020																			



Seksjons Nr	Seksjon	Total
1		59,5 m2
2		66,8 m2
3		87,4 m2
4		96,9 m2
5		98,2 m2
6		59,2 m2
7		70,7 m2
8		61,9 m2
9		88,6 m2
10		119,7 m2
11		96,8 m2
12		96,9 m2
13		98,8 m2
14		69,5 m2
15		70,7 m2
16		61,9 m2
17		88,6 m2
18		119,5 m2
19		96,8 m2
20		96,9 m2
21		108,5 m2
22		59,0 m2
23		70,4 m2
24		61,7 m2
25		87,9 m2
26		119,3 m2
27		96,8 m2
28		96,9 m2
29		98,2 m2
30		64,4 m2
31		844,8 m2



Skjema / Detalj:
Seksjonering Første Etasje

HJELLETTUNET
Hjellemarka 3
Markhus Bolig AS

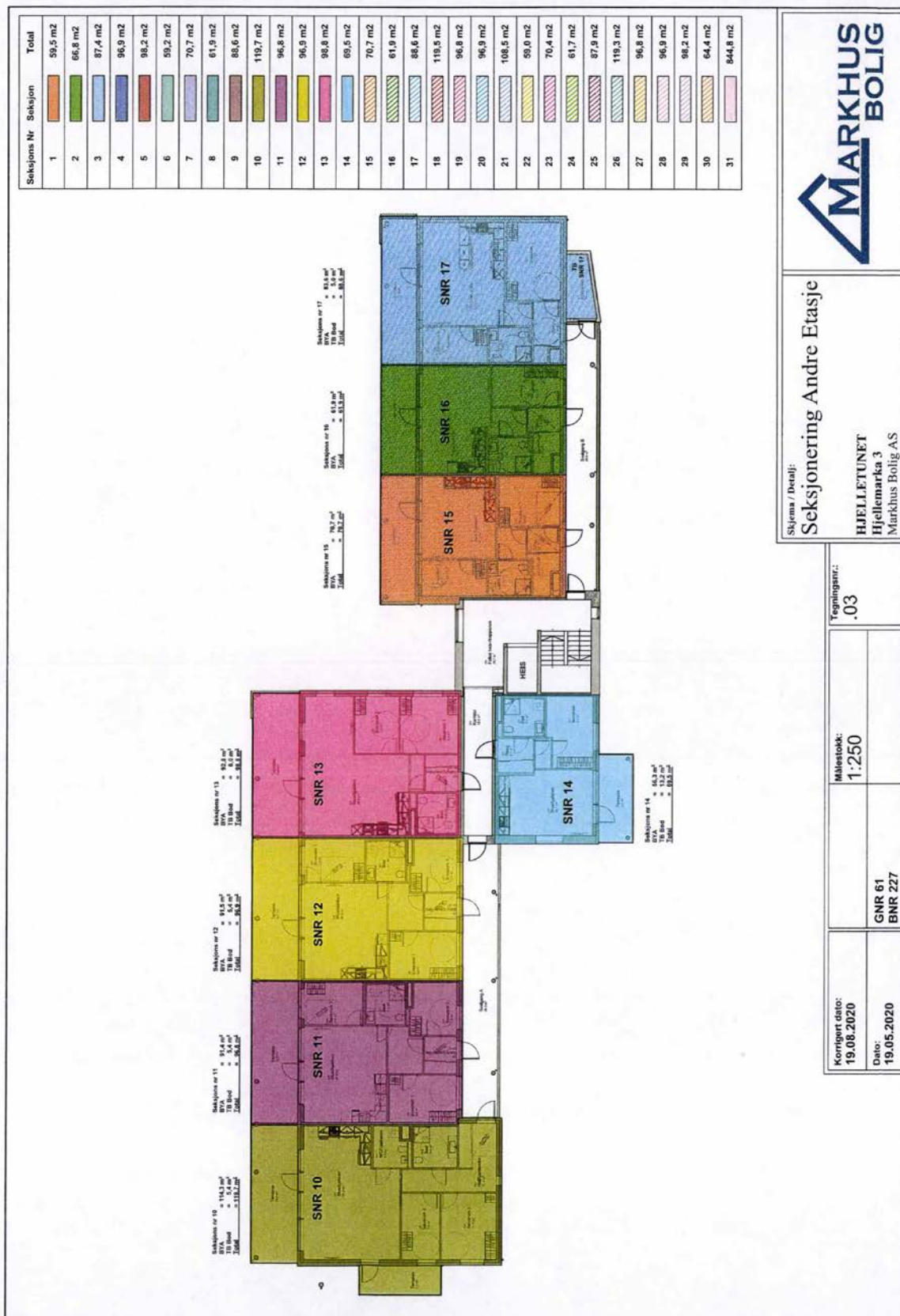
Tegningsnr.:
.02

Målestokk:
1:250

Korrigert dato:
20.10.2020

Dato:
19.05.2020

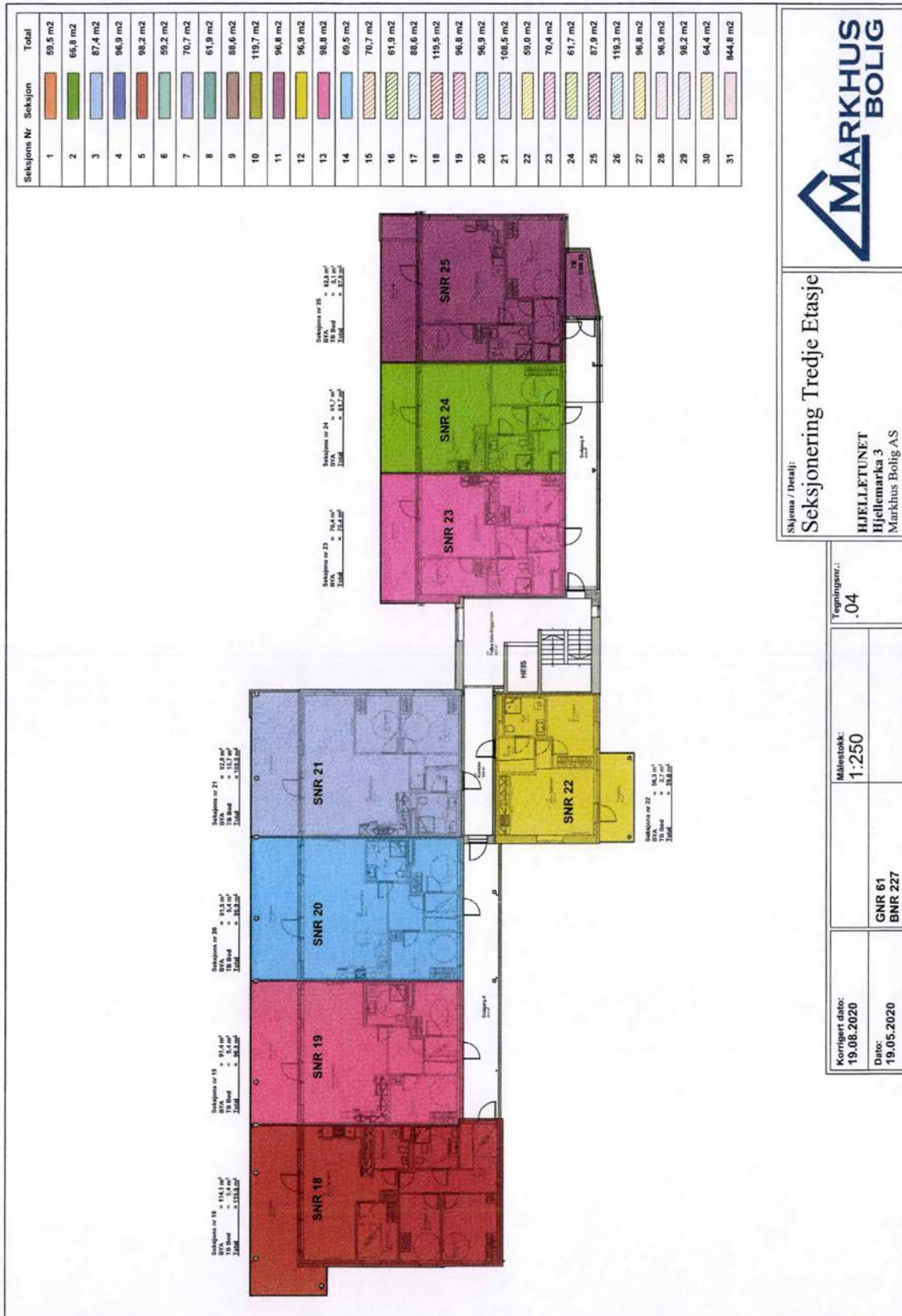
GNR 61
BNR 227

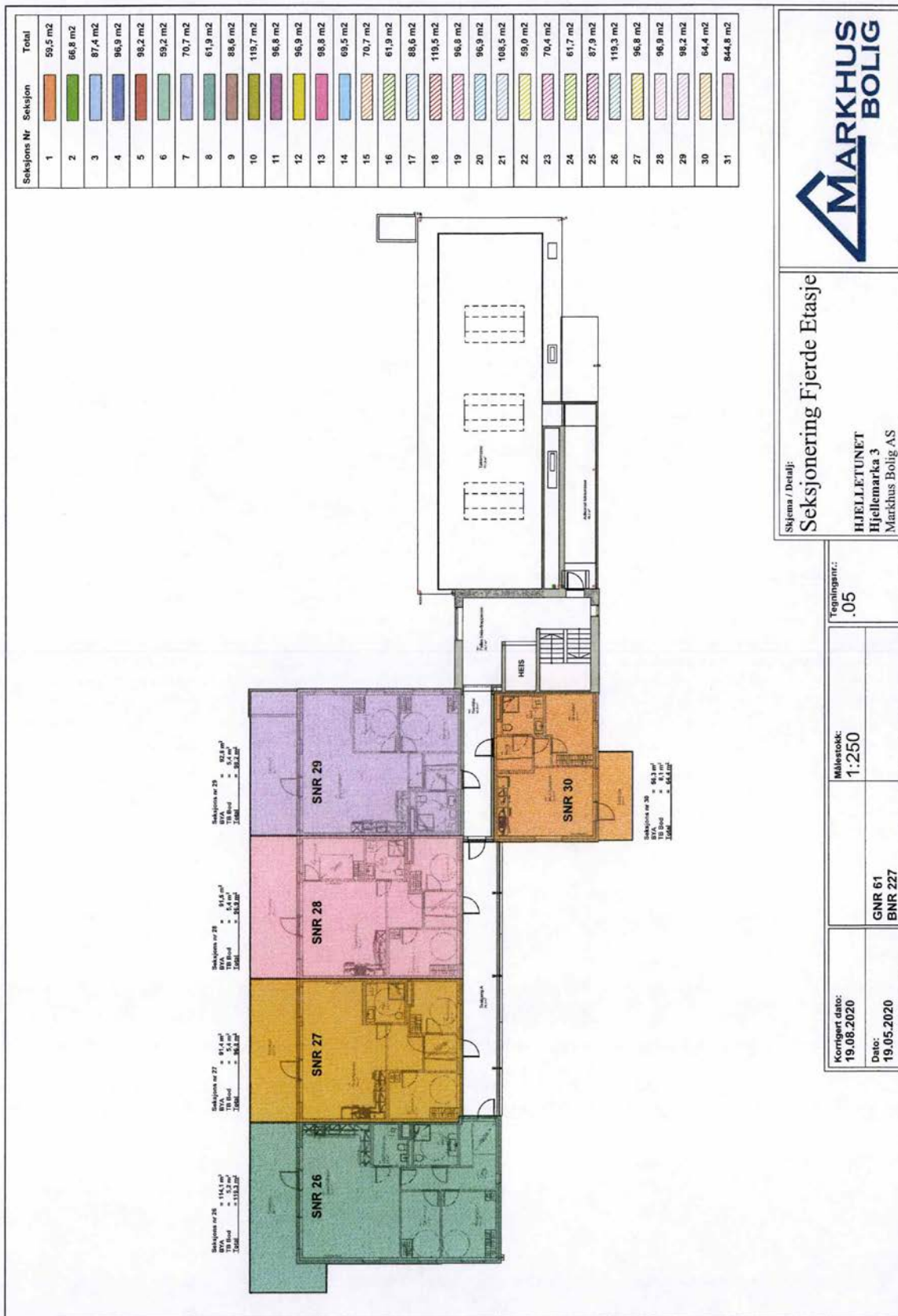


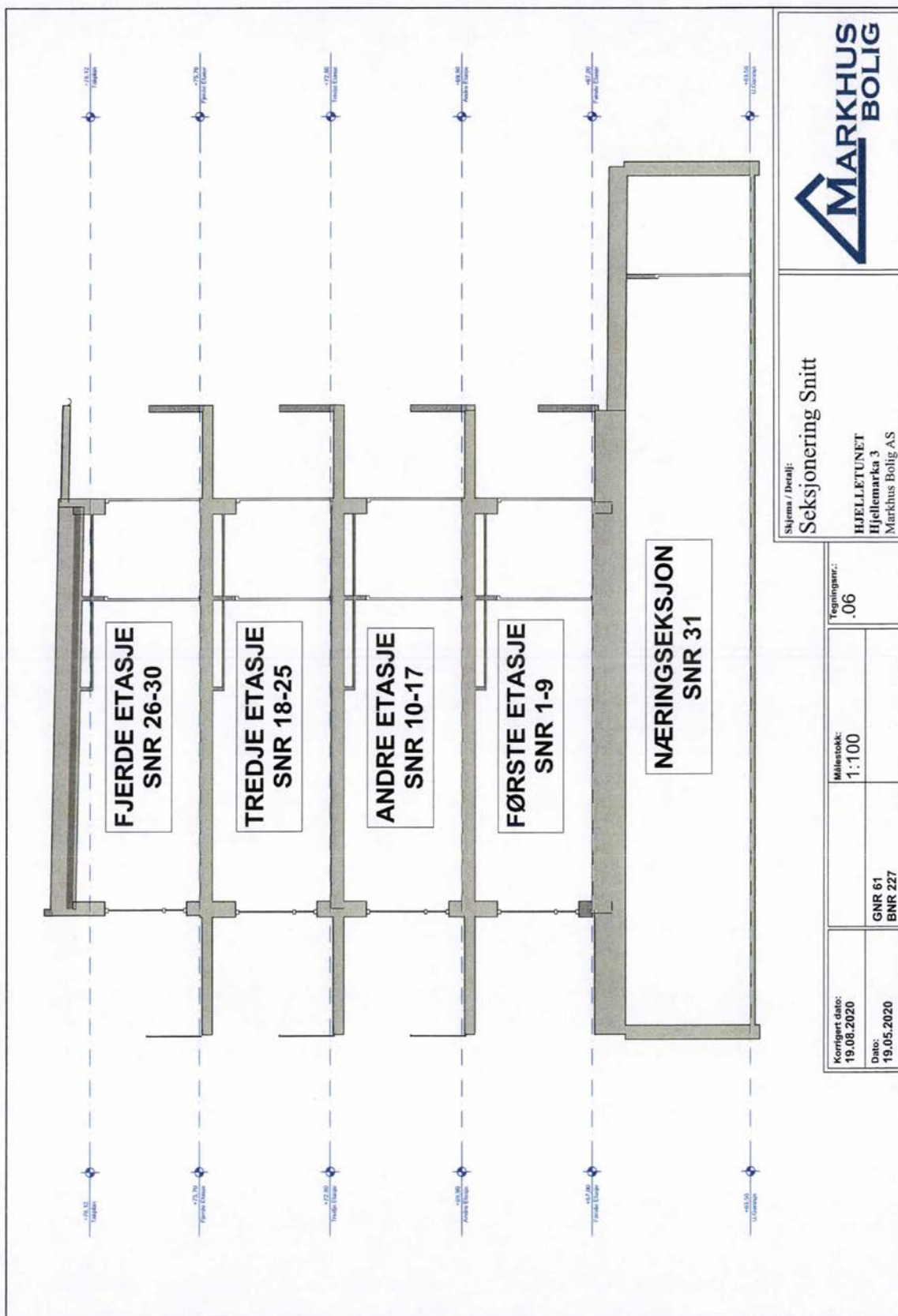
Skjema / Detalj:
Seksjonering Andre Etasje

HJELETTUNET
Hjellemarka 3
Markhus Bolig AS

Korrigert dato: 19.08.2020	Målestokk: 1:250	Kopieringsnr.: .03
Dato: 19.05.2020	GNR 61 BNR 227	

