



STORESTRAUMEN 99D
SØFTELAND



STORESTRAUMEN 99D
SØFTELAND

INNHOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
31	Området
32	Økonomi
33	Om Sameiet
34	Offentlige forhold
35	Øvrige kjøpsforhold
36	Megler
39	Vedlegg
40	Takst
54	Egenerklæring
58	Energiattest
65	Forretningsførerinfo
111	Kommunalinformasjon



STORESTRAUMEN 99D

OS / SØFTELAND

W Eiendomsmegling ved Anders Paulsen og Silje Lavik har gleden av å presentere denne innbydende leiligheten i Storestraumen 99D. Leiligheten har en praktisk planløsning med gjennomgående god standard. Her kan man flytte rett inn! Følgende er verdt å fremheve:

- * Moderne leilighet fra 2017.
- * Praktisk og lufting planløsning.
- * 2 soverom.
- * Romslig bad.
- * Varmepumpe og balansert ventilasjon.
- * Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.
- * Overbygget inngangsparti med plass til utemøbler.
- * Parkering i carport med el-lader.
- * Rolig og barnevennlig beliggenhet med gangavstand til barnehager og skole.
- * Utmerket utgangspunkt for flotte tur- og rekreasjonsområder.
- * Få min med bil til Os og ca 25 min til Bergen sentrum.





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

2.590.000,-

Fellesgjeld

0,-

Totalpris

2.665.827,-

P-rom

53 m²

BRA

58 m²

Antall soverom

2

Eierform

Eierseksjon

Byggeår

2017

Etasje

1

Felleskostnader

1.661,-

Energimerking



DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/6003224

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLERE



EIENDOMSMEGLER
Anders Paulsen

Eiendomsmegler
anders@wmegling.no

906 78 543



EIENDOMSMEGLER
Silje Lavik

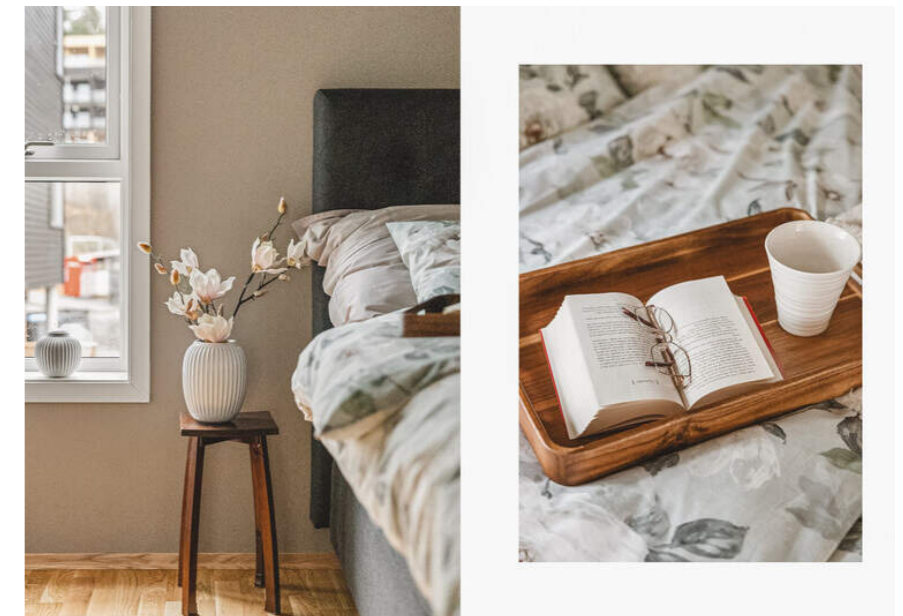
Eiendomsmegler MNEF
silje.lavik@wmegling.no

934 54 043

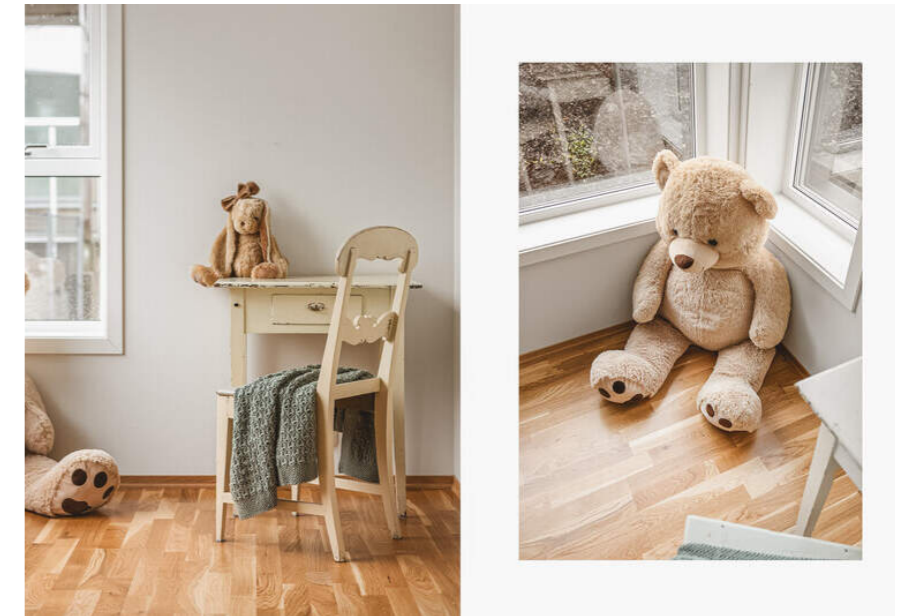




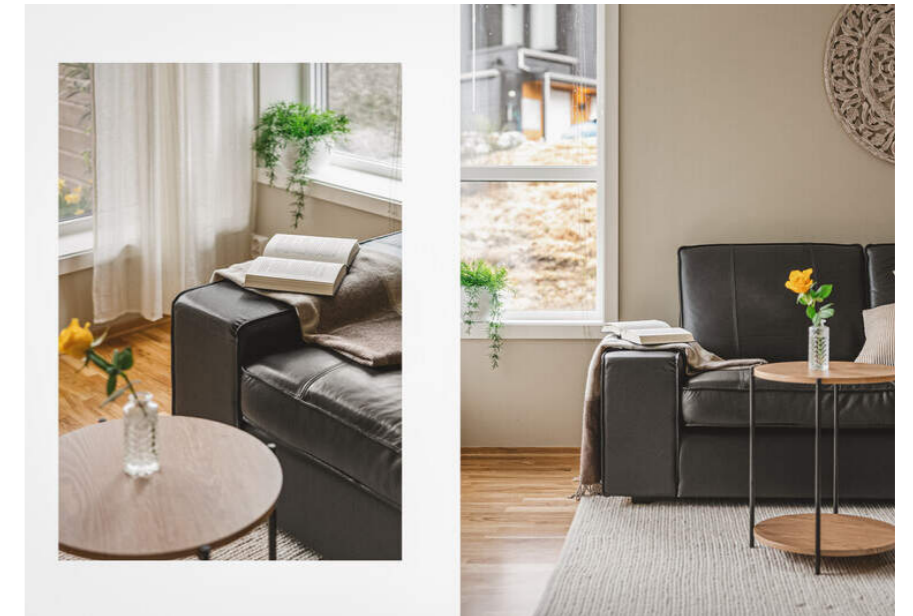
Hovedsoverommet har god plass til å innredes med dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.



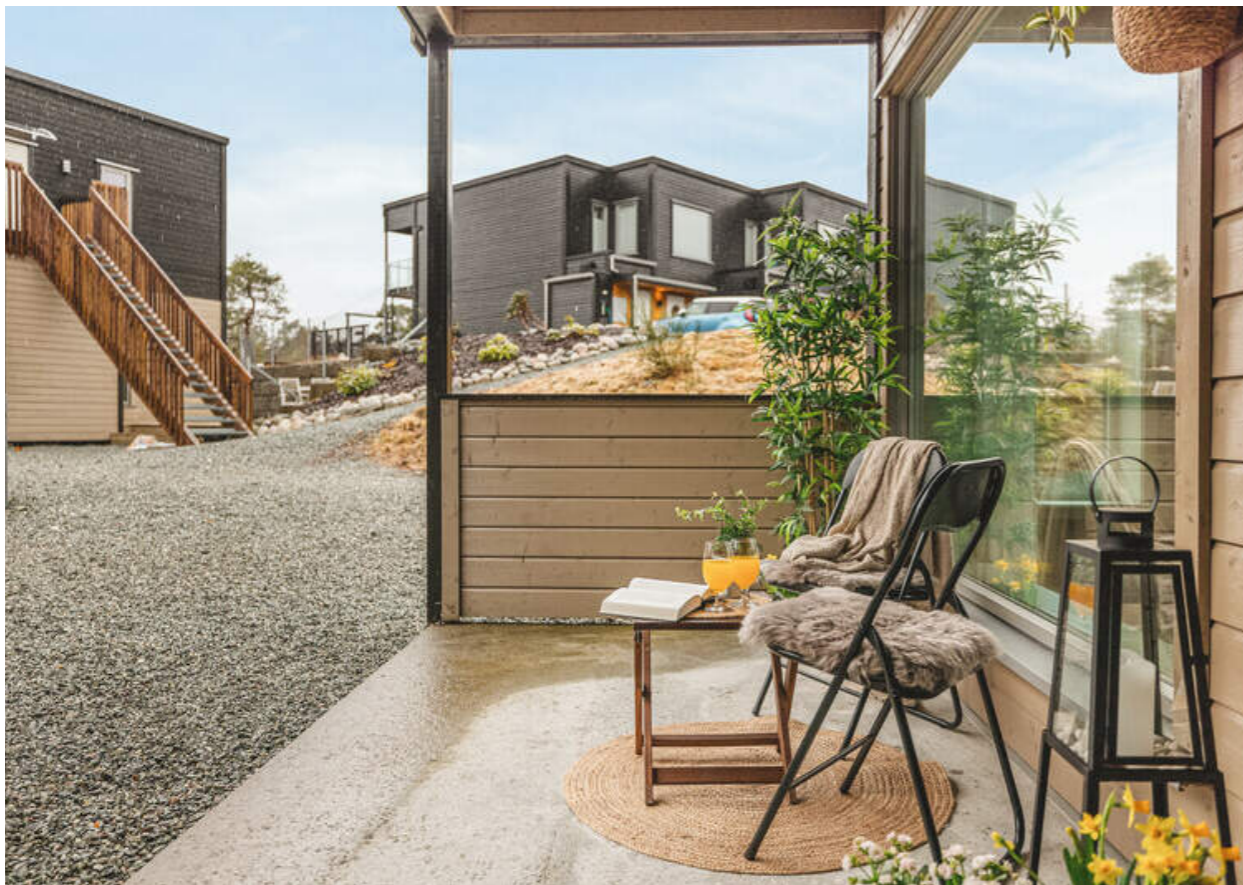
- W Eiendomsmegling Bergen -













PLANTEGNING



NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling ved Anders Paulsen og Silje Lavik har gleden av å presentere denne innbydende leiligheten i Storestraumen 99D. Leiligheten har en praktisk planløsning med gjennomgående god standard. Her kan man flytte rett inn! Følgende er verdt å fremheve:

- * Moderne leilighet fra 2017.
- * Praktisk og lufting planløsning.
- * 2 soverom.
- * Romslig bad.
- * Varmepumpe og balansert ventilasjon.
- * Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.
- * Overbygget inngangsparti med plass til utemøbler.
- * Parkering i carport med el-lader.
- * Rolig og barnevennlig beliggenhet med gangavstand til barnehager og skole.
- * Utmerket utgangspunkt for flotte tur- og rekreasjonsområder.
- * Få min med bil til Os og ca 25 min til Bergen sentrum.

ADRESSE

Storestraumen 99D

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 61, BNR 232 i Bjørnafjorden kommune

BOLIGTYPE

Eierseksjon

EIERFORM

Eierseksjon

EIER

Malin Mjelde

AREAL OG INNHOLD

P-rom: 53 m²

Bra: 58 m²

Leilighet

Primærrrom

1. etg. P-rom: ca. 53 m².

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 53 kvm BRA-i

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
1.etg: Entré, stue, bod, kjøkken, bad og 2 soverom.

Leiligheten disponerer 1 utvendig bod.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA/BTA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS 3940:2023 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

BYGGEÅR

2017

STANDARD

Leilighetskomplekset ble oppført i 2017 og leiligheten

fremstår som lys og innbydende med god planløsning og gjennomgående god standard på inventar og utstyr. For ytterligere informasjon henvises til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagt takst og selgers egenerklæringsskjema.

TOMT

Felles tomt for Sameiet er opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plenarealer, lekeplass, grillplass og biloppstillingsplasser. Egen inngang.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

5430.2 m²

BYGGEMÅTE

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Arnt-Stian Warholm:

Boligbygg oppført i 2017. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Entrédør med overbygg. Vinduer og terrassedør med karm av tre, og tre-lags glass. Varmepumpe i stue. Oppvarming med elektriske varmekabler på bad (i følge eier). Øvrig oppvarming med elektrisitet. Balansert ventilasjon.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.
* Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, og det er ingen tegn til slitasje.
* Dokumentert fagmessig godt utført.
* Det er ingen merknader.

TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.
* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.
* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
* Kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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 overvåking av denne bygningsdelen.

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.

TGIU 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.

I: Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

Våtrom - Bad.

Overflater gulv: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Kjøkken.

Innredning: Det registreres synlige merker (skader i overflaten) på skrog til kjøleskap. Eksakt årsak er ikke kjent, men innredning som tidligere eier har demontert vurderes som en sannsynlig årsak. Skade er av estetisk karakter.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

ADGANG TIL UMLEIE

Seksjonseier kan som hovedregel fritt leie ut sin egen seksjon. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

OPPVARMING

Varmepumpe i stue. Oppvarming med elektriske varmekabler på bad (i følge eier). Øvrig oppvarming med elektrisitet. Balansert ventilasjon.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

DIVERSE

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feierevesen på eiendommen.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, oppvarming, varmtvann, oppgradering av kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, felleskostnader og innboforsikring etc.

OM SAMEIET

Sameiet Hjellemarka II B 10 består av til sammen 38 boenheter, fordelt på 9 rekkehus og 29 leiligheter. Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst.

Styreleder: Eli Røssland Nordberg

Mob.: 90969614

E-post: hjellemarkaB10@gmail.com

Til informasjon:

Boligens fasade skal males innen 15.08.2024 og vaskes innen 01.05.2024. Hver seksjon betaler selv for malingen og beløpet fordeles etter størrelse.