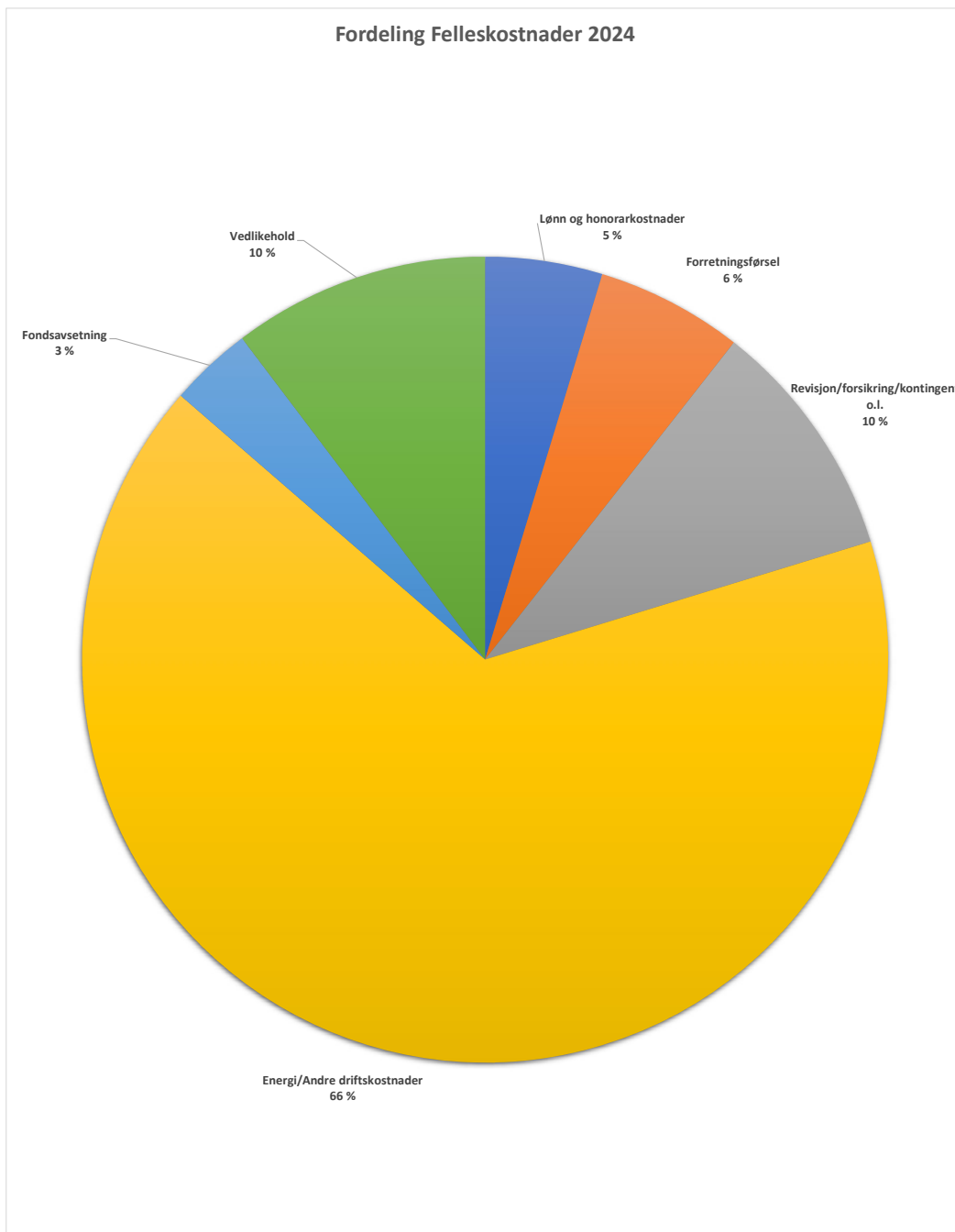






449 Sameiet Hjelletunet

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



INFORMASJON TIL MEGLERE/OPPGJØRSKONTOR I FORBINDELSE MED OPPGJØR OG OVERTAKELSE AV VESTBO-BOLIG

Vi ønsker å Informere om endring av praksis for fakturering av eierskiftegebyr som trer i kraft fra 1. januar 2025:

Tidligere har vi fakturert i selgers navn, men fra januar 2025 vil praksis bli endret slik at det er meglerkontoret som blir fakturert for eierskiftegebyr ved henvendelse på utestående restanser.

Det er viktig å sørge for at all informasjon fra meglerkontor er korrekt for å unngå problemer med fakturering. Vi benytter EHF ved utsendelse av eierskiftegebyr.

Dette vil også gjelde for registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring.

Bolig skifter eier

Når en bolig skal skifte eier må megler sende eierskiftemelding til Vestbo fra sitt fagsystem. Eierskiftemeldingen må inneholde overtakelsesdato, kjøpesum, kjøpers/kjøperes navn, fødselsnummer, adresse, postnummer, sted, e-post og mobilnummer.

Vestbo bruker eierskiftemeldingen som grunnlag for godkjenning av nye eiere.

Meglers oppgjørsavdeling kontakter Vestbo om eventuelle utestående restanser, andel felleskostnader og eierskiftegebyr.

Medlemskap ved kjøp av bolig

Alle som står oppført i kjøpekontrakten i boligselskap som er tilknyttet Vestbo må være medlem. Er kjøper ikke medlem fra før, må hen melde seg inn.

Medlemskap kjøpes via www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt før bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

Selgers ansvar for bolig i Bergen og Sunnhordland

Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden.

Dersom overtakelse er midt i måneden må selger betale for hele måneden, og så må kjøper og selger gjøre opp seg imellom for perioden kjøper skal betale for.

Kjøper vil få tilsendt nye faktura fra den 1. i den første hele måneden etter overtakelsen. Fakturaen har kid-nummer som er knyttet til navn. Dersom faktura med andres navn og kid-nummer benyttes, vil betalingen oppfattes som utført av den navngitte personen, uavhengig av hvilken konto det betales fra.

Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte i bank av selger. Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på vegne av selger.

Selgers ansvar for bolig i Haugesund

Fra 1. januar 2025 blir rutinene for alle boliger tilknyttet Vestbo avdeling Haugesund endret til Vestbo avdeling Bergen sin løsning:

Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden.

Dersom overtakelse er midt i måneden må selger betale for hele måneden, og så må kjøper og selger gjøre opp seg imellom for perioden kjøper skal betale for.

Kjøper vil få tilsendt ny faktura fra den 1. i den første hele måneden etter overtakelsen. Fakturaen har kid-nummer som er knyttet til navn. Dersom faktura med andres navn og kid-nummer benyttes, vil betalingen oppfattes som utført av den navngitte personen, uavhengig av hvilken konto det betales fra.

Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte til bank av selger. Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på vegne av selger.

Pant aksjelag

Vestbo noterer kun pant i aksjelag og besitter aksjeboken på boliger i tilhørende aksjelag.

I forbindelse med oppgjør må megler/oppgjørskontor oversende bekreftelse til Vestbo at dere sørger for å innfri de lån som hefter på boligen, og påse at slettemelding fra panthavere vil bli sendt Vestbo.

Pantedokumenter på ny eier må sendes Vestbo sammen med kjøpekontrakt. Pantedokumenter sendes til eierskifte@vestbo.no

Når Vestbo mottar bekreftelse på innfrielse av selgers heftelser og at kjøper(e) har betalt medlemskap kan vi gjennomføre overføring av bolig til ny eier(e).

For borettslag og sameier må pant og hjemmelsoverføring sendes Statens Kartverk.

Vi håper på forståelse slik at arbeidet rundt deres salg av bolig gjennomføres i riktig rekkefølge, slik at vi kan levere en så effektiv tjeneste som mulig.

I forbindelse med eierskifte og boliginformasjon - benytt e-post: eierskifte@vestbo.no

Vennlig hilsen
Marianne & Mona

Prisliste gjeldende fra 1.1.2025

Pris for skriftlige boligopplysninger til eiendomsmegler/takstmann	kr 4.500,-
Eierskiftegebyr (selger) i borettslag (4 R)	kr 6.570,-
Eierskiftegebyr (selger) i boligaksjeselskap*	kr 6.570,-
Eierskiftegebyr (kjøper) i boligaksjeselskap* (1,75 R)	kr 2.875,-
Eierskiftegebyr (kjøper) i andelssameier/huseierlag/SA	kr 4.928,-
Eierskiftegebyr (selger) i eierseksjonssameier	kr 4.928,-
Registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring (1,75 R)	kr 2.875,-
Utlysing av bolig på forkjøpsrett – forhåndsvarsel (Maksimum 5 R)	kr 8.213,-
Bruksoverlating/utleie av egen bolig (1,75 R)	kr 2.875,-
Registrering av panteheftelser i boligaksjeselskap (1,75 R)	kr 2.875,-
Utstedelse av panteattest	kr 250,-
Kopi av kjøpekontrakt fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500,-
Tegning fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500,-
Nøkkelgebyr	kr 300,-

Registrering av panteheftelser bes innbetalt til kontonummer 5201 06 96682.
Øvrige gebyrer bes innbetalt til kontonummer 5214 05 02413.

Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo, og som derav krever medlemskap

Alle som står oppført i kjøpekontrakten må være medlem. Er man ikke medlem fra før, må man melde seg inn.
Medlemskap kjøpes på vår hjemmeside – www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt før bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

* I boligaksjeselskap (AS) er det eierskiftegebyr både for selger og kjøper.

Det tas forbehold om trykkfeil og endringer i pris- og avgiftsnivå.

Bergen, 19. desember 2024
Vestbo BBL

Innkalling til
Årsmøte
Sameiet Hjelletunet



Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for Sameiet Hjelletunet

Sameierne i Sameiet Hjelletunet innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 27.05.2024 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i ungdomshuset på søfteland.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

- 6.1 Våre vedtekter.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

18.05.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styreonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

6.1 Våre vedtekter.

Vi har i dag to forskjellige vedtekter:

Vedtekter for Sameiet Hjelletunet.pdf

Vedtekter for Sameiet Hjelletunet - Garasjeparkering.pdf

Disse griper litt inn i hverandre, noe som fører til manglende tydelighet.

Forslag til vedtak: Mitt forslag som forøvrig er sendt på epost til styret den 21.03.2024, går ut på å bearbeide disse to vedtekter til ett, slik at vi vil ha kun en å forholde oss til.

Styrets innstilling: .

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		478 047	399 948	455 047	529 056
Andre inntekter	3	309 495	268 829	196 860	198 720
SUM INNEKTER		787 542	668 777	651 907	727 776
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	4 230	4 230	4 230	4 230
Forretningsfjrsel		40 536	38 700	40 538	42 829
Andre honorarer		0	119 536	0	3 750
Revisjon		6 200	5 700	6 200	6 700
Forsikringspremier		57 181	51 207	60 000	60 000
Energikostnader		67 776	200 504	156 000	157 000
Kommunale avgifter		80 083	0	0	0
Andre driftskostnader	5	297 288	284 459	284 720	324 036
Vedlikehold	6	40 250	79 262	150 000	75 000
SUM KOSTNADER		623 543	813 598	731 688	703 545
DRIFTSRESULTAT		163 999	-144 821	-79 781	24 231
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		1 893	328	0	0
Finanskostnader		262	44	0	0
NETTO FINANSPOSTER		1 631	284	0	0
DRIFTS- OG FINANSRESULTAT	1, 2	165 631	-144 537	-79 781	24 231
Overføringer og disponeringer		165 631	-144 537	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Kundefordringer		97 474	10 100
Restanser felleskostnader		2 414	2 720
Vestbo i mellomregning		191 785	4 235
Andre fordringer		200 761	326 986
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		492 433	344 041
SUM EIENDELER		492 433	344 041

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	214 111	48 481
Sum opptjent egenkapital		214 111	48 481
Sum egenkapital	2	214 111	48 481
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		98 175	134 180
Skyldig off. myndigheter		16 895	0
Annen kortsiktig gjeld		163 252	161 381
Sum kortsiktig gjeld		278 322	295 560
Sum gjeld:		278 322	295 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		492 433	344 041

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskaps sjef / Sats autorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Ketil Lie Thorsen
Styreleder

Anja Birgitte Søreide
Styremedlem

Sandra Hauge
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er det valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnader i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000.

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	48 481	193 018
B. Endring disponible midler i resultat (se resultatregnskap)	165 631	-144 537
B. i retts endring i disponible midler	165 631	-144 537
C. Disponible midler	214 111	48 481
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	191 785	4 235
Kortsiktige fordringer	300 648	339 805
Omløpsmidler	492 433	344 041
Kortsiktig gjeld	-278 322	-295 560
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	214 111	48 481

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2023	i retts resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i 3 r</u>			
Annen egenkapital	48 481	165 631	214 111
Sum egenkapital 31.12.	48 481	165 631	214 111

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3820 Innkreving strøm	112 635	0
3841 Felles TV-anlegg	196 860	176 400
3885 Diverse inntekter fri	0	92 429
Sum	309 495	268 829

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	30 000	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum	34 230	34 230

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps³ ret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6361 Fellesvask	51 038	54 723
6391 S nrm ³ king strnjng	17 421	1 124
6617 Alarmer og brannvern	31 174	31 043
6627 Bossug	0	10 813
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	191 530	186 257
7710 Kostnader styrearbeid	5 625	0
7720 Generalforsamling	500	500
Sum	297 288	284 459

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	0	19 300
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	3 853	0
6607 Vedlikehold boder/garasjer	3 319	6 958
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	21 175	36 973
6690 Vedlikehold og diverse	11 903	16 031
Sum	40 250	79 262

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hjelletunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hjelletunet

Styreleder	Ketil Lie Thorsen (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Sandra Hauge (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Anja Birgitte Søreide (sign.)	30.04.2024

For Vestbo BBL

Tone Lilletvedt (sign.)	07.05.2024
-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Hjelletunet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hjelletunet som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 14. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: SJNGO-WKDEW-BS8D6-QTZT-CAE20-FICAQ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-14 21:12:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S/JN6O-WKDEW-BS8D6-QTZ2T-CAE20-FICAQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

VEDTEKTER

For Sameiet Hjelletunet

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hjelletunet. Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

2. EIENDOMMEN

Sameiet består av 31 eierseksjoner i eiendommen gnr. 61 bnr. 227 i Bjørnefjorden Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk. **Vedlegg 1** viser sameiebrøken for alle seksjoner. Alle seksjoner er boligseksjoner, med unntak for seksjon 31, som er næringsseksjon.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen(e) med vegger, inngangsdør, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Felles teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg inngår i fellesarealene, dvs. stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenheterenes sikringsskap. Det samme gjelder andre innretninger eller installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTLIG RÅDERETT OVER SEKSJON

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon. En sameier kan ikke overdra/leie ut arealer en disponerer på fellesområder til andre enn seksjonseiere i dette sameie.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilklårene for rettighetene fastsettes i vedtektene.

Installasjoner som påvirker fasaden som f.eks. parabolantennner, markiser, varmepumper, levegger, plantekasser el. kan ikke monteres uten at det på forhånd er innhentet tillatelse fra styret. Det samme gjelder montering av dekke på terrassegulv, vindusscreen eller andre innredningsvalg som vil ha betydning for eller kan påvirke byggets fasade.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne eller fellesarealene. Dette ansvaret omfatter også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenhet, og for sikringsskap og elektrisk anlegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Sameierne i fellesskap har alt ansvar for vedlikehold av tomten, fellesanlegg og andre fellesarealer. Sameiet har ansvar for vedlikehold av felles teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg fra det tas i bruk.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir utført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med månedlige beløp til dekking av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG ANSVAR UTAD

6.1 Felleskostnader

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.

Som felleskostnader anses blant annet:

- eiendomsforsikring, jf. § 15 (omfatter ikke innboforsikring)
- drift av heis, sprinkleranlegg, garasjeporter, felles varmeanlegg
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg
- kostnader til etablering av infrastruktur for ladeanlegg i garasje
- lys/oppvarming av fellesarealer
- kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- kostnader til felles avtale med Canal Digital om bredbånd og tv-kanaler.

6.2 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Akontobeløpet er delt opp i tolv transjer, som hver forfaller den første i hver måned. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

6.3 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. SAMEIERMØTET

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom

et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

8.2 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være en sameier. Under møteledelsens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er tilstede. Kopi av den undertegnede protokollen skal tilsendes/leveres samtlige sameiere og holdes tilgjengelig for sameierne.

8.3 Stemmeberegning og flertallskrav

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

8.4 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

8.5 Interimstyre

Sameiet skal ha et interimstyre bestående av utbygger og forretningsfører frem til ordinært sameiestyre er valgt.

8.6 Konstituerende sameiermøte

Interimstyret skal innkalle til konstituerende sameiermøte innen 40 dager etter at det er avholdt overtakelsesforretning for overdragelse av halvparten av de totale seksjonene i Hjelletunet.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

9.1 Valg av styre

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Ved valgene anses den eller de kandidatene som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre sameiers husstand.

9.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

9.3 Styremøter

Styreleder har ansvar for at styremøter avholdes så ofte som det trengs.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen forhold, i eller utenfor styremøtet, der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder forretningsfører.

9.5 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

11. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret kan ansetter eller avsette forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap fra foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiermøtet.

12. ANSVAR FOR FELLES DRIFT, FORVALTNING OG FREMTIDIG OVERTAKELSE AV FELLESOMRÅDER

Sameiet skal være medlem i Hjellevåsen Velforening, som skal stå for den praktiske gjennomføringen av drift- og vedlikehold av fellesområder for beboerne innenfor reguleringsplan for område

Hjellemarka 3, samt fordeling av kostnadene til slik drift/forvaltning mellom deltakerne i velforeningen.

Markhus Bolig AS er ved opprettelsen av eierseksjonssameiet eier av fellesområder for eiendommene som ligger innenfor reguleringsplan for område Hjellemarka 3. Eierseksjonssameiet er innforstått med at Markhus Bolig AS vil overdra hele eller deler av eiendommen gnr. 61, bnr. 11 til Hjellevåsen velforening når selskapet har bygget og solgt de siste boenhetene i reguleringsfeltet.

Dette pkt. 12 kan ikke endres uten etter samtykke fra Markhus Bolig AS (org. nr. 984 106 653) eller den/de som utpekes av Markhus Bolig AS, for eksempel eierne av seksjoner i sameiet.

13. ADKOMSTRETT TIL TILLEGGSDELER

Seksjon 1,2,3,4,5,6,10,11,12,13,14,18,19,20,21,22,26,27,28,29,30 har adkomstrett gjennom seksjon 31 og frem til bodareal benevnt TB SNR 1,2,3,4,5,6,10,11,12,13,14,18,19,20,21,22,26,27,28,29,30. Adkomstreten omfatter både adkomst via trappehus og adkomst via ytterdør/port ved innkjøring til seksjon 31.

Denne bestemmelsen kan ikke slettes uten etter skriftlig samtykke fra snr. 1,2,3,4,5,6,10,11,12,13,14,18,19,20,21,22,26,27,28,29,30.

Alle seksjoner har adkomstrett frem til sykkeparkerings i snr. 31 og rett til å benytte sykkelparkering i snr. 31.

14. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Sameiets ansvar for forsikring av eiendommen overtas fra utbygger fra 1. mnd. etter stiftelsesmøtet for sameiet er gjennomført.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangs salg så langt det passer.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

16. DIVERSE

Sameiermøtet kan om ønskelig vedta husordensregler med vanlig flertall.

17. LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

VEDTEKTER

For sameiet Hjelletunet, garasjeparkering

1 SAMEIET

- 1.1 Sameiets navn er «Hjelletunet, garasjeparkering». Sameiet eier seksjon nr. 31, en av totalt 31 eierseksjoner på eiendommen gnr. 61 bnr. 227 i Bjørnefjorden Kommune (Vestland fylke) De 31 seksjonene med fellesarealer er i det følgende benevnt "Eierseksjonssameiet".
- 1.2 Eierseksjonssameiet består av 30 leiligheter (snr. 1-30) og Garasjeseksjonen nr 31.
- 1.3 Seksjonen (nr. 31) består av 34 innendørs parkeringsplasser, sykkelparkering og "adkomstarealer".
- 1.4 I Sameiet har hver ideell andel bruksrett til 1 parkeringsplass. Bruksretten skal være eksklusiv og i tråd med situasjonsplan inntatt som **Vedlegg 1**.