Dersom ny kjøper overtar boligen før nevnte datoer vil denne forpliktelsen følge ny eier.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

- Bom/Hulrom under noen av flisene på badet. Låg merknad i tilstandsrapport fra kjøp. TG2/ikke behov for utbedring.

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

- Ny bygget. Fukt i kjeller med bodene. Utbedret med montering av lufttørker. (Informert vis forrige eiers egenerklæringsskjema).

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

- Firmanavn: Ukjent for meg hvem som skiftet viftemotoren. Os elektro skal fikse sikringene i sikringsskapet som fikk merknad på, fra kontrollen til Eviny

Elsikkerhet AS 15.01.2024.

- Lyd fra utedel på varmpumpen. Forrige eier stod til ansvar for at dette blei fikset. Viftemotor blei skiftet, og lyden var vekke etter det.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

- (Jeg har ikke fått papirer på skift av viftemotor skift, fra forrige eier).

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

- Eviny Elsikkerhet AS har hatt kontroll av elektriske anlegget 15.01.2024.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

- På parkering nr 3 i carport.

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

- Første eier la fliser på kjøkkenet.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

- Fra tideligere salg av boligen.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning

medfølger. Vaskemaskin på bad medfølger handelen. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

OMRÅDET

BELIGGENHET

Velkommen til Storestraumen 99D.

Leiligheten har en sentral, tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet i naturskjønne og rolige omgivelser i et nyere boligområde på Søfteland.

Her er det kort vei til det meste av fasiliteter og servicetilbud for å skape en enkel hverdag. Det er få minutter til busstopp og ca 2 km til nærmeste dagligvarebutikk, Joker Søfteland. For helgehandelen er det ca 3 km til Meny Industriveien eller Amfi OS med over 40 butikker. På Amfi finner man blant annet dagligvarebutikk, klesbutikker, jernhandel, sportsbutikker, apotek, frisør, mm. Ellers er det kort vei til Osøyro hvor man har flere restauranter, apotek, vinmonopol og frisører. I Os sentrum har man også kultursenteret Oseana med tilbud til både barn og voksne. Det er bare 17 minutter til Lagunen Storsenter med totalt 160 virksomheter, og ca 25 minutter med bil til Bergen sentrum via nye E39 mellom Os og Fana.

For barnefamilier er det godt tilrettelagt med flere barnehager og skoler i nærområdet. Her finner man blant annet Nøtteliten barnehage, Hjellemarka FUS barnehage og Søfteland skole ca 12 minutter unna. I tillegg er det enkel adkomst med buss til

ungdomsskole og flere videregående skoler.

Det er et hav av tur- og rekreasjonsmuligheter i området, med kort avstand til fine turstier rundt Gåsakilen, turen til Galtåsen eller langs Storestraumen. Man kan blant annet gå den gamle postveien fra Søfteland via Munkestien til Lysekloster og videre på Lyshorn.

På sommerstid kan man bade og fiske i Bergstøvatnet, Storestraumen eller Vindalsvatnet, og om ønskelig kan man leie kano ved Eran Veikro. Av andre fritidstilbud kan friidrettsbanen ved Søfteland skole, kunstgressbane på Søfteland idrettsplass og Osbadet med svømmehall, fotballbane og idrettshall nevnes. Like ved Osøyro ligger også Bjørnefjorden Golfbane.

Alt i alt, er dette et perfekt bosted for mennesker i alle aldre og i alle livsfaser.

ADKOMST

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra W Eiendomsmegling.

PARKERING

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i felles carport med el-lader. Ellers er det gjesteparkering på sameiets tomt, kun til bruk for gjester.

BEBYGGELSE

Hovedsakelig tilsvarende byggelse, rekkehus og eneboliger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 2.590.000,-

OMKOSTNINGER

2 590 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

207,- (Panteattest kjøper)

810,- (Tingl.gebyr pantedokument)

810,- (Tingl.gebyr skjøte)

64 750,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum:2 590 000,-))

9 250,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

75 827,- (Omkostninger totalt)

2.665.827,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 2.665.827,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 638.829,- for år 2022

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 2.427.548,- for år 2022

INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes

som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

KOMMUNALE AVGIFTER

13.981,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 31/3, 30/ 6, 31/9 og 31/12. Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

FELLESKOSTNADER

Kr 1.661,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

I felleskostndene inngår punktene under og de fordeles på følgende måte:

Felleskostnader:

Sameieavgift kr. 833,-

Tilleggsytelser:

Kabeltv/internett kr. 678,-

Ekstra vedlikehold kr. 100,-

Forsikring kr. 50,-

Fordeling Felleskostnader basert på budsjett for 2024:

Lønn og honorarkostnader (10%), forretningsførsel (8%), revisjon/forsikring/kontingent o.l. (11%), energi/Andre driftskostnader (41%), fondsavsetning (9%), vedlikehold (21%).

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld/felleskostnadene.

Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen

konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Boligens fasade skal males innen 15.08.2024 og vaskes innen 01.05.2024. Hver seksjon betaler selv for malingen og beløpet fordeles etter størrelse. Dersom ny kjøper overtar boligen før nevnte datoer vil denne forpliktelsen følge ny eier.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har ikke fellesgjeld.

INFO OM FELLESGJELD

Det eksisterer ikke fellesgjeld på denne eiendommen.

REGNSKAP

Regnskapet for 2022 ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 19 244,-.

Sameiet har per 31.12.2022 disponible midler på kr. 143 965,-.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

OM SAMEIET

SAMEIE

Sameiet Hjellemarka II B10

ORG.NR.

918 267 727

FORRETNINGSFØRER

Vestbo BBL

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

SIKRINGSORDNING

Laget er ikke tilknyttet sikringsordning.

STYREGODKJENNELSE

Styret må informeres, men det kreves ikke søknad om styregodkjenning.

VEDTEKTER

Vedlagt i salgsoppgave finner du husordensregler og vedtekter. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i disse.

SAMEIETS FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

SP0001331523

BEBOERENS FORPLIKTELSER

Det er dugnad etter avtale i sameiet, men beboere oppfordres til å gi beskjed til styret dersom man ser/oppdager noe som ikke er tilfredsstillende. Eier og evt. leietaker forplikter seg til enhver tid å følge de gjeldende vedtekter.

OFFENTLIGE FORHOLD**TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i

samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

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

07.07.2016 - Dokumentnr: 623376 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/2479

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Bjørnafjorden kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende nybygg - bygg E datert 16.05.2017.

Det kan likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen er i henhold til kommuneplan avsatt til boligområde.

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan avsatt til konsertert småhusbebyggelse.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes

for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

KONSESJON

Nei

ODEL

Nei

BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**BETALINGSVILKÅR**

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og

tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

LÅNEFINANSIERING

Ta kontakt med megler om du ønsker tilbud på finansiering.

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag er avtalt til: 2%
Markedsføring: 21.000,-
Tilrettelegging: 14.900,-
Oppgjør: 6.900,-
Øvrige kostnader: 22.109,-

OPPDRAGSNUMMER

6003224

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 04.04.2024.

MEGLER

KONTAKTPERSON

Anders Paulsen Eiendomsmegler MNEF
Tlf 906 78 543
anders@wmegling.no

ANSVARLIG MEGLER

Silje Lavik Eiendomsmegler MNEF
Tlf 934 54 043
silje.lavik@wmegling.no

MEGLERFORETAK

W Eiendom Bergen Sentrum AS
Breiviksveien 64
5042 Bergen
Telefon: 924 56 782
Epost: bergensentrum@wmegling.no
Org.nr: 925 394 904



VEDLEGG

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Storestraumen 99D
5212 SØFTELAND
Gnr./Bnr.: 61/232
Seksjonsnr. : 26
Bjørnafjorden kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 58 m²

Totalt bruksareal (BRA): 58 m²

Befaring

Befaringsdato: 22.02.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.vest@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Arnt-Stian Warholm

Mobil: 97727292

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.02.2024
Referansenummer	15052601
Meglerforetakets oppdragsnummer	6-0032/24
Hjemmelshaver/selger	Malin Mjelde
Bygningssakkyndig inspektør	Arnt-Stian Warholm
Tilstede på befaringen	Malin Mjelde
Utvendige snødekte flater	Ingen
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	27.02.2024 17:04

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Storetraumen 99D
Postnummer/sted	5212 SØFTELAND
Kommune	4624 - Bjørnafjorden
Gnr./Bnr.:	61/232
Seksjonsnr.	26
Tomt	Eiet tomt: 5430 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2017		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Hjellemarka II B10 beliggende på Søfteland, Bjørnafjorden kommune. Felles tomt for Sameiet er opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plenarealer, lekeplass, grillplass og biloppstillingsplasser. Egen inngang.

Boligbygg oppført i 2017. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Entrédør med overbygg. Vinduer og terrassedør med karmen av tre, og tre-lags glass. Varmepumpe i stue. Oppvarming med elektriske varmekabler på bad (i følge eier). Øvrig oppvarming med elektrisitet. Balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.
Egen inngang til leilighet.
Leiligheten består av: Entré, stue, bod, kjøkken, bad og 2 soverom.
Utgang fra stue til terrasse

Leiligheten disponerer 1 utvendig bod.
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i carport med uttak for lading av elbil.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater gulv	8	
Kjøkken		Innredning	8	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

- Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
- Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
- Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	53	5		58	10
	Entré, stue, bod, kjøkken, bad og 2 soverom.	Bod			Terrasse
SUM	53	5		58	10
Total bruksareal: 58 m²					

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: utearealer.

Leiligheten har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 49 m2 P-rom og 4 m2 S-rom.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 22,5 prosent, ved 25,1 celsius.

TG 2

Overflater gulv

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredning med glatte fronter fra byggeår.
Benkeplate av laminat.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner


TG 2

Innredning

Det registreres synlige merker (skader i overflaten) på skrog til kjøleskap. Eksakt årsak er ikke kjent, men innredning som tidligere eier har demontert vurderes som en sannsynlig årsak. Skade er av estetisk karakter.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Gulvvarme på badrom.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Mekanisk balansert ventilasjon.
Varmepumpe i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner


Etasjeskiller - 1. Etasje

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap.
Varmtvannsbereider på 115L (fra 2016) plassert i bod.
Varmepumpe i stue.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 Ventilasjon Ifølge huseier er ventilasjonsanlegget sist inspisert/rengjort/skiftet filter i Oktober.

 **TGIU** Stakeluke Innvendig stakeluke er ikke lokalisert.

 Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe) Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmpumpe.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,54 meter og på bad er takhøyden målt til 2,30 meter.

Radon

 **TGIU** Radon Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Andre forhold

Det gjøres oppmerksom på punkt 5, 13, 13. 1 og tilleggskommentar i selgers egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.


Elektrisk anlegg


Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er EI-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet EI-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereider: Nei.
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år, med følgende avvik som ikke er dokumentert rettet opp: Jordfeilbryter løses ikke ut ved bruk av knapp. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.


Til info:
Avvikene i rapport er en reklamasjonssak som er under utbedring. Det er lagt frem dokumentasjon på dette under befaring. Det er ikke kjent når avvik vil bli utbedret.

Brann

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

 Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med overbygg over entrédør.
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på ca. 10 m².
Terrasse i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater av synlig betong.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 09/12/2016, arbeidene gjelder nyanlegg.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 15/01/2024 med registrerte avvik.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt. Signert og datert: 17/02/2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

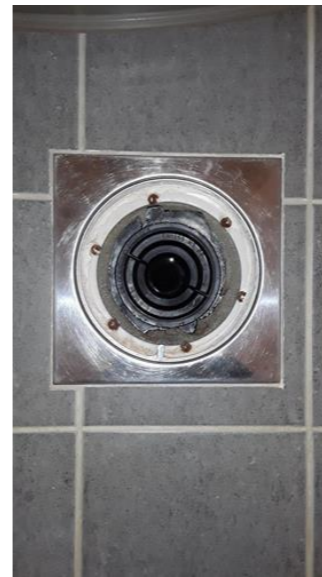
Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS	Oppdragsnr.	6003224		
Adresse	Storestraumen 99D				
Postnr.	5212	Sted	SØFTELAND		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Malin	Etternavn	Mjelde		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar Bom/Hulrom under noen av flisene på badet. Låg merknad i tilstandsrapport fra kjøp. TG2/ikke behov for utbedring.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar Ny bygget. Fukt i kjeller med bodene. Utbedret med montering av lufttørker. (Informert vis forrige eiers egenerklæringsskjema).

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Ukjent for meg hvem som skiftet viftemotoren.

Os elektro skal fikse sikringene i sikringsskapet som fikk merknad på, fra kontrollen til Eviny Elsikkerhet AS 15.01.2024.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lyd fra utedel på varmpumpen. Forrige eier stod til ansvar for at dette ble fikset. Viftemotor ble skiftet, og lyden var vekke etter det.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar (Jeg har ikke fått papirer på skift av viftemotor skift, fra forrige eier)

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

Nei Ja Kommentar Eviny Elsikkerhet AS har hatt kontroll av elektriske anlegget 15.01.2024

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar på parkering nr 3 i carport.

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar Første eier la fliser på kjøkkenet.

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Fra tideligere salg av boligen.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

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

Nei Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

TILLEGGSKOMMENTAR

Bygget skal males utvendig i løpet av dette året. Er under planlegging.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

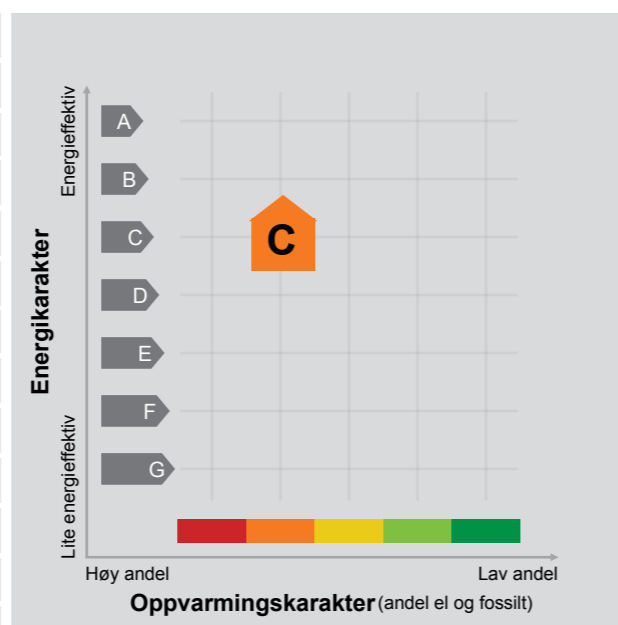
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 17/02/2024 18:28:03 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Storestraumen 99D
Postnummer	5212
Sted	SØFTELAND
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	232
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300511129
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fa3aee96-fc80-45d0-a5b1-bc94a869d55c
Dato	16.02.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	52.6
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storestraumen 99D
Postnummer: 5212
Sted: SØFTELAND
Kommune: Bjørnafjorden
Bolignummer: H0101
Dato: 16.02.2024 19:43:00
Energimerkenummer: fa3aee96-fc80-45d0-a5b1-bc94a869d55c

Kommunennummer: 4624
Gårdsnummer: 61
Bruksnummer: 232
Seksjonsnummer: 26
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300511129

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Protokoll fra ordinært årsmøte

31. mai 2023 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Hjellemarka II B10 etter skriftlig innkalling.

Årsmøtet ble holdt på den felles lekeplassen.

1. Konstituering

- a. Fra seksjonseierne møtte 4
I tillegg ble det fremlagt 0 fullmakter
Til sammen 4 stemmer.

Evt. andre tilstedeværende: Fra Vestbo møtte Ada Emilie Persent

- b. Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent.
- c. Møteleder var: Ada Emilie Persent
Møtereferent: Ada Emilie Persent
- d. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Einar Nordberg

2. Årsberetning fra styret for året 2022

Møteleder gjennomgikk årsberetningen.

Vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av regnskap for året 2022/ Revisjonsberetning

Regnskapet ble gjennomgått og kommentert. Revisors beretning var en ren beretning.

Vedtak: Regnskapet for 2022 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vedtak: Godtgjørelse kr 80 000,- til fordeling blant styrets medlemmer, ble vedtatt med alminnelig flertall.

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

5.1 Felleskostnader – Orienteringssak

Sameiet har behov for å øke felleskostnadene. Det innføres en økning på 10 % for å dekke økte utgifter fra og med 01.07.2023.

Informasjon fra styret ble tatt til etterretning.

5.2 Endring av sameiets vedtekter. Vedlikeholdsansvar

Styret foreslo å endre vedtektene til at det tilføyes et eget punkt under seksjonseiers vedlikeholdsansvar og fremsatte følgende forslag til vedtak:

§ 4 Vedlikehold (3) endres fra:

«Seksjonseieren er selv ansvarlig for påføring av beis/maling av fasaden på sin enhet. Malearbeid skal utføres ihht. instruks fra styret, og sameiet er ansvarlig for å skaffe til veie beis/maling. Dersom seksjonseier, etter pålegg fra styret, ikke oppfyller sitt vedlikeholdsansvar, kan styret besørge nødvendig malearbeid for sameiers regning.»

§ 4 vedlikehold (3) endres til:

«Seksjonseieren er selv ansvarlig for påføring av beis/maling av fasaden på sin enhet. Malearbeid skal utføres ihht. instruks fra styret, og sameiet er ansvarlig for å skaffe til veie beis/maling. Sameier kan bli fakturert for hele eller deler av kostnader for maling og utstyr. Dersom seksjonseier, etter pålegg fra styret, ikke oppfyller sitt vedlikeholdsansvar, kan styret besørge nødvendig malearbeid for sameiers regning.»

Vedtaksendring ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

6.1 Styremedlemmene

Vedtak: Følgende ble valgt som styremedlemmer
Ragnhild Oppedal ble valgt som styremedlem for to år
Joanna M. Skubiszewska ble valgt som styremedlem for to år

6.2 Styrets sammensetning etter valget

Etter valget består styret av:

Eli Røssland Nordberg	styreleder
Oda Elise Nordberg	styremedlem
Julie Myklebust Oksnes	styremedlem
Ragnhild Oppedal Osmundsvaag	styremedlem
Joanna M. Skubiszewska	styremedlem



Møteleder
Ada Emilie Persent


2023-05-31 22:40 GMT+2

Seksjonseier
Einar Nordberg











Protokoll årsmøte 2023 (002)

Final Audit Report

2023-05-31

Created:	2023-05-31
By:	Inger-Lise Sæle (iohsvs@vestbo.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAop1KgVuIU-7KxzS83xnkw7WGOtxeQeFO

"Protokoll årsmøte 2023 (002)" History

-  Document created by Inger-Lise Sæle (iohsvs@vestbo.no)
2023-05-31 - 10:27:39 AM GMT
-  Document emailed to ada.emilie.persent@vestbo.no for signature
2023-05-31 - 10:28:01 AM GMT
-  Email viewed by ada.emilie.persent@vestbo.no
2023-05-31 - 10:31:54 AM GMT
-  Signer ada.emilie.persent@vestbo.no entered name at signing as Ada Emilie Persent
2023-05-31 - 10:32:58 AM GMT
-  Document e-signed by Ada Emilie Persent (ada.emilie.persent@vestbo.no)
Signature Date: 2023-05-31 - 10:33:00 AM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to einar54.nordberg@gmail.com for signature
2023-05-31 - 10:33:01 AM GMT
-  Email viewed by einar54.nordberg@gmail.com
2023-05-31 - 8:36:56 PM GMT
-  Signer einar54.nordberg@gmail.com entered name at signing as Einar Nordberg
2023-05-31 - 8:40:06 PM GMT
-  Document e-signed by Einar Nordberg (einar54.nordberg@gmail.com)
Signature Date: 2023-05-31 - 8:40:08 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2023-05-31 - 8:40:08 PM GMT

Innkalling til
Ordinært årsmøte 2023
Sameiet Hjellemarka II B10

Møtet avholdes 30. mai 2023, kl. 18.00 - 20.00
på vår felles lekeplass.

Ragnhild Oppedal stiller til valg som Styremedlem

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. Alle endringer av vedtektene, krever $\frac{2}{3}$ flertall av de fremmøtte på sameiermøtet.

Bjørnafjorden , 9. mai 2023

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning, sak 5.1, og fullmakt

Vennligst les gjennom alle vedlegg før møtet, og ha de gjerne med deg digitalt eller utskrevet. Om du ikke kan stille, men ønsker å fremme ditt synspunkt ved valg, er det fint om du sørger for å levere en fullmakt til styret eller en annen sameier.

Dagsorden

1. Konstituering
 1. Status fremmøte
 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
 3. Eventuelt valg av møteleder
 4. Valg av referent
 5. Valg av sameier til å underskrive protokollen
 6. Eventuelt valg av tellekorps
2. Årsberetning 2022
3. Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning
4. Fastsetting av godtgjørelse til styret
5. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet
 1. Sak fra styret - Felleskostnader og Endring av sameiets vedtekter. (se vedlegg Sak 5.1)
6. Valg av styreleder, styremedlemmer/varamedlem og medlem til valgkomité.
 1. Valg av styremedlem for 2 år.
 2. Valg av styremedlem for 2 år.
 - (3. evt. valg av varamedlem for 1 år.)

Ragnhild Oppedal står på valg.

Joanna M. Skubiszewska står på valg.

Kristoffer Jensen står på valg.

Joanna M. Skubiszewska stiller til valg som Styremedlem

Sak 5.1 - Saker fra Styret.

5.1.1. Felleskostnader. - orienteringssak.

Styrets innstilling:

- Som følge av blant annet høye strømpriser, økning i forsikring, Vesbo og for å øke likviditeten, har sameiet behov for å øke felleskostnadene. Det innføres derfor en generell økning på 10% for å dekke de økte utgiftene, fra og med 01.08.2023. Vi har blitt rådet av våre samarbeidspartnere i Vestbo til å øke.

5.1.2 – endring av sameiets vedtekter. Vedlikeholdsansvar.

Styret ser det som nødvendig å tilføre et punkt angående fordeling av kostnader, da sameiere bør påregne seg kostnader til maling og utstyr.

Styret foreslår etter dette at vedtektene tilføyes et eget punkt under seksjonseiers vedlikeholdsansvar, og fremsetter følgende forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter endres på følgende punkt (uthevet), under seksjonseiers vedlikeholdsansvar:

*«Seksjonseieren er selv ansvarlig for påføring av maling av fasaden på sin enhet. Malearbeidet skal utføres ihht. instruks fra styret, og sameiet er ansvarlig for å skaffe til veie maling. **Sameier kan bli fakturert for hele eller deler av kostnader for maling og utstyr.** Dersom seksjonseier, etter pålegg fra styret, ikke oppfyller sitt vedlikeholdsansvar, kan styret besørge nødvendig maling for sameiers regning.»*

Endring av sameiets vedtekter krever samtykke fra årsmøtet med minst 2/3-dels flertall.

Årsberetning 2022 for Sameiet Hjellemarka II B10

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 38 seksjoner, hvorav 38 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 61. og Bnr. 232, adresse i Bjørnafjorden kommune.

Dette omfatter adressene Storestraumen 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 91 (a, b, c, d, e, f, g), 93 (a, b, c, d, e, f, g), 95 (a, b, c, d, e), 97 (a, b, c, d, e) og 99 (a, b, c, d, e).

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 møter i 2022.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Ansvarsfordeling innad i styret.
 - Budsjettgjennomgang
 - Få sameiets likviditet forsvarlig.
 - Diverse saker meldt inn fra sameiere.
 - Planlegging og gjennomføring av dugnader og oppgradert fellesareal
 - Brøyting.
 - Beplantning, opparbeiding av uteområder.
 - Vedlikehold av fellesområdet.
 - Parkering.
 - Forhandlet om forsikring.
 - Arrangering av sosiale sammenkomster - julegrantenning, halloween.
 - Arbeid rundt fartsdump.
 - HMS-kartlegging.
 - Starte på informasjonsskriv til alle sameiere.
 - Sak med utbygger ang vannkraner og vanntrykk.
 - Planlegging av årsmøte.
- I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:
- Sak med utbygger ang vannkran og vanntrykk.
 - Budsjettgjennomgang – få en forsvarlig likviditet.
 - Sørge for en langsiktig økonomisk plan for kommende store utgiftsposter i sameiet.
 - Arbeide mot å opprette et veilag sammen med nabosameiene (B9 og B11).
 - Organisere maling av boligmassene.
 - Videre oppgradering av uteområde.
 - Forhandle ny og mer fleksibel avtale med Telenor.
 - Ferdigstille informasjonsskriv til alle sameiere og sende ut.
 - HMS-kartlegging.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Bygge felles utebod.
- Bygge benk med blomsterkasse.
- Ferdigstille fellesplen.
- Ferdigstille fellesbed utenfor nr 97.
- Ugressbehandling.
- Høytrykkspyle alle murer.

Det er i løpet av året utført 8 (antall) timer dugnadsarbeid (to dugnader). De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Lage bed.
- Luket ugress.
- Plukket kattebæsj.
- Renset sluker.
- Vasket bosspann.
- Koste og rydde.

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Snømåking og salting av vei.
- Gjennomført felles dugnad på fellesområdene våre.
- Sjekket el-billadere.
- Sørget for at sameiets bygningsmasse er ferdigmalt (purre på sameier, innhente anbud fra malermester).

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

- Bygningene er nye, og trenger anbefalt overflatebehandling.
- Uteområdene som er felles har gjennomgått en oppgradering de siste året, styret ser for seg at det oppgraderes videre kontinuerlig.

Internkontroll

Det er ikke blitt utført formell internkontroll det siste året.

Meldt på HMS-kurs.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL
Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.
Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.
Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.
Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.
Det er siste år registrert 0 skadesaker.
Disse skyldes i hovedsak: Boligmassen er ny.
Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte mandag 20.06.2022 bestått av:
Leder, Eli Røsland Nordberg
Styremedlem, Julie Myklebust Oksnes
Styremedlem, Oda Elise Nordberg
Styremedlem, Ragnhild Oppedal Osmundsvaag
Styremedlem, Kristoffer Jensen
Styremedlem, Joanna Skubiszewska

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Ragnhild Oppedal Osmundsvaag
Styremedlem Kristoffer Jensen

Styremedlem Joanna Skubiszewska.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.05.2023

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		382 642	350 352	374 832	432 972
Andre inntekter	3	298 186	268 584	274 056	377 568
SUM INNEKTER		680 828	618 936	648 888	810 540
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	70 000	51 000	65 000	70 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	9 870	7 191	9 165	9 870
Forretningsførsel		69 216	67 068	69 211	72 499
Revisjon		5 700	5 450	5 700	6 200
Forsikringspremier		85 746	82 525	85 860	94 320
Energikostnader		62 075	59 085	51 000	57 000
Andre driftskostnader	5	323 235	277 574	287 109	312 486
Vedlikehold	6	36 387	153 462	45 000	92 000
SUM KOSTNADER		662 229	703 355	618 045	714 375
DRIFTSRESULTAT		18 599	-84 419	30 843	96 165
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		644	224	0	0
NETTO FINANSPOSTER		644	224	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	19 244	-84 195	30 843	96 165
Overføringer og disponeringer		19 244	-84 195	0	0

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		161	0
Vestbo i mellomregning		154 602	121 859
Andre fordringer		29 270	32 153
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		184 033	154 012
SUM EIENDELER		184 033	154 012

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	143 965	124 721
Sum opptjent egenkapital		143 965	124 721
Sum egenkapital	2	143 965	124 721
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		35 465	20 977
Annen kortsiktig gjeld		4 603	8 314
Sum kortsiktig gjeld		40 068	29 291
Sum gjeld:		40 068	29 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		184 033	154 012

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Eli Røssland Nordberg
Leder

Joanna M. Skubiszewska
Styremedlem

Ragnhild Oppedal Osmundsvaag
Styremedlem

Julie Myklebust Oksnes
Styremedlem

Kristoffer Jensen
Styremedlem

Oda Elise Nordberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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 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 31.12.22	Regnskap 2021
A. Disponible midler pr. 01.01.	124 721	208 916
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	19 244	-84 195
B. Årets endring i disponible midler	19 244	-84 195
C. Disponible midler	143 965	124 721
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	154 602	121 859
Kortsiktige fordringer	29 431	32 153
Omløpsmidler	184 033	154 012
Kortsiktig gjeld	-40 068	-29 291
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	143 965	124 721

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2022	Årets resultat	31.12.2022
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	124 721	19 244	143 965
Sum egenkapital 31.12.	124 721	19 244	143 965

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
3815 Dugnad	22 800	22 800
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	9 500	0
3841 Felles TV-anlegg	265 886	245 784
Sum	298 186	268 584

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5310 Styrehonorar	70 000	51 000
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	7 191
Sum	79 870	58 191

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6391 Snømåking strøing	16 125	9 256
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	32 000	0
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	275 110	261 428
7710 Kostnader styrearbeid	0	6 890
Sum	323 235	277 574

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	12 304	148 584
6618 Fri dugnadsutbetaling	11 700	0
6690 Vedlikehold og diverse	12 383	4 878
Sum	36 387	153 462

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hjellemarka II B10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hjellemarka II B10

Styreleder	Eli Røssland Nordberg (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Joanna M. Skubiszewska (sign.)	15.03.2023
Styremedlem	Ragnhild Oppedal Osmundsvaag (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Oda Elise Nordberg (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Julie Myklebust Oksnes (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Kristoffer Jensen (sign.)	24.03.2023

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	28.03.2023
--	-------------------------	------------



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thornøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Hjellemarka II B10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hjellemarka II B10 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.