2 EIERSKIFTE M.V.

- 2.1 En sameieandel i Sameiet kan fritt overdras.

3 SAMEIERNES BRUKSRETT

- 3.1 Bruken av parkeringsplassene eller fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- 3.2 Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

4 VEDLIKEHOLD

- 4.1 Sameiets areal skal holdes forsvarlig vedlike.
- 4.2 Vedlikehold av fellesarealer besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

5 FORDELING AV FELLESKOSTNADER

- 5.1 Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av Seksjonen. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.
- 5.2 Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet i Eierseksjonssameiet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

6 VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMENS FELLESAREALER

- 6.1 Vedlikehold av eiendommens fellesarealer reguleres av vedtektene til Eierseksjonssameiet.
- 6.2 Sameiets andel av disse felleskostnadene fordeles mellom sameierne i Sameiet etter sameiebrøken, jf. punkt 5.1.

7 SAMEIERNES ANSVAR UTAD

- 7.1 For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 SAMEIERMØTET

8.1 Sameiermøtets myndighet

- 8.1.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

- 8.2.1 Hver andel gir én stemme i sameiermøtet.
- 8.2.2 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 8.2.3 Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9 SAMEIERMØTE

- 9.1 Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- 9.2 En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.
- 9.3 Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.
- 9.4 Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10 INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

- 10.1 Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- 10.2 Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.
- 10.3 Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 10.4 Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

11 HVILKE SAKER SAMEIERMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

- 11.1 Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

11.2 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

11.3 Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

11.4 Bortsett fra saker som nevnt i pkt. 11.2 a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

12 MØTELEDELSE. PROTOKOLL

12.1 Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

12.2 Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

13 STYRET

13.1 Valg av styre

13.1.1 Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3-5 medlemmer.

13.1.2 Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

13.1.3 Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

13.1.4 Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet eller selskapet som styremedlemmet representerer skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

13.2 Styremøter

13.2.1 Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

13.2.3 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

- 13.2.4 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

13.3 Styrets oppgaver

- 13.3.1 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

13.4 Styrets beslutningsmyndighet

- 13.4.1 Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

14 INTERIMSTYRE OG KONSTITUERENDE SAMEIERMØTE

14.1 Interimstyre

- 14.1.1 Sameiet skal ha et interimstyre bestående av utbygger og forretningsfører frem til ordinært sameiestyre er valgt.

14.2 Konstituerende sameiermøte

- 14.2.1 Interimstyret skal innkalle til konstituerende sameiermøte innen 40 dager etter at det er avholdt overtakelsesforretning for overdragelse av halvparten av de totale seksjonene i Hjelletunet.

- 14.2.2 Det konstituerende sameiermøtet kan foreta endringer i vedtektene med simpelt flertall.

15 FORRETNINGSFØRER

- 15.1 Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
- 15.2 Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

16 HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

- 16.1 Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår felles arealer. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.
- 16.2 I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

17 MINDRETALLSVERN

- 17.1 Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

18 REGNSKAP

- 18.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

19 MISLIGHOLD

- 19.1 Dersom en sameier misligholder innbetaling av felleskostnader i hht. punkt 5 med mer enn en måned, kan styret beslutte at sameieren ikke skal få benytte sin parkeringsplass inntil felleskostnader med tillegg av lovens forsinkelsesrente blir betalt.
- 19.2 Styret har også anledning til å leie ut en misligholdende sameiers parkeringsplass inntil sameiet har fått dekning for det misligholdte beløp med tillegg av lovens forsinkelsesrente.

20 SAMEIELOVEN

- 20.1 Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Os, [dato]

STEMMESEDDEL  1	STEMMESEDDEL  2
STEMMESEDDEL 	STEMMESEDDEL 



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hjelletunet mandag 27.05.2024 kl. 18:00 - ungdomshuset på søfteland.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Hvilket utgjorde totalt _9_ stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble _____Anja Søreide_____ valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble _____Ketil Lie Thorsen_____ valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble _____Kjell Tore svolsbru_____ valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Sandra Hauge

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

Hva er kundefordringer? Hvilke utgifter er dette opp mot sameiet?

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styreonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. _50000_ til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, blir sittende i 1 år.

Vedtak:

Som styreleder ble Ketil Lie Thorsen valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for 1 år om gangen.

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Anja Søreide og Erlend Håheim blir valgt for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Sandra Hauge

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

___Ketil _____ styreleder valgt for 1 år i 2024

___Anja _____ styremedlem valgt for 1 år i 2024

___Erlend _____ styremedlem valgt for 1 år i 2024

___Sandra _____ varamedlem valgt for 1 år i 2024

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

6.1 Våre vedtekter.

Vi har i dag to forskjellige vedtekter:

Vedtekter for Sameiet Hjelletunet.pdf

Vedtekter for Sameiet Hjelletunet - Garasjeparkering.pdf

Disse griper litt inn i hverandre, noe som fører til manglende tydelighet.

Vedtak:

Behandles hos styret, og taes til beretning til 2025.

Protokoll for Sameiet Hjelletunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anja Birgitte Søreide (sign.)	28.05.2024
Sekretær	Ketil Lie Thorsen (sign.)	28.05.2024
Protokollvitne	Kjell Tore Svolsbru (sign.)	27.05.2024
Protokollvitne	Anja Birgitte Søreide (sign.)	28.05.2024

Husordensregler for Sameiet Hjelletunet

Org.nr. 926 589 334

Alle som bor i sameiet plikter å rette seg etter følgende husordensregler:

- 1. Låsing.** Hovedinngang og garasje skal til enhver tid være låst.
- 2. Ro om nettene.** Det forventes at det ikke skal forekomme bråk og støy samt høy musikk som kan forstyrre naboer om kveld/nettene. Normal ro, i og rundt bygget, mellom kl. 23:00 – 07:00. Dersom en har fest, er det viktig at en tar hensyn til naboene!
- 3. Boring, banking o.l.** Boring, banking o.l. i betongvegger må skje mellom følgende tidspunkt. :
Mandag – fredag kl. 08:00 – 20:00
Lørdag – søndag kl. 09:00 – 18:00
Det er ønskelig med 14 dagers varsel om planlagt arbeid, slik at styret kan sende ut en mail til resten av sameiet.
- 3. Markiser, rekkverk, parabler o.l.** Markiser, rekkverk, parabler o.l. skal ikke monteres uten skriftlig godkjenning av styret, og evt. bygningsmyndighetenes skriftlige tillatelse dersom dette trengs. Dette gjelder alle installasjoner som medfører fasadeendring.
- 4. Fellesganger og -svalganger.** Fellesganger og -svalganger er fellesareal og her skal det ikke henges opp noe/innredes uten styrets samtykke ei heller oppbevares sykler, barnevogner, boss eller andre gjenstander.
- 5. Felles garasjeanlegg.** Felles garasjeanlegg skal være ryddig og det skal ikke være en lagringsplass for møbler, boss, gjenstander o.l.
- 6. Ladepunkt for elbil.** For å installere ladepunkt for elbil ber vi beboerne/eiere kontakte Bergen Elektro frem til utløp av garanti som er 5 år fra innflytnings dato (medio januar 2021).
- 7. Fremleie.** Beboere kan fritt leie ut sin bolig, innenfor 10 %. Men styret ønsker informasjon tilsendt om leietager, herunder fullt navn/tlf.nr./mailadresse. Utleie av parkeringsplass til personer utenfor sameiet er ikke tillatt. Styret minner også om at det er de respektive eieres plikt at leietagere til enhver tid er informert om sameiets regler/plikter/vedtekter.
- 8. Grilling på altan/terrasse tilhørende leilighet.** Det er kun gass og elektriske griller som er tillatt på terrassene til boligene. Her gjelder egne retningslinjer på fellesområde/felles takterrasse.
- 9. Dugnad.** Sameiet planlegger 2 dugnader i året (herunder vår og høst) og her er det pliktig oppmøte for eiere.
- 10. Dyrehold.** Det er tillatt med dyrehold, men styret ønsker at man registrere sine husdyr hos oss, slik at vi til enhver tid har oversikt over dyrene som bor fast i blokken. Ved lufting av husdyr på terrassen skal man som eier/beboer sørge for at husdyret ikke kommer seg inn på naboen sin terrasse.
- 11. Fellesområdet og felles takterrasse.** Her er det utarbeidet egne retningslinjer for bruk av disse.
- 12. Gjesteparkering.** Gjesteparkeringen er utelukkende forbehold gjester. Beboere skal ikke bruke denne som parkeringsplass.
- 13. HC-parkering.** Beboere som har fått tildelt HC-parkering må til enhver tid være informert om at de kan bli nødt til å bytte denne plassen om man får beboere i sameiet med behov for en av disse plassene.
- 14. Røykeforbud.** Det er røykeforbud i fellesgarasje, fellesgang, takterrassen og svalganger.
- 15. Doner o.l..** Det er forbud mot flyging av droner o.l. på fellesarealer, både innendørs og utendørs. Det oppfordres også til å holde dette inne i hver respektiv leilighet mtp. sprinkleranlegget som er veldig følsomt.
- 16. Tap av systemnøkkel.** Ved tap av systemnøkkel er eier ansvarlig for å bestille ny nøkkel via styret,

da det er styret som sitter som rekviert for bestilling. Viktig da at det er medsendt fullt navn, HB nummer på nøkkelen, antall nøkler og om det skal sendes hit med faktura, eller hentes hos Heikki Bruvik.