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 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 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

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."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-04-12 21:19:32 UTC



- 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 regnskapsestimater 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 om årsregnskapet. 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 rettvisende 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Bergen, 12. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AUJC3-KZXZE-ZG250-5551V-0FMXE-5KLM1

Penneo Dokumentnøkkel: AUJC3-KZXZE-ZG250-5551V-0FMXE-5KLM1

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).

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>

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)

_____ (adresse),

seksjon nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på årsmøte i Seksjonssameiet





Fullmakten gjelder årsmøte den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted: _____ Dato: _____

signatur

<p>STEMMESEDDEL  vestbo</p> <p>1</p>	<p>STEMMESEDDEL  vestbo</p> <p>2</p>
<p>STEMMESEDDEL  vestbo</p> <p>3</p>	<p>STEMMESEDDEL  vestbo</p> <p>4</p>

VEDTEKTER FOR HJELLEMARCA II B10 EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på årsmøte den 09. April 2019, sist endret 31.05.2023.

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Hjellemarka II B10 Eierseksjonssameie, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Bergen, Vestbo BBL.

Sameiet består i alt av 38 seksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 07.07.2016.

Adresser til Sameiet er Storestraumen 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 91 (a, b, c, d, e, f, g), 93 (a, b, c, d, e, f, g), 95 (a, b, c, d, e), 97 (a, b, c, d, e) og 99 (a, b, c, d, e).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 61 og bnr. 232 i Os kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesanleggene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 20.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjoner.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

§ 3

Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkeltes bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur ved en eventuell Hjellemarka II Velforening.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i punktene nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer som fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier med inngangsdører og oppganger i boligdelen
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens eventuelle fellesarealer
- Vaktmestertjenester i fellesarealer tilknyttet boligene
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles dører, anlegg og utstyr
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer og parkeringsplasser
- Kostnader og medlemskap knyttet til et eventuelt Hjellemarka II Velforening

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning, som deles etter antall boligseksjoner (likt).

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen eller en har eksklusiv bruksrett til, herunder tilvist bod, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvending vedlikehold fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks for boligene.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholder av skikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Seksjonseieren er selv ansvarlig for påføring av beis/maling av fasaden på sin enhet. Malearbeid skal utføres ihht. instruks fra styret, og sameiet er ansvarlig for å skaffe til veie beis/maling. Sameier kan bli fakturert for hele eller deler av kostnader for maling og utstyr. Dersom seksjonseier, etter pålegg fra styret, ikke oppfylder sitt vedlikeholdsansvar, kan styret besørge nødvendig malearbeid for sameiers regning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, ref. § 19.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forøpling ved tagging, ulovlig plakatoophenging osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar beløpet som går til avsetning for dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøtet vedtar retningslinjer for bruk av vedlikeholdsfondet.

Det opprettes en egen avsetningskonto for vedlikeholdsfond som kun kan disponeres av Sameiets årsmøte med 2/3-delsflertall. Årsmøtet beslutter hvilket beløp som skal settes av fra år til år via budsjettbehandlingen.

§ 5

Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder for alle boligseksjoner samt garasje plasser.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at §§ 14 og 15 gjøres gjeldende overfor leietaker.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 styremedlemmer, og det kan i tillegg velges ett varamedlem. Det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper, her skilt som rekkehus og punkthus. Styret velges av årsmøtet for to år. Eventuelt varamedlem velges for 1 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité. Denne skal bestå av tre personer.

- En fra det sittende styret
- En som går ut av styret
- En beboer

Beboer til valgkomité velges av årsmøtet, og denne velges for ett år. Styret avgjør selv hvem som skal sitte i valgkomité av de som blir sittende og de som går ut.

§ 7

Styrets kompetanse

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 årsmøtet. Styret har herunder i

samsvar med lov om eierseksjoner, kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtet vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. April. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig, og sendes ut elektronisk til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

Det er sameiers ansvar og plikt å informere styret om gyldig kontaktinformasjon. Sameier må varsle styret spesifikt dersom sameier ønsker innkalling i brev form.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt/forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 10

Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I årsmøtet regnes stemmene med én stemme per seksjon. Parkeringsseksjonen kan ikke avgi stemme i årsmøtet.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- e. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f. 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 5% av de årlige felleskostnadene.

§ 11 Om årsmøtet

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for alle sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 13 Forretningsfører

Sameiet ved styret skal vurdere behovet for å ha forretningsfører. Styret kan inngå og si opp avtaler med forretningsfører. Ved stiftelse av sameiet vil utbygger gjøre avtale med et boligbyggelag om at de engasjeres som forretningsfører, men med 3 måneders oppsigelsesfrist.

§ 14 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt med tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jft. Lov om eierseksjoner § 39.

§ 16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting/endring av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være til sjenanse for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

All fast lading av el-bil i sameiet skal skje forsvarlig og etter forskriftene. Det finnes per dags dato 2 alternativer:

1. Ved bruk av ladestasjon som er faglig og forsvarlig montert.
2. Ved bruk av stikkontakt. Her stilles det følgende krav: jordfeilbryter type B og maks 10A sikring på dedikert kurs på den aktuelle stikkontakten. Det skal også monteres en krok ved siden av kontakten, for å henge opp ladekabelen. Stikkontakten skal sjekkes jevnlig for skader og misfarging fra varmgang. Strammes myndighetenes regler ytterligere inn, blir de sett på som gjeldende over disse vedtekter, og sameiere varsles.

§ 17 Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves full enstemmighet.

§ 18 Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

732 Sameiet Hjellemarka II B10

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett

§ 19

Boligseksjonens vedlikeholdsfond

Boligseksjonene i årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

Videre kan årsmøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. for boligseksjonene jfr. § 4 kan finansieres via boligseksjonenes vedlikeholdsfond.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjedelen

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte boligseksjonseiere eventuelt har enbruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

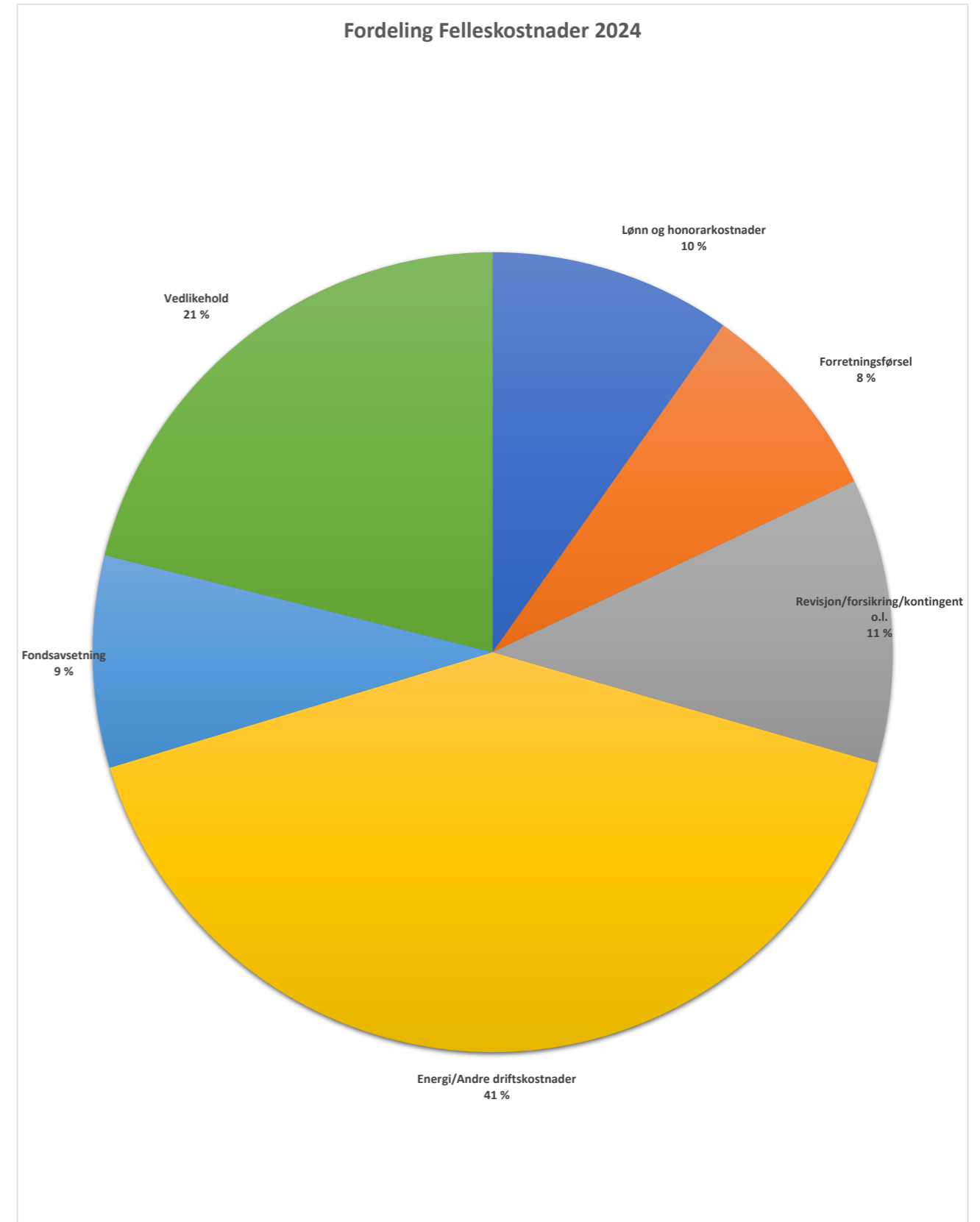
Lading av el-bil på sameiets fellesstrøm er ikke tillatt.

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017.

Fordeling Felleskostnader 2024



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 16.02.24 Side 1 av 2

Sameiet Hjellemarka II B10	Vår ref.: 732/26	Fødselsdato eier: 20.07.2001
STORESTRAUMEN 99 D	Type: Frittstående seksj.sameier/andre sameier	
5212 SØFTELAND	Eiere: Malin Mjelde	
Organisasjonsnr: 918 267 727	Seksjonsnr: 26	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	1 661	
Felleskostnader:	Sameieavgift	833
Tilleggsytelser:	Kabeltv/internett	678
	Ekstra vedlikehold	100
	Forsikring	50

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eli Røssland Nordberg
Adresse: STORESTRAUMEN 83
Postnr/-sted: 5212 SØFTELAND
Telefon: Mob.: 90969614
E-post: hjellemarkaB10@gmail.com

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	14
Annen formue:	3 020	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 26	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2016
Gårds/bruksnr: 61/232 - seksjon:26
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0001331523
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass utendørs		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjoner
Fasiliteter:			

GENERELLE OPPLYSNINGER: Sameiet Hjellemarka II B 10 består av til sammen 38 boenheter, fordelt på 9 rekkehus og 29 leiligheter. Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst.

LEGALPANTERETT: Eierseksjonssameier har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

GODKJENNING: Informasjon om nye beboere meldes styret.

DYREHOLD: Kontakt styret.

BRUKSOVERLATING: Styret må informeres.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 16.02.24 Side 2 av 2

Sameiet Hjellemarka II B10	Vår ref.: 732/26	Fødselsdato eier: 20.07.2001
STORESTRAUMEN 99 D	Type: Frittstående seksj.sameier/andre sameier	
5212 SØFTELAND	Eiere: Malin Mjelde	
Organisasjonsnr: 918 267 727		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PARKERINGSFORHOLD: Reservert biloppstillingsplass på fellesområde.

GJESTEPARKERING: Gjesteparkering på oppmerkede plasser.

BODER: Egen utvendig bod.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ **Dato:** _____

Malin Mjelde
Andelseiers underskrift



HER FINNER DU NYTTIG INFORMASJON OM

- Digital bestilling av boligopplysninger/meglerpakker
- Digital forkjøpsrettavklaring/orientering om forkjøpsrett
- Digital eierskiftemelding
- Digital godkjenning av nye eiere
- Søknad om dyrehold
- Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo, og som derav krever medlemskap
- Oppgjør og overtagelse
- Gjeldende prisliste

Digital bestilling av boligopplysninger/meglerpakker

Boligopplysninger/meglerpakker bestilles via ditt fagsystem. Brukerveiledning finner du i dette dokumentet.

Vi gjør oppmerksom på at ved bestilling av boligopplysninger/meglerpakker i boligaksjeselskaper må det søkes på **aksjeboenhetsnummeret**, og at dette kan avvike fra aksjenummeret. Kontakt Vestbo for informasjon om aksjeboenhetsnummeret.

Digital forkjøpsrettavklaring

Utlysning av forkjøpsrett bestilles via ditt fagsystem. Vi lyser ut boliger på forkjøpsrett hver dag, mandag tom fredag. Ved høytider kan det bli endringer på utlysingsdager/behandlingsdager.

Vi må motta melding om utlysning senest dagen før publisering. Du vil da få melding digitalt i ditt fagsystem i stedet for epost. Ved utlysning på forhåndsvarsel blir faktura sendt til selger.

Det kan legges inn kommentar hvis faktura skal sendes til megler. Da vil fakturaen bli sendt på epost.

Digital eierskiftemelding

Eierskiftemeldingen blir brukt som grunnlag for godkjenning av nye eiere. Eierskiftemeldingen sendes via ditt fagsystem og må inneholde overtakelsesdato, kjøpesum, kjøpers/kjøperes navn, fødselsnummer, adresse, postnummer, sted, e-post og mobilnummer.

Dette betyr at du slipper å innhente skjema for godkjenning og sende dette til styret i boligselskapet/Vestbo. Vestbo ordner dette og gir deg tilbakemelding når godkjenningen er behandlet.

Vi har fått tilbakemelding på at en del brukere av Vitec Next trenger å få tilgang til utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemelding. Dette må da gjøres av administrator i ditt fagsystem.

Søknad om dyrehold

Søknad om dyrehold må sendes til styret i boligselskapet for behandling. Skjema finner du i dette dokumentet.

Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo

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

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



SØKNAD OM DYREHOLD

De beboere som ønsker å anskaffe seg hund og/eller katt, må avgi nedenstående erklæring til borettslaget før dyret anskaffes.

Erklæring

Undertegnede som holder hund og/eller katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene, angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeier som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund og/eller katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. F. eks skraper på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer, som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagen kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen om dyrehold, som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid, finner det nødvendig å foreta.

Undertegnede søker herved tillatelse om å holde:

Begrunnelsen er:

Ditt navn	Andel/aksje/snr.
Adresse	Postnr/sted
Sted/dato	Signatur

Skjema leveres til styret for behandling.

For styret

Søknaden er behandlet av styret, og dyrehold er ikke godkjent/godkjent. Hvis ikke godkjent, se vedlegg for begrunnelse

Styreleder

Sted / dato

Kopi Vestbo

TIL MEGLERE VED OPPGJØR OG OVERTAKELSE

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.

Deres oppgjørsavdeling må kontakte Vestbo og forespørre om eventuelle utestående restanser, andel felleskostnader og eierskiftegebyr.

Kjøper(e)

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.

Selgers ansvar

Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden. Vestbo deler ikke opp andel felleskostnader mellom kjøper og selger, dette må partene ordne opp innbyrdes. Dersom kjøper og selger avtaler noe annet, må vi få melding om dette.

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

Pant aksjelag

Vestbo noterer kun pant i aksjelag, vi besitter aksjeboken tilhørende aksjelag. I forbindelse med deres oppgjør må dere oversende bekreftelse til Vestbo at dere besørger 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. 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.

Håper på forståelse slik at arbeidet rundt deres salg av bolig finner sted i riktig rekkefølge.

BOLIGER MED FORKJØPSRETT

BRUK MULIGHETEN TIL FORHÅNDSUTLYSNING FOR RASKERE AVKLARING AV FORKJØPSRETTE

Vestbo forvalter mer enn 520 boligselskaper og 18 500 boliger. En god del av disse boligene er tilknyttet forkjøpsrett for boligbyggelagets og/eller boligselskapets medlemmer/andelseiere.

Vestbo avklarer forkjøpsretten hver dag, mandag – fredag og kunngjør utlysningene på vår hjemmeside www.vestbo.no

Etter borettslagsloven kan en bolig utlyses på forhåndsvarsel før boligen er solgt, og på fastpris etter at den er solgt. Fordelen med forhåndsutlysning er at en kan få en tidlig avklaring om noen ønsker å melde seg på boligen. Dersom noen melder seg på forhåndsvarsel vil en også få raskere avklaring av om den/de som har meldt seg ønsker å benytte forkjøpsretten når boligen er solgt.

Vestbo oppfordrer derfor de som omsetter boliger med forkjøpsrett til å benytte muligheten til forhåndsutlysning. Nærmere informasjon om muligheten for forhåndsutlysning av boliger finnes på vår hjemmeside www.vestbo.no

ORIENTERING OM FORKJØPSRETT

Det er borettslagets vedtekter som bestemmer om et borettslag har forkjøpsrett. Det varierer noe hvem som har forkjøpsrett, men i hovedsak er det borettslagets egne andelseiere og Vestbos medlemmer som har forkjøpsrett.

Når en bolig skal selges, må den utlyses til de forkjøpsberettigede.

Dette kan skje ved at selger/megler melder til Vestbo at en andel ønskes solgt (forhåndsvarsel) og evt. angir prisantydning (ikke påkrevet). Megler/selger kan også vente med å melde fra til boligen er solgt og hvilken pris boligen er solgt for (utlysning til fast pris). I tillegg opplyses da om eventuelle avtalte vilkår for salget. Fortrinnsvis mottar da Vestbo kopi av inngått avtale mellom partene.

Vestbo begynner å behandle forkjøpsrettssakene påfølgende hverdag etter fristen for forkjøpsberettigede har gått ut. Først da vil selger/megler få vite om et medlem har meldt sin interesse.

Når boligen utlyses på ved forhåndsvarsel vil det kunne ta inntil 5 hverdager å få avklart om forkjøpsretten blir gjort gjeldende av et medlem som har meldt seg innen fristen. 5 dagers-fristen er regnet fra den dagen Vestbo får melding om at boligen er solgt med pris og eventuelle vilkår. Dersom Vestbo får melding om at boligen er solgt mindre enn 15 dager før Vestbo mottok forhåndsvarselet, gjelder hovedregelen om at fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra meldingen om at boligen er solgt er mottatt av Vestbo. Dersom boligen ikke er solgt innen 3 måneder etter at Vestbo har mottatt forhåndsvarselet, må boligen lyses ut på nytt.

Når boligen utlyses til fast pris vil det kunne ta inntil 20 dager å få avklart om forkjøpsretten blir gjort gjeldende av en forkjøpsberettiget som har meldt seg innen fristen. 20 dagers-fristen er regnet fra den dagen Vestbo fikk melding om at boligen er solgt med pris og eventuelle vilkår.

De forkjøpsberettigede må få anledning til å besiktige boligen og vi anbefaler derfor at det oppgis visningsdato ved innlevering av melding om utlysning av bolig på forkjøpsrett.

Tildeling av bolig skjer i henhold til ansiennitet.

Dersom et medlemskap skal overføres(familieoverføring) må medlemskapet være overført før fristen for å melde sin interesse utgår. Ved nytegning av medlemskap må andelsbeløpet være betalt før medlemskapet kan benyttes på forkjøpsrett.

Gebyr:

Selger

Ved utlysning på forhåndsvarsel blir faktura sendt til selger. Se gjeldende prisliste for gebyrsats.

Kjøper

Forkjøpsberettiget gjør forkjøpsretten gjeldende. Se gjeldende prisliste for gebyrsats.

Selger får tilbakebetalt gebyret som er betalt ved forhåndsvarselet dersom forkjøpsberettiget gjør forkjøpsretten gjeldende.

Prisliste gjeldende fra 1.1.2024

Pris for skriftlige boligopplysninger til eiendomsmegler/takstmann	kr 3.700,-
Eierskiftegebyr (selger) i borettslag (4 R)	kr 6.385,-
Eierskiftegebyr (selger) i boligaksjeselskap*	kr 6.385,-
Eierskiftegebyr (kjøper) i boligaksjeselskap* (1,75 R)	kr 2.793,-
Eierskiftegebyr (kjøper) i andelssameier/huseierlag/SA	kr 4.900,-
Eierskiftegebyr (selger) i eierseksjonssameier	kr 4.900,-
Registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring (1,75 R)	kr 2.793,-
Utlysning av bolig på forkjøpsrett – forhåndsvarsel (Maksimum 5 R)	kr 7.981,-
Bruksoverlating/utleie av egen bolig (1,75 R)	kr 2.793,-
Registrering av panteheftelser i boligaksjeselskap (1,75 R)	kr 2.793,-
Utstedelse av duplo-dokumenter (Dvs kopiering av originale dokumenter: aksjebevis, depoterklæring, vedtekter mm) KUN AS	kr 500,-
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, 21. desember 2023

Digital samhandling mellom boligbyggelag og eiendomsmeglere

Norkart AS, BBL Datakompetanse AS (“BBL Pivotal”) og Visma Real Estate AS har inngått en samarbeidsavtale for å muliggjøre digital samhandling. Avtalen omfatter følgende:

1. Bestilling av boligopplysninger (“meglerpakker”) fra forretningsfører
2. Digital eierskiftemelding
3. Digital forkjøpsrettsavklaring

Bestilling av meglerpakker fra forretningsførere skal nå bestilles via ditt fagsystem.

Norkart og Visma har bygget en bestillingsportal hvor eiendomsmegler enkelt kan bestille meglerpakker fra forretningsfører på samme måte som fra kommunen. Dette kan gjøres uavhengig av fagsystem - enten dette er Webmegler, Webtop Stream eller Vitec Next.

Med den nye løsningen vil man forholde seg til færre systemer og ha færre steder å logge inn. Dette bidrar til tidsbesparelser og forenkling av bestillingsprosessen.

Bestilling av meglerpakker fra forretningsfører utføres fra samme sted som bestilling av kommunale meglerpakker via Visma Eiendomsinfo integrasjonen. Løsningen er kostnadsfri å sette opp samt og bruke. Dokumenter lastes automatisk opp til oppdraget.

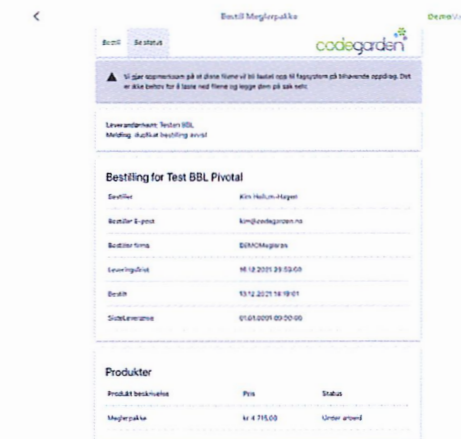
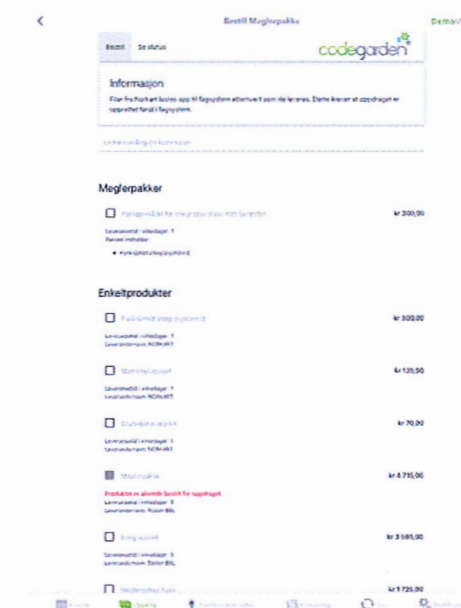
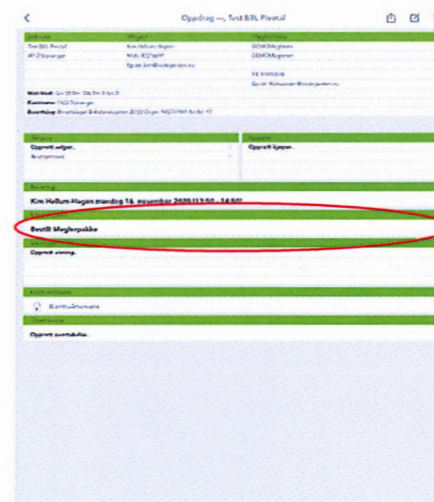
Se hvordan du bestiller fra ditt fagsystem under.

Support for Codegarden, Webmegler og Webtop: 56 09 02 00

Support Norkart for Vitec Next kunder: meglerpakke@norkart.no

CODEGARDEN MEGLERAPP

Fra eiendommens hjemmeside, velg “Bestill meglerpakker”



NORKART



WEBMEGLER

Fra oppdraget, velg menyen "Integrasjoner -> Visma Eiendomsinfo / Bestill meglerpakke"

Produktpakker	Beskrivelse	Leverandør	Leveringstid	Pris
Meglerpakke 1 med Formuesverdi	1816,- inkl. mva		10 virkedager	Kjøp
Meglerpakke 1	1716,- inkl. mva		10 virkedager	Kjøp

NORKART



WEBTOP STREAM

Fra oppdraget, velg meny "Tjenester -> Visma Eiendomsinfo"

Stream

Avansert sak

Eiendomsvingen 1B (1-19-10074) - #1

Status: Aktiv

Antihvitvaskingsstatus: Standard

Prisantydning: kr 5 000 000

Velg matrikkel

Knr: 5001 Gnr: 23 Bnr: 939

NORKART



VITEC NEXT

Fra oppdraget, velg meny "Marked & Tjenester -> Visma Eiendomsinfo".

Integrasjonen må aktiveres av Next-administrator.

NB: Integrasjonen kan vises som "Norkart" frem til navnet oppdateres av Vitec.

Ny bestilling

Borettslagsandel: 1103 55/106 - Stavanger kommune | Hjemmelshaver: BARRERA EDIE GINA C | Adresse: Birkefjells gate 22, 4012 STAVANGER

Velg pakke

- Meglerpakke 1
- Meglerpakke 2

Faste produkter i pakke

- Matrikkelrapport
- Midlertidig brukstillatelse
- Grunnekart
- Arealplaner med bestemmelser
- Kommunale opplysninger
- Eiendomskart med grens

Inkludert i Meglerpakke 1

Ingen produkter

Velg tilleggsprodukter

Søk etter produkt (Vis valgte produkter)

- Boligrapport (Testen BBL) 3 563 kr
- Bygningssøknad (Stavanger kommune) 450 kr
- Fysisk rapport med grenser (Stavanger kommune) 202 kr
- Grunneksrapport (NORKART) 70 kr
- Meglerpakke (Testen BBL) 4 715 kr
- Meglerpakke Auto (Testen BBL) 1 725 kr
- Områdeanalyse for eiendom (NORKART) Gratis

NORKART

Din bestilling (0243524)

Bestilt (13.12.2021 15:01) | Under arbeid | Ferdig (Frist 28.12.2021)

Status	Meldinger: 0	Dokumenter: 0
Produkt		Filer
NK11030101: Eiendomskart med grenser		Ikke ferdig
NK11030201: Kommunale opplysninger		Ikke ferdig
NK11030401: Arealplaner med bestemmelser og plananalyse		Ikke ferdig
NK11030601: Grunnekart		Ikke ferdig
NK11031301: Seksjoneringsdokumenter		Ikke ferdig
NP1002: Matrikkelrapport		Ikke ferdig
NK11030901: Midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest		Ikke ferdig
BBL-TEST08-1354-2364: Meglerpakke		Ikke ferdig

Eierskiftemelding og forkjøpsrett

Webmegler – Alt gjøres fra sjekkliste. Ulike meglerkjeder kan ha litt ulike betegnelser og rekkefølge på sjekkpunktene, men funksjonaliteten ligger i alle sjekklister.

En screenshot av et webprogram som viser en sjekkliste for eiendommen "Paulus' plass 2B". I menyen øverst er "Sjekkliste" markert med en rød sirkel. I sjekklisten er det flere punkter, og ett punkt er også markert med en rød sirkel. Dette punktet handler om å sende digital eierskiftemelding til forretningsfører.

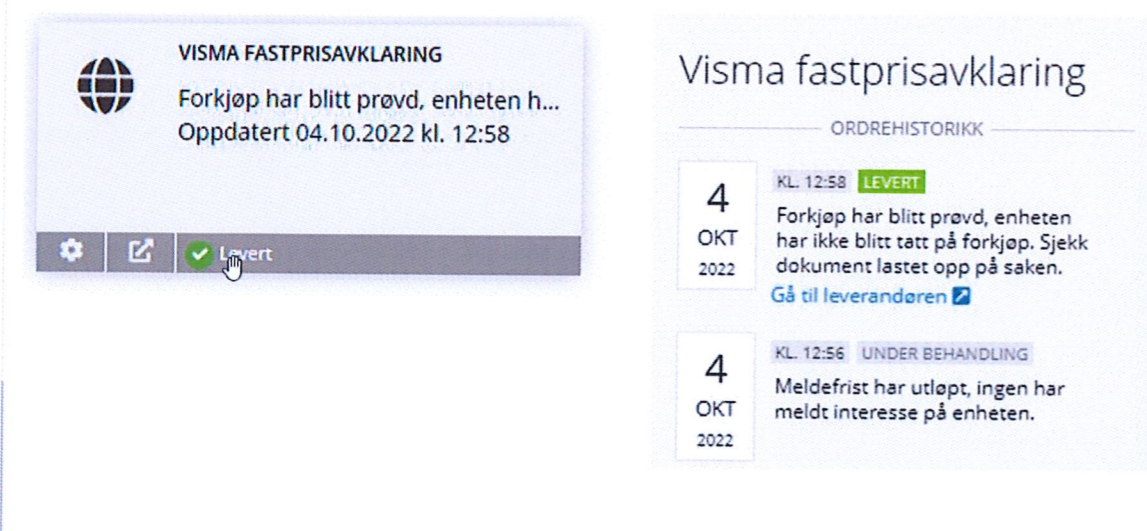
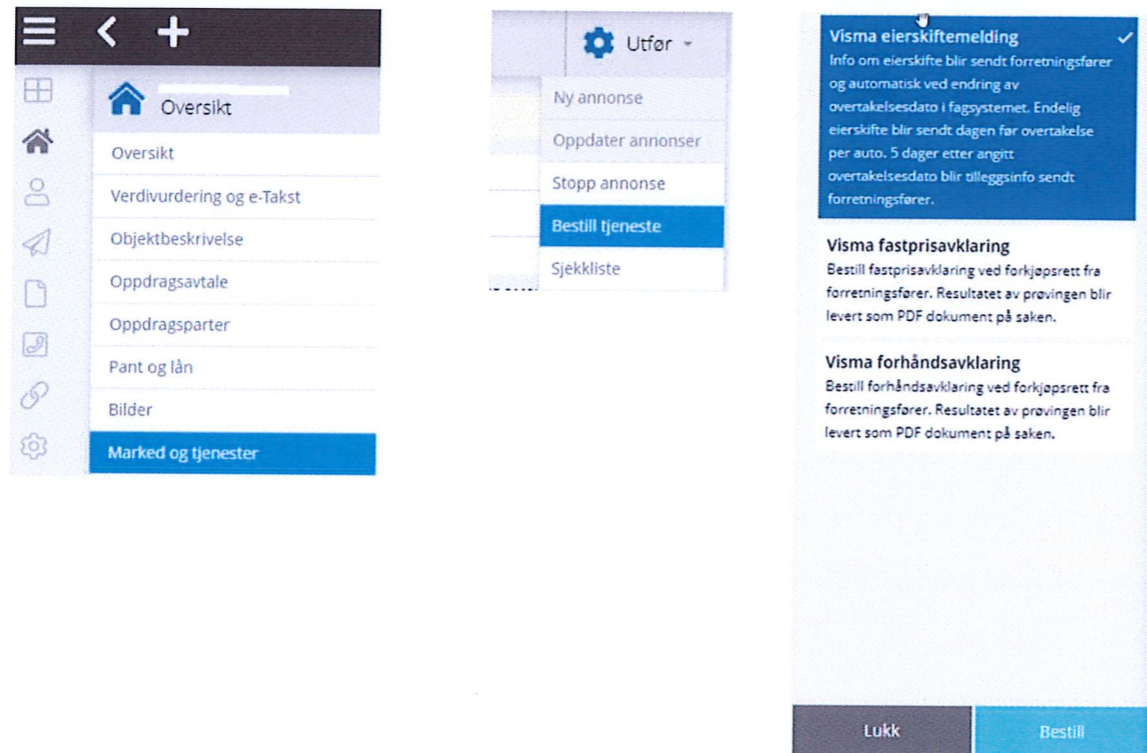
Webtop Stream:

De fleste tjenester i Stream er tilgjengelige under "Tjenester" seksjonen, dette gjelder for alle Visma Eiendomsinfo sine løsninger. Her kan megler se og gjøre bestilling ved å trykke på "Ny bestilling" som da vil ta megler til Visma Eiendomsinfo sine løsninger.

En screenshot av "Stream" applikasjonen. I venstre meny er "Tjenester" markert med en rød rektangel. Hovedområdet viser en oversikt over tjenester, inkludert "Visma Eiendomsinfo" og "Visma Eiendomsinfo - digital eierskiftemelding". For hver tjeneste er det en status (f.eks. "Komplett") og en "Gå til bestilling" knapp. En rød rektangel omgir hele tjenestelisteområdet.

Vitec Next

Megler går først inn på "Marked og Tjenester". På denne siden kan man øverst til høyre trykke på "Utfør" som åpner en meny for å bestille tjenester. Her kan megler velge ønsket produkt, deretter trykke på "Bestill". Etter bestilling, kan megler følge med på ordren under "Marked og Tjenester". Ved å trykke på ordren i oversikten, kan megler se ordrehistorikk og åpne klienten på nytt.



FRAMLEGG TIL REGULERINGSFØRESEGNER REGULERINGSPLAN HJELLEMARKA II, GNR. 61 BNR. 59 M/FL PLANNR R0606

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart, datert 30.05.2011.

Området er regulert til følgende foremål:

Byggeområde, pbl. § 25.1	Konsentrert småhusutbygging, fleirmannsbustader Bustadblokk
Offentlege trafikkområde, pbl. §25.3	Køyreveg Fortau / gang- sykkelveg Annan veggrunn
Spesialområde, pbl § 25.6	Friluftsområde Frisiktsone
Fellesområde, pbl. § 25.7	Felles leikeareal Felles avkøyring/ køyreveg Felles parkering

§1 FELLESE FØRESEGNER

1.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

1.1.1 Straum-, telefon- og ev. TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

1.2 TERRENGHANDSAMING

1.2.1 Alle inngrep i eksisterande landskap skal utførast skånsomt

1.2.2 Ubygde område skal ha ein estetisk tiltalende form og handsaming. Større tre og annan verdifull vegetasjon skal så langt råd vernast.

1.2.3 Murar over 1,0 meter skal meldast som tiltak. Det skal primært ikkje settast opp murar med høgd over 2,0 meter. Murar høgare enn 2,0 meter skal fortrinnsvis terrasserast. Murar skal vera utforma slik at dei framstår som estetisk akseptable.

1.3 PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

1.3.1 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjend, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

2 REKKEFØLGJE

2.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1.1 Før utbygging skal det setjast av tomt for trafokiosk etter tilvising frå BKK Nett og godkjenning frå Os Kommune.

2.1.2 Ingen kan starte bygging på tomtene før vegar med veglys, fortau og felles parkeringsareal er ferdig opparbeidde og asfalterte og vassforsyningsanlegg, avlaupsanlegg, og overvassanlegg er ferdig opparbeidde og alt saman er godkjent av eining for kommunalteknikk. Området kan byggjast ut i etappar. Plan for ev. etappevis utbygging skal på førehand godkjennast av det faste utval for plansaker.

Straum-, telefon- og ev. TV-kablar skal i størst mogeleg grad samordnast med andre tekniske anlegg og leggast i jord.

Det skal føreliggja ferdigattest/ sluttgodkjenning før området kan takast i bruk.

2.2 LEIKE- OG OPPHALDSAREAL

2.2.1 Felles leikeplassar skal vere ferdig planerte og sikra med gjerde der det er naudsynt før tilstøytande bustader vert tekne i bruk.

2.2.2 Leikeplassar skal gjerast inn der terrenget tilseier dette ut frå krav om sikring for brukarane.

2.3 VEGTRAFIKKSTØY

2.3.1 Det vert ikkje gjeve byggeløyve før det er sikra at støybelastning frå vegtrafikkstøy er dokumentert saman med eventuelle tiltak for å tilfredsstille krav til både utendørs og innendørs støy. "Veileder – Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)" skal leggjast til grunn for vurderingane.

2.4 VA- RAMMEPLAN

2.4.1 I planområdet kan tiltak som nevnt i pbl § 93 ikke godkjennast før det ligg føre ein godkjent rammeplan for vassforsynings-/ overvass- og spillvasssystemet, samt uttak for brannsløkking. Detaljplanar for tilrettelegging av VA- anlegg skal godkjennast av eining for kommunalteknikk

2.5 SLUTTODKJENNING

2.5.1 Det skal føreliggje ferdigattest/ sluttgodkjenning før området kan takast i bruk.

§ 3 GENERELT (pbl § 25, i. ledd nr. 1)

3.1 ILLUSTRASJONSPLAN

3.1.1 Til reguleringsplanen er det utarbeidd ein illustrasjonsplan som skal vere retningsgjevande for plassering og utforming av ny utbygging.

3.2 UTFYLLANDE PLANAR

3.2.1 Før utbygging skal ein situasjonsplan for kvart bustadfelt godkjennast av det faste utvalet for plansaker. Situasjonsplanen skal visa planlagde bygg i samanheng med omkringliggjande terreng og bygningar. Planen skal visa planlagt tilkomst, parkeringsplassar, garasjar, gjesteparkering, gangvegar, leikeplassar og areal til avfallshandtering. Det skal lagast visualisert utbyggingsplan.

3.3 FELLES UTEOPPHALDSAREAL

3.3.1 For felles uteopphaldsareal gjeld følgjande kvalitetskrav:

- Areal skal vere mest mogleg samla.
- Areal skal ha ei hensiktsmessig utforming. Terreng brattare enn 1: 3 skal ikkje reknast med.
- Halvparten av areala skal ha sol kl 15 ved teoretisk jevndøgn.
- Areal skal ha et støynivå som ikke overstiger 55dBA.
- Areal skal vere skjerma mot trafikkfare
- Areal skal innehalde leikeapparat for de minste barna, f. eks sandkasse, vippe eller liknande.

3.4 PRIVATE UTEOPPHALDSAREAL

3.4.1 For private uteopphaldsareal gjeld følgjande kvalitetskrav:

- Areal skal ha ei hensiktsmessig form. Terreng brattare enn 1: 3 skal ikkje reknast med.
- Halvparten av areala skal ha sol kl 15 ved teoretisk jevndøgn.

- Areal skal ha et støynivå som ikkje overstiger 55dBA

3.5 UTREKNING AV TOMTEYTNYTTING

3.5.1 Utnyttingsgrad skal reknast i %BYA.

%BYA er definert som største lovlege bebygde arealet rekna i prosent av tomtearealet (det arealet som er sett av til byggeområde). I bebygd areal vert rekna med alle bygg, uthus/garasjar og andre bygningsdelar slik det er definert i miljøverndepartementet sin rettleiar. Parkeringsplassar på terreng utan takoverbygg reknast inn i BYA med 12,5 m² for kvar plass. Underjordisk parkering, der underkant dekke over parkeringskjellaren ligg mindre enn 1,5 meter over terreng, reknast ikkje med grunnlaget for tomteutnytting.

3.6 VEGAR

3.6.1 Det skal leggjast til rette for framkommelegheit for brannvesenet sine køyrety ved at internvegar etablerast med minimum vegbreidde 2,5 meter, stigning maksimalt 1: 8 og førebudd for akseltrykk 10 tonn fram til bygningane.

3.6.2 Alle vegar i området skal ha fartsgrense 30 km/t og fartsdumpar. Fartsdumpar skal vera utforma etter kommunale standard.

3.6.3 På samlevegen gjennom feltet, Veg1, skal det monterast låsbar bom slik det er vist på plankartet.

3.7 PARKERING

3.7.1 Gjeldande parkeringsnorm skal følgjast for opparbeiding av talet på parkeringsplasser for det enkelte bustadområde.

3.8 AVFALLSSTASJONAR

3.8.1 Avfallsstasjonar skal opparbeidast og utrustast etter retningslinjer som gjeld for Os kommune. Plassering av avfallsstasjonar skal visast i situasjonsplan, jfr § 2.2.1.

3.9 BYGGJEGRENSER

3.9.1 Byggjegrenser langs kommunal vegar er 4,0 meter målt fra ytterkant køyrebane. Tilsvarande gjeld at byggjegrense frå felles avkøyringar er 2,0 meter målt fra ytterkant køyrebane/ gangbane. Garasjar og bodar er tillate oppført 1,0 meter frå regulert ytterkant køyrebane dersom tilfredsstillande siktforhold er sikra.

§4 BYGGJEOMRÅDE

4.1 BUSTADBLOKK B1

4.1.1 I feltet B1 kan det førast opp bustadblokk i maksimalt 4 etasjar med maksimal gesimshøgde 12 meter som trappast ned til 3 etasjar og maksimal gesimshøgde 9 meter mot sør og vest. Taket på den lågaste delen kan nyttast til felles takterrasse.

4.1.2 Maksimal mønehøgde for felt B1 er kote 59 moh. Dette gjeld med unntak for heis-/ trappetarør og ventilasjonsanlegg som kan overskride maksimal tillatt mønehøgde.

4.1.3 Maksimal tomteutnytting for felt B1 er 40% BYA.

4.1.4 I felt B1 skal parkering etablerast i felles parkeringskjellar eller underjordisk

- garasjeanlegg og som felles parkeringsanlegg på terreng nært inngangane til bustadene.
- 4.1.5 I feltet skal det opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal med minimum 25 m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillast krava gjeve i § 3.3.1.
- 4.1.6 I feltet skal det opparbeidast private leike- og uteopphaldsareal med minimum 6 m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillast krava gjeve i § 3.4.1.
- 4.2 BUSTADBLOKK B6 og B7
- 4.2.1 I felta B6 og B7 kan det førast opp bustadblokker med maksimalt 5 etasjar med maksimal gesimshøgde 15 meter. Taket kan nyttast til takterrasse.
- 4.2.2 Maksimal mønehøgde er kote 76 moh for B6 og kote 74 moh for felt B7. Dette gjeld med unntak for heis-/ trappetårn og ventilasjonsanlegg som kan overskride maksimal tillete mønehøgde.
- 4.2.3 Maksimal tomteutnytting er 30% BYA for felt B6 og 35% BYA for felt B7.
- 4.2.4 I felta B6 og B7 skal parkering etablerast i felles parkeringskjellar eller underjordisk garasjeanlegg og som felles parkeringsanlegg på terreng nært inngangane til bustadene.
- 4.2.5 I felta skal det opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal med minimum 25 m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillast krava gjeve i § 3.3.1.
- 4.2.6 I felta skal det opparbeidast private leike- og uteopphaldsareal med minimum 6 m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillast krava gjeve i § 3.4.1.
- 4.3 BUSTADBLOKK/ KONSENTRERT SMÅHUSUTBYGGING B8a Og B8b
- 4.3.1 I feltet B8a kan det førast opp bustadblokker med maksimalt 4 etasjar og maksimal gesimshøgde 12 meter der taket kan nyttast til takterrasse. I den feltet B8b kan det førast opp konsentrert småhusutbygging med fleirmannsbustader i maksimalt 3 etasjar og maksimal gesimshøgde 9 meter.
- 4.3.2 Maksimal mønehøgde for heile feltet B8 er kote 85 moh.
- 4.3.3 Maksimal tomteutnytting for heile feltet B8 er 25% BYA.
- 4.3.4 I feltet B8a skal det for bustadblokkene etablerast parkering i felles parkeringskjellar eller i underjordisk garasjeanlegg og som felles parkeringsanlegg på terreng nært inngangane til bustadene.
- I feltet B8b skal det for fleirmannsbustadene det etablerast parkering i individuelle garasjar og på eigne tomter.
- 4.3.5 I feltet B8a skal det for bustadblokkene opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal med minimum 25m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillast krava gjeve i § 3.3.1.
- I feltet B8b skal det for fleirmannsbustadene opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal med minimum 50m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillast krava gjeve i § 3.3.1.
- 4.3.6 I feltet B8a skal det for bustadblokkene opparbeidast private leike- og uteopphaldsareal med minimum 6m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillast krava gjeve i § 3.4.1.
- I feltet B8b skal det for fleirmannsbustadene opparbeidast private leike- og

- uteopphaldsareal med minimum 50m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillast krava gjeve i § 3.4.1.
- 4.4 KONSENTRERT SMÅHUSUTBYGGING B2, B3, B4, B5 og B9
- 4.4.1 I felta B2, B3, B4, B5 og B9 kan det førast opp rekkehus i 2 etasjar + innreidd loft med maksimal gesimshøgde 7 meter.
- 4.4.2 Maksimal mønehøgde er kote 61 moh for feltet B2, kote 59 moh for feltet B3, kote 65 moh for feltet B4, kote 61 moh for feltet B5 og kote 69 moh for feltet B9.
- 4.4.3 Maksimal tomteutnytting er 35 % BYA for feltet B2, 30 % BYA for feltet B3, 25% BYA for feltet B4, 30% BYA for feltet B5 og 30% BYA for feltet B9.
- 4.4.4 I felta B2, B3, B4, B5 og B9 skal parkering etablerast som ein kombinasjon av individuell parkering og felles parkeringsanlegg på terreng eller i form av kjellar eller underjordisk anlegg.
- 4.4.5 I felta B2, B3, B4, B5 og B9 skal det opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal med minimum 50m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillast krava gjeve i § 3.3.1.
- 4.4.6 I felta B2, B3, B4, B5 og B9 skal det opparbeidast private leike- og uteopphaldsareal med minimum 50m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillast krava gjeve i § 3.4.1.

§ 5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (pbl § 25, i. ledd nr. 3)

5.1 KØYREVEG, FORTAU, PARKERING OG ANNAN VEGGRUNN

- 5.1.1 Offentlege trafikkområde skal opparbeidast med inndeling, breidde og stigning slik det går fram av plankartet og elles i samsvar med reglane i kommunalteknisk norm for Os kommune.
- 5.1.2 Område skal ha fartsgrense 30 km/t.
- 5.1.3 Offentleg samleveg gjennom område skal stengast med bom for å hindre gjennomgangstrafikk. Bom skal monterast mellom offentleg veg mot områda B1 – B5, B9 og avkjørsel til område B7. Bom skal plaserast slik at krav til vendehammer vert ivaretatt.
- 5.1.4 Vegskjeringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik ol, skal vere sikra med gjerde før området vert teke i bruk.
- 5.1.5 Vegskråningar skal setjas i stand med tilplanting/ tilsåing , samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

§ 6 SPESIALOMRÅDE (pbl § 25, i. ledd nr. 6)

6.1 FRILUFTSOMRÅDE

- 6.1.1 Områda SF1 og SF2 skal sikre vern av eksisterande terrengformer og vegetasjon mellom byggjeområda og strandsona mot Gåsakilen. Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon og opparbeiding av leike- og opphaldsområde og stiar, er tiltak som kan endre friluftsområda sin karakter ikkje tillate.
- 6.2 FRISIKTSONE
- 6.2.1 I frisihtonene skal vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytande vegar sine plan.

§ 7 FELLESOMRÅDE (pbl § 25, i. ledd nr. 7)

7.1 FELLES LEIKEPlass

7.1.1 Områda FL1 og FL2 er felles for alle bustadfelt i planen.

7.1.2 Områda FL1 og FL2 skal opparbeidast for leik og opphald. FL1 skal innehalde ballbane og leikeapparat for mindre barn.

7.2 FELLES AVKØYRINGAR/ FELLES VEGAR

7.2.1 Det skal opparbeidast felles vegar som viste på planen og fordelte slik:

FV1 er felles for bustadfelt B5

FV2 er felles for bustadfeltet B7

FV3 og FV4 er felles for bustadfeltet B6

FV5 er felles for bustadfeltet B8b og B8a

FV6 er felles for B2a, B2b, B4 og B9

7.3 FELLES PARKERING

7.3.1 Det skal opparbeidast felles parkering som vist på planen og fordelt slik:

FP1 er felles for bustadfeltet B5.

OS, den 00.00.00

Rev. 30.05.2011

Rev. 29.08.2011

Kommunaldirektør

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



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

Innhold

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. Innhold 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 einiskilde 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- friluftformål	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. Temaretteljarar og vedlegg til planen.....	32

1. Generelle føresegner (§ 11-9)

1.1 Om tolking av denne planen (retteleiing)

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

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

Retningslinene er ikkje juridisk bindande, men gir retteleiing 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 leggast til grunn for arealplanlegging og byggesakshandsaming i kommunen. Retningsliner er sett i ramme. Planen gir også informasjon i form av lesarretteleiing. Dette er markert med «lesarretteleiing:».

1.2 Prinsipp om rang og motstrid

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

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

Lesarretteleiing: 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
Einebustad	200 m2
Tomannsbustad	150 m2
Rekkehus/fleirmannsbustad	100-150

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

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

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

Kommunen har eige prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtalar.

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 avkøyrslar per eigedom. Avkøyrslar skal leggst til underordna veg der det er mogleg med omsyn til terreng.

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

4.3 Sykkelnett

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

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

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

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

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

Krysset ved fylkesveg 5150 skal vere utbetra før det kan tillatast meir utbygging på 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 formålsgrense der dette er nødvendig med omsyn til verksemda.

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

- Naturvenleg tilrettelegging for å ivareta landbruk, eller allmenne friluftssinteresser.
- 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 Oselvvasdraget 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 Oselvvasdraget 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 friluftssinteresser.
- 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 naudsynte tiltak etter forvaltningsplan for Oselvvasdraget kan varetakast gjennom byggesaka.

Lesarretteiing: 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 spreiring av kunst- eller naturgjødsel i jordbruket. Formålet er å sikre vassdraget mot uønskt avrenning. Tiltak i landbruket må avklarast med landbrukskontoret.

Lesarretteiing: 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

Lesarretteiing: Byggegrense mot veg er ikkje vist i kommuneplanen. Byggegrensa gjeld etter reglane i veglova. Innanfor byggegrensa mot veg er det ikkje påreknleg 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 leggest 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 leggest 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 retteiar for felles leike- og uteopphaldsareal.

Dersom ein tar i bruk areal som er avsett til, i bruk som eller eigna 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 samheng 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 premisser.

Lesarretteiing: Kommunen har eigen retteiar 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.)	Sykel (min.)
Bustad utanfor fortettingssone og andre byggeområde	Bueining	2 – 3	1
Hybel / bueining < 65 m ² 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 m ² BRA	2	0,2
Kontor	100 m ² BRA	1 – 2	0,2
Industri, verkstad	100 m ² BRA	1 – 2	0,2
Lager	100 m ² BRA	0,4	0,2
Restaurant, kafeteria	100 m ² BRA	0,4	0,2
Bensinstasjon	Årsverk	1 – 2	0,2
Mosjonslokale	100 m ² 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 Oselvvasdraget skal leggast til grunn for alle regulerings- og byggetiltak langs vassdraget.

Ved regulering nær Oselvvasdraget 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 legge BIR sin renovasjonstekniske rettleiar til grunn.

I senterstruktur skal ein planlegge for heilskaplege og felles løysingar.

7.3 Støy

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

Det er ikkje tillate med støyfølsam utbygging i raud sone.

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

7.4 Kraftstasjonar/trafo/leidningsnett

I sentersoner skal elektriske leidningar leggast i bakken.

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

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

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

7.5 Estetikk

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

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 skjemma 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; føresegner om miljøoppfølging og -overvaking (§ 11-9 nr. 8)

8.1 Samfunnstryggleik/beredskap

Flaum

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

Ras

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

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

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

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

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

Lesarrettleiing:

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

9. Senterstruktur

Kommunen har definert følgjande senter:

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

Senterstrukturen er delt inn i ulike sonar:

Alle sentera består av område avsett til sentrumsformål (sentrumsområde) og omland som er definert som fortettingssone.

I kartet vert denne inndelinga markert med:

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

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

Utvikling av senterområder skal følgje følgjande:

- I planperioden skal hovudvekt av utvikling skje i kommunesenter. Utvikling elles skal støtte 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 kvaliteter for menneske i alle livsfasar, og framtidretta 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 leikeplassretteiar, 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 leggjast 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.

Nærservera

I sentrumsformål i nærservera 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 nærservera.

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, forskingscenter/ messehall, og konferansesenter.

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

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

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

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

Marin og maritim verksemd skal ha fortrinnsrett til sjønære næringsareal.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for Ådnadalen skal omsynet til vasskvalitet i Døsjaelva takast særleg omsyn til. Ved regulering skal det stillast krav om miljøoppfølgingsplan og overvåkingsprogram 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. Lesarretteiing: 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 nærservera.

Unntak gjeld for:

- Detaljhandel i samsvar med rammer i gjeldande reguleringsplanar
- Nærbutikk med daglegvare som har samla BRA på inntil 1 500 m² (inkludert lagerareal) kan etablerast i trafikkikker 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.

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

10.7 Idrett

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

11 – Kuventræ er avsett til sentralidrettsanlegg.

12 – Halhjem er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

13 – Nore Neset er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

14 – Lysefjorden er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

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

16 - Søfteland (eks) er avsett til nærmiljøanlegg

17 - Hegglandsdalen er avsett til nærmiljøanlegg

10.8 Offentleg eller privat tenesteyting:

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

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

10.9 Gravplass og urnelund

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

10.10 Andre typar bygningar og anlegg – Naust

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

Lesarretteiing: 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 friluftinteressene 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

Lesarretteiing: 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 vindaug 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 nausttrekkjer på inntil 4 samanhengande naust. Det skal vera fri ferdsel mellom og føre nausta/nausttrekkjene, og minimum to meter passasje mellom nausta/nausttrekkjene for å sikre ferdsel for allmenta.

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

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

10.11 Fritidsbustad

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

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

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

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

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

Ved regulering skal det fastsettast maksimal fasadelengde mot sjøen.

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

Det skal leggest 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, terrenngrep 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 leggest 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 oppfyllest i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormalar og rettleiar for etablering av nye avkøyrslar, samt kommunal vegnorm.

10.13 Blå - grønne strukturar

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

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

10.14 Naturområde

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

10.15 Friområde

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

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

Følgjande vilkår gjeld:

- Relasjonen til automatiske freda kulturminne må vere avklara
- Eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem må ha tilstrekkeleg kapasitet, eventuelt behov for oppgradering skal kunne sikrast ved byggesakshandsaming
- Nødvendige tiltak etter forvaltningsplan for Oselvassdraget 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 leggest stor vekt på i planlegging.

10.17 Landbruk-, natur- friluftformål

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

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

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

Kulturlandskapet skal takast i vare ved gjennomføring av tiltak.

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

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

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

- kvar massane kjem frå, og at det er reine massar.
- Tiltaket ikkje går over 10 daa/utgjere meir enn 30 000 m³.
 - Tiltakshavar nyttar jordfagleg kompetanse ved planlegging og utføring.
 - Anleggsfasen er avgrensa til 3 år og til ein samla lokalitet for ein einsskilde grunneigedom. Tiltak på eigeidomen skal vere ferdigstilt før det vert gjeve nytt løyve for tiltak på same eigeidom.
 - 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:

- Nye bygg og anlegg skal innpassast i etablert struktur, og ikkje endrar strukturen sitt vesen.
- Nye bygg og anlegg skal underordne seg eksisterande bygde omgjevnader når det gjelder byggehøgde og volum.
- 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.
- Tiltaket skal ha tilstrekkeleg leike- og fellesareal. Tiltaket skal heller ikkje fjerne eller vesentleg forringe felles leike- eller naturområde.
- Omsynet til kulturmiljø skal vere belyst og vareteke.
- 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.

Lesarretteiing: 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 eigeidom 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 fritidsbustad

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

Byggehøgde og takform skal følgje eksisterande bygg i området.

Erstatningsbygg etter brann eller naturskade kan tillastast 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 fritidsbustader i områda og i omfanget som vist i tabell 7.

Tabell 7: Spreidd fritidsbustad

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

10.18 Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone

FFNF

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

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

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

Lesarretteiing: 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 fortøyingssamme med merdar, fôrlåter og andre tiltak/anlegg, skal liggje innanfor formålet.

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

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

Der arealføremålet kjem inn i kvit sektor, må 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.

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 fôrlåten skal medverke til å dempe anlegget sitt uttrykk, samstundes som tryggelik 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 vedtekne klausular for bruk. Innanfor omsynssona vil ikkje tiltak bli tillate som kan verke negativt inn på vasskvaliteten eller føre til forureining av vassforsyningssystemet jf. pbl. § 1-6, energilova, vassdragsreguleringslova og vassressurslova. Heimel pbl. §11-8 tredje ledd, bokstav a.

Lagring eller deponering av gjenstandar, avfall eller massar kan ikkje tillatast. Lagring eller bruk av helse- og miljøfarlege stoff, som t.d. oljeprodukt, kan ikkje tillatast. Allmenn ferdsel må avgrensast og organiserte friluftsliv- og jaktaktivitetar kan ikkje tillatast. Det må ikkje leggast 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, byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og NVE sin «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng».

11.1.4 Flaumfare H320

Omsynssona viser sone for flaumfare i alle vassdrag. Flaumsona for Osøyro er kartlagt spesielt. Nærmare 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 byggteknisk forskrift. Opne flaumveier frå områder bak skal sikrast gjennom omsynssona.

Plassering av bygningar og anlegg skal sikre at opne flaumveigar 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 byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-1, 2. ledd og § 7-2, eller etterfølgjande revisjonar, skal leggast til grunn for dokumentasjon av flaumsikkerheit.

11.1.5 - Brann- og eksplosjons-fare H_350

I faresone H350_1 er det berre tillate med etablering av installasjonar som er knytt til verksemda, eller militære formål.

I faresone H350_2 skal det ikkje etablerast bustader. Det skal ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum i denne sona.

I faresone H350_3 skal det ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum.

11.1.6 Faresone militær verksemd H380

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

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

11.1.7 Bandlegging etter energilova H740

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3.1 Landbruk H510

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

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

11.3.2 Friluftsliv H530

Omsyn friluftsliv H530: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv, slik som registrerte badeplassar. I desse områda skal landskaps- og 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 Oselvvasdraget H540

Bandleggingssone H540 er nytta for Oselvvasdraget. Omsynssona viser forvaltningsklasse etter forvaltningsplan for Oselvvasdraget. Oselvvasdraget er varig verna mot kraftutbygging. Rikspolitiske retningsliner (RPR) for verna vassdrag legg opp til ei differensiering av vassdragsbeltet etter registrerte verneverdiar og arealtilstand. Det er utarbeidd ein eigen forvaltningsplan for Oselvvasdraget (2020). Prinsipp om differensiert forvaltning av Oselvvasdraget 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 støtte 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 gjeld omsynet til holer 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. Førrelege 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 innanfor 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 veglegget Den Stavangerske postveg innfor 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 kulturminnemyndighetene 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 bandleggingszone 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.

Lesarretteiing: 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.

- Rettleiar for visuelle kvalitetar
- Rettleiar for felles leike- og uteopphaldsareal
- Forvaltningsplan for Oselvvasdraget
- 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

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

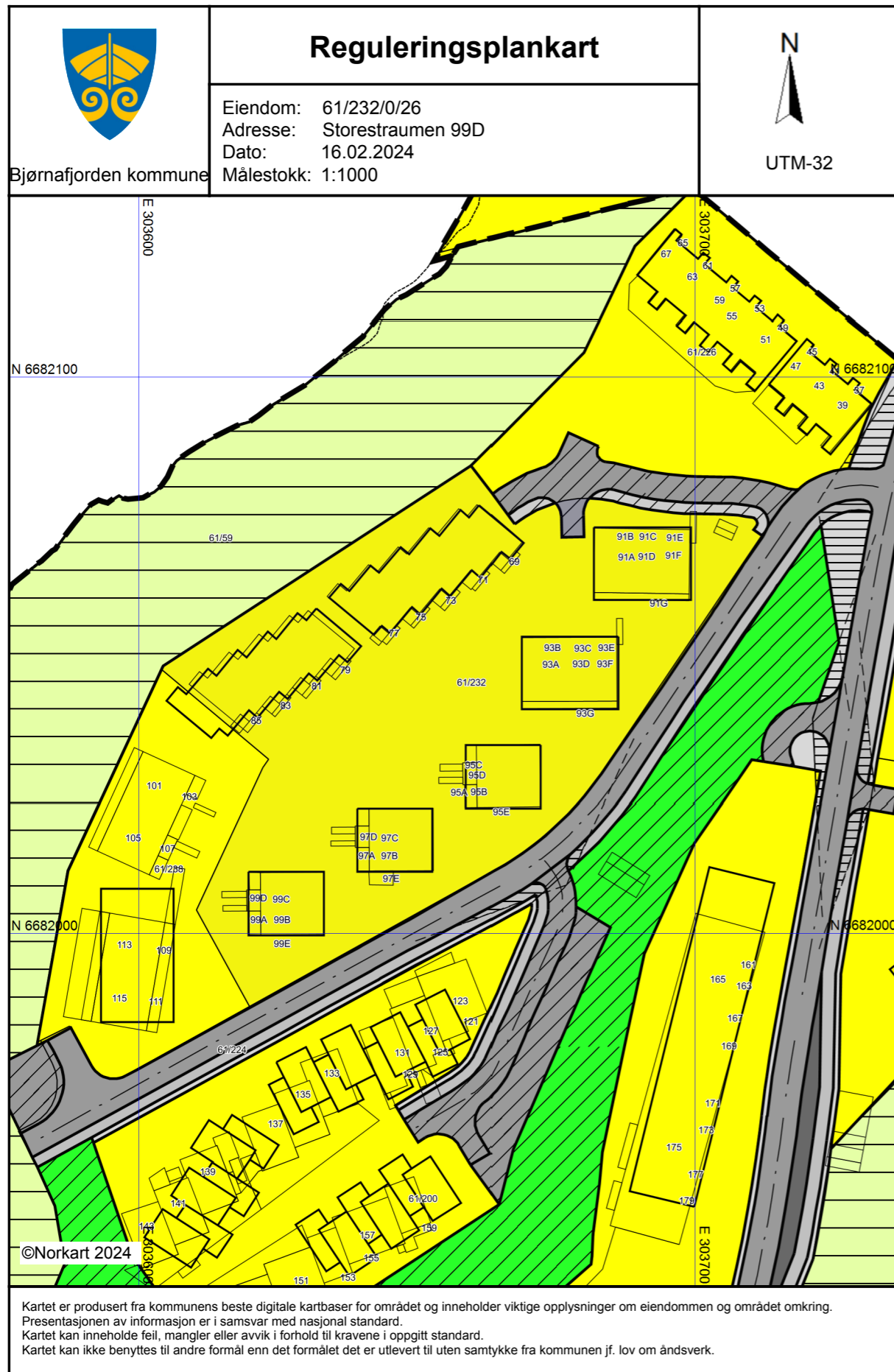
H810_8 Drange – Hildershamn (krav om eigen kommunedelplan)

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. Temaretteljarar og vedlegg til planen.



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



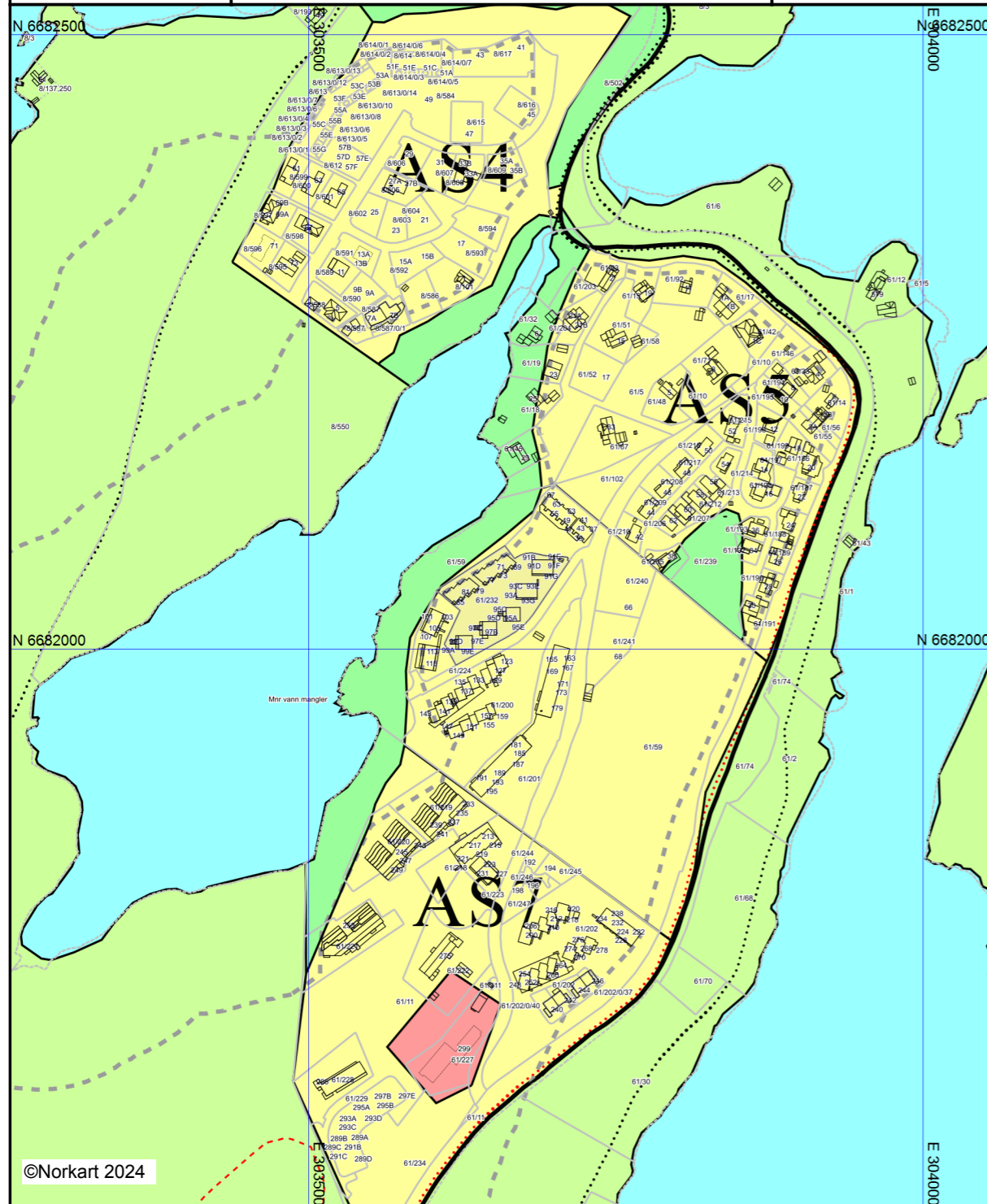


Kommuneplankart

Eiendom: 61/232/0/26
Adresse: Storestraumen 99D
Dato: 16.02.2024
Målestokk: 1:5000



Bjørnafjorden kommune



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)**
 - Bustader - noverande
 - Offentleg eller privattenesteyting - noverande
- Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-)**
 - Grøntstruktur - noverande
 - Friområde - noverande
- Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv**
 - 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
 - Påskriftområdenamn



PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/232 snr.26
Adresse:	Storestraumen 99D, 5212 SØFTELAND

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til	Bustadområde

KOMMUNEDELPLAN	
<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
<input checked="" type="checkbox"/> Eigedomen er regulert til :	Konsentrert småhusbebyggelse
<input type="checkbox"/> Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen	
<input checked="" type="checkbox"/> Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt <input type="checkbox"/> 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?	
<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Kommentar / Anna:	



Kommunale gebyr – Egedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/232/0/26
Adresse:	Storestraumen 99D

Ubetalte gebyr	
<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Storleik:	Forfall:

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

Type gebyr
<input checked="" type="checkbox"/> Vatn <input checked="" type="checkbox"/> Avløp <input type="checkbox"/> Abonnement offentleg utslepp <input type="checkbox"/> Tømming av slamavskiljar <input type="checkbox"/> Tilsyn private anlegg <input type="checkbox"/> Feiing/brannverntilsyn <input type="checkbox"/> Festeavgift
Sum gebyr: 13 980,50

Antall terminar:
<input checked="" type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 12

Vassmålar: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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.

Tysseland Arkitektur AS
Valkendorfsgraten 9
5012 BERGEN

Saksnr.	Arkivkode	Saksh.	Dykkar ref.	Dato
15/2200 - 23	/ L42/	Rolf Henning Koldal - 56 57 53 10		16.05.2017

61/232, Storestraumen 99 - Nybygg bygg E - Ferdigattest

Delegasjonssaksnr. Utval
379/2017 Delegert sak Plan- og bygningsutvalet

I medhald av Plan- og bygningslova § 21-10, jfr. forskrift av 01.07.2010 om sakshandsaming og kontroll, kap. 8 og i samsvar med anmodning om ferdigattest og underteikna gjennomføringsplan datert 28.04.2017, blir det på gnr. , bnr.61 232/ i Os kommune gitt ferdigattest for Nybygg bygg E, for Bøe & Lepsøy Prosjekt AS

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til andre føremål enn kva som går fram av byggjeløyve gitt den 28.12.2015, jfr. Pbl § 21-10.

De har fått følgjande adresse og bustadnummer:

- Storestraumen 99 A, H0101
- Storestraumen 99 B, H0201
- Storestraumen 99 C, H0201
- Storestraumen 99 D, H0101
- Storestraumen 99 E, U0101

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

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

Omsøkte tiltak vert registrert i Matrikkelen.

Med helsing

Renate Halstensen
Fagleiar Byggesak avd.

Rolf Henning Koldal
Byggesakshandsamar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

ADRESSE	TELEFON	WEB/EPOST	INFO
Rådhuset	Sentralbord: 56 57 50 00	postmottak@os-ho.kommune.no	Bankgiro: 3201.48.86388
Torggata 7	Telefax: 56 30 75 26	www.oskommune.no	Org.nr.: 844 458 312
Pb.84, 5202 Os	Dir. innval: 56 57 53 10		

ADRESSE	TELEFON	WEB/EPOST	INFO
Rådhuset	Sentralbord: 56 57 50 00	postmottak@os-ho.kommune.no	Bankgiro: 3201.48.86388
Torggata 7	Telefax: 56 57 50 01	www.oskommune.no	Org.nr.: 844 458 312
Pb.84, 5202 Os	Dir. innval: 56 57 53 10		



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID.

Du finner IPID her:

www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget 2500 kroner.

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen.

Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

Telefon: 95 46 06 60

Foretaksregisteret NO 822 997 252

post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960

www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringen kan også kjøpes i pakke

Dersom du ønsker kan du kjøpe Boligkjøperforsikringen inkludert i en pakke som også kan inneholde bygningsforsikring, innboforsikring og mer. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringspakke.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning

Dersom du angrep på ditt kjøp kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.

Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.





W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



BLI INSPIRERT

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig. Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiidomsmebling



@weiidomsmebling



weiidomsmebling.no



BERGEN SENTRUM
weiendomsmegling.no

924 56 782 - bergensentrum@wmegling.no