Styret kan nås på følgende mailadresse: sameiet.hjelletunet@gmail.com

Styrerelaterte henvendelser skal KUN tas på styremail!

Retningslinjer for bruk av fellesområder og felles takterrasse i Sameiet Hjelletunet

Org.nr. 926 589 334

Alle som bor i sameiet plikter å rette seg etter følgende retningslinjer:

- 1. Rydding.** Ved bruk av fellesområder og felles takterrasse plikter beboer/eier å rydde opp etter seg ved bruk.
- 2. Matlaging/grilling.** Det er forbud å lage/tilberede mat på fellesaraler.
- 3. Bruk av fellesområder og felles takterrasse.** Ved større samlinger på fellesområder/felles takterrasse skal styret varsles i god tid.
- 4. Ro om nettene.** Det forventes at det ikke skal forekomme bråk og støy samt høy musikk som kan forstyrre naboer om kveld/nettene. Normal ro, i og rundt bygget, mellom kl. 23:00 – 07:00.

Styret kan nås på følgende mailadresse: sameiet.hjelletunet@gmail.com

Innkalling til
Årsmøte
Sameiet Hjelletunet



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Hjelletunet

Sameierne i Sameiet Hjelletunet innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 30.06.2025 kl 17:29. Sameiermøtet vil bli holdt i Ungdomshuset på søfteland..

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité
- 5.6 Bruk av gjeste parkeringsplassen
- 5.7 Endring av husordens reglene.

6 Saker

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

18.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Alle som sitter i det nåværende styret er oppe til valg. Vi oppfordrer sameierne våre til å stille til valg ved møtet.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Ketil ble valgt inn som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Erlend og Anja ble valgt inn i styret for 1 år om gangen.

Forslag til vedtak: Anja trekker seg som styremedlem.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Forslag til vedtak: Anja går inn som vara.

5.5 Valg av valgkomité

5.6 Bruk av gjeste parkeringsplassen

Bruk av gjeste parkeringsplassen. Vi har et problem med at det er sameiere som har flere biler enn de har parkeringsplasser. Dette har i perioder gitt utfordringer på gjeste parkeringen, at det ikke har vært ledige plasser.

Forslag til vedtak: Gjøre om 3-4 parkeringsplasser til utleie plass, dette vil bli tydelig markert.

Firmabiler må parkeres et annet sted, her må den enkeltes sameier sin arbeidsgiver ordne alternativ parkeringsplass.

Forbud mot at sameierne kan benytte gjeste parkeringsplassen. Alle har garasjeplass.

5.7 Endring av husordens reglene.

Generelle endringer av husordensreglene. Her er det blitt oppdatert litt etter reglene ble satt v/oppstart.

Forslag til vedtak: Her er de nye husordensreglene.

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

Er ikke meldt inn saker fra beboere.

Forslag til vedtak:

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Hjelletunet
mandag 30.06.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når
som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende
tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir
annullert.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		529 056	478 047	529 056	608 436
Andre inntekter	3	88 660	309 495	198 720	213 840
SUM INNEKTER		617 716	787 542	727 776	822 276
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	50 000	30 000	30 000	50 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	7 050	4 230	4 230	7 050
Forretningsførsel		42 828	40 536	42 829	50 410
Andre honorarer		3 750	0	3 750	0
Revisjon		6 700	6 200	6 700	7 200
Forsikringspremier		65 908	57 181	60 000	79 000
Energikostnader		102 280	67 776	157 000	100 000
Kommunale avgifter		80 277	80 083	0	86 000
Andre driftskostnader	5	280 555	266 114	287 036	303 840
Vedlikehold	6	95 682	71 424	112 000	85 000
SUM KOSTNADER		735 030	623 543	703 545	768 500
DRIFTSRESULTAT		-117 315	163 999	24 231	53 776
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		4 300	1 893	0	0
Finanskostnader		0	262	0	0
NETTO FINANSPOSTER		4 300	1 631	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	-113 014	165 631	24 231	53 776
Overføringer og disponeringer		-113 014	165 631	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		10 916	97 474
Restanser felleskostnader		3 192	2 414
Vestbo i mellomregning		372 346	191 785
Andre fordringer		309 460	200 761
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		695 915	492 433
SUM EIENDELER		695 915	492 433

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	101 097	214 111
Sum opptjent egenkapital		101 097	214 111
Sum egenkapital	2	101 097	214 111
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		204 843	98 175
Skyldig off. myndigheter		0	16 895
Annen kortsiktig gjeld		389 975	163 252
Sum kortsiktig gjeld		594 818	278 322
Sum gjeld:		594 818	278 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		695 915	492 433

Sted: _____, dato: _____

Ketil Lie Thorsen
Styreleder_____
Erlend Håheim
Styremedlem_____
Anja Birgitte Søreide
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	214 111	48 481
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-113 014	165 631
B. Årets endring i disponible midler	-113 014	165 631
C. Disponible midler	101 097	214 111
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	372 346	191 785
Kortsiktige fordringer	323 568	300 648
Omløpsmidler	695 915	492 433
Kortsiktig gjeld	-594 818	-278 322
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	101 097	214 111

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	214 111	-113 014	101 097
Sum egenkapital 31.12.	214 111	-113 014	101 097

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	198 720	196 860
3620 Innkreving strøm	-110 060	112 635
Sum	88 660	309 495

Konto 3620: kreditering av 4 fakturaer som der er strid om fra 2023

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	50 000	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	4 230
Sum	57 050	34 230

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	55 991	51 038
6395 Sommer- og vinterkostnader	19 771	17 421
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	0	5 625
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	204 193	191 530
7720 Generalforsamling	600	500
Sum	280 555	266 114

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	32 328	3 319
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	13 712	3 853
6640 Periodisk vedlikehold	43 874	52 349
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	5 769	11 903
Sum	95 682	71 424

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hjelletunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hjelletunet

Styreleder	Ketil Lie Thorsen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Erlend Håheim (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Anja Birgitte Søreide (sign.)	12.03.2025

Til årsmøtet i Sameiet Hjelletunet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hjelletunet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 12. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-12 16:40:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VZH1E-AZZP5-LYG8O-L03XT-IRX0F-C0H9Z

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Husordensregler for Sameiet Hjelletunet

Org.nr. 926 589 334

Alle som bor i sameiet plikter å rette seg etter følgende husordensregler:

- 1. Låsing.** Hovedinngang og garasje skal til enhver tid være låst.
- 2. Ro om nettene.** Det forventes at det ikke skal forekomme bråk og støy samt høy musikk som kan forstyrre naboer om kveld/nettene. Normal ro, i og rundt bygget, mellom kl. 23:00 – 07:00. Dersom en har fest, er det viktig at en tar hensyn til naboene!
- 3. Boring, banking o.l.** Boring, banking o.l. i betongvegger må skje mellom følgende tidspunkt. :
Mandag – fredag kl. 08:00 – 20:00
Lørdag – søndag kl. 09:00 – 18:00
Det er ønskelig med 14 dagers varsel om planlagt arbeid, slik at styret kan sende ut en mail til resten av sameiet.
- 3. Markiser, rekkverk, parabler o.l.** Markiser, rekkverk, parabler o.l. skal ikke monteres uten skriftlig godkjenning av styret, og evt. bygningsmyndighetenes skriftlige tillatelse dersom dette trengs. Dette gjelder alle installasjoner som medfører fasadeendring.
- 4. Fellesganger og -svalganger.** Fellesganger og -svalganger er fellesareal og her skal det ikke henges opp noe/innredes uten styrets samtykke ei heller oppbevares sykler, barnevogner, boss eller andre gjenstander.
- 5. Felles garasjeanlegg.** Felles garasjeanlegg skal være ryddig og det skal ikke være en lagringsplass for møbler, boss, gjenstander o.l.
- 6. Ladepunkt for elbil.** For å installere ladepunkt for elbil ber vi beboerne/eiere kontakte Bergen Elektro frem til utløp av garanti som er 5 år fra innflytnings dato (medio januar 2021).
- 7. Fremleie.** Beboere kan fritt leie ut sin bolig, innenfor 10 %. Men styret ønsker informasjon tilsendt om leietager, herunder fullt navn/tlf.nr./mailadresse. Utleie av parkeringsplass til personer utenfor sameiet er ikke tillatt. Styret minner også om at det er de respektive eieres plikt at leietagere til enhver tid er informert om sameiets regler/plikter/vedtekter.
- 8. Grilling på altan/terrasse tilhørende leilighet.** Det er kun gass og elektriske griller som er tillatt på terrassene til boligene. Her gjelder egne retningslinjer på fellesområde/felles takterrasse.
- 9. Dugnad.** Sameiet planlegger 2 dugnader i året (herunder vår og høst) og her er det pliktig oppmøte for eiere.
- 10. Dyrehold.** Det er tillatt med dyrehold, men styret ønsker at man registrere sine husdyr hos oss, slik at vi til enhver tid har oversikt over dyrene som bor fast i blokken. Ved lufting av husdyr på terrassen skal man som eier/beboer sørge for at husdyret ikke kommer seg inn på naboen sin terrasse.
- 11. Fellesområdet og felles takterrasse.** Her er det utarbeidet egne retningslinjer for bruk av disse.
- 12. Gjesteparkering.** Gjesteparkeringen er utelukkende forbehold gjester. Beboere skal ikke bruke denne som parkeringsplass.
- 13. HC-parkering.** Beboere som har fått tildelt HC-parkering må til enhver tid være informert om at de kan bli nødt til å bytte denne plassen om man får beboer i sameiet med behov for en av disse plassene.
- 14. Røykeforbud.** Det er røykeforbud i fellesgarasje, fellesgang, takterrassen og svalganger.
- 15. Doner o.l..** Det er forbud mot flyging av droner o.l. på fellesarealer, både innendørs og utendørs. Det oppfordres også til å holde dette inne i hver respektiv leilighet mtp. sprinkleranlegget som er veldig følsomt.
- 16. Tap av systemnøkkel.** Ved tap av systemnøkkel er eier ansvarlig for å bestille ny nøkkel via styret,

da det er styret som sitter som rekvirent for bestilling. Viktig da at det er medsendt fullt navn, HB nummer på nøkkelen, antall nøkler og om det skal sendes hit med faktura, eller hentes hos Heikki Bruvik.

Styret kan nås på følgende mailadresse: sameiet.hjelletunet@gmail.com

Styrerelaterte henvendelser skal KUN tas på styremail!

Retningslinjer for bruk av fellesområder og felles takterrasse i Sameiet Hjelletunet

Org.nr. 926 589 334

Alle som bor i sameiet plikter å rette seg etter følgende retningslinjer:

- 1. Rydding.** Ved bruk av fellesområder og felles takterrasse plikter beboer/eier å rydde opp etter seg ved bruk.
- 2. Matlaging/grilling.** Det er forbud å lage/tilberede mat på fellesaraler.
- 3. Bruk av fellesområder og felles takterrasse.** Ved større samlinger på fellesområder/felles takterrasse skal styret varsles i god tid.
- 4. Ro om nettene.** Det forventes at det ikke skal forekomme bråk og støy samt høy musikk som kan forstyrre naboer om kveld/nettene. Normal ro, i og rundt bygget, mellom kl. 23:00 – 07:00.

Styret kan nås på følgende mailadresse: sameiet.hjelletunet@gmail.com



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

VEDTEKTER

For Sameiet Hjelletunet

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hjelletunet. Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

2. EIENDOMMEN

Sameiet består av 31 eierseksjoner i eiendommen gnr. 61 bnr. 227 i Bjørnefjorden Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk. **Vedlegg 1** viser sameiebrøken for alle seksjoner. Alle seksjoner er boligseksjoner, med unntak for seksjon 31, som er næringsseksjon.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen(e) med vegger, inngangsdør, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Felles teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg inngår i fellesarealene, dvs. stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenheterenes sikringsskap. Det samme gjelder andre innretninger eller installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTLIG RÅDERETT OVER SEKSJON

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon. En sameier kan ikke overdra/leie ut arealer en disponerer på fellesområder til andre enn seksjonseiere i dette sameie.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilklårene for rettighetene fastsettes i vedtektene.

Installasjoner som påvirker fasaden som f.eks. parabolantennner, markiser, varmepumper, levegger, plantekasser el. kan ikke monteres uten at det på forhånd er innhentet tillatelse fra styret. Det samme gjelder montering av dekke på terrassegulv, vindusscreen eller andre innredningsvalg som vil ha betydning for eller kan påvirke byggets fasade.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne eller fellesarealene. Dette ansvaret omfatter også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettets inntil bruksenhet, og for sikringsskap og elektrisk anlegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Sameierne i fellesskap har alt ansvar for vedlikehold av tomten, fellesanlegg og andre fellesarealer. Sameiet har ansvar for vedlikehold av felles teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg fra det tas i bruk.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir utført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med månedlige beløp til dekking av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG ANSVAR UTAD

6.1 Felleskostnader

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.

Som felleskostnader anses blant annet:

- eiendomsforsikring, jf. § 15 (omfatter ikke innboforsikring)
- drift av heis, sprinkleranlegg, garasjeporter, felles varmeanlegg
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg
- kostnader til etablering av infrastruktur for ladeanlegg i garasje
- lys/oppvarming av fellesarealer
- kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- kostnader til felles avtale med Canal Digital om bredbånd og tv-kanaler.

6.2 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Akontobeløpet er delt opp i tolv transjer, som hver forfaller den første i hver måned. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

6.3 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. SAMEIERMØTET

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom

et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

8.2 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være en sameier. Under møteledelsens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er tilstede. Kopi av den undertegnede protokollen skal tilsendes/leveres samtlige sameiere og holdes tilgjengelig for sameierne.

8.3 Stemmeberegning og flertallskrav

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

8.4 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

8.5 Interimstyre

Sameiet skal ha et interimstyre bestående av utbygger og forretningsfører frem til ordinært sameiestyre er valgt.

8.6 Konstituerende sameiermøte

Interimstyret skal innkalle til konstituerende sameiermøte innen 40 dager etter at det er avholdt overtakelsesforretning for overdragelse av halvparten av de totale seksjonene i Hjelletunet.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

9.1 Valg av styre

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Ved valgene anses den eller de kandidatene som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre sameiers husstand.

9.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

9.3 Styremøter

Styreleder har ansvar for at styremøter avholdes så ofte som det trengs.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen forhold, i eller utenfor styremøtet, der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder forretningsfører.

9.5 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

11. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret kan ansetter eller avsette forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap fra foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiermøtet.

12. ANSVAR FOR FELLES DRIFT, FORVALTNING OG FREMTIDIG OVERTAKELSE AV FELLESOMRÅDER

Sameiet skal være medlem i Hjellevåsen Velforening, som skal stå for den praktiske gjennomføringen av drift- og vedlikehold av fellesområder for beboerne innenfor reguleringsplan for område

Hjellemarka 3, samt fordeling av kostnadene til slik drift/forvaltning mellom deltakerne i velforeningen.

Markhus Bolig AS er ved opprettelsen av eierseksjonssameiet eier av fellesområder for eiendommene som ligger innenfor reguleringsplan for område Hjellemarka 3. Eierseksjonssameiet er innforstått med at Markhus Bolig AS vil overdra hele eller deler av eiendommen gnr. 61, bnr. 11 til Hjellevåsen velforening når selskapet har bygget og solgt de siste boenhetene i reguleringsfeltet.

Dette pkt. 12 kan ikke endres uten etter samtykke fra Markhus Bolig AS (org. nr. 984 106 653) eller den/de som utpekes av Markhus Bolig AS, for eksempel eierne av seksjoner i sameiet.

13. ADKOMSTRETT TIL TILLEGGSDELER

Seksjon 1,2,3,4,5,6,10,11,12,13,14,18,19,20,21,22,26,27,28,29,30 har adkomstrett gjennom seksjon 31 og frem til bodareal benevnt TB SNR 1,2,3,4,5,6,10,11,12,13,14,18,19,20,21,22,26,27,28,29,30. Adkomstreten omfatter både adkomst via trappehus og adkomst via ytterdør/port ved innkjøring til seksjon 31.

Denne bestemmelsen kan ikke slettes uten etter skriftlig samtykke fra snr. 1,2,3,4,5,6,10,11,12,13,14,18,19,20,21,22,26,27,28,29,30.

Alle seksjoner har adkomstrett frem til sykkeparkerings i snr. 31 og rett til å benytte sykkelparkering i snr. 31.

14. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Sameiets ansvar for forsikring av eiendommen overtas fra utbygger fra 1. mnd. etter stiftelsesmøtet for sameiet er gjennomført.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangs salg så langt det passer.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

16. DIVERSE

Sameiermøtet kan om ønskelig vedta husordensregler med vanlig flertall.

17. LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Nabolagsprofil

Storestraumen 299 - Nabolaget Søfteland - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hetleflåttre Linje 610, 740, 741	8 min 0.7 km
Bergen Flesland	21 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	25 min 27.7 km

Skoler

Søfteland barneskule (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	8 min 5 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 492 elever, 34 klasser	9 min 7.2 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	5 min 3.8 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	6 min 3.9 km

«Koselig sted med masse hyggelige folk»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

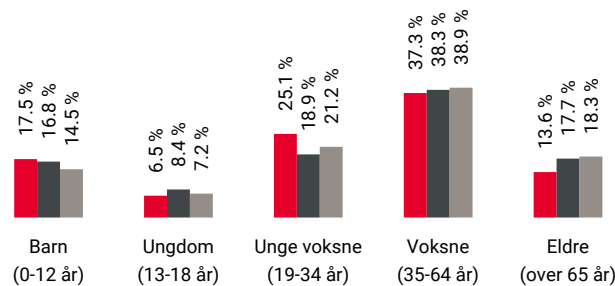
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søfteland	2 261	1 014
Bjørnafjorden kommune	25 213	11 115
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hjellemarka Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	2 min 0.2 km
Nøtteliten barnehage (0-5 år) 76 barn	22 min 1.9 km
Varhaug barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 3.1 km

Dagligvare

Meny Os PostNord	3 min 2.6 km
Joker Søfteland Post i butikk, PostNord	4 min 2.4 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



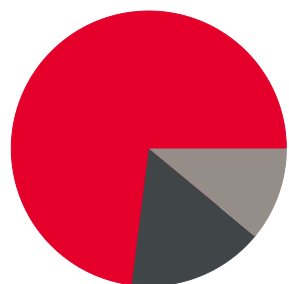
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Søfteland barneskule	19 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.7 km	
⚽ Søfteland kunstgressbane	4 min	🚗
Fotball	2.7 km	
🚲 EVO Os	3 min	🚗
🚲 Actic Osbadet	7 min	🚗

Boligmasse



73% enebolig
16% blokk
11% annet

«Landlig, fritt, stille og gode
turmuligheter. Et sted å trives.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Os

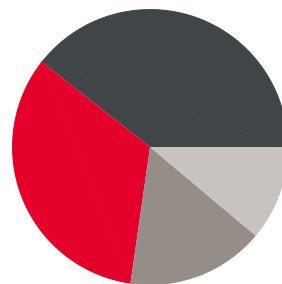
4 min 🚗



Ditt Apotek AMFI Os

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



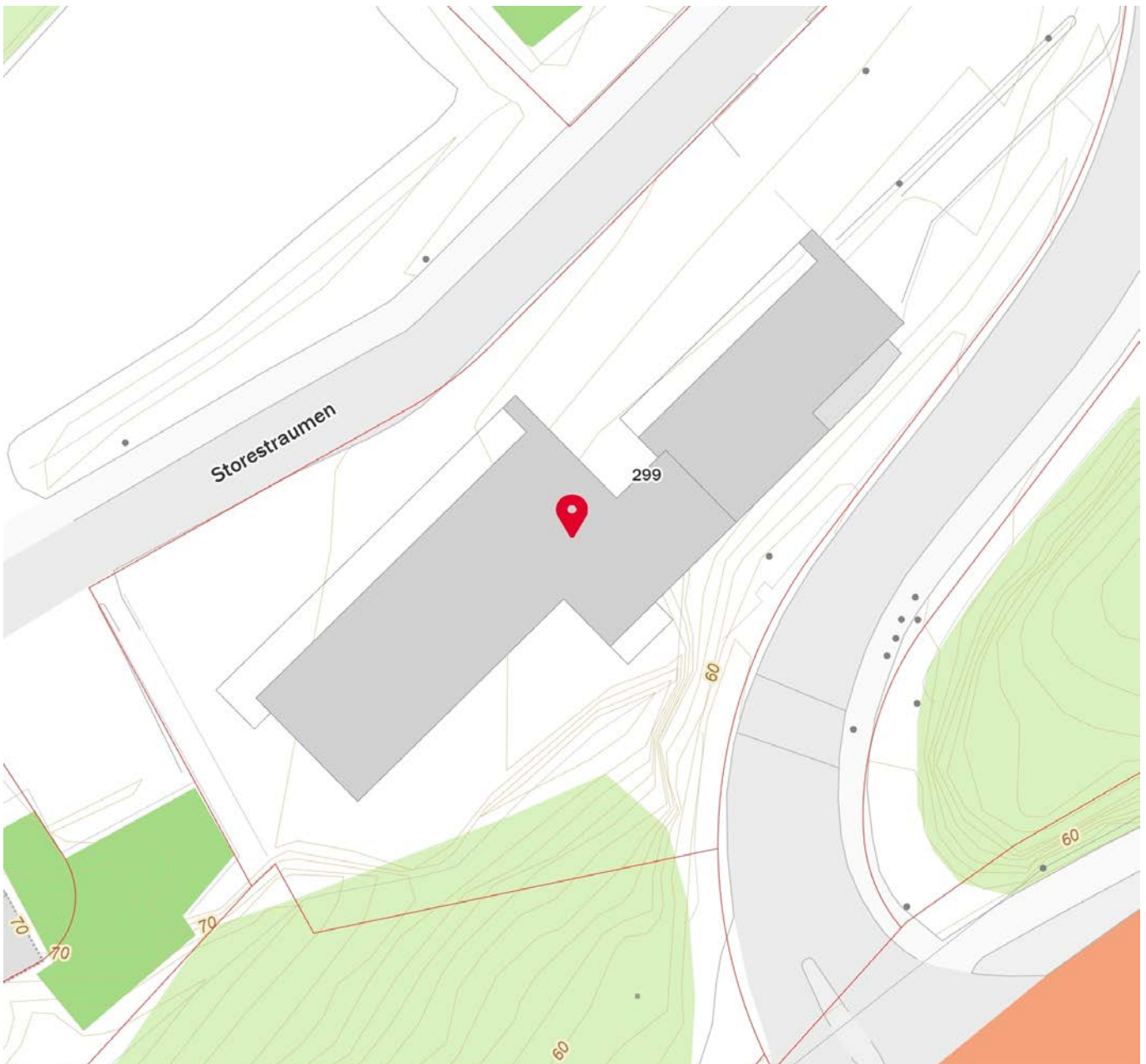
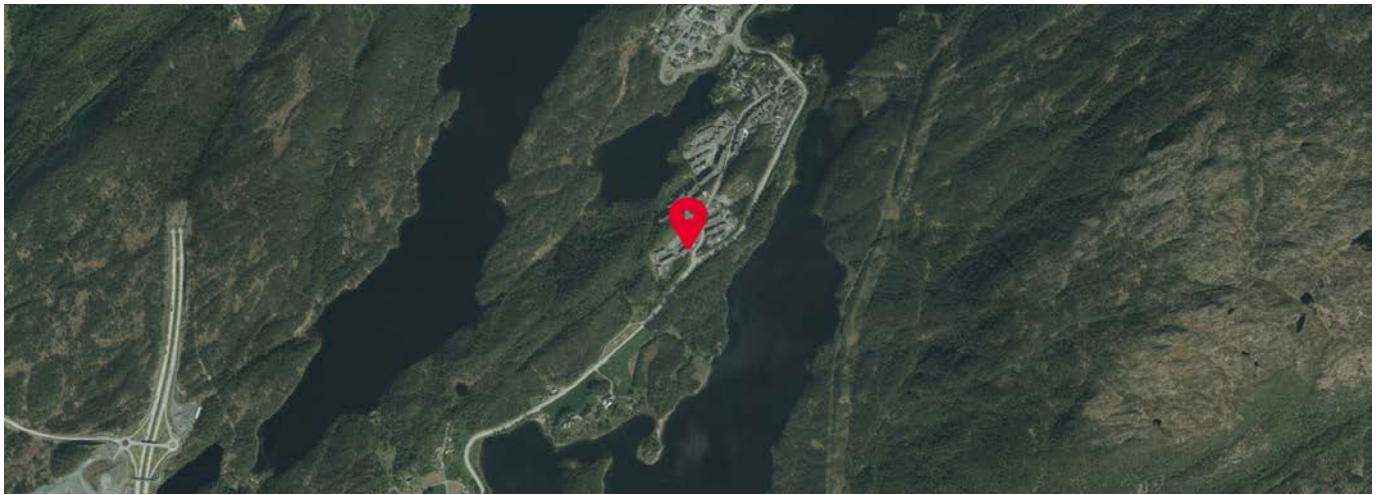
0%

43%

■ Søfteland
■ Bjørnafjorden kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 09.10.25 Side 1 av 2

Sameiet Hjelletunet	V ³ r ref.:	449/17	Fjdselsdato eier:	21.01.1976
Storestraumen 299	Type:	Fritt ³ ende seksj.sameier/andre sameier		
5212 Sd FTELAND	Eiere:	Laila Margrethe Fossdahl-Sorum		
Organisasjonsnr: 926 589 334	Seksjonsnr:	17		

1: Felleskostnader

Tot. innv. m ³ ned:	3 761		
Felleskostnader:	A-konto vann		1 451
	Sameieavgift		1 716
Tilleggsytelser:	Kabel-tv/bredb ³ nd		594

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: S³rskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Ketil Lie Thorsen
Adresse: Storestraumen 299
Postnr/-sted: 5212 Sd FTELAND
Telefon: Mob.: 48208908
E-post: sameiet.hjelletunet@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	6 885	Gjeld:	0	Andre inntekter:	61
		Utgifter:	0		

7: P³lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 17		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2021
G³ rds/bruksnr: 61/227 - seksjon:17
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0208

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass utend ³ rs ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjoner
Fasiliteter:			

Det m³ lese av vannm³ ler og energim³ ler i teknisk skap p³ bad ved overlevering av leilighet. Styret rnskker tilsendt kontaktinformasjon til ny seksjonseier

LEGALPANTERETT: Eierseksjonssameier har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For rrvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 09.10.25 Side 2 av 2

Sameiet Hjelletunet	V³ r ref.:	449/17	Fjdselsdato eier:	21.01.1976
Storestraumen 299	Type:	Frittst³ ende seksj.sameier/andre sameier		
5212 Sd FTELAND	Eiere:	Laila Margrethe Fossdahl-Storum		
Organisasjonsnr:	926 589 334			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt p³ forespr³rsel.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkj³psretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kj³p av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

Laila Margrethe Fossdahl-Storum
Andelseiers underskrift



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Storestraumen 299
5212 SØFTELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre