DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Storestraumen 235

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Boligbygg med flere boenheter

Storestraumen 235, 5212 SØFTELAND BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 61, bnr. 219, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-2065 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NQ5787

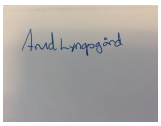
Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

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

Rapportansvarlig



Arvid Lyngsgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@takstvestlandet.no
474 14 500

Medlem av NITO

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL
Medlem av NITO

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.
Bygningen er oppført 2017 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 2017.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 2010 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 2017.
(referansenivået for bygningen).

PARKERING OG LAGRING
Parkering i felles garasjeanlegg.
Bod i leiligheten på 2,33 m²
Bod med utvendig adkomst på 5,19 m²

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Leiligheten holder en moderne og god standard på overflater, innredninger og installasjoner.
Stedvis noe bruksslitasje.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Kompakttak.
Antatt tekket med takpapp.

Vegger i betong og bindingsverk.
Utvendig med bordkledning og fasadeplater.

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Entredør:
Laminert tredør med isolerglass.

Terrassedør:
Skyvedør med 3-lags isolerglass i trekarm.
Noen krakk på innvendig karm.

Terrasse på ca 32 m²
Betongdekke.
Rekkverk med glassfelt i stålramme.
Rekkverkshøyde: ca 101 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Parkett.

Vegger:
Malte plater.

Himling:
Malte plater.

Etasjeskille i betong.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 13 mm målt i stue/kjøkken.

Profilerte tredører.
Noen bruksmerker.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår.
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist i nedsenket dusjsone.
Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, skap, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.
Dusjsone mot underliggende leilighet, naboleilighet og yttervegg.
Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk koketopp.
Fuktsensor i skap under vask.
Komfyrvakt montert.
Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bod.
Vannstoppsystem montert.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod.

Konvektor i stue/kjøkken.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

Røykvarsler og sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

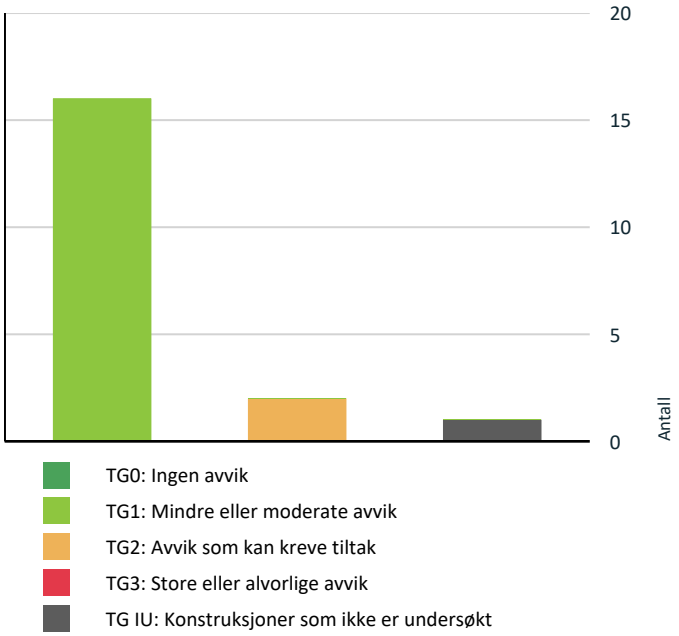
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Infoland





UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kompakttak.
Antatt tekket med takpapp.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger i betong og bindingsverk.
Utvendig med bordkledning og fasadeplater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør:
Laminert tredør med isolerglass.

Terrassedør:
Skyvedør med 3-lags isolerglass i trekarm.
Noen krakk på innvendig karm.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på ca 32 m²
Betongdekke.
Rekkverk med glassfelt i stålramme.
Rekkverkshøyde: ca 101 cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Parkett.

Vurdering av avvik:

- Noe avflassing av lakk på gulv ved kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger:
Malte plater.

Himling:
Malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 13 mm målt i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte tredører.

Noen bruksmerker.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist i nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det lokale fallet i dusjsonen er mindre en krav.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for noe vannansamling i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, skap, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjsone mot underliggende leilighet, naboleilighet og yttervegg.
Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk koketopp.
Fuktsensor i skap under vask.
Komfyrvakt montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

Tilstandsrapport

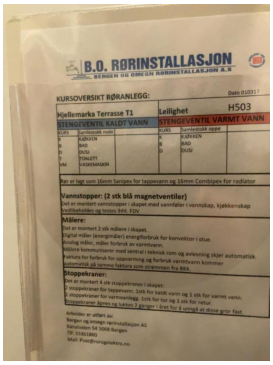
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bod.
Vannstoppsystem montert.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod.



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

Beskrivelse

Konvektor i stue/kjøkken.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

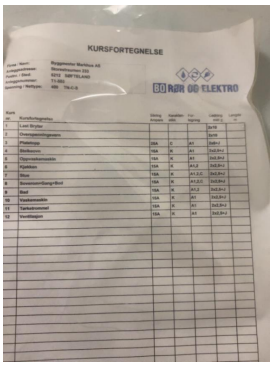
Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og sprinkleranlegg.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

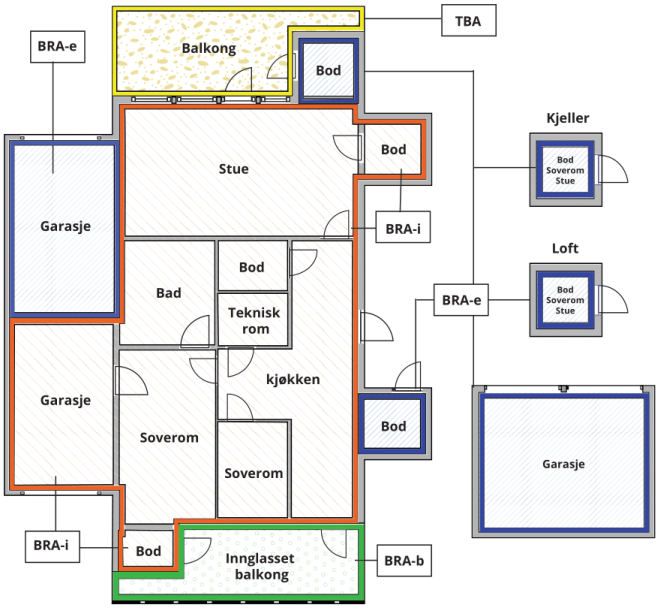
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	65			65	
1. Etasje		5		5	
SUM	**65**	**5**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

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

Kommentar

Netto rom areal:
Entre/gang: 5,15 m²
Soverom: 8,02 m²
Bad: 5,24 m²
Stue/kjøkken: 31,2 m²
Soverom: 10,5 m²
Bod: 2,33 m²

Bod med utvendig adkomst: 5,19 m²

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Ingrid Elisabeth Solvang	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	61	219		26	2835.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storestraumen 235

Hjemmelshaver
Solvang Ingrid Elisabeth

Eierandel
121 / 2947

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Storestraumen på Søfteland.
Vestvendt beliggenhet med gode solforhold og fin utsikt mot nærområdet.
Kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og kollektivtransport.
Kort kjøreavstand til kjøpesenter, treningssentre, Os badet, Idrettsanlegg, Os sentrum mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.09.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Kontaktperson	21.09.2026	Kontaktperson har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.09.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Egenerklæring

Storestraumen 235, 5212 SØFTELAND

23 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storestraumen 235	Storestraumen 235	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Mai 2019

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

7 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0003772019

Informasjon om selger

Selger

Vangsnes, Heidi Anita Martila

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn et baderoms skap

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nor Rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ringeklokken virket ikke. Det ble byttet ringeklokke med trafo.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet ringeklokke med trafo 13.03.25

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rød elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i uteboden. Tiltak er blitt gjort, satt på musebånd.
Maur i leiligheten. Tiltak er blitt utført.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67458955

Egenerklæringsskjema

Name	Date
HEIDI ANITA MARTILA VANGSNES	**2026-09-23**

Identification

HEIDI ANITA MARTILA VANGSNES

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKTER

For Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1

Vedtektene endret ved ekstraordinært årsmøte 1. februar 2021, ved ordinært årsmøte 10. april 2021 og sist endret ved ordinært årsmøte 28.04.2022.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1. Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

2. EIENDOMMEN

Sameiet består av 29 eierseksjoner i eiendommen gnr. 61 bnr. 219 i Bjørnefjorden Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen, men tilknyttet enerett til bruksenhet vedkommende sameier har grunnbok hjemmel til. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Alle seksjoner er boligseksjoner.

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

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

3. RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJON

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

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

Sameierne har ikke forkjøpsrett, eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

3.1. Korttidsutleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jfr. §24

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER, OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruksenheten, og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig, eller unødvendig vis er til skade, eller ulempe for andre sameiere.

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

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

5. VEDLIKEHOLD, OG OMKOSTNINGER

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

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG ANSVAR UTAD

6.1. Felleskostnader

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

Som felleskostnader anses blant annet:

-eiendomsforsikring, jfr. § 14

-drift av heis, sprinkelanlegg, garasjeporter og felles varmeanlegg

-kostnader til indre, og ytre vedlikehold av fellesarealer, og fellesanlegg

-lys/oppvarming av fellesarealer

-kostnader ved forretningsførsel, revisjon, og styrehonorarer

-kostnader til felles avtale om bredbånd, og tv-kanaler

6.2. Betaling av felleskostnader

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

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

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

6.3. Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte i forhold til sin sameierbrøk. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin

forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

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

8. SAMEIERMØTET

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

8.1. Berammelse og innkalling

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8, og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid, og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjetalls flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

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

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

8.2. Ledelse og protokoll

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

8.3. Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

a) Endring av vedtektene,
b) Ombygging, påbygging, eller andre endringer av bebyggelsen, eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, og vedlikehold,
c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) Salg, kjøp, bortleie, eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører, eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) Samtykke til endring av formål for en, eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd, annet punktum,
h) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar, eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

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

8.4. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når to, eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8, og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jfr. §8.1

9. STYRET

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

9.1. Valg av styre

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

9.2. Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i

sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører, og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp, eller gi dem avskjed.

9.3. Styremøter

Styreleder har ansvar for at styremøter avholdes så ofte som det trengs.
Styret er vedtaksført når mer enn halsparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

9.4. Ugyldighet ved vedtak i styret.

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

9.5. Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

10. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret, eller andre som etter eierseksjonslovens §58, annet ledd representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere, eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

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

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

Sameiet skal være medlem i Hjelleåsen Velforening som skal stå for den praktiske gjennomføringen av drift – og vedlikehold av fellesområder for beboerne innenfor

reguleringsplan for område Hjellemarka 3. samt fordeling av kostnadene til slik drift/forvaltning mellom deltakerne i Velforeningen.

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

Dette pkt. 12 kan ikke endres uten etter samtykke fra Markhus Bolig AS (org.nr. 984 106 653) eller den/de som utpekes av Markhus Bolig AS, for eksempel eierne av seksjoner i sameiene Hjelleåsen Terrasse T1 og Hjelleåsen Terrasse T2.

13. PARKERINGSANLEGG

Hver av seksjonene i Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1 med g.nr. 61 og b.nr. 219 og Sameiet Helleåsen Terrasse T2 med g.nr. 61 og b.nr. 220 er eier av en ideell andel i realsameiet i Hjelleåsen Panorama, parkering, som eier garasjeanlegget i snr. 1 på eiendommen g.nr. 61 og b.nr. 218 (Hjelleåsen Panorama). Med hver ideelle andel følger bruksrett til en parkeringsplass.

Innenfor område på eiendommen g.nr. 61, b.nr 11 benevnt «P4» i vedlagte plankart, har eiendommene g.nr. 61, b.nr. 219 og 220 rett til 10 stk. gjesteparkeringsplasser i henhold til erklæring som er tinglyst. Det følger av samme erklæring at b.nr. 219 skal disponere to parkeringsplasser eksklusivt. Disse parkeringsplassene skal kunne benyttes eksklusivt av snr. 13 og 19 i eierseksjonssameiet. Inntil man blir enige om annen plassering, skal parkeringsplassene fordeles slik som beskrevet i vedlagte situasjonsplan. Dette punkt 13 kan ikke endres uten etter samtykke fra snr. 13 og 19.

14. FORSIKRING

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

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

15 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og skal

opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse, eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage, eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 4-13.

16. DIVERSE

Sameiermøtet kan om ønskelig vedta husordensregler med vanlig flertall.

17. LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtektene.

Ordensregler Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1

I. INNLEDNING

Ordensreglene for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1 har som formål å bidra til trivsel og gode forhold i sameiet og mellom naboene. Reglene gjelder for alle som gis eller har tilgang til leilighetene og fellesarealene. Sameierne er ansvarlige for at ordensreglene overholdes.

2. FELLESAREALER

2.1. Dører skal til enhver tid være låst. Dette gjelder inngangsdør i 1. og 5. etasje. Dør til teknisk rom, dører til sameiets to boder og til uteboden. Ikke åpne hoveddøren til personer du ikke kjenner.
2.2. Bruk av levende lys skal ikke forekomme i oppganger og innvendig fellesarealer.
2.3. Utendørs og innendørs fellesareal skal fremstå velstelt og ryddig.
2.4 Det er ikke lov å mellomlagre boss eller tomflasker etc. utenfor egen inngangsdør.
2.5. Sko stativ og/eller klesskap i fellesareal er ikke tillatt.
2.6 Ingen må endre noen innstillinger i teknisk rom.

3. TERRASSER

3.1. Vis hensyn og informere dine naboer når terrassen skal rengjøres.
3.2. Nedløp og renner må sjekkes jevnlig og må holdes fri for rusk som kan forårsake tette løp.
3.3. Det er ikke tillatt å bore i betongdekke og i metallet, da dette svekker konstruksjonen på bygget.
3.4. Det må ikke ristes tepper og lignende over rekkverket på terrassen.
3.5. Det er forbudt å mate fugler / - henge opp fuglemat på terrassen.
3.6. Kun gassgrill eller elektrisk grill kan benyttes. Gassbeholderen skal ikke oppbevares i bod eller i garasjen.

4. RO OG ORDEN

4.1. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Generelt bør unødig støy unngås, vis hensyn til naboer.
4.2. Støyende håndverksarbeid i egen leilighet skal skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager og lørdager mellom kl. 09.00 – 16.00. Naboene varsles ved støyende arbeid. Skal du ha fest, varsle naboene. Etter kl.23.00 skal du vise hensyn.

5. AVFALL

5.1. Restavfall, papp og plast kasseres i boss anlegget vårt. Store gjenstander leveres til gjenbruksstasjonen Det er ikke lov å mellomlagre avfall på fellesareal og/eller i garasjen.

6. DYREHOLD

6.1 Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for naboene. Hunder skal ikke markere foran inngangsdøren i 1. og 5.etasje, eller i opparbeidet område ved inngangspartiet.
6.2 Robotklipperne ødelegges av hundeavføring. Ikke la hunden gjøre fra seg på plenene. Om uhellet skjer, så er hundeeier pliktig til å fjerne avføringen. La ikke hunden stå å bjeffe på terrassen.

7. BRANNFOREBYGGING

7.1. Det er seksjonseierne sitt ansvar å sørge for at brannalarmen fungerer.
Styret tilrettelegger for felles kontroll og varsler seksjonseierne i god tid før kontroll skal gjennomføres. Dette er en lovpålagt kontroll.
Beboere som ikke tilrettelegger for kontroll av sin brannvarsler ved felleskontrollen som er årlig, må selv bestille kontroll. De må betale for kontrollen selv og levere dokumentasjon til styret på at kontroll er utført av autorisert firma.
Husk! Hvis brannalarmen utløses i din leilighet uten at det brenner – har du 2 minutter på å avstille alarmen i sentralen i 5 etasje. Instruksen henger på vestre side av sentralen, alle beboere er pliktige til å gjøre seg kjent med disse.

8. PARKERING

8.1. Bilene skal parkeres på faste plasser. Gjesteparkeringsplasser er utenfor garasjen og utenfor T3, disse er til gjester og ikke til faste beboere. Det er ikke lov å parkere utenfor oppmerkede felt.

9. BOLIG

9.1. Det er lydvegg mellom leilighetene, og disse må det ikke bores i - da svekkes lydveggen.

10. GARASJE

10.1 Det er kun bilen og bilens naturlige tilbehør som skal anbringes på parkeringsplassen. Med bilens naturlige tilbehør menes takgrind/ skistativ/ skiboks og ett sett med dekk.
10.2 Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.

Innkalling til

Årsmøte

Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1

Sameierne i Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1 innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 26.05.2026 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Røde Kors huset på Os, Kolskogheiane 8.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Saker

- 6.1 Endring/tilføying i ordensreglene:
- 6.2 Endring i vedtektene pkt. 8 Sameiermøte

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

18.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Styret vil legge frem årsberetning for 2025.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Styrets innstilling er at styrehonoraret KPI justeres og settes til kr. 73 000 til fordeling mellom styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Styreleder: Hildegunn Stokke (ikke på valg - 1 år igjen)

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Styremedlem: Guro Søfteland (ikke på valg - 1 år igjen)
Styremedlem: Monica Jacobsen (tar gjenvalg for 2 år)

5.3 Valg av varamedlemmer

Styret har valgt å ikke ha varamedlemmer.

5.5 Valg av valgkomité

Styret har valgt å ikke ha egen valgkomité. Styret utnevner seg selv til å være valgkomité.

6. Saker

Det er ikke mottatt saker fra sameierne innen fristen. Styret fremmer følgende saker til behandling:

6.1 Endring/tilføying i ordensreglene:

a) Tilføye under pkt. 4 Ro og orden

Nytt pkt. 4.2.Støyende håndverksarbeid i egen leilighet skal **kun** skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager og lørdager mellom kl. 09.00 – 16.00. Naboene varsles ved støyende arbeid. Skal du ha fest, varsle naboene. Etter kl.23.00 skal du vise hensyn.

Styret ber sameiermøtet vedta endringen.

b) Tilføye under punkt under pkt. 6 Dyrehold

Nytt pkt. 6.3 Båndtvang på sameiets fellesområder, både inne og ute, gjelder hele året.

Styret ber sameiermøtet vedta endringen.

6.2 Endring i vedtektene pkt. 8 Sameiermøte

Under pkt. 8.1 berammelse og innkalling

Følgende setning foreslås endret:

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

Foreslått ny tekst: Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent e-postadresse. Dokumentene vil bli gjennomgått elektronisk i sameiermøtet.

Styret ber sameiermøtet vedta endringen.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1 tirsdag 26.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 29 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr.61 og Bnr.219, adresse Storestraumen i Bjørnafjorden kommune.

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 4 møter for T1 i 2025, og behandlet 17 små og store saker. Utover dette har styret hatt jevnlig kommunikasjon om gjennomføring og fremdrift av behandlede saker.
Vi har hatt et godt samarbeid med forretningsfører og jurister i Vestbo.

Styret har assistert sameiere som har berørt sameiet vårt og/eller eierseksjonene.

Styret vurderer fortløpende påfylling av kompetanse knyttet til styrearbeid, pr. 2025 har styret ikke deltatt i kurs som omhandler dette.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Generelt innvendig- og utvendig vedlikehold:

Spesielt vil styret vektlegge utvendig bordkledning og skilleveggene på terrassene. Det vil bli gjennomført befaring av fagfolk med råd om vedlikehold.

- Fokus på hage og gangstier:

Et kontinuerlig arbeid for å vedlikeholde fellesområdene

Vedlikehold og påkostninger
Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:
1. Oppdatert og byttet leverandør vedr. serviceavtale på elektro, fra B.O.B. elektro til Sperrevik Elektro på Os.
2. Gjennomført 1. styremøter mellom T1, T2 og T3 for planlegging og gjennomføring av felles interesser som bl.a. snømåking og fellsdugnader m.m.
3. Gjennomført vårdugnad for T1 samt fellesdugnad med T2 og T3
4. Gjennomført rensing av takrenner (vår og høst)
5. Innkjøp av filter balansert ventilasjon til alle sameiere
6. Gjennomført brannøvelse - er innført som en årlig øvelse for beboere i T1
7. Montert nye skilt for lufting av hund

I løpet av året er det utført 2 organiserte fellesdugnader samt mange dugnadstimer i tillegg til dette. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført er:

1. Beskjæring av laurbærhekk
2. Luking av alle grusganger inn mot hovedinngangene

3. Rensing av takrennene over hovedinngang og bod
4. Rengjøring av garasjen (støvsuging) samt utvendig parkeringsplass - på nytt må vi rette en stor takk til sameiger Inger-Lise Kvist for hennes bidrag til utstyr fra Ramirent - svært kostnadsbesparende
5. Beskjæring av eple- og plommetrær, samt bærbusker
6. Plenene gjødsles opp til flere ganger pr. sesong og klippes manuelt der ikke robotklipperen tar
7. Luking og påfyll av jord, samt beplantning i alle blomsterbedene
8. Manuell snømåking der ikke brøytebil kommer til (gangveier og inngangsparti)
9. Månedlig avlesning, kontroll og testing av sprinkleranlegg, sjekk av temperatur vann og trykk i konvektor - loggføres

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:
Representativt og pent vedlikeholdt bygg innvendig og utvendig

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Skilleveggene mellom terrassene. Disse vil prioriteres mtp nødvendig utbytting av matereiale samt vurdere å gjøre designendring og få lagt beslag på toppen. Gjelder også toppbordene på rekkverk på de minste balkongene og toppbordet på gjerdet.

Fasadevask vil bli innført som en fast utleggspost.

Bygget er nå 9 år gammelt, og endel utskiftninger må påregnes både når det gjelder branntavle og elektrisk anlegg forøvrig for ikke å snakke om heis og vedlikehold av denne. Det blir satt av midler som styret håper skal dekke utgifter som etterhvert vil påløpe for helt nødvendig vedlikehold.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert (antall) skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte tirsdag 13.05.2025 bestått av:

Styreleder, Hildegunn Sissel Stokke
Styremedlem, Guro Søfteland
Styremedlem, Monica Jacobsen

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem: Monica Jacobsen

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.05.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		608 388	553 008	608 388	638 796
Andre inntekter	3	304 907	303 804	303 804	333 384
SUM INNTEKTER		**913 295**	**856 812**	**912 192**	**972 180**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	4	57 651	52 416	54 880	57 349
Styrehonorar	4	70 000	66 000	70 000	75 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	17 999	16 698	17 574	19 418
Andre personalkostnader	4	305	0	0	0
Forretningsførsel		55 211	47 088	55 207	57 420
Andre honorarer		0	3 630	0	0
Revisjon		6 700	6 700	6 700	6 700
Forsikringspremier		86 816	70 277	84 000	95 500
Energikostnader		12 681	16 847	16 000	15 000
Andre driftskostnader	5	390 222	450 188	389 544	413 424
Vedlikehold	6	119 283	182 232	180 000	180 000
SUM KOSTNADER		**816 867**	**912 077**	**873 905**	**919 811**
DRIFTSRESULTAT		**96 428**	**-55 265**	**38 287**	**52 369**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		9 220	16 846	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**9 220**	**16 846**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**105 648**	**-38 418**	**38 287**	**52 369**
Overføringer og disponeringer		**105 648**	**-38 418**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		6 665	5 910
Restanser felleskostnader		4 688	225
Vestbo i mellomregning		0	206 699
Andre fordringer		86 795	146 870
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		507 998	210 103
Sum omløpsmidler		**606 146**	**569 807**
SUM EIENDELER		**606 146**	**569 807**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	556 038	450 390
Sum opptjent egenkapital		**556 038**	**450 390**
Sum egenkapital	**2**	**556 038**	**450 390**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 327	9 241
Leverandørgjeld		36 147	100 153
Skyldig off. myndigheter		3 439	3 615
Annen kortsiktig gjeld		8 194	6 408
Sum kortsiktig gjeld		**50 107**	**119 416**
Sum gjeld:		**50 107**	**119 416**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**606 146**	**569 807**

Sted:_____, dato:_____

Hildegunn Sissel Stokke Styreleder	Guro Søfteland Styremedlem	Monica Jacobsen 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.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bjørnafjorden kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**450 390**	**488 808**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	105 648	-38 418
B. Årets endring i disponible midler	**105 648**	**-38 418**
C. Disponible midler	**556 038**	**450 390**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	206 699
Kortsiktige fordringer	98 148	153 005
Kontanter og bankinnskudd	507 998	210 103
Omløpsmidler	**606 146**	**569 807**
Kortsiktig gjeld	**-50 107**	**-119 416**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**556 038**	**450 390**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	450 390	105 648	556 038
Sum egenkapital 31.12.	**450 390**	**105 648**	**556 038**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3615 Dugnad	17 400	17 400
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	244 644	244 644
3620 Innkreving strøm	41 760	41 760
3685 Diverse inntekter fri	1 103	0
Sum	**304 907**	**303 804**

Konto 3685: Deling av faktura nabolag

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	50 221	46 800
5020 Feriepenger	7 182	5 616
5146 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	248	0
5330 Styrehonorar	70 000	66 000
5400 Arbeidsgiveravgift	16 986	15 906
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	1 013	792
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	305	0
Sum	**145 954**	**135 114**

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatte gjennom året.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	52 345	148 906
6391 Alarm og brannvern	7 250	7 250
6395 Sommer- og vinterkostnader	29 852	30 304
6500 Verktøy	8 983	7 613
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	20 594	9 570
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	266 398	241 806
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	579	0
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	180	0
7720 Generalforsamling	600	4 100
7770 Bank og kortgebyrer	0	639
7781 Bomiljø	3 442	0
Sum	**390 222**	**450 188**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	28 453	89 800
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 628	17 535
6640 Periodisk vedlikehold	77 031	41 197
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 171	33 701
Sum	**119 283**	**182 232**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1

Styreleder	Hildegunn Sissel Stokke (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Monica Jacobsen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Guro Søfteland (sign.)	25.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens 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

Til årsmøtet i Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Penneo Dokumentnøkkel: 0ZVUB-YEDH1-918GN-MWBAA-05FI5-63VZD

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 22. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0ZVUB-YEDH1-918GN-MWBAA-05FI5-63VZD

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-04-22 17:53:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0ZVUB-YEDH1-918GN-MWBAA-05FI5-63VZD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Innkalling til

Årsmøte

Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1

Sameierne i Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1 innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 13.05.2025 kl 18:06. Sameiermøtet vil bli holdt i Røde Kors-huset.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Innkomne saker til styret i sameiet for Hjelleåsen Terrasse T1

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

06.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Styrets innstilling er at styrehonorarert KPI justeres og settes til kr 70.000,- til fordeling mellom styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen. Styreleder er ikke på valg i år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Nytt styremedlem: sameier Guro Søfteland (velges for 2 år)
Styremedlem: Sameier Monica Jacobsen (tar gjenvalg for 1 år)

5.3 Valg av varamedlemmer

Styret har valgt å ikke ha varamedlemmer.

5.5 Valg av valgkomité

Styret har valgt å ikke ha egen valgkomité. Styret utnevner seg selv til å være valgkomité.

6. Innkomne saker til styret i sameiet for Hjelleåsen Terrasse T1

Sak nr. 1: Husdyr/hunder

Fra sameier Per-Steinar Haugland

Har nå bodd i T1 siden Januar 2021 altså litt over 4 år.
Det har vore en liten kamp å få folk med husdyr til å følge våre ordensregler når det gjelder denne sak. Fått kjent ekstra på det sidan jeg gjekk inn i rollen som «vaktmester»

Det jeg tenker på kan jeg liste opp kort i punkter.

1. Ekstra kostnader på service plenklippere pga. hundeavføring på plener. Jeg kantklipper plenene i sommerhalvåret og da er det ikke like greit å gå å trakke i avføring fra husdyr. Det gjelder også områder der vi har plantet bærbusker/frukttrær som vi også klipper/ holder vedlike.

2. Ekstrakostnader på vasking fellesareal, hundehår/lukt/slitasje i ganger og heis.

3. Ekstrakostnader på oppsetting/innkjøp av hundeskilt.
Det er andre gang vi kjøper inn og setter opp skilt de siste 4 årene.

4. Så har vi problemstillingen medde som har allergi. Hva sier vi til der?

5. Om vinteren måker jeg snø ved inngangsparti 5 etg. I vinter talte jeg opp 30 markeringer ved og rundt inngangen vår.

Mange av disse punktene er ikke innenfor våre ordensregler og de er vanskelige å få bukt med.

Forslag:

Vil derfor foreslå å legge på husleien med 100 kr/mnd til de som har husdyr. Da kan det være med på å dekke inn ekstrautgiftene som nevnt ovenfor.

Legger ved våre ordensregler som om handler saken.

DYREHOLD

6.1 Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for naboene. Hunder skal ikke markere foran

inngangsdøren i 1. og 5.etasje, eller i opparbeidet område ved inngangspartiet.

6.2 Robotklipperne ødelegges av hundeavføring. Ikke la hunden gjøre fra seg på plenene. Om uhellet skjer, så er

hundeeier pliktig til å fjerne avføringen. La ikke hunden stå å bjeffe på terrassen.

1. FELLESAREALER

2.1. Dører skal til enhver tid være låst. Dette gjelder inngangsdør i 1. og 5. etasje. Dør til teknisk rom, dører

til sameiets to boder og til uteboden. Ikke åpne hoveddøren til personer du ikke kjenner.

2.2. Bruk av levende lys skal ikke forekomme i oppganger og innvendig fellesarealer.

2.3. Utendørs og innendørs fellesareal skal fremstå velstelt og ryddig.

2.4 Det er ikke lov å mellomlagre boss eller tomflasker etc. utenfor egen inngangsdør.

2.5. Sko stativ og/eller klesskap i fellesareal er ikke tillatt.

2.6 Ingen må endre noen innstillinger i teknisk rom.

Svar fra Styret:

Styret støtter forslaget og ber om at årsmøtet stemmer over forslaget.

Sak nr. 2 – Manuell snømåking

Fra sameier Turid Myking

Jeg reagerer på at det kun er styreleder Hildegunn Stokke og Per-Steinar Haugland som har stått for snømåking av gangveier og ved inngangsparti i hele vinter da det snødde mye. Vi kan ikke ha det slik at det alltid er bare de som måker der brøytebilen ikke kommer til. Alle må ta ansvar og ta i et tak for fellesskapet.

Svar fra styret:

Styret støtter forslaget. Hvordan kan vi løse dette? Bør vi lage et oppslag om vinteren der vi oppfordrer beboerne til å måke? Hva hadde du som beboer gjort dersom du hadde bodd i en enebolig?

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1 tirsdag 13.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 29 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr.61. og Bnr.219, adresse Storestraumen i Bjørnafjorden kommune.

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 6 møter i 2024, og behandlet 28 små og store saker. Utover dette har styret hatt jevnlig kommunikasjon om gjennomføring og fremdrift av behandlede saker.

Vi har hatt et godt samarbeid med forretningsfører og jurister i Vestbo. Utover dette har styret assistert sameiere som har berørt sameiet vårt og/eller eierseksjonene.

Styret vurderer fortløpende påfylling av kompetanse knyttet til styrearbeid, pr. 2024 har styret ikke deltatt i kurs som omhandler dette.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Generelt innvendig- og utvendig vedlikehold
- Fokus på hage, gangstier og utvendig bygningsmasse

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

1. Oppdatert og byttet leverandør vedr. serviceavtale på varme/rør, fra B.O.B. rør til Rørleggeriet i Os
2. Fasadevask utført av Vestland Tak og Fasaderengjøring
3. Ny avtale vedr. fastrenteinnskudd øremerket vedlikehold byggmasse
4. Gjennomført 2 styremøter mellom T1, T2 og T3 for planlegging og gjennomføring av felles interesser som bl.a. snømåking og fellsdugnader m.m.
5. Gjennomført vårdugnad for T1 samt fellesdugnad med T2 og T3
6. Lysverket - leiligheter med egen gatedør har blitt merket riktig opp mot strømmålere
7. Gjennomført rensing av takrenner (vår og høst)
8. Innkjøp av filter balansert ventilasjon til alle sameiere
9. Inngått ny avtale med Procon; sikre vedlikehold av kontrolltavle og sprinkleranlegg
10. Gjennomført brannøvelse - har blitt innført som en årlig øvelse for beboere i T1
11. Kjøpt og montert skilt vedr. mønstring brann/evakuering
12. Bestilt nye skilt for lufting av hund

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår / planlegges utført:

1. Den planlagde muren på fremsiden av bygget - mot garasjen; fortsatt ikke påkostet da kostnadene til fasadevask måtte prioriteres i fjor.
2. Generelt utvendig vedlikehold av gangstier og uteområde - kontinuerlig arbeid

I løpet av året er det utført 2 organiserte fellesdugnader samt mange dugnadstimer i tillegg til dette. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført er:

1. Beskjæring av laurbærhekk
2. Luking av alle grusganger inn mot hovedinngangene
3. Maling av toppbord på gjerde og benk ved hovedinngang oppe

4. Rengjøring av garasjen (støvsuging) samt utvendig parkeringsplass - på nytt må vi rette en stor takk til sameiger Inger-Lise Kvist for hennes bidrag til utstyr fra Ramirent - svært kostnadsbesparende
5. Beplanting av flere eple- og plommetrær
6. Plenene gjødsles opp til flere ganger pr. sesong og klippes manuelt der ikke robotklipperen tar
7. Luking og påfyll samt beplantning i alle blomsterbedene
8. Manuell snømåking der ikke brøytebil kommer til (gangveier og inngangsparti)
8. Månedlig avlesning, kontroll og testing av sprinkleranlegg, sjekk av temperatur vann og trykk i konvektor - logges hver gang

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Representativt og pent vedlikeholdt bygg innvendig og utvendig

Internkontroll / HMS

Styret har utarbeidet internkontrolldokument som skal gjøre det enklere å vedlikeholde, planlegge, organisere, vurdere risiko og dokumentere forhold knyttet til HMS.

Det er utført service på heis, brannanlegg, sprinkleranlegg, garasjeport og kontroll av teknisk rom i henhold til FDV mappe.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

- Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL
- Sameiets revisor er Ernst & Young AS
- Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.
- Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.
- Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

- Det er siste år registrert 2 skadesaker hos sameiere: Ventilasjonssystem og lekkasje i vannfordelingsskap

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 24.04.2024 bestått av:

Styreleder, Hildegunn Sissel Stokke
Styremedlem, Monica Jacobsen
Styremedlem, Erik Titlestad Monsen

Det har ikke vært andre tillitsvalgte i perioden.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder: Hildegunn Stokke (Ikke på valg - 1 år igjen)
Styremedlem: Monica Jacobsen (Tar gjenvalg - 1 år)
Styremedlem: Erik Titlestad Monsen (går av grunnet salg av eigendom/leilighet)

Styret innstiller nytt styremedlem: Guro Søfteland (2 år)

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		553 008	526 692	553 008	608 388
Andre inntekter	3	303 804	281 184	303 804	303 804
SUM INNTEKTER		**856 812**	**807 876**	**856 812**	**912 192**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	4	52 416	49 869	52 640	54 880
Styrehonorar	4	66 000	54 000	60 000	70 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	16 698	14 646	15 882	17 574
Andre personalkostnader	4	0	38	0	0
Forretningsførsel		47 088	44 574	47 089	55 207
Andre honorarer		3 630	0	3 625	0
Revisjon		6 700	6 200	6 700	6 700
Forsikringspremier		70 277	68 345	75 000	84 000
Energikostnader		16 847	10 313	15 000	16 000
Andre driftskostnader	5	450 188	306 362	344 647	389 544
Vedlikehold	6	182 232	146 574	175 000	180 000
SUM KOSTNADER		**912 077**	**700 921**	**795 583**	**873 905**
DRIFTSRESULTAT		**-55 265**	**106 956**	**61 229**	**38 287**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		16 846	5 411	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**16 846**	**5 411**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**-38 418**	**112 367**	**61 229**	**38 287**
Overføringer og disponeringer		**-38 418**	**112 367**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		5 910	7 228
Restanser felleskostnader		225	472
Vestbo i mellomregning		206 699	253 760
Andre fordringer		146 870	55 404
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		210 103	200 000
Sum omløpsmidler		**569 807**	**516 864**
SUM EIENDELER		**569 807**	**516 864**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	450 390	488 808
Sum opptjent egenkapital		**450 390**	**488 808**
Sum egenkapital	**2**	**450 390**	**488 808**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		100 153	11 786
Skyldig off. myndigheter		3 615	3 264
Annen kortsiktig gjeld		15 649	13 005
Sum kortsiktig gjeld		**119 416**	**28 056**
Sum gjeld:		**119 416**	**28 056**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**569 807**	**516 864**

Sted:_____, dato:_____

Hildegunn Sissel Stokke Styreleder	Erik Titlestad Monsen Styremedlem	Monica Jacobsen 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 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**488 808**	**376 442**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-38 418	112 367
B. Årets endring i disponible midler	**-38 418**	**112 367**
C. Disponible midler	**450 390**	**488 808**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	206 699	253 760
Kortsiktige fordringer	153 005	63 104
Kontanter og bankinnskudd	210 103	200 000
Omløpsmidler	**569 807**	**516 864**
Kortsiktig gjeld	**-119 416**	**-28 056**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**450 390**	**488 808**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	488 808	-38 418	450 390
Sum egenkapital 31.12.	**488 808**	**-38 418**	**450 390**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	17 400	17 400
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	244 644	222 024
3620 Innkreving strøm	41 760	41 760
Sum	**303 804**	**281 184**

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	46 800	44 400
5020 Feriepenger	5 616	5 328
5146 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	0	141
5330 Styrehonorar	66 000	54 000
5400 Arbeidsgiveravgift	15 906	13 894
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	792	751
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	38
Sum	**135 114**	**118 553**

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatte gjennom året.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	148 906	44 042
6391 Alarm og brannvern	7 250	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	30 304	23 813
6500 Verktøy	7 613	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	9 570	10 230
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	400
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	241 806	225 681
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	513
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	655
7720 Generalforsamling	4 100	600
7770 Bank og kortgebyrer	639	0
7772 Andre gebyrer	0	63
7781 Bomiljø	0	366
Sum	**450 188**	**306 362**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	89 800	65 488
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	17 535	17 792
6640 Periodisk vedlikehold	41 197	49 461
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	33 701	13 833
Sum	**182 232**	**146 574**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1

Styreleder	Hildegunn Sissel Stokke (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Monica Jacobsen (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Erik Titlestad Monsen (sign.)	18.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens 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

Til årsmøtet i Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Penneo Dokumentnøkkel: 9TE19-KON1R-ZORGS-98HZP-U61FL-15WUK

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Penneo Dokumentnøkkel: 9TE19-KON1R-ZORGS-98HZP-U61FL-15WUK

Bergen, 30. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-30 21:13:10 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 9TE19-KON1R-ZORGS-98HZP-U61FL-15WUK

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll ordinært årsmøte 2026 for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1

Møtet ble holdt tirsdag den 26. mai, kl.18.00 i Røde Kors Huset i Os

Dagsorden

1. **Konstituering**
   - **1.1. Status fremmøtte**

     Stemmeberettigede, 10

     Fullmakt, 1

     Fremmøtte, 11
   - **1.2. Godkjenning av innkalling og dagsorden**

     Godkjent med kommentar:

     a) I Vedtektene 8.1 er ikke pkt. 4 «Årlig vedlikeholdsprogram» tatt med

     b) Årsmøte vs sameiermøte – ikke iht vedtektene
   - **1.3. Valg av møteleder**

     Lisbeth Lunde Axelsen ble valgt som møteleder
   - **1.4. Valg av referent**

     Monica Jacobsen ble valgt som referent
   - **1.5. Valg av protokollvitne**

     Agnethe Mikkelsen og Tove Styrvoll ble valgt til å undertegne protokollen
   - **1.6. Valg av tellekorps**

     Monica Jacobsen og Guro Søfteland ble valgt

2. **Årsberetning**
   - 2.1. Tatt til etterretning med kommentar: Styret sjekker med forsikringsselskap om definisjonen av byggets tak er forsikret med flatt tak eller med skråtak.

3. **Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning**
   - 3.1. Årsregnskap godkjent

4. **Fastsetting av godtgjørelse til styret**
   - 4.1. Godtgjørelse til styret, kr. 73.000 – godkjent

5. **Valg**
   - **5.1. Valg av styreleder**

     Hildegunn Stokke – ikke på valg, ett år igjen
   - **5.2. Valg av styremedlemmer**

     Monica Jacobsen – forlenget styremedlem, valgt for 2 år

     Guro Søfteland – ikke på valg, ett år igjen
   - **5.3. Valg av varamedlemmer**

     Årsmøtet ble enige om at der ikke er behov for varamedlemmer

5.4. Styrets sammensetning etter valget

Styreleder – Hildegunn Stokke

Styremedlem – Monica Jacobsen

Styremedlem – Guro Søfteland

5.5. Valg av valgkomité

Årsmøtet ble enige om at styret er valgkomité.

6. Innkomne saker til styret i sameiet for Hjelleåsen Terrasse T1

6.1. Endring/tilføying i ordensreglene

a) Godkjent - Tilføye under pkt. 4 «Ro og orden» med tilføying av ord «kun»

b) Godkjent – Tilføying under pkt. 6 «Dyrehold» med nytt pkt. 6.3 Båndtvang på sameiets fellesområder, både inne og ute, gjelder hele året

6.2. Endring i vedtektene pkt. 8 Sameiermøte

Godkjent - Under pkt. 8.1 berammelser og innkalling - endret til «.... Sendes ut til alle sameiere med kjent e-post adresse.»

Etter årsmøtet informerte styreleder Hildegunn Stokke:

1 stk. snøfreser gitt i gave til sameiet fra sameier Turid Myking.

Møtet ble hevet kl.18.34

Møteleder

Lisbeth Lunde Axelsen

Protokollvitne

Agnethe Mikkelsen

Protokollvitne

Tove Styrvoll

Protokoll ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1

Møtet ble holdt tirsdag den 13. mai, kl.18.06 i Røde Kors Huset i Os

Dagsorden

1. **Konstituering**
   - 1.1. Status fremmøtte
     Stemmeberettigede, 13
     Fullmakt, 1
     Fremmøtte, 16
   - 1.2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
     Godkjent med kommentar: I Vedtektene 8.1 er ikke pkt. 4 «Årlig vedlikeholdsprogram» tatt med.
   - 1.3. Valg av møteleder
     Erik Titlestad Monsen ble valgt som møteleder
   - 1.4. Valg av referent
     Monica Jacobsen ble valgt som referent
   - 1.5. Valg av protokollvitne
     Agnethe Mikkelsen og Inger-Lise Kvist ble valgt til å undertegne protokollen
   - 1.6. Valg av tellekorps
     Monica Jacobsen ble valgt

2. **Årsberetning**
   - 2.1. Tatt til etterretning

3. **Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning**
   - 3.1. Godkjent med kommentar: det er et ønske om å få vedlikeholds konto synlig i regnskapet

4. **Fastsetting av godtgjørelse til styret**
   - 4.1. Godtgjørelse til styret, kr. 70.000 – godkjent

5. **Valg**
   - 5.1. Valg av styreleder
     Det blir innkalt til et ekstraordinært sameiermøte for valg av styreleder
   - 5.2. Valg av styremedlemmer
     Monica Jacobsen – forlenget styremedlem, valgt for 1 år
     Guro Søfteland – nytt styremedlem, valgt for 2 år
   - 5.3. Valg av varamedlemmer
     Årsmøtet ble enige om at der ikke er behov for varamedlemmer
   - 5.4. Styrets sammensetning etter valget
     Styreleder – valg avholdes på ekstraordinært sameiermøte

Styremedlem – Monica Jacobsen
Styremedlem – Guro Søfteland

5.5. Valg av valgkomité
Årsmøtet ble enige om at styret er valgkomité.

6. Innkomne saker til styret i sameiet for Hjelleåsen Terrasse T1

6.1. Sak nr. 1. Husdyr/hunder
Saken ble diskutert på årsmøtet, og styret ble oppfordret til å komme med et løsningsforslag. Forslaget med økt avgift pålydende kr. 100 pr. måned for husdyr (hund og katt) ble ikke godkjent.

6.2. Sak nr. 2. Manuell snømåking
Saken ble diskutert på årsmøtet, og styret jobber videre med en frivillig liste til snømåking av fortau/gangvei og utenfor hovedinnganger.

Møtet ble hevet kl.19.10

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Erik Titlestad Monsen	Agnethe Mikkelsen	Inger-Lise Kvist

Boligopplysninger:

Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1
STORESTRAUMEN 235
5212 SØFTELAND

Vår ref.: 775/26
Type: Frittstående seksj.sameier/andre sameier
Eiere: Ingrid Elisabeth Solvang

Fødselsdato eier: 22.11.1937

Organisasjonsnr: 918 900 349 **Seksjonsnr:** 26

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 144**

Felleskostnader:	Sameieavgift	2 186
Tilleggsytelser:	Omnia Charger	120
	Kabel-tv/bredbånd	788
	Dugnad	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:	Hildegunn Sissel Stokke
Adresse:	STORESTRAUMEN 237
Postnr/-sted:	5212 SØFTELAND
Telefon:	Mob.: 93233002
E-post:	hildegunnstokke@yahoo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	211
Annen formue:	22 814	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2017
Gårds/bruksnr:	61/219 - seksjon:26
Bygningstype:	Terrasseblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003772019

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjoner

Fasiliteter:

GENERELLE OPPLYSNINGER: Sameiet Hjelleåsen Terasse T1 består av 29 eierseksjoner i terasseblokk.

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: Ethvert salg skal meldes skriftlig til styret eller sameiet forretningsfører.

BRUKSOVERLATING: Styret må informeres.

PARKERINGSFORHOLD: Med hver ideelle andel følger bruksrett til en parkeringsplass. Se vedtekter.

Boligopplysninger:

Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1	**Vår ref.:**	775/26	**Fødselsdato eier:**	22.11.1937
STORESTRAUMEN 235	**Type:**	Frittstående seksj.sameier/andre sameier		
5212 SØFTELAND	**Eiere:**	Ingrid Elisabeth Solvang		

Organisasjonsnr: 918 900 349

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GJESTEPARKERING: Gjesteparkeringsplasser, se vedtekter.

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:**_____

_____

Ingrid Elisabeth Solvang

Andelseiers underskrift

vestbo

Informasjon til meglere/oppgjørskontor i forbindelse med oppgjør og overtagelse av Vestbo-bolig

Fakturering av eierskiftegebyr
Det er meglerkontoret som blir fakturert for eierskiftegebyr ved forespørsel på utestående restanser.

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

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

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

Vestbo bruker eierskiftemeldingen som grunnlag for godkjenning av nye eiere.

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

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

Medlemskap kjøpes via www.vestbo.no

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

Selgers ansvar
Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden. (selv om forfall er etter den 1 i måneden)

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

Kjøper vil få tilsendt nye faktura fra den 1. i den første hele måneden etter overtakelsen. Fakturaen har kid-nummer som er knyttet til navn. Dersom faktura med andres navn og kid-nummer benyttes, vil betalingen oppfattes som utført av den navngitte personen, uavhengig av hvilken konto det betales fra. Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte i bank av selger. Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på vegne av selger.

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

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

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen
Marianne & Mona

Prisliste gjeldende fra 1.1.2026

Pris for skriftlige boligopplysninger til eiendomsmegler/takstmann	kr 4.729
Eierskiftegebyr (selger) i borettslag (4 R)	kr 6.725
Eierskiftegebyr (selger) i boligaksjeselskap*	kr 6.725
Eierskiftegebyr (kjøper) i boligaksjeselskap* (1,75 R)	kr 2.938
Eierskiftegebyr (kjøper) i andelssameier/huseierlag/SA	kr 5.044
Eierskiftegebyr (selger) i eierseksjonssameier	kr 5.044
Registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring (1,75 R)	kr 2.943
Utlysing av bolig på forkjøpsrett - forhåndsvarsel (Maksimum 5 R)	kr 8.406
Bruksoverlating/utleie av egen bolig	kr 1.313
Registrering av panteheftelser i boligaksjeselskap (1,75 R)	kr 2.943
Kopi av kjøpekontrakt fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500
Tegning fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500

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.

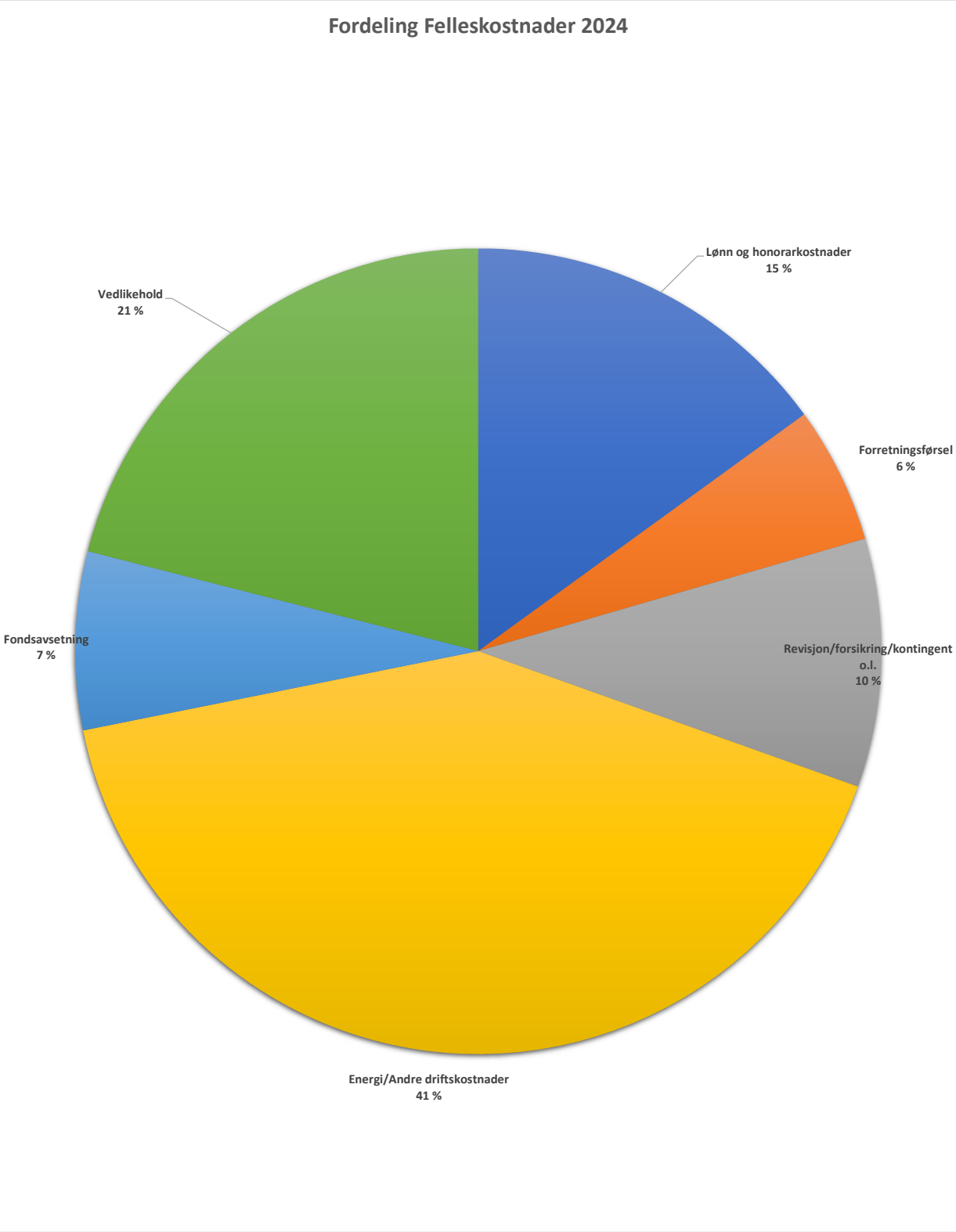
* I boligaksjeselskap (AS) er det eierskiftegebyr både for selger og kjøper.

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

Bergen, 18. desember 2025
Vestbo BBL

775 Sameiet Hjelleåsen Terrasse T1

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Kvittering for levert ordre: 1256304

Oppdragsnummer: 15260132
Matrikkel: 4624/61/219/0/26
Adresse: Storestraumen 235, 5212 SØFTELAND
Ordre bestilt: 2026-09-16 09:36:53
Ordre ferdig: 2026-09-16 10:05:33

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Boligopplysninger fullstendig fra forretningsfører	4684,-
Total	4684,-

OS KOMMUNE
Byggesak

Byggmester Markhus AS
Kokstaddalen 6
5257 KOKSTAD

Saksnr.	Arkivkode	Saksh.	Dykkar ref.	Dato
15/591 - 66	/ L42/	Rolf Henning Koldal - 56 57 53 10		23.08.2017

61/219, Hjellemarka 3, Nybygg terrasseblokk 1 (T1) - Markhus Bolig AS - Ferdigattest

Delegasjonssaksnr. Utval
613/2017 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 18.08.2017, blir det på gnr. , bnr. 61/219 i Os kommune gitt ferdigattest for Terrasseblokk T1, for Byggmester Markhus AS

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til andre føremål enn kva som går fram av byggjeløyve gitt den 18.05.2015, jfr. Pbl § 21-10.

De har fått følgjande adresse og bustadnummer:

Det er same adresse og bustadnummer som er beskrevet i gitt mellombels bruksløyve av 19.04.2017

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

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

Omsøkte tiltak vert registrert i Matrikkelen.

Med helsing

Renate Halstensen
Fagleiar byggesaksavd.

Rolf Henning Koldal
Byggesakshandsamar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Mona Hovdenes Matrikkelfører

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*		

Utskriftsdato: 16.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 61/219//26



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 835,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6681879,8	**Øst**	303588,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6681901,57	303606,58	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,56	
2	6681873,88	303564,59	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,30	
3	6681841,49	303598,66	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,01	
4	6681854,09	303617,37	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,56	
5	6681844,57	303623,55	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,35	
6	6681865,87	303654,97	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,96	
7	6681886,99	303626,34	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,58	

OS KOMMUNE

Framlegg til REGULERINGSFØRESEGNER for:

jf plan- og bygningslovens (pbl) § 12

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

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

Området er regulert til følgjande føremål :

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5. 1)	Bustadblokk / terrassebygg Konsentrert fleirmannsbustader Frittliggjande bustader Barnehage Leikeplass Avfall
Samferdseksanlegg og teknisk Infrastuktur (pbl. § 12-5. 2)	Veg Gang-sykkelveg Anna veggrunn Parkeringsplasser
Grønstruktur. (pbl. § 12-5. 3)	Grønstruktur
Bruk og vern av sjø og vassdrag, mm. (pbl. § 12-5. 6)	Naturområde.

§ 1
FELLES FØRESEGNER

1.0 Generelt

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

1.0.2 Før utbygging skal detaljplanar for tilrettelegging av VVA-anlegg og veglys godkjennast av Os Kommune.

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

1.0.4 Nødvendig frisikt i vegkryss etc. skal vera opparbeidd når veganlegga vert tekne i bruk.

1.0.5 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

1.0.6 Vegskråningar skal setjas i stand med tilplanting/tilsåing , samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

1.0.7 Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad vernast.

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

1.0.9 Alle inngrep i eksisterande landskap skal utførast skånsomt.

1.0.10 Murar over 1m skal meldast som tiltak. Det skal primært ikkje settast opp murar høgre enn 2m. Høgare murar enn 2m skal fortrinnsvis terrasserast. Murar skal vera utforma slik at dei framstår som estetisk akseptable.

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

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

1.1 Rekkefølgje

1.1.1 Ingen kan starte bygging på tomtene før veger med veglys, fortau og fartsdumper er ferdig opparbeid og asfaltert, vassforsyningsanlegg, avløpsanlegg og overvassanlegg ferdig opparbeid og alt saman er godkjend av avdeling for kommunalteknikk.
Området kan byggast ut i etappar. Plan for eventuelt etappevis utbygging skal på førehand godkjennast av Plan og bygningsutvalet.

1.1.2 Felles nærleikepassa og felles parkeringsplassar som er vist på planen skal vera ferdig opparbeida før dei respektive bustader vert tekne i bruk.

1.2 Støy

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

1.3 **Dokumentasjon til byggemelding**.

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

§ 2
BUSTADER OG ANLEGG
(pbl § 12-5. ledd nr. 1)

2.0 Generelt

2.0.1 Utnyttingsgrad skal reknast i BYA.

2.0.2 BYA er definert etter ny forskrift " Grad av utnytting" frå mai 2007.

2.0.3 Gjerde og murar høgare enn 1 m skal godkjennast av kommunen.

2.1 Bustadblokk / terrassebygg.

2.1.1 I felt BB-1 kan førast opp bustadblokk i maksimalt 4 etasjar som trappes ned til 3 etasjar mot sør og vest. Taket på den lågaste delen kan nyttas til felles takterrasse.

2.1.2 I felt BB-6 kan det førast opp terraserte bygg med maksimalt 6 etasjer når ein ikkje har kjeller under bygget.

2.1.3 I felt BB-7 kan det førast opp terrasserte bygg med maksimalt 5 etasjar.

2.1.4 I felt BB-8 kan det førast opp terrassert bygg med maksimalt 4 etasjar.

2.1.5 Maksimal utnyttingsgrad er 40 % BYA for bustadområde BB-1, BB-6, BB-7 og BB-8.

2.1.6 Mønehøgda skal ikkje overstige kote 84 moh for BB-1, kote 79 moh for BB-6, kote 89 moh for BB-7 og kote 86 for BB-8 .

2.1.7 Garasje kan leggast i kjeller under bustadblokk/ terrassebygg.

2.2 Konsentrert fleirmannsbustader.

2.2.1 I felt BK-3A, BK-3B, BK-3C og BK-5 kan førast opp rekkehus i to etasjar pluss innreidd loft.

2.2.2 Maksimal utnyttingsgrad er 35 % BYA for bustadområde BK-3A, BK-3B, BK-3C og BK-5.

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

2.2.4 Garasje kan leggast i kjeller under husrekkene.

2.3 Frittliggande bustader.

2.3.1 I felta BF-2, BF-4 og BF-9 kan det førast opp eine- og tomannsbustader i 1 etasje pluss innreidd loft. Der terrenget ligg til rette for det vert det og høve til underetasje.

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

2.3.3 Maksimal utnyttingsgrad er 30 % BYA for bustadområde BF-2, BF-4 og BF-9.

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

2.4 Barnehage.

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

2.4.2 Barnehagen kan oppførast i to etasjar pluss innreidd loft .

2.4.3 Maksimal utnyttingsgrad for tomten er 40 % BYA .

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

2.5 Leikeareal

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

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

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

2.5.4 Nærleikeplass Leik 4 skal være felles for bustadfelt BB-1, BB-8 og BF-9.

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

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

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

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

2.6 Avfallstasjon

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

§ 3
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.
(pbl § 12-5. ledd nr. 2)

3.1 Offentlig veg

3.1.1 Veg 1 går frå avkjørsel frå E39, svingar nordover i planområdet og fram til grensa i nord til planområdet Hjellemarka 2.

3.1.2 Med 5 m køyrebane, 2,5m fortau, 1m grøft på kvar side og skulder er Veg 1 regulert i 10 m bredde. Maksimal stigning vil være 1 : 10 og elles i samsvar med reglane i kommuneteknisk norm for Os Kommune.

3.2 Felles veg

3.2.1 Veg 2 skal være felles for bustadfelt BB-1, BB-8 og BF-9.

3.2.2 Veg 3 skal være felles for bustadfelt BK-3A, BK-3B, BK-3C og BF-2.

3.2.3 Veg 4 skal være felles for bustadfelt BB-6 og BB-7.

3.2.4 Veg 2, Veg 3 og Veg 4 får kjørebane på 4 m og er med kantar regulert i en bredde på 5 m. Der desse vegane har fortau er dette 2,5m og vegen med kantar er regulert i ein bredde på 7 m.

3.4 Felles fortau

3.4.1 Langs Veg 2 er der fortau frå krysset med Veg 1 og fram til P-6.

3.4.2 Langs veg 3 er der fortau frå krysset med veg 1 fram til parkeringsplass P2.

3.4.3 Langs veg 4 er der fortau frå krysset med veg 1 fram til parkeringsplass P4 .

3.5 Felles Parkering

3.5.1 Det skal setjas av 3 parkeringsplassar pr. husvære over 60 m2. For husvære mindre enn 60 m2 skal det setjast av 2 parkeringsplassar for kvar eining.
For utleigebustad må det dokumenterast 1 ekstra parkeringsingsplass.

3.5.2 I felt BB-1, BB-7 og BB-8 er der i felles garasjeanlegg i underetasjen og felles parkeringsplass.

3.5.3 I felt BB-6 er der parkering i garasjeanlegg i fjell med innkjøring frå felles parkeringsplass ved inngangane i 5. etasje.

3.5.3 I felt BK-3A, BK-3B og BK-5 er der garasjeanlegg under tre av rekkene i tillegg til parkeringsplass sentralt i feltet.

3.5.4 I felt BF-2 er der 2 parkeringsplassar på eigen grunn for kvar bustad og i tillegg felles parkeringsplass med plass til ein bil for kvar bustad.

3.5.5 I felt BF-4 og BF-9 skal krav til parkeringsplassar løysast på eigen grunn.

3.6 Parkeringsplasser.

3.6.1 Parkeringsplassen P1 er felles for bustadfelt BB-1.

3.6.2 Parkeringsplassen P2 er felles for bustadfelt BF-2 og BK-3C.

3.6.3 Parkeringsplassen P3 er felles for bustadfelt BK-3A og BK-3B.

3.6.4 Parkeringsplassen P4 er felles for bustadfelt BB-6.

3.6.5 Parkeringsplassen P5 er felles for bustadfelt BB-6 og BB-7.

3.6.6 Parkeringsplassen P6 er felles for bustadfelt BB-8.

§ 4
GRØNSTRUKTUR
(pbl § 12-5. ledd nr.3)

4.1 Felles grøntareal.

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

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

5.1 Naturområde.

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

OS , den 00.00.00
Rev. 00.00.00

Arealsjef

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

Arealsjef

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Kommunale gebyr – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/219/0/26
Adresse	Storestraumen 235

Ubetalte gebyr	
☒JA ☐ NEI	
Storleik: 3436,66	Forfall: 30.09.2026

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

Type gebyr
☒ Vatn ☒ Avløp ☐ Abonnement offentleg utslepp ☐ Tømming av slamavskiljar ☐ Tilsyn private anlegg ☐ Feiing/brannverntilsyn ☐ Festeavgift
Sum gebyr: 13.746,64
Antall terminar:
☒ 4 ☐ 12

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

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

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	29.03.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	121/2947	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	61/219, 61/219/0/1, 61/219/0/2, 61/219/0/3, 61/219/0/4, 61/219/0/5, 61/219/0/6, 61/219/0/7, 61/219/0/8, 61/219/0/9, 61/219/0/10, 61/219/0/11, 61/219/0/12, 61/219/0/13, 61/219/0/14, 61/219/0/15, 61/219/0/16, 61/219/0/17, 61/219/0/18, 61/219/0/19, 61/219/0/20, 61/219/0/21, 61/219/0/22, 61/219/0/23, 61/219/0/24, 61/219/0/25, 61/219/0/26, 61/219/0/27, 61/219/0/28, 61/219/0/29
Seksjonering Seksjonering	27.03.2017 28.03.2017	201701301	Tinglyst 04.04.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLVANG INGRID ELISABETH F221137*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Storestraumen 235 5212 SØFTELAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storestraumen 235	H0401	61/219/0/26	65	3	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
4624-61/218/0/1	Seksjon	1/60

Adresse

Vegadresse: Storestraumen 235

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5212 SØFTELAND	Kirkesogn	07021401 Os
Grunnkrets	103 Søfteland	Tettsted	5171 Søfteland
Valgkrets	4 Søfteland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300503175		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	23.08.2017

1: Bygning 300503175: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 23.08.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2692
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2692
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	961
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	29

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.05.2015	10.06.2015	
Igangsettingstillatelse	28.07.2015	23.11.2015	
Midlertidig brukstillatelse	19.04.2017	20.04.2017	
Ferdigattest	23.08.2017	23.08.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storestraumen 235	H0401	61/219/0/26	65	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	2	289	0	289	0	0	0
H04	4	329	0	329	0	0	0
H03	4	375	0	375	0	0	0
H02	6	473	0	473	0	0	0
H01	7	564	0	564	0	0	0
U01	6	662	0	662	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 61/219

Bruksnavn		Beregnet areal	2835.4
Etablert dato	27.01.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

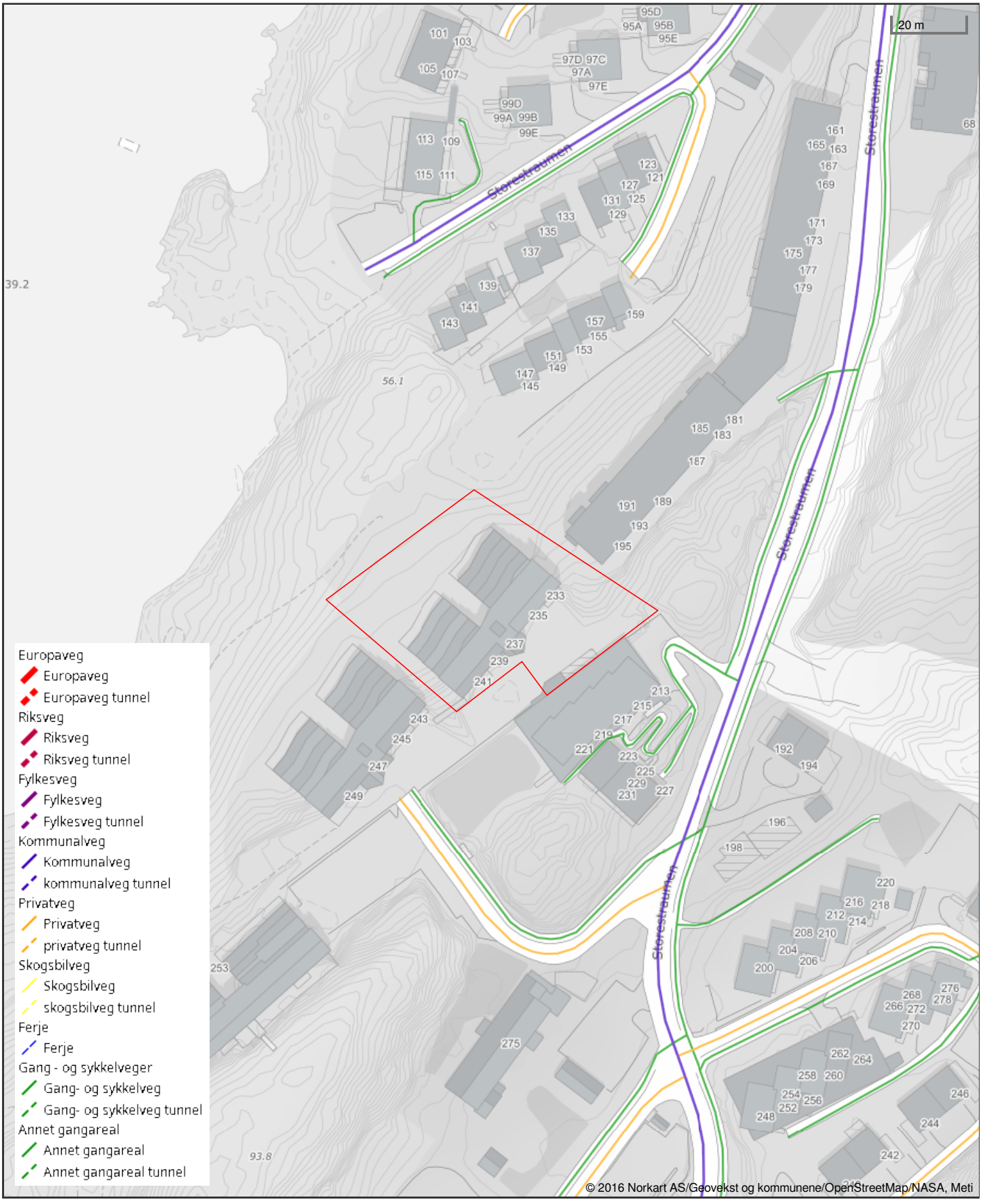
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6681879.8	303588.5		Ja	2835.4	

Utskriftsdato: 16.09.2026

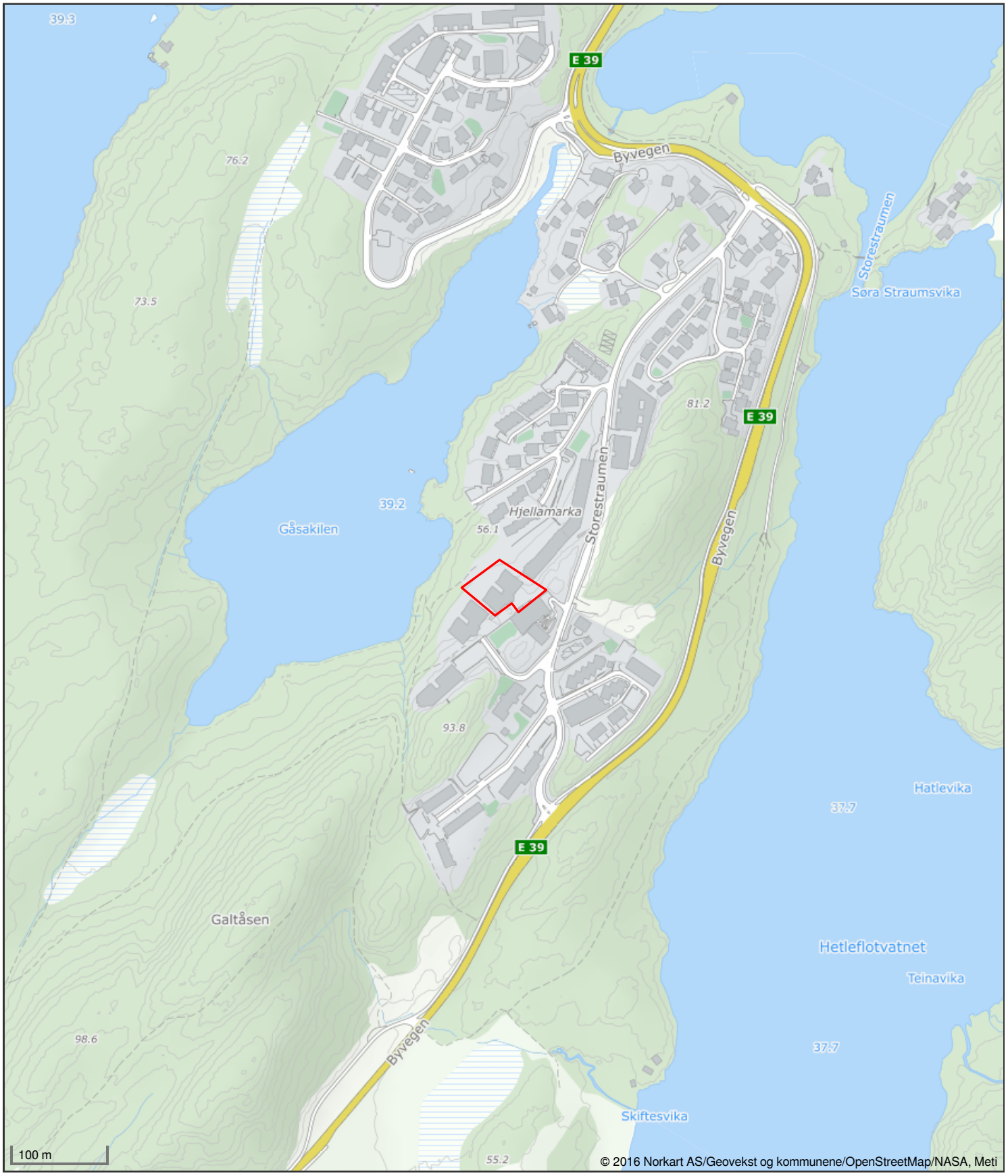
Vegstatuskart for eiendom 4624 - 61/219//



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

Utskriftsdato: 16.09.2026

Oversiktskart for eiendom 4624 - 61/219//



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

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/219 snr 26
Adresse:	Storestraumen 235, 5212 SØFTELAND

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til	Bustad

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

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

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

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



1:100 Fasade Vest

OS KOMMUNE
22. APR. 2015
15/591
61/219

REV. DATO BESKRIVELSE SIGN.

FASE
Byggemelding

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1),
HJELLEASEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

PROSJEKTNR.: Prosjektnr.
DATO: 08.12.2014
Målestokk: 1:100
Revidert/korrigert: 02.03.2015

Fasade Vest

TEGN. NR.: A40.06
TEGN. AV
KONTR.

ARKITEKT

MARKHUS BOLIG



1:100 Fasade st

OS KOMMUNE
22. APR. 2015
61/219
15/591

REV. DATO BESKRIVELSE SIGN.

FASE
Byggemelding

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1),
HJELLEÅSEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

PROSJEKTNR.: Prosjektnr.
DATO: 08.12.2014
Målestokk: 1:100
Revidert/korrigert: 02.03.2015

Fasade Øst

TEGN. NR.: A40.05
TEGN. AV
KONTR.

ARKITEKT
MARKHUS BOLIG



OS KOMMUNE
22. APR. 2015
15/591
61/219

REV. DATO BESKRIVELSE

FASE
Byggemelding

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1),
HJELLEÅSEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

PROSJEKTNR.: Prosjektnr.
DATO: 08.12.2014
Målestokk: 1:100
Revidert/korrigert: 02.03.2015

Fasade S r

TEGN. NR.: A40.03
TEGN. AV
KONTR.

ARKITEKT
MARKHUS BOLIG

1:100 Fasade S r



1:100 Fasade S r_2

OS KOMMUNE
22. APR. 2015
15/591
61/219

REV. DATO BESKRIVELSE SJ

FASE

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1),
HJELLEÅSEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

PROSJEKTNR.: Prosjektnr.
DATO: 08.12.2014
Målestokk: 1:100
Revidert/korrigert: 02.03.2015

Fasade S r_2

TEGN. NR.: A40.04
TEGN. AV
KONTR.

ARKITEKT
MARKHUS BOLIG



1:100 Fasade Nord

OS KOMMUNE
22. APR. 2015
15/591
611249

REV. DATO BESKRIVELSE SIGN.

FASE
Byggemelding

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1),
HJELLEÅSEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

PROSJEKTNR.: Prosjektnr.
DATO: 08.12.2014
Målestokk: 1:100
Revidert/korrigert: 02.03.2015

Fasade Nord

TEGN. NR.: A40.01
TEGN. AV
KONTR.

ARKITEKT
MARKHUS BOLIG



OS KOMMUNE
22. APR. 2015

REV. DATO BESKRIVELSE SIGN.

FASE

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1),
HJELLEASEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

PROSJEKTNR.:	DATO:
Prosjektnr.	08.12.2014
Målestokk:	Revidert/korrigert:
1:100	02.03.2015

Fasade Nord_2

TEGN. NR.:	TEGN. AV	KONTR.
A40.02		

ARKITEKT
MARKHUS BOLIG

1:100 Fasade Nord_2

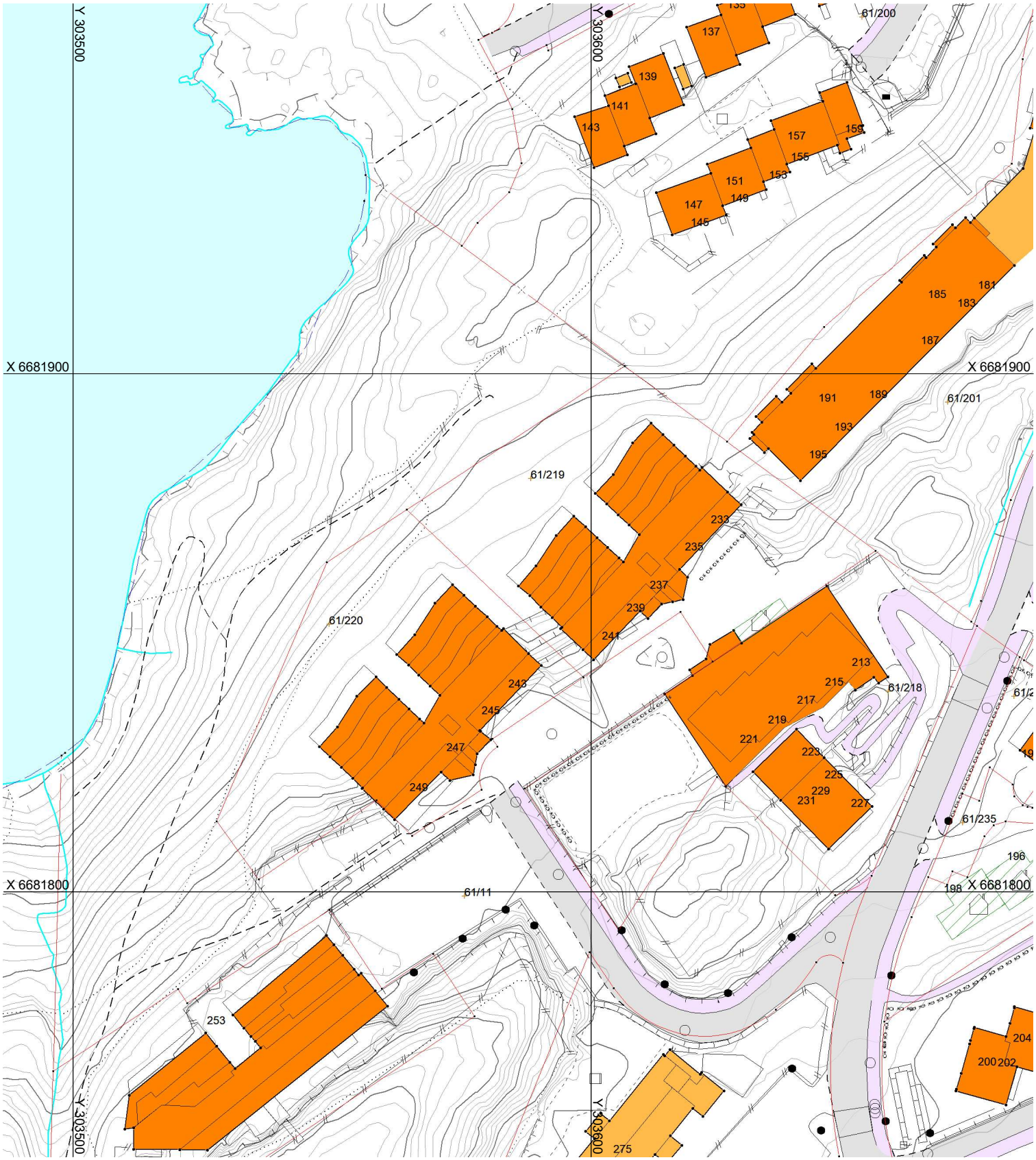
BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 61/219//26
Adresse: Storestraumen 235
Målestokk: 1:1000
Dato: 22.09.2026

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

OS KOMMUNE
5. MAR 2015
15/591-1

61/219



1:100 Fjerde Etasje

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

FASE
Byggemelding

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1), HJELLEÅSEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

PROSJEKTNR.: Prosjektnr.
DATO: 08.12.2014
Målestokk: 1:100
Revidert/korrigert: 02.03.2015

4. Fjerde Etasje

TEGN. NR.: A20.04
TEGN. AV
KONTR.

ARKITEKT

MARKHUS BOLIG

E-12

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BRANNVERNOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/219/0/26
Adresse:	Storestraumen 235, 5212 SØFTELAND

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

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

Kommentarar

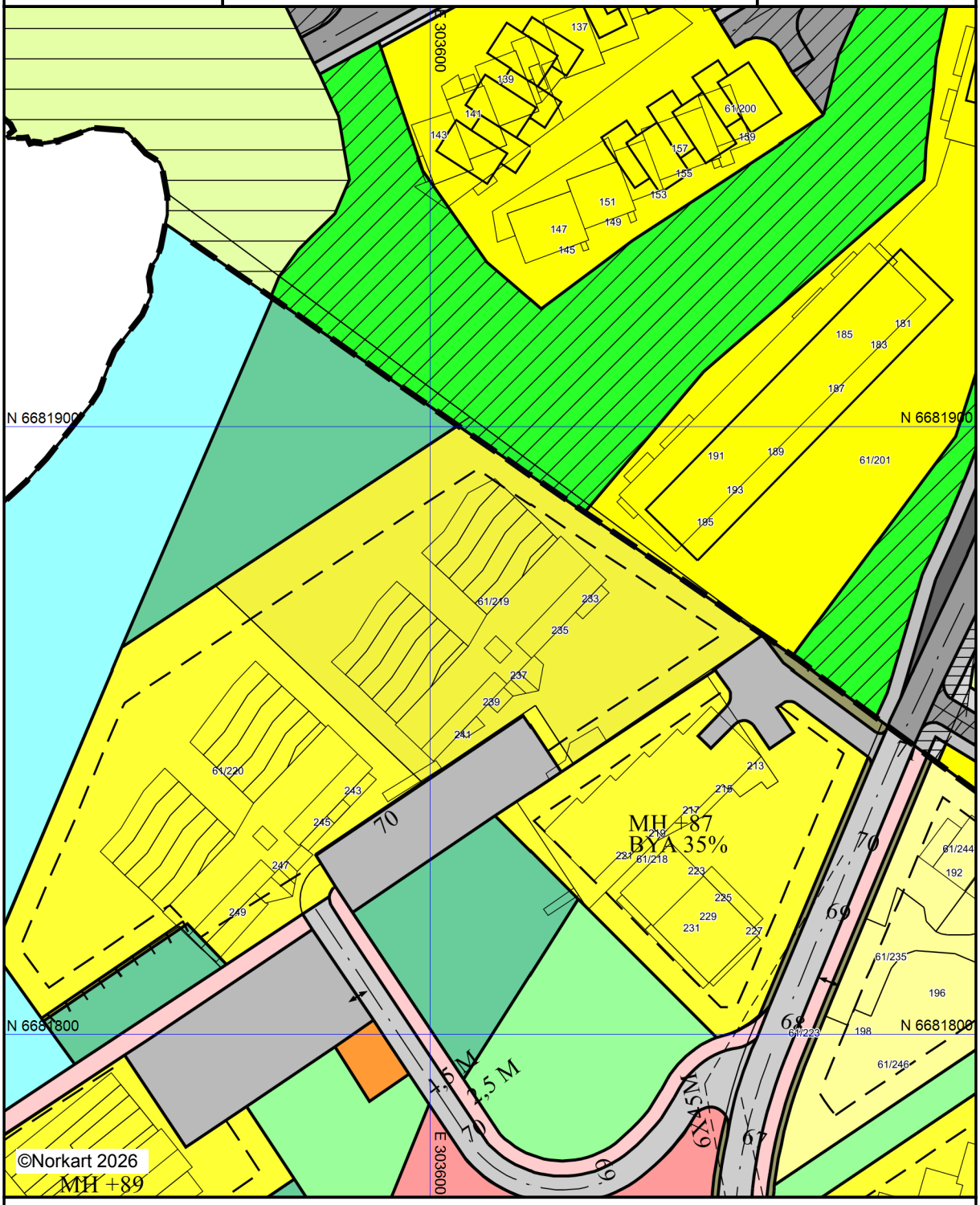
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/219/0/26
Adresse: Storestraumen 235
Dato: 16.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

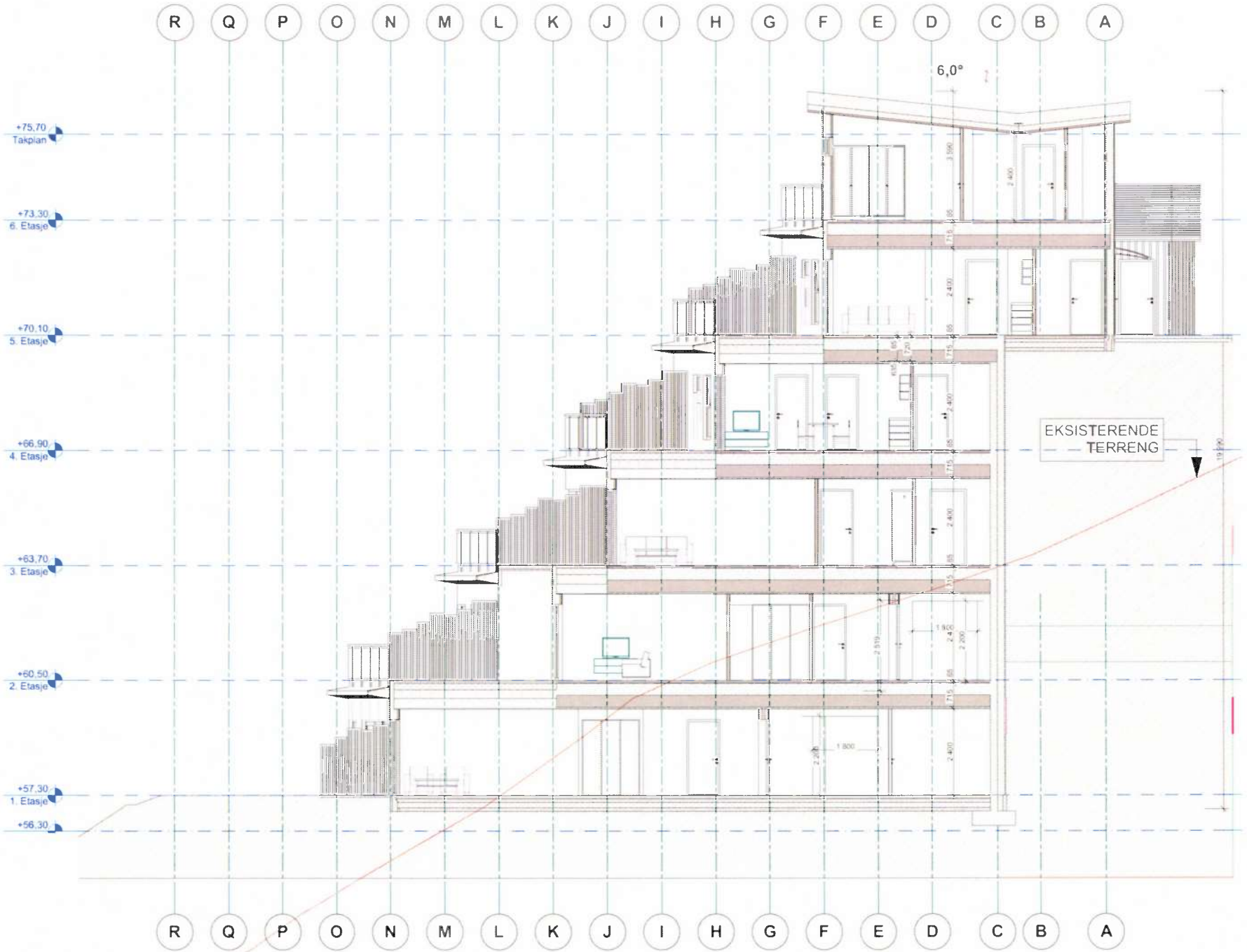
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Naturområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål



OS KOMMUNE
22. APR. 2015
15/591
61/219

REV. DATO BESKRIVELSE SIGN

FASE
Byggemelding

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1),
HJELLEÅSEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

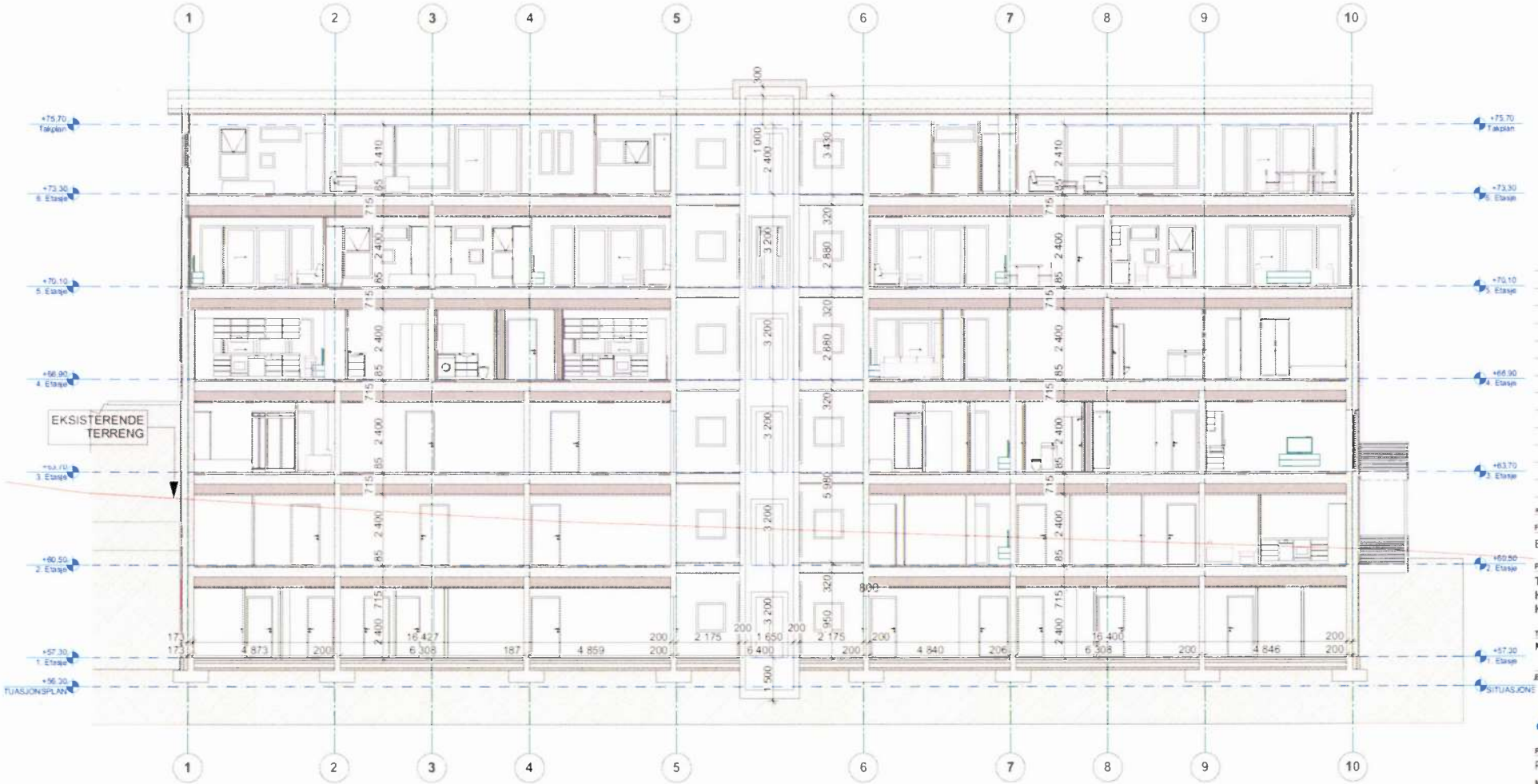
PROSJEKTNR.: Prosjektnr.
DATO: 08.12.2014
Målestokk: 1:100
Revidert/korrigert: 02.03.2015

Snitt A

TEGN. NR.: A30.01
TEGN. AV
KONTR.

ARKITEKT
MARKHUS BOLIG

1:100 Snitt A



OS KOMMUNE
15/59/1
22. APR. 2015
61/219

REV. DATO BESKRIVELSE SIGN.

FASE
Byggemelding

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1),
HJELLEÅSEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

PROSJEKTNR. Prosjektnr.
DATO: 08.12.2014
Målestokk: 1:100
Revidert/korrigert: 02.03.2015

Snitt G

TEGN. NR. A30.07
TEGN. AV
KONTR.

ARKITEKT
MARKHUS BOLIG

1:100 Snitt G

Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/219/0/26
Adresse: Storestraumen 235
Dato: 16.09.2026
Målestokk: 1:5000

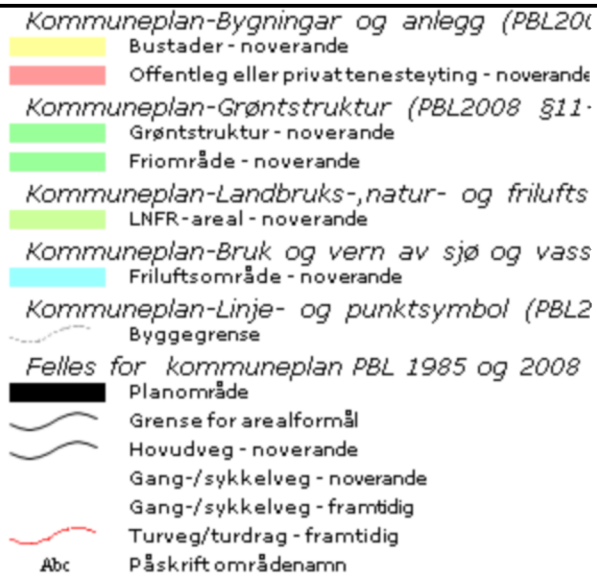
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/219/26
Adresse:	Storestraumen 235, 5212 Søfteland

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

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

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

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

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

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

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

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

Andre merknader

FØRESEGNER

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



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

BJØRNA FJORDEN | KOMMUNE

Innhald

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

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

1. Generelle føresegner (§ 11-9)

1.1 Om tolking av denne planen (rettleiing)

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

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

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

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

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

1.2 Prinsipp om rang og motstrid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Krav om felles planlegging

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

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

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

2.2 Plankrav for konkrete tiltak

2.2.1 Tiltak i uregulerte område

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

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

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

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

Unntaket føreset at følgjande vilkår er stetta:

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

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

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

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

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

Kommunen har eige prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler.

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

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

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

For private leidningar gjeld kvalitet og funksjonskrav i Standard abonnementsvilkår.

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

Føresegna gjeld både i regulert og i uregulert område.

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

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

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

4.2 Veg

Kommunal vegnorm gjeld ved opparbeiding av offentleg veg.

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

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

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

4.3 Sykkelnett

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

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

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

5.1 Generelle rekkefølgjekrav

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

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

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

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

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

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

Retningsline: Krav om ferdigattest – gjeld som vanleg.

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

5.2 Rekkefølgjekrav knytt til einskilde område

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Byggegrenser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er gjort unntak frå denne grensa for:

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

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

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

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

6.1.4 Byggegrense mot veg

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

6.2 Buffersone mot landbruk

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

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

6.3 Leike- og møteplassar

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

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

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

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

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

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

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

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

Lesarrettleiing: Kommunen har eigen rettleiar for leikeareal.

6.4 Tilgjenge

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

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

6.5 Parkering

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

Tabell 2: Krav til parkering

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

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

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

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

Krav til minste størrelse for parkering følgjer av kommunal vegnorm.

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

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

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

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

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

7.1 Naturmangfald

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

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

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

7.2 Renovasjon

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

I senterstruktur skal ein planlegge for heilskaplege og felles løysingar.

7.3 Støy

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

Det er ikkje tillate med støyfølsam utbygging i raud sone.

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

7.4 Kraftstasjonar/trafo/leidningsnett

I sentersoner skal elektriske leidningar leggast i bakken.

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

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

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

7.5 Estetikk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1 Samfunnstryggleik/beredskap

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

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

Sjå nærmare under Punkt 11.1, omsynssone H320_1 og H320_2.

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

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

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

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

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

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

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

9. Senterstruktur

Kommunen har definert følgjande senter:

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

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

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

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

Utvikling av senterområder skal følgje følgjande:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Føresegner til arealformål

10.1 Sentrumsføremål

10.1.1 Osøyro
Sentrumsføremålet definerer sentrum.

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

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

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

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

Moglegheitsstudie for Lysefjorden skal vurderast ved regulering av området.

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

10.2 Næringsformål

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

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

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

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

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

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

Marin og maritim verksemd skal ha fortrinnsrett til sjønære næringsareal.

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

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

10.3 Kombinerte formål Bygg og anlegg

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

Tabell 3: Område for kombinert føremål:

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

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

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

10.4 Forretning

Formålet omfattar: Daglegvare og plasskrevjande varer.

Forretningar skal ha inngang frå gatenivå.

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

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

Formålet er nytta på følgjande område:

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

10.5 Kjøpesenter

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

10.6 Bustad

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

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

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

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

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

10.7 Idrett

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

I1 – Kuventræ er avsett til sentralidrettsanlegg.

I2 – Halhjem er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I3 – Nore Neset er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I4 – Lysefjorden er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

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

I6 - Søfteland (eks) er avsett til nærmiljøanlegg

I7 - Hegglandsdalen er avsett til nærmiljøanlegg

10.8 Offentleg eller privat tenesteyting:

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

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

10.9 Gravplass og urnelund

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

10.10 Andre typar bygningar og anlegg – Naust

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

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

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

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

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

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

Lesarrettleiing: Funksjonell strandsonekartlegging skal leggjast til grunn ved vurderinga.

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

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

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

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

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

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

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

10.11 Fritidsbustad

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

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

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

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

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

Ved regulering skal det fastsettast maksimal fasadelengde mot sjøen.

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

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

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

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

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

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

10.12 Samferdsel og infrastruktur

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

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

10.13 Blå - grøne strukturar

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

10.14 Naturområde

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

10.15 Friområde

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

Følgjande vilkår gjeld:

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

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

10.16 Forsvaret

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

10.17 Landbruk-, natur- friluftsformål

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.18 Spreidd bustad

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

Følgjande krav gjeld ved utbygging:

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

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

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

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

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

Tabell 6: Spreidd bustadbygging

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

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

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

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

10.19 Spreidd fritidsbusetnad

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

Byggehøgde og takform skal følgje eksisterande bygg i området.

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

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

Tabell 7: Spreidd fritidsbustad

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

10.18 Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone

FFNF

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

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

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

Friluftsområde i sjø - FR

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

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

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

Hamneområde generelt – H

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

Hamneområde – småbåthamn - HA

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

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

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

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

Fiske - FI/KL/GY:

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

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

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

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

Akvakultur – A

Formålet er akvakulturområde i sjø, inkludert vassøyle og sjøbotn.

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

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

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

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

Følgjande område er avsett til akvakultur:

A_1 Lønningdal

A_2 Rødskjæra

A_3 Aspevika

A_4 Skavhella v/Hatvik

A_5 Sør for Ytterøy

A_6 Vest for Skorpo

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

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

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

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

AS_1 Indrepollen

AS_2 Selvågen

Føresegn for Akvakultur gjeld tilsvarande, så langt dei passar.

11. Omsynssoner (pbl. § 11-8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forvaltningsplanen skal leggast til grunn for tiltak i området.

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

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

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

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

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

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

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

H 570_2: Osbanetraséen

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

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

H 570_5: Det gamle kommunehuset

H 570_6: Søviktunet

H 570_7: Ferstad gard

H 570_8: Gåssand kraftstasjon

H 570_9: Gjestgjevarstaden i Kvalsundet

H 570_10: Lysøen

H 570_11: Naustmiljøet i Strønesjøen

H 570_12: Handelsstaden Vedholmen

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

H570_14: Hauge/ Lurane

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

11.4.1 Bandlegging etter lov om naturvern H720

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

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

11.4.2 Bandlegging av kulturminne H730

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

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

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

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

Omsynssonene omfattar område der det er krav om felles planlegging.

H810_1 Osøyro

H810_2 Lysefjorden

H810_3 Søfteland

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

H810_4 Nore Neset

H810_5 Søre Neset

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

H810_6 Søre Øyane

H810_7 Hauge

H810_8 Drange – Hildershamn (krav om eigen kommunedelplan)

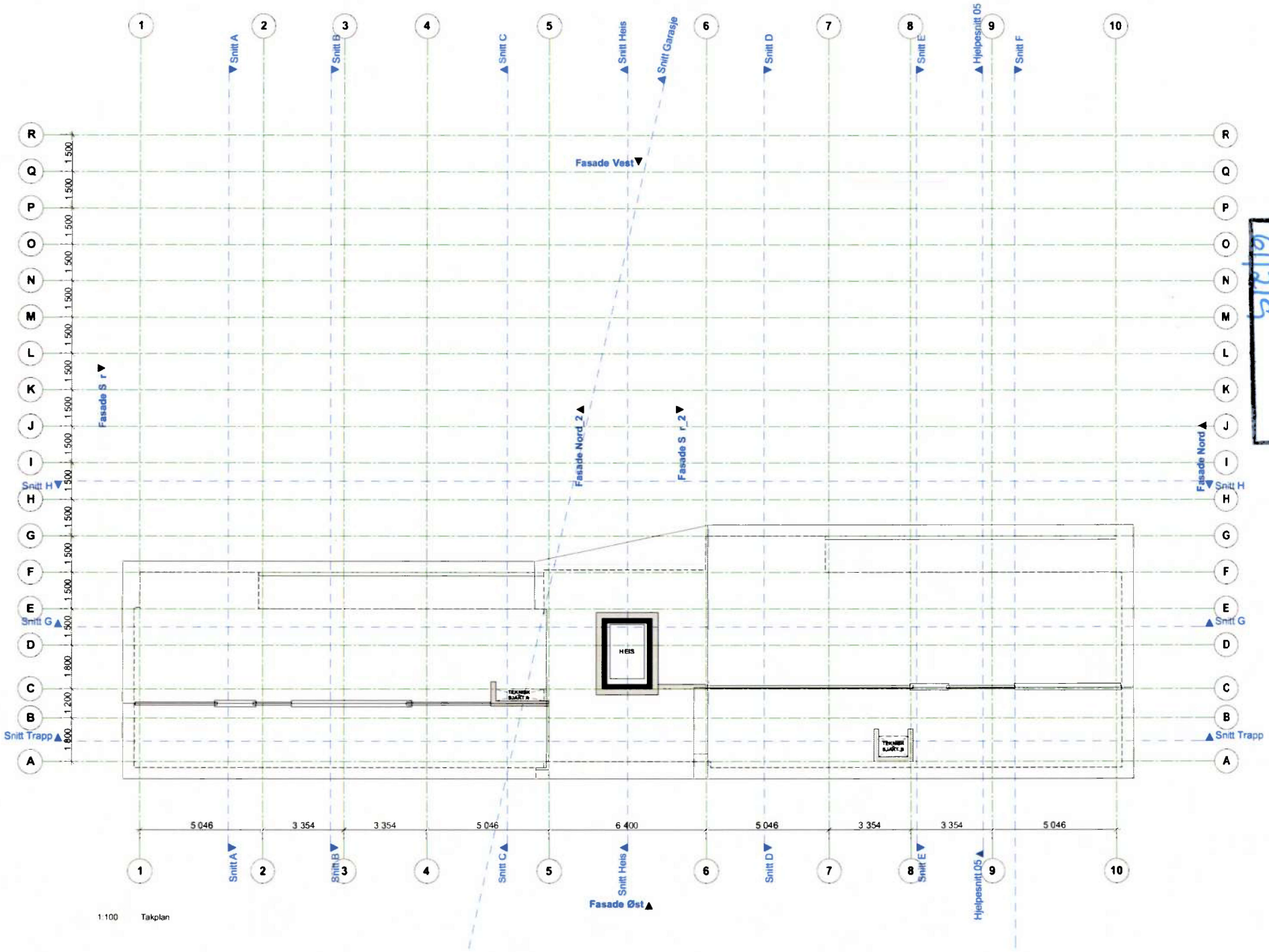
H810_9 Bergstø (Søfteland idrettspark)

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

H810_10 Kolskogen

12. Temarettleiarar og vedlegg til planen.

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



1:100 Takplan

OS KOMMUNE
22. APR. 2015
15/591
6/1219

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

FASE
Byggemelding

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1),
HJELLEÅSEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

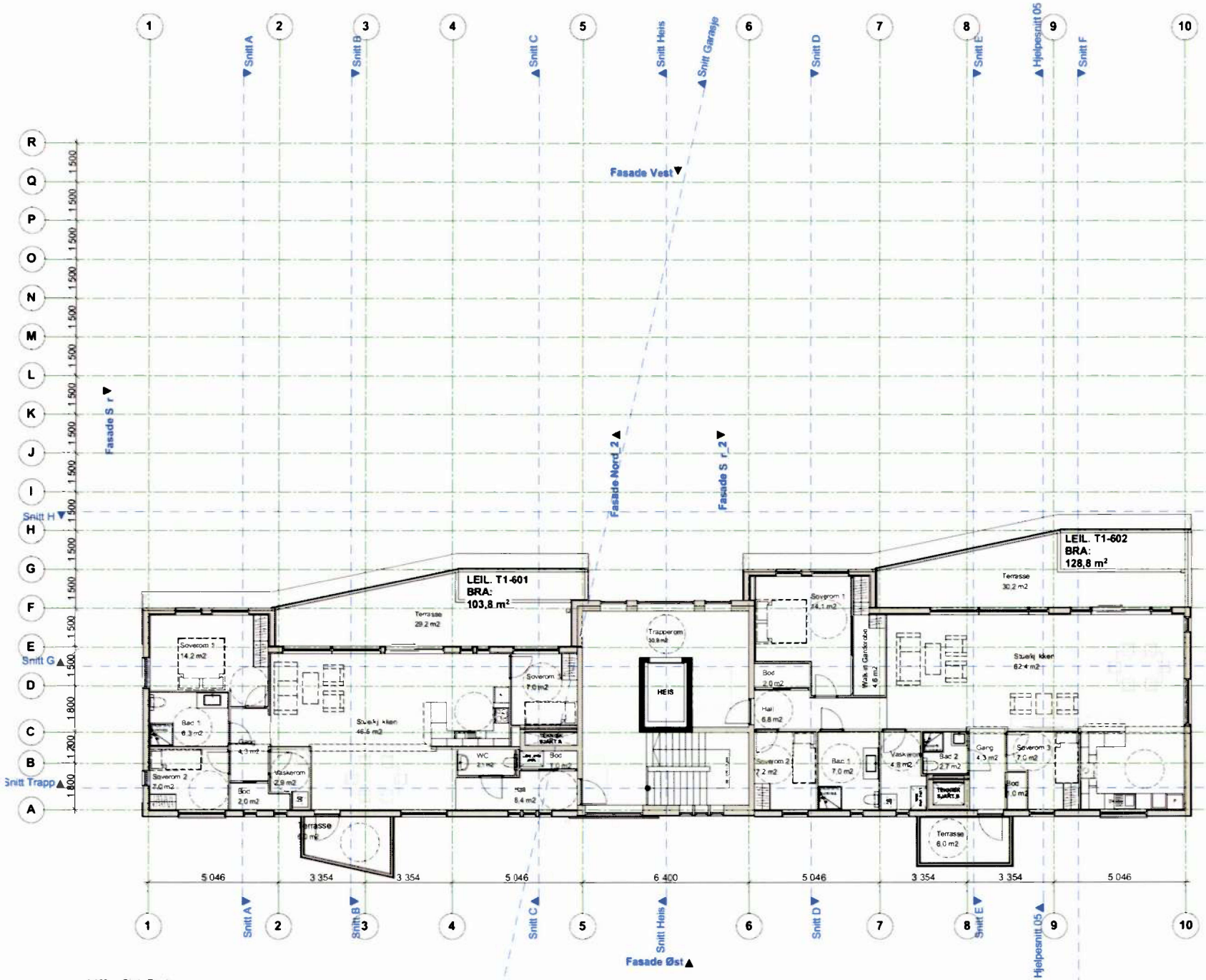
ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

PROSJEKTNR.	DATO
Prosjektnr.	08.12.2014
Målestokk:	Revidert/korrigert:
1:100	02.03.2015

7. Takplan

TEGN. NR.	TEGN. AV	KONTR.
A20.01		

ARKITEKT
MARKHUS BOLIG



1:100 Sjette Etasje

OS KOMMUNE
22. APR. 2015
15/5a1
61/219

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

FASE
Byggemelding

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1),
HJELLEÅSEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

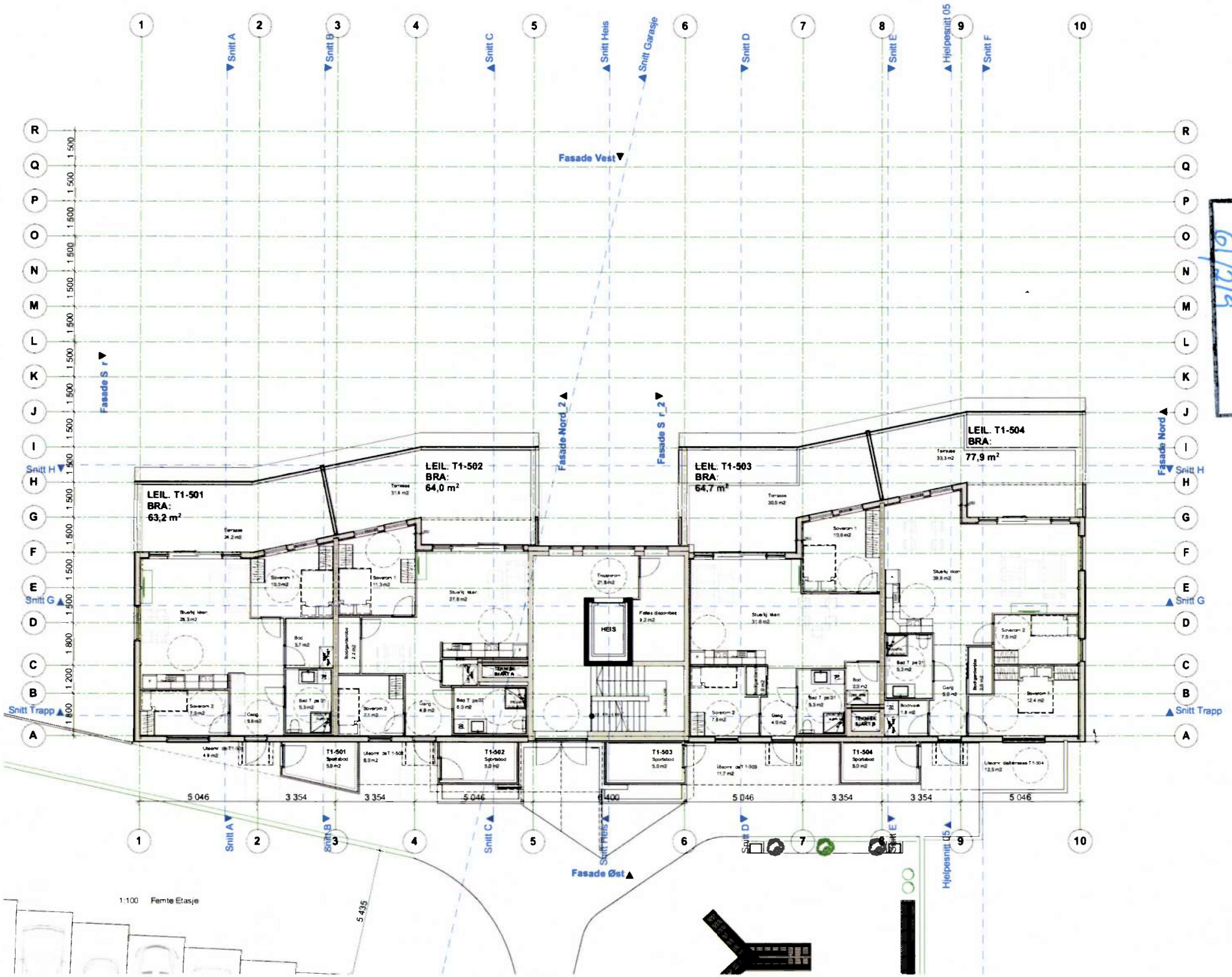
PROSJEKTNR.	DATO
Prosjektnr.	08.12.2014
Målestokk:	Revidert/korrigert:
1:100	02.03.2015

6. Sjette Etasje

TEGN. NR.	TEGN. AV	KONTR.
A20.02		

ARKITEKT

MARKHUS BOLIG



OS KOMMUNE
22. APR. 2015
15/591
6/219

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

FASE
Byggemelding

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1),
HJELLEÅSEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

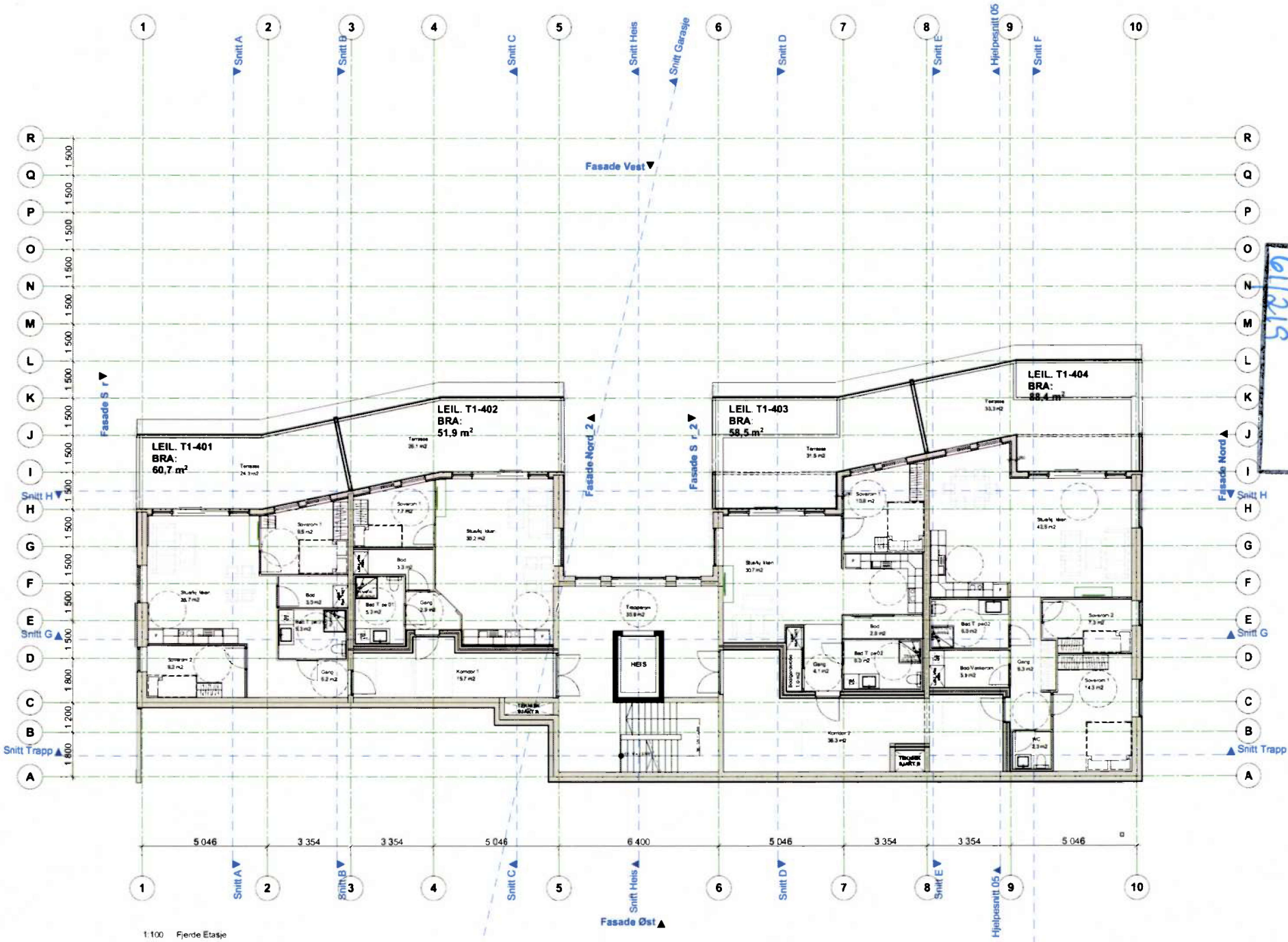
ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

PROSJEKTNR.:	DATO:
Prosjektnr.	08.12.2014
Målestokk:	Revidert/korrigert:
1:100	02.03.2015

5. Femte Etasje

TEGN. NR.:	TEGN. AV	KONTR.
A20.03		

ARKITEKT
MARKHUS BOLIG



1:100 Fjerde Etasje

OS KOMMUNE
22. APR 2015
15/5291
14/191
61/215

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

FASE
Byggemelding

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1), HJELLEÅSEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

PROSJEKTNR.:	DATO
Prosjektnr.	08.12.2014
Målestokk:	Revidert/korrigert
1:100	02.03.2015

4. Fjerde Etasje

TEGN. NR.:	TEGN. AV	KONTR.
A20.04		

ARKITEKT

MARKHUS BOLIG



1:100 Tredje Etasje

OS KOMMUNE
22. APR 2015
15/591
61/219

REV. DATO BESKRIVELSE SIGN.

FASE
Byggemelding

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1),
HJELLEÅSEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

PROSJEKTNR.: Prosjektnr.
DATO: 08.12.2014
Målestokk: 1:100
Revidert/korrigert: 02.03.2015

3. Tredje Etasje

TEGN. NR.: A20 05
TEGN. AV
KONTR.

ARKITEKT

MARKHUS BOLIG



1:100 Andre Etasje

22. APR 2015

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

FASE
Byggemelding

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1),
HJELLEÅSEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

PROSJEKTNR.	DATO
Prosjektnr.	08.12.2014
Målestokk:	Revidert/korrigert:
1:100	02.03.2015

2. Andre Etasje

TEGN. NR.	TEGN. AV	KONTR.
A20 06		

ARKITEKT
MARKHUS BOLIG



1:100 F rste Etasje

OS KOMMUNE
22. APR. 2015
15-1/591

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

FASE
Byggemelding

PROSJEKT
TERRASSEBLOKK 1(T1),
HJELLEÅSEN TERRASSE
Hjellemarka 3

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR
BYGGMESTER MARKHUS

PROSJEKTNR.:	DATO:
Prosjektnr.	08.12.2014
Målestokk:	Revidert/korrigert:
1:100	02.03.2015

1. F rste Etasje

TEGN. NR.:	TEGN. AV	KONTR.
A20.07		

ARKITEKT

MARKHUS BOLIG

22/2-17 GF
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt.~~
992 765 615
org.nr./fødselsnr.

STATENS KARTVERK

Dokn: 163804 Tinglyst: 22.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

JENPART

ERKLÆRING OM RETTIGHETER

* er ikke tinglyst jfr. samtale med rekvirent

Undertegnede eier av eiendommene gnr. 61, bnr. 11, bnr. 218, 219, 220, 221, 227, 228, 229 og 234 i Os kommune har inngått slike avtaler om rettigheter som beskrevet nedenfor.

1 VEIER

1.1 Vei benevnt Veg 2 i plankart

På eiendommen gnr. 61, bnr. 11 ("**Eiendommen**") er det avsatt et område til vei benevnt "Veg 2" i vedlagte plankart, jf. **bilag 1** ("**Plankartet**").

Veien er felles privat vei for eiendommene gnr. 61, bnr. 227, 228, 229 og 234. Veiretten omfatter også rett til å ha stående lysstolper for veilys og nødvendige innretninger på Eiendommen for å kunne ha veilys.

Eiendommene skal ha felles plikt til vedlikehold av veien, fordelt med lik andel per boligenhet. Vedlikeholdsplikten inkluderer også veilys, lyktestolper og alle innretninger som etableres i denne forbindelse. Fra det tidspunkt det er etablert velforening i området, skal vedlikeholdsplikten reguleres av vedtektene til velforeningen.

Veiretten og vedlikeholdsplikten beskrevet her omfatter også fortau langs Veg 2.

Veien kan disponeres fritt av utbygger i forbindelse med utbygging av nevnte eiendommer.

1.2 Vei benevnt Veg 4 i plankart

På Eiendommen er det avsatt et område til vei benevnt "Veg 4" i vedlagte plankart, jf. bilag 1.

Veien er felles privat vei for eiendommene gnr. 61, bnr. 219, 220 og 221. Veiretten omfatter også rett til å ha stående lysstolper for veilys og nødvendige innretninger på Eiendommen for å kunne ha veilys.

Eiendommene skal ha felles plikt til vedlikehold av veien, fordelt med lik andel per boligenhet. Vedlikeholdsplikten inkluderer også veilys, lyktestolper og alle innretninger som etableres i denne forbindelse.

Fra det tidspunkt det er etablert velforening i området, skal vedlikeholdsplikten reguleres av vedtektene til velforeningen.

Veiretten og vedlikeholdsplikten som beskrevet her omfatter også fortau langs Veg 4.

Veien kan disponeres fritt av utbygger i forbindelse med utbygging av nevnte eiendommer.

1.3 Felles veirett

Alle eiendommer innenfor området omfattet av reguleringsplan benevnt Hjellemarka 3, gnr. 61 bnr 11 og 124 Plan nr P. 0612 i Os kommune ("**Reguleringsplanen**") skal ha gangrett på veiene benevnt Veg 2 og Veg 4. Gangretten omfatter også fortau langs Veg 2 og Veg 4. Eiendommene som er omfattet av reguleringsplanen er gnr. 61, bnr. 202, 218, 219, 220, 221, 227, 228, 229, 234 og 235, som i det følgende i fellesskap er benevnt "**Reguleringseiendommene**".

2 PARKERINGSRETTER

2.1 Parkeringsplass benevnt P4

Innenfor område på Eiendommen benevnt "P4" i vedlagte plankart har naboeiendommene gnr. 61, bnr. 219 og 220 rett til 14 stk. gjesteparkeringsplasser, hvorav 10 stk. skal felles være gjesteparkeringsplasser, 2 stk. skal disponeres eksklusivt av bnr. 219 og 2 stk. skal disponeres eksklusivt av bnr. 220. Inntil man blir enige om annen plassering, skal parkeringsplassene fordeles slik som beskrevet i **bilag 2**.

Eiendommene gnr. 61, bnr. 219 og 220 er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av dekket på området benevnt P4 i vedlagte plankart, jf. bilag 1.

Fra det tidspunkt det er etablert velforening i området, skal vedlikeholdsplikten reguleres av vedtektene til velforeningen.

20.2.2017
RETT KOPI
Arild Solheimsnes
Advokat - MNA

2.2 Parkeringsplass benevnt P5

Innenfor område på Eiendommen benevnt P5 i vedlagte plankart, har eiendommene gnr. 61, bnr. 219 og 220 samlet rett til 18 parkeringsplasser, men eiendommen gnr. 61, bnr. 221 har rett til 8 parkeringsplasser. Inntil man blir enige om annen plassering, skal parkeringsplassene fordeles slik som beskrevet i **bilag 3**.

Eiendommene gnr. 61, bnr. 219, 220 og 221 er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av dekket på området.

Fra det tidspunkt det er etablert velforening i området, skal vedlikeholdsplikten reguleres av vedtektene til velforeningen.

3 LEKEAREALER MV

3.1 Lekearealer på Eiendommen

Det er avsatt områder på Eiendommen til lek i vedlagte plankart. Områdene skal være undergitt bruksrett som beskrevet her:

(i) Område benevnt Lek 3: De boligenheter som bygges på eiendommene gnr. 61, bnr. 219, 220 og 221 har rett til å benytte området til lekeplass.

(ii) Område benevnt Lek 4: De boligenheter som bygges på eiendommene gnr. 61, bnr. 227, 228 og 229 har rett til å benytte området til lekeplass. Dersom gnr. 61, bnr. 234 bebygges med boliger, har alle boligenheter som bebygges på denne eiendommen tilsvarende bruksrett.

(iii) Område benevnt Lek 5: Alle Reguleringseiendommene har rett til å benytte området til lekeplass med ballbane.

(iv) Område benevnt Lek 7: De boligenheter som bygges på eiendommen gnr. 61, bnr. 221 har rett til å benytte området som lekeplass.

(v) Område benevnt Lek 8: De boligenheter som bygges på eiendommene gnr. 61, bnr. 219, 220 og 221 har rett til å benytte området til lekeplass.

De rettigheter til som er gitt til ovennevnte eiendommer omfatter rett til å sette opp lekeapparater og opparbeide lekeområdene slik eierne av de aktuelle eiendommene ønsker, dog slik at lekeapparatene og lekeområdene til enhver tid skal tilfredsstille nødvendige sikkerhetskrav.

De eiendommer som er gitt bruksrettigheter har vedlikeholdsplikt for de områder eiendommene er gitt rettigheter innenfor. Der rettighetene tillegger flere eiendommer i fellesskap, er eiendommene solidarisk ansvarlig for vedlikehold av de aktuelle områdene. Vedlikeholdsplikten skal fordeles med lik andel per boligenhet på de eiendommer som har bruksrett. Som en del av vedlikeholdsplikten skal bruksrettshaverne ha kontroll med at de aktuelle lekeplassene er trygge og at lekeapparater ikke har feil som kan føre til ulykker.

Bruksrettshaverne til de ulike områdene skal holde eier av eiendommen skadesløs for krav som måtte oppstå knyttet til de lekeapparater og den opparbeidete lekeplassen som de aktuelle bruksrettshaverne har bruksrett til. For eksempel skal bruksrettshaverne for lekeplass på område benevnt lek 8 holde eier av eiendommen skadesløs for alle krav som måtte oppstå knyttet til lekeplassen som etableres på området benevnt lek 8.

3.2 Områder til felles bruk på Eiendommen

Alle Reguleringseiendommene har rett til å benytte områdene benevnt G2 og G3 på plankart inntatt som bilag 1.

3.3 Lekearealer på eiendommen gnr. 61, bnr. 218

I plankart inntatt som bilag 1 er det avsatt område på eiendommen gnr. 61, bnr. 218 til lek. Området er benevnt "Lek 2", og er felles for eiendommene bnr. 218 og bnr. 235.

Bnr 218 og 235 er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av området. Vedlikeholdsplikten skal fordeles med lik andel per boligenhet på de bnr. 218 og 235. Som en del av vedlikeholdsplikten skal bruksrettshaverne ha kontroll med at de aktuelle lekeplassene er trygge og at lekeapparater ikke har feil som kan føre til ulykker.

3.4 Areal for sykkelparkering på gnr. 61, bnr. 219

Område utenfor fremtidig boligbygg på gnr. 61, bnr. 219 skal være undergitt felles bruksrett for gnr. 61, bnr. 219 og bnr. 220. Området er skravert på vedlagte situasjonsplan inntatt som **bilag 4**. På del av området skal det etableres sykkelstativ, jf. bilag 4. Bnr. 219 og 220 har felles vedlikeholdsplikt for sykkelstativet.

4 AVFALLSSTASJONER

I plankart inntatt som bilag 1 er det avsatt områder for tre avfallsstasjoner merket henholdsvis

- "Avfall 1" på plankartet og beliggende på eiendommen gnr. 61, bnr. 202,
- "Avfall 2" på plankartet og beliggende på eiendommen gnr. 61, bnr. 11, og
- "Avfall 3" på plankartet (og beliggende på gnr. 61. bnr. 11.

Eiendommene gnr. 61, bnr. 218, 219, 220, 221, 227, 228, 229 og 234 gis rett til å ha innretninger for avfall på områdene merket Avfall1, Avfall 2 og Avfall 3. Markhus Bolig AS, org.nr. 984 106 653 har rett til å gi nærmere retningslinjer for hvilke eiendommer som har rett til å ha innretninger for avfall innenfor de ulike avfallsområdene. Rettighetshaverne til de ulike avfallsområdene har vedlikeholdsplikt for de avfallsområder de har rettigheter til.

5 SIGNATUR OG SAMTYKKE TIL TINGLYSING

Markhus Bolig AS, org.nr. 984 106 653, signerer som hjemmelshaver til gnr. 61, bnr. 11, bnr. 218, 219, 220, 221, 227, 228, 229 og 234 i Os kommune og samtykker til tinglysing av denne erklæringen på de her nevnte eiendommers grunnboksblad.

Carsten Søreide
Styreleder
Delt signaturrett
17. februar 2017

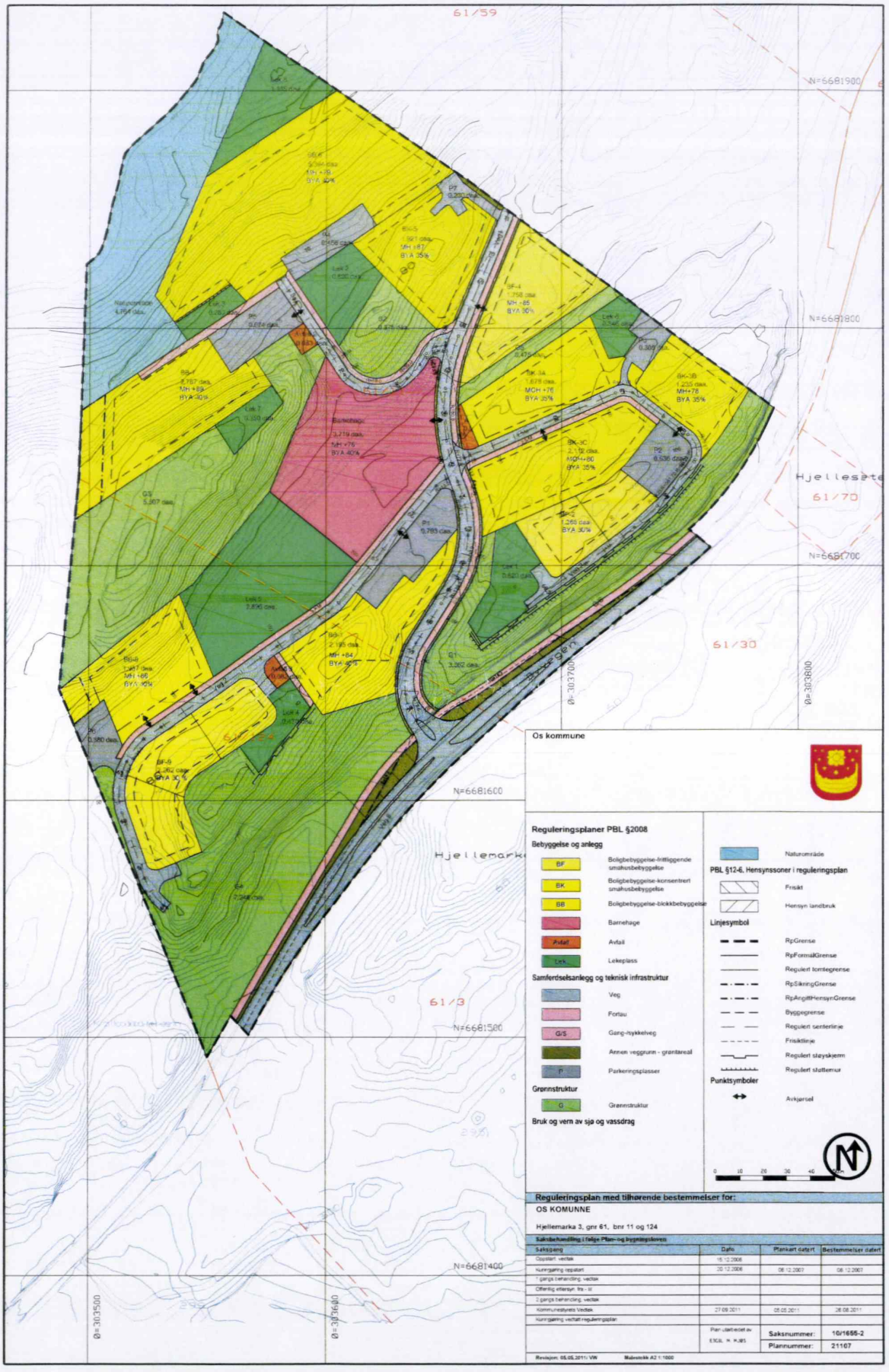
Stein Otto Johannessen
Styremedlem
Delt signaturrett
17. februar 2017

Undertegnede, som er advokat, bekrefter herved signaturene til Carsten Søreide og Stein Otto Johannessen.

Bergen, 17.2.17

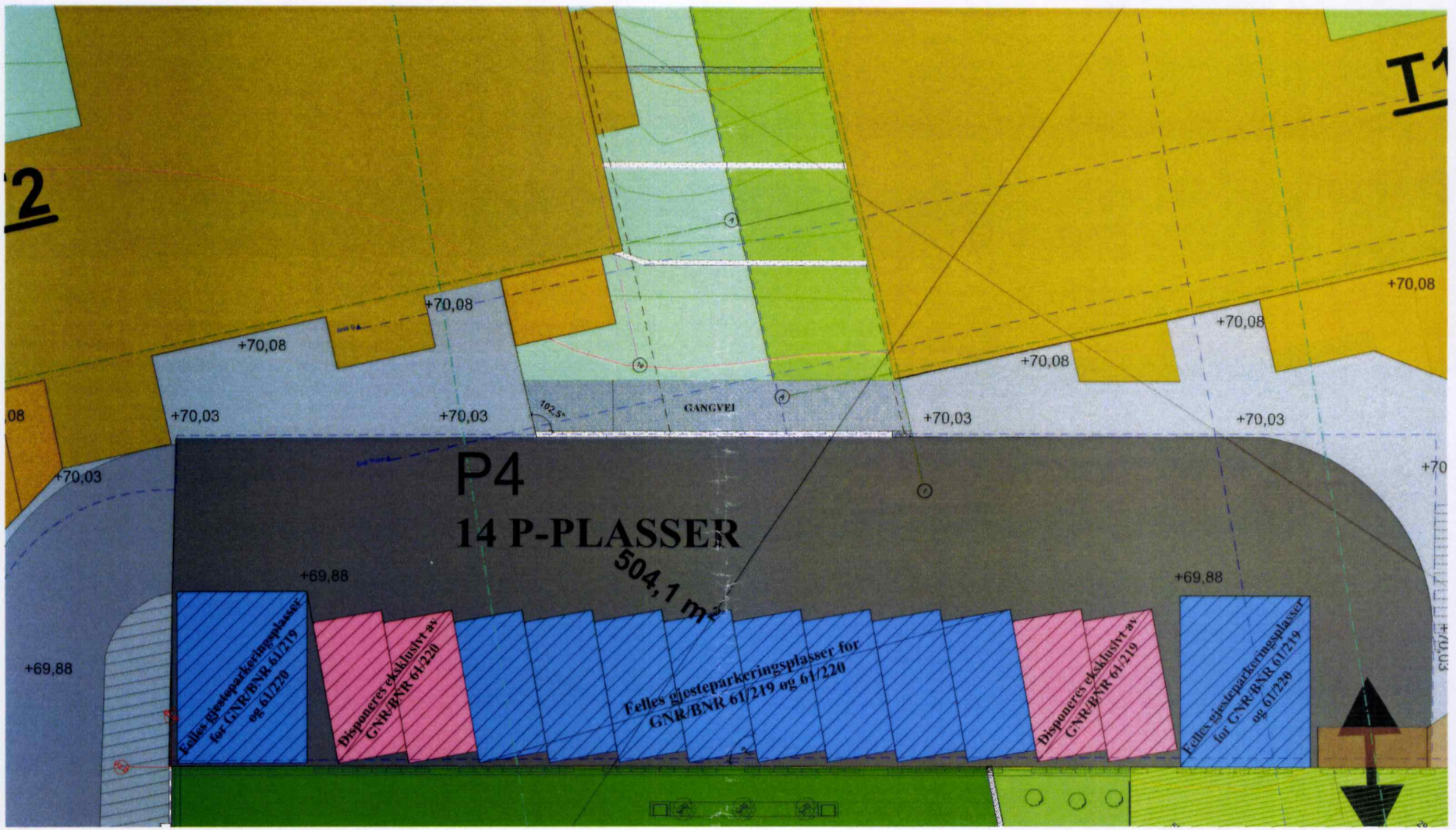
Arild Solheimsnes
Advokat - MNA

BILAG 1


61/59
61/70
61/30
61/3
N=6681900
N=6681800
N=6681700
N=6681600
N=6681500
N=6681400
Hjellesæte
Hjellemark
Ø=303700
Ø=303600
Ø=303500
Ø=303600
Os kommune
Reguleringsplaner PBL §2008
Bebyggelse og anlegg
BF Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
BK Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
BB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Barnehage
Avfall
Lek Lekeplass
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Fortau
G/S Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal
P Parkeringsplasser
Grønnstruktur
G Grønnstruktur
Bruk og vern av sjø og vassdrag
Naturområde
PBL §12-6. Hensynssoner i reguleringsplan
Frisikt
Hensyn landbruk
Linjesymbol
RpGrense
RpFormålGrense
Regulert tomtegrense
RpSikringGrense
RpAngittHensynGrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Regulert støyskjerm
Regulert støttemur
Punktsymboler
Avkjørsel
Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for:
OS KOMMUNE
Hjellemarka 3, gnr 61, bnr 11 og 124
Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven
Saksgang
Dato
Plankart datert
Bestemmelser datert
Oppstart - vedtak
16.12.2006
Kunngjøring oppstart
20.12.2006
06.12.2007
06.12.2007
1 gangs behandling, vedtak
Offentlig ettersyn fra - til
2 gangs behandling, vedtak
Kommunestyrets Vedtak
27.09.2011
05.05.2011
26.08.2011
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan
Plan utarbeidet av
Saksnummer: 10/1655-2
Plannummer: 21107
Revisjon: 05.05.2011: VW
Målestokk A2 1:1000

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/163804/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 11:31



REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

PROSJEKT
HJELLEÅSEN
Hjellemarka 3
Markhus Bolig AS

FASE

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR

PROSJEKTNR.: Prosjektnr.
DATO:
Målestokk: 1:125
Revidert/korrigert: 01.02.2017

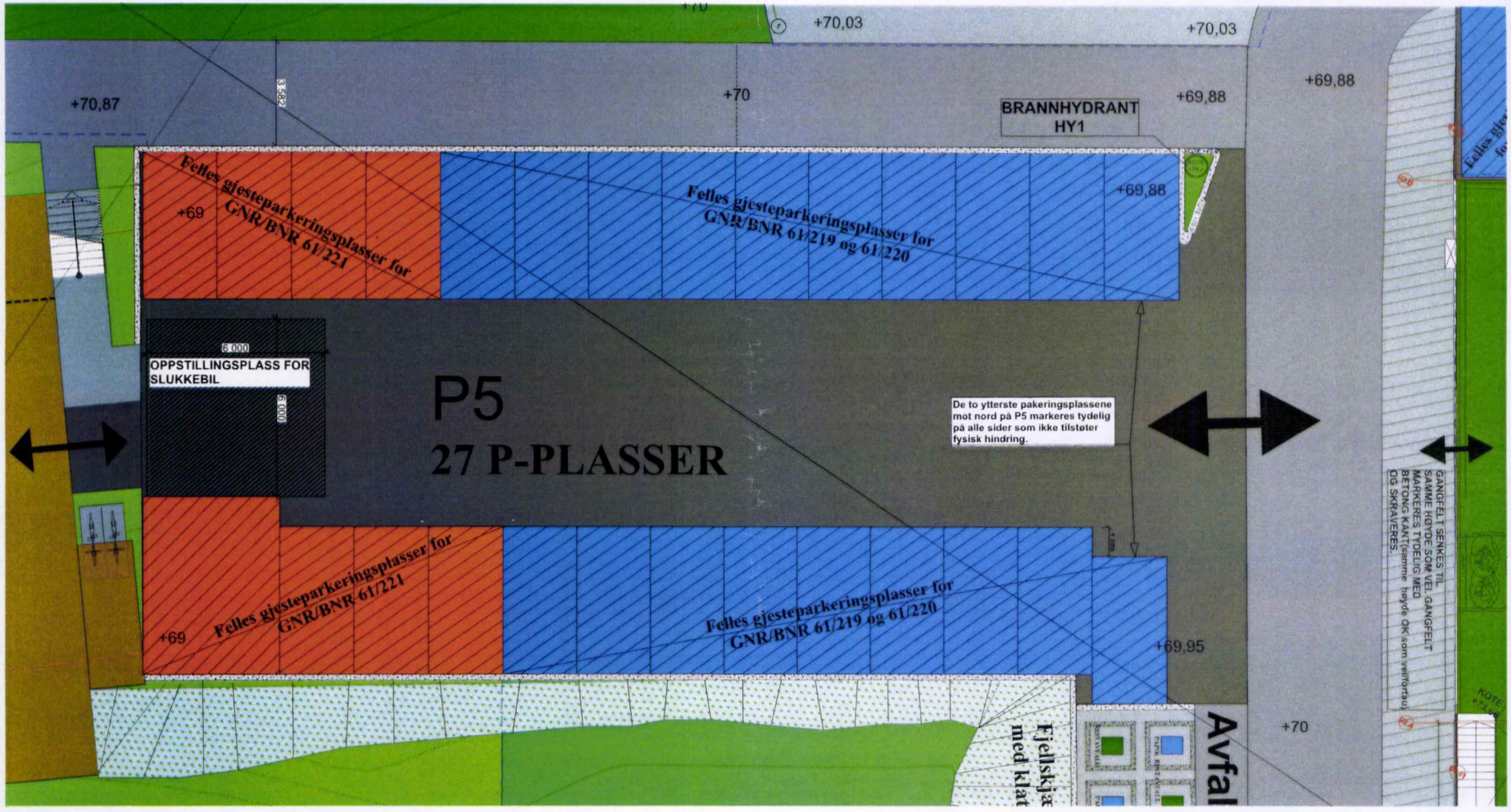
Parkeringsretter GNR/BNR 61/219 og 61/220

TEGN. NR.: A10.13
TEGN. AV
KONTR.
ARK
Roger Berland for:

Bilag 2

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/163804/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 11:31



REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

PROSJEKT
HJELLEÅSEN
Hjellemarka 3
Markhus Bolig AS

FASE

TILTAKSHAVER
MARKHUS BOLIG AS

ENTREPRENØR

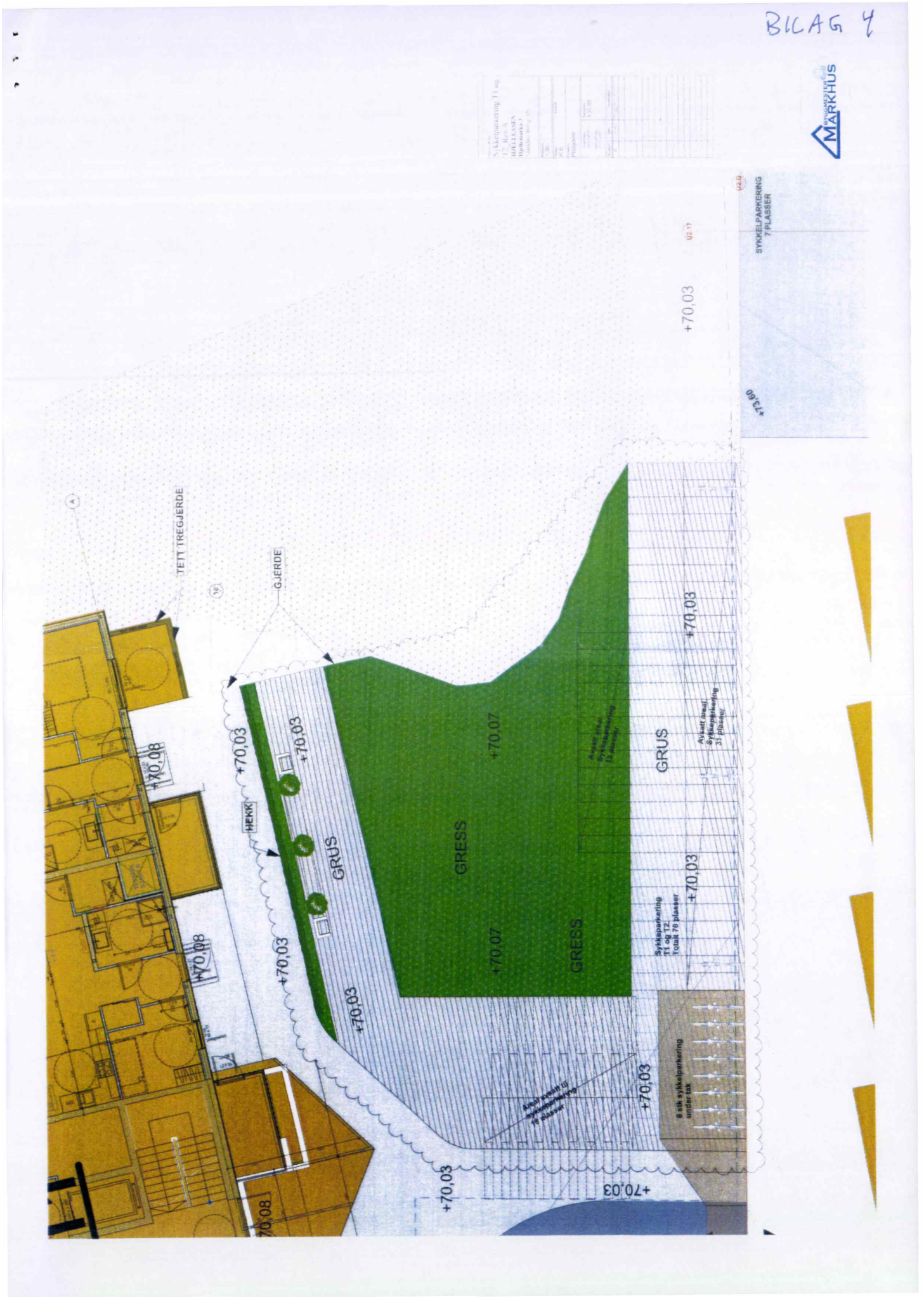
PROSJEKTNR.: Prosjektnr.
DATO:
Målestokk: 1:125
Revidert/korrigert: 01.02.2017

Parkeringsretter GNR/BNR_61/221_ 61/219_61/220

TEGN. NR.: A10.14
TEGN. AV
KONTR.
ARK
Roger Berland for:

BLMG

Side 6 av 7


BILAG 4
MARKHUS
SYKKELPARKERING
7 PLASSER
+73,60
+70,03
TETT TREGJERDE
GJERDE
HEKK
GRUS
GRESS
+70,08
+70,07
Sykkelparkering
11 og 12
Totalt 79 plasser
8 stk sykkelparkering
under tak

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~ 6/4-17
99276615 AO
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 410837 Tinglyst: 20.04.2017
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM RETT TIL Å HA LIGGENDE LEDNINGER MV.

Eiendommene gnr/bnr 61/219, 61/220 og 61/221 i Os kommune i Hordaland har felles ledningsnett for vann, spillvann og overvann. Deler av ledningsnettet består av private ledninger for enkelteiendommer, mens deler av ledningsnettet er eiet i sameie mellom flere eiendommer.

Denne erklæringen regulerer rett til å ha liggende ledningene over eiendommer samt eierskap til og ansvar for drift og vedlikehold av ledninger.
I erklæringen er enkelte steder kun angitt bnr. Alle steder hvor kun bnr er angitt, er det aktuelle gnr, gnr 61.

1 SPILLVANNSLEDNINGER FOR GNR 61, BNR 219 OG 220

Eiendommene gnr. 61, bnr. 219 og 220 har rett til å ha liggende felles spillvannsledning fra eiendommen gnr. 61, bnr. 219 og over eiendommen gnr. 61, bnr. 11. Spillvannsledningen er felles fra og med forgreiningspunkt på bnr. 219. Eiendommene bnr. 219 og 220 skal hver dekke halvparten av kostnadene ved drift og vedlikehold av den felles spillvannsledningen.

Gnr. 61, bnr. 11 gir herved gnr. 61, bnr. 219 og 220 rett til å ha spillvannsledningen liggende på gnr. 61, samt nødvendig rett til å utføre vedlikehold på ledningen.

Fra boligbyggene på gnr. 61, bnr. 219 og 220 har bnr. 219 og 220 private stikkledninger frem til forgreiningspunkt for felles ledning, jf. forrige avsnitt. Hver eiendom eier ledningen eiendommen benytter og er ansvarlig for drift og vedlikehold av denne.

Gnr 61, bnr. 219 gir herved gnr. 61, bnr. 220 rett til å ha spillvannsledningen liggende på gnr. 61, samt nødvendig rett til å utføre vedlikehold på ledningen.

Trase for ledningene fremgår av **bilag 1**.

2 VANNLEDNINGER FOR GNR 61, BNR 219, 220 og 221

Eiendommen gnr. 61, bnr. 11 gir herved eiendommene gnr. 61, bnr. 219, 220 og 221 rett til å ha liggende felles vannledning på gnr. 61, bnr. 11 med slik trase som vist med mørk blå farge i **bilag 2**.

Vannledningen er eiet av bnr. 219, 220 og 221 med en tredjedel hver, og eiendommene bnr. 219, 220 og 221 er ansvarlig for drift og vedlikehold av ledningen i henhold til eierbrøken.

Fra forgreiningspunkt på vannledningen har hver av eiendommene bnr. 219, 220 og 221 egne private stikkledninger frem til boligbygg på henholdsvis bnr. 219, 220 og 221. Hver eiendom eier ledningen eiendommen benytter og er ansvarlig for drift og vedlikehold av denne

Gnr. 61. bnr. 11 gir herved eiendommene gnr. 61, bnr. 219, 220 og 221 rett til å ha liggende private stikkledninger for vann på gnr. 61, bnr. 11.

3 SPILLVANNSLEDNING FOR GNR 61, BNR 219

Eiendommen gnr. 61, bnr. 11 gir herved eiendommen gnr. 61, bnr. 219 rett til å ha liggende spillvannsledning på eiendommen gnr. 61, nr. 11 med slik trase som vist i **bilag 2** og frem til kum med tilkoblingspunkt til offentlig ledningsnett. Spillvannsledningen er markert med stiplet (mørk) grønn trase i bilag 2, og er eiet av eiendommen gnr 61, bnr. 219.

4 OVERVANNSLEDNINGER FOR GNR 61, BNR 218, 219 og 220

Eiendommene gnr. 61, bnr. 218, 219 og 220 har rett til å ha liggende felles overvannsledning over eiendommene gnr. 61, bnr. 11, bnr. 218 og 219. Den felles overvannsledningen er markert med røs stiplet linje og grønn farge i kart inntatt som **bilag 2**. Overvannsledningen ligger i et område på kartet i **bilag 2** fra kum merket SF1 til kum merket O1, videre til kum merket O4 og B1, hvoretter overvannledningen er markert med stiplet svart linje og benevnt DVO 600, som går frem til nedenforliggende vann.

Eiendommene bnr. 218, 219 og 220 eier overvannsledningen i fellesskap og skal hver dekke en tredjedel av kostnadene ved drift/vedlikehold av overvannsledningen.

RETT KOPI Bergen, 18.4.2017 BRH MH
Arild Solheimsnes
Advokat - MNA

Eiendommen gnr. 61, bnr. 218 har egen overvannsledning på sin eiendom som er markert med røs stiplet linje og gul farge på kart inntatt som bilag 2. Overvannsledningen er koblet på den felles overvannsledningen i kum merket O1.

5 AVFALLSCONTAINERE PÅ GNR 61, BNR 11

I henhold til pkt. 4 i erklæring tinglyst 22. februar 2017 med dokumentnr. 163804 er flere eiendommer gitt rett til å ha innretninger for avfall på områdene merket med Avfall 2 og Avfall 3 på plankart inntatt som bilag 1 til nevnte erklæring og bilag 3 til nærværende erklæring. I henhold til erklæringen er Markhus Bolig AS, org. nr. 984 106 653, gitt rett til å gi nærmere retningslinjer for hvilke eiendommer som har rett til å ha innretninger for avfall innenfor de ulike avfallsområdene. I tråd med dette gir Markhus Bolig eiendommene gnr. 61, bnr. 219, 220 og 221 rett til å ha innretninger (for eksempel containere) for avfall innenfor område benevnte Avfall 2.

Eiendommene gnr. 61, bnr. 219, 220 og 221 er ansvarlig for drift/vedlikehold av containerne, fordelt med en tredjedel på hver av eiendommene. Dette pkt 5 skal tinglyses på gnr 61, bnr 11.

6 SIGNATUR OG SAMTYKKE TIL TINGLYSING

Markhus Bolig AS, org.nr. 984 106 653, signerer som hjemmelshaver til gnr. 61, bnr. 11, bnr. 218 snr 1-11, gnr 219 snr 1-29 og 221 i Os kommune og samtykker til tinglysing av denne erklæringen på de her nevnte eiendommers grunnboksblad.

gnr 220 snr 1-28

B.R. M

Bjørn-Rune Markhus
Daglig leder/styremedlem
Delt signaturrett
4. april 2017

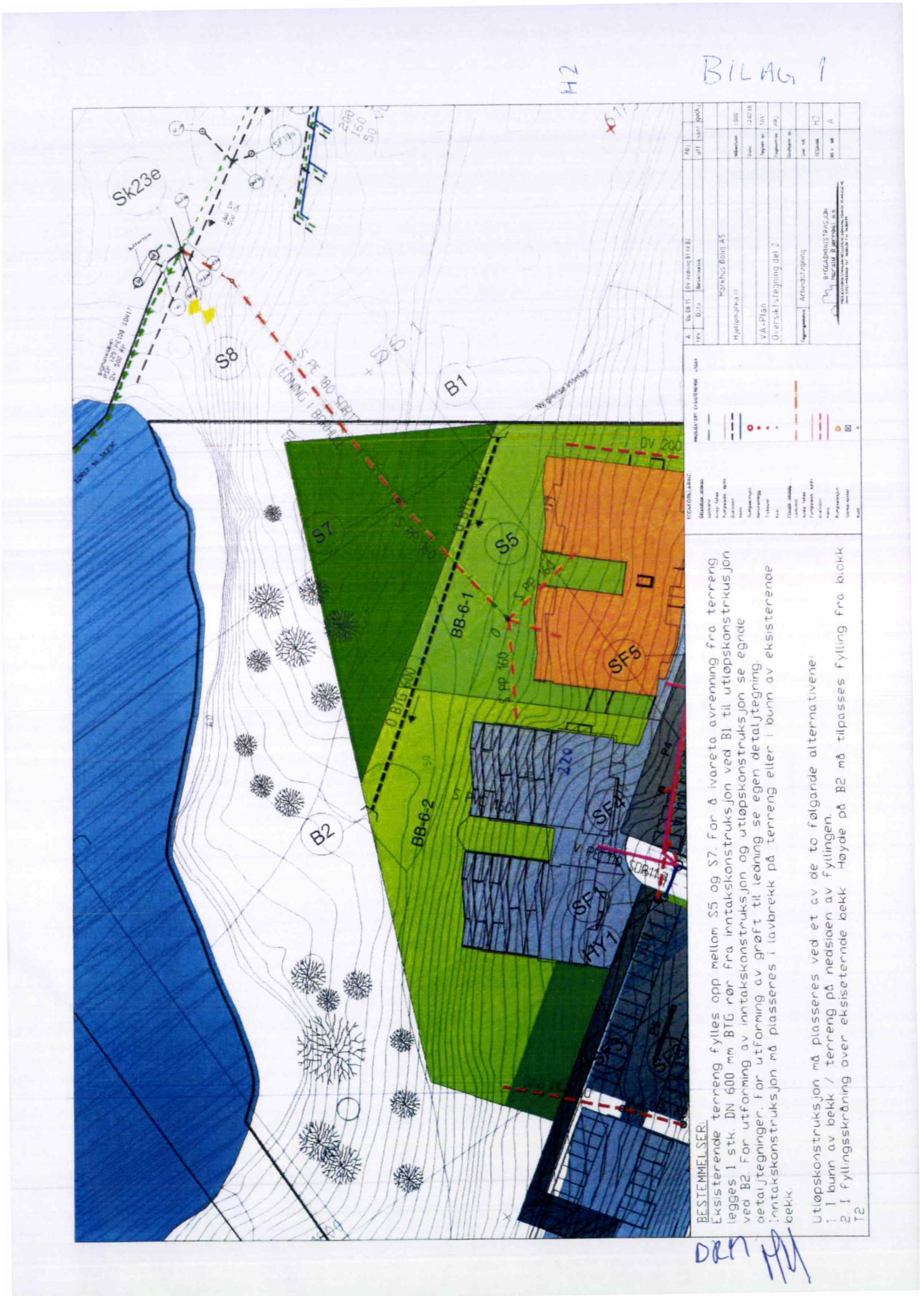
M. Markhus

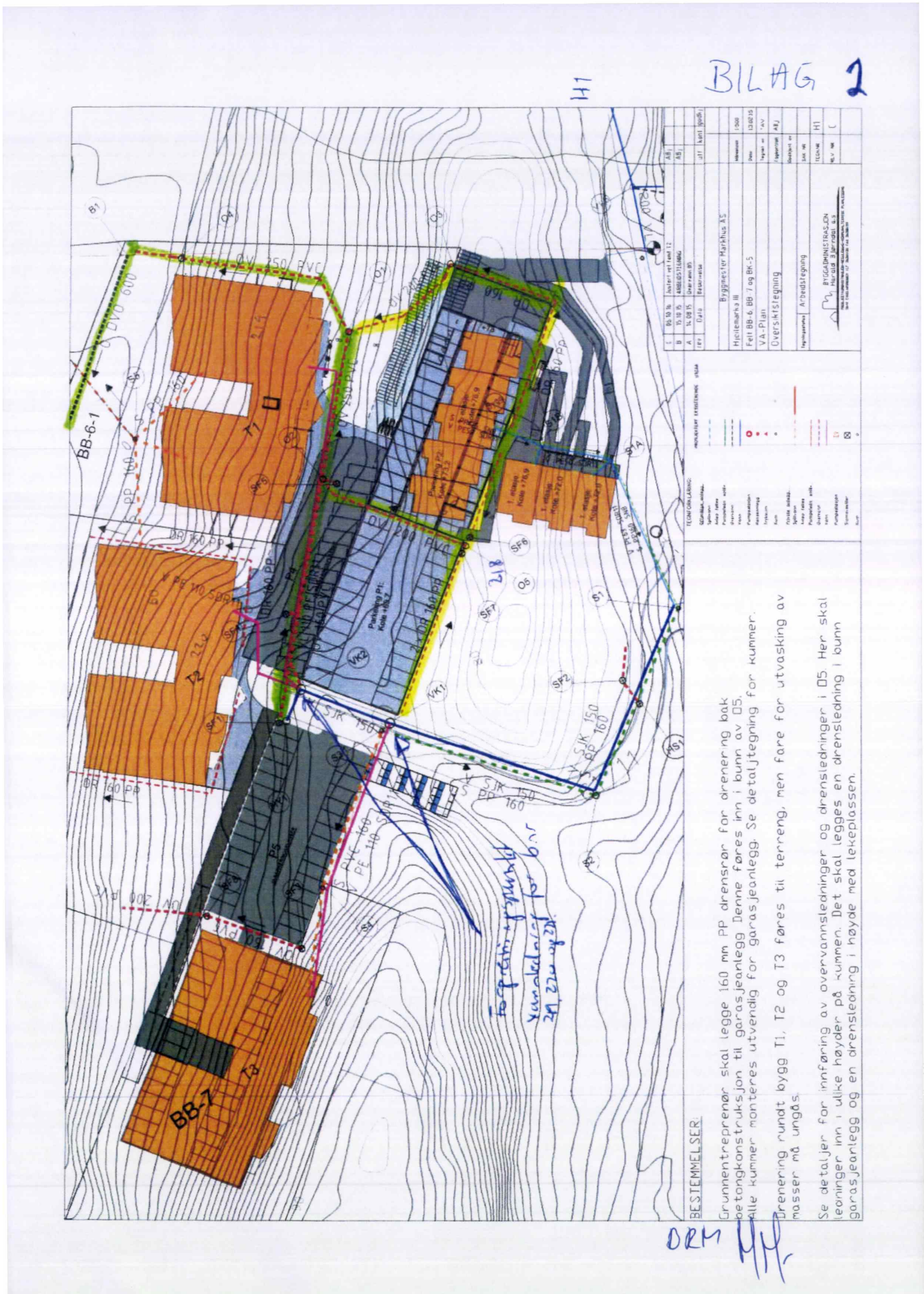
MARIANNE MARKHUS
Styremedlem
Delt signaturrett
4. april 2017

RETT KOPI

Bergen 18.4.2017

Arild Solheimsnes
Advokat - MNA


H2
BILAG 1
Sk23e
S8
B1
B2
S7
S5
BB-6-1
BB-6-2
SF5
SF4
SF3
SF1
DV 200
S PE 180 SDR11
PVC 160
SDR11
Karlshus Bolig AS
Hjellehaksli
VA-Plan
Oversiktstegning del 2
Arbeidstegning
BYGGEMELDINGSPLIKTIG
BESTEMMELSER:
Eksisterende terreng fylles opp mellom S5 og S7. For å ivareta avrenning fra terreng legges 1 stk. DN 600 mm BTG rør fra inntakskonstruksjon ved B1 til utløpskonstruksjon ved B2. For utforming av inntakskonstruksjon og utløpskonstruksjon se egne detaljtegninger. For utforming av grøft til ledning se egen detaljtegning. Inntakskonstruksjon må plasseres i lavbrekk på terreng eller i bunn av eksisterende bekk.
Utløpskonstruksjon må plasseres ved et av de to følgende alternativene:
1. I bunn av bekk / terreng på nedsiden av fyllingen.
2. I fyllingsskråning over eksisterende bekk. Høyde på B2 må tilpasses fylling fra bekk
T2
DRN


BILAG 2
41
BB-6-1
BB-7
T1
T2
T3
BESTEMMELSER:
Grunnentreprenør skal legge 160 mm PP drensrør for drenering bak betongkonstruksjon til garasjeanlegg. Denne føres inn i bunn av OS. Alle kummer monteres utvendig for garasjeanlegg. Se detaljtegning for kummer.
Drenering rundt bygg T1, T2 og T3 føres til terreng, men føre for utvasking av masser må unngås.
Se detaljer for innføring av overvannsledninger og drensledninger i OS. Her skal ledninger inn i ulike høyder på kummen. Det skal legges en drensledning i bunn garasjeanlegg og en drensledning i høyde med lekeplassen.
Byggmester Markhus AS
Hjellemarka III
Felt BB-6, BB-7 og BK-5
VA-Plan
Oversiktstegning
Arbeidstegning
BYGGADMINISTRASJON
ORM


BILAG 3
Snitt A-A
Snitt B-B
Snitt C-C
BB-6-1
BB-6-2
BB-7
Barnehage
Avfall
N=6681900
N=6681850
N=6681800
N=6681700
55
60
70
45
40

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602147203
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
844458312	OS KOMMUNE	Postboks 84, 5202 OS

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1243	61	219

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1243	61	219	0	1	75 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	2	82 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	3	98 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	4	79 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	5	84 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	6	98 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	7	86 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	8	84 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	9	104 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	10	89 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	11	90 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	12	94 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	13	65 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	14	85 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	15	74 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	16	76 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	17	113 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	18	135 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	19	58 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 273788 Tinglyst: 29.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/273788/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 11:32
Side 1 av 13

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1243	61	219	0	20	102 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	21	91 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	22	103 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	23	146 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	24	107 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	25	116 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	26	121 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	27	140 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	28	166 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei
1243	61	219	0	29	186 / 2947	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/273788/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 11:32

Krav om ☒ oppdeling i eigarseksjonar ☐ reseksjonering

Namn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
MARKHUS BOLIG A/S	
Adresse: KOKSTADDALEN 6	
Postnr. 5257 Poststad KOKSTAD	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 984 106 653 Ref. nr.	

Opplysningane i felta **1-4** registrerast i grunnboka

1. Eigedomen

Kommunenr.	Kommunens namn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1243	OS KOMMUNE	61	219		

2. Heimelshavar(ar)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Namn	Ideell part 3)
984 106 653	MARKUS BOLIG A/S	1-1

3. Krav

Ein krev oppdeling av eigedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.

S.-nr.	Føre-mål 4)	Brøk (teljar) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	Føre-mål 4)	Brøk (teljar) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	Føre-mål 4)	Brøk (teljar) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	Føre-mål 4)	Brøk (teljar) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	Føre-mål 4)	Brøk (teljar) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	75	B	13	B	65	B	25	B	116	B	37				49			
2	B	82	B	14	B	85	B	26	B	121	B	38				50			
3	B	98	B	15	B	74	B	27	B	140	B	39				51			
4	B	79	B	16	B	76	B	28	B	166	B	40				52			
5	B	84	B	17	B	113	B	29	B	186	B	41				53			
6	B	98	B	18	B	135	B	30				42				54			
7	B	86	B	19	B	58	B	31				43				55			
8	B	84	B	20	B	102	B	32				44				56			
9	B	104	B	21	B	91	B	33				45				57			
10	B	89	B	22	B	103	B	34				46				58			
11	B	90	B	23	B	146	B	35				47				59			
12	B	94	B	24	B	107	B	36				48				60			

Sum teljare: 2947 = nemnar: 2947

4. Utfyllande tekst 7)

I feltet skal ein ta inn rettsstiftingar som skal (og kan) tinglysast. Ved reseksjonering skal det dessutan opplysast om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra.

Dato	Underskrifta til rekvirenten
21/3-2017	

Nr. 703034en Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/1-2006 PDF

5. Eigenfråsegn

Underskrivne sannar at

a) ☒ seksjoneringa gjeld planlagt bygning der det er gjeve byggjeløyve,
eller
☐ seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde

b) ☒ seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen

c) ☒ inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einskild brukseining

d) ☒ føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål,
eller
☐ det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova

e) ☒ ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegner, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygninga/bygningane eller dei som bur der.

f) ☒ areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av eigedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vaktmeisterbustad som er utleigd til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett.

g) ☒ hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ei bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboeigedom

h) ☒ kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller eigne rom,
eller
☐ bustadseksjonen er ein fritidsbustad,
eller
☐ alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad

i) ☒ det er fastsett vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Teikningar m.m.

Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubroten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet:

a) Situasjonsplan (§ 7, andre leden).

b) Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet.
På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einskild rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre leden).

c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i eigedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.)

e) Samtykkje frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Stad, dato	Heimelshavar (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektemake/registrert partnar (Ved reseksjonering krevst det samtykke frå ektemake/registrert partnar der sameigebrøken blir redusert)
Os 21/3-2017	MARKHUS BOLIG A/S MARIANNE MARKHUS M.Markhus BJØRN-RUNE MARKHUS B.R.Markhus	

Dato	Underskrifta til rekvirenten
21/3-2017.	B.K.Markhus M.Markhus

8. Styrets samtykkje mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret sannar at sameigemøtet har samtykkja i reseksjonering (§ 30).

Stad, dato	Underskrift

9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering

☐ Det er halde synfaring

☐ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved 9)

☐ Løyve er teke inn nedanfor

☒ Løyve ligg ved

Kommunen sannar at det er gjeve løyve til seksjonering/reseksjonering for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
61	219			Os (1243)

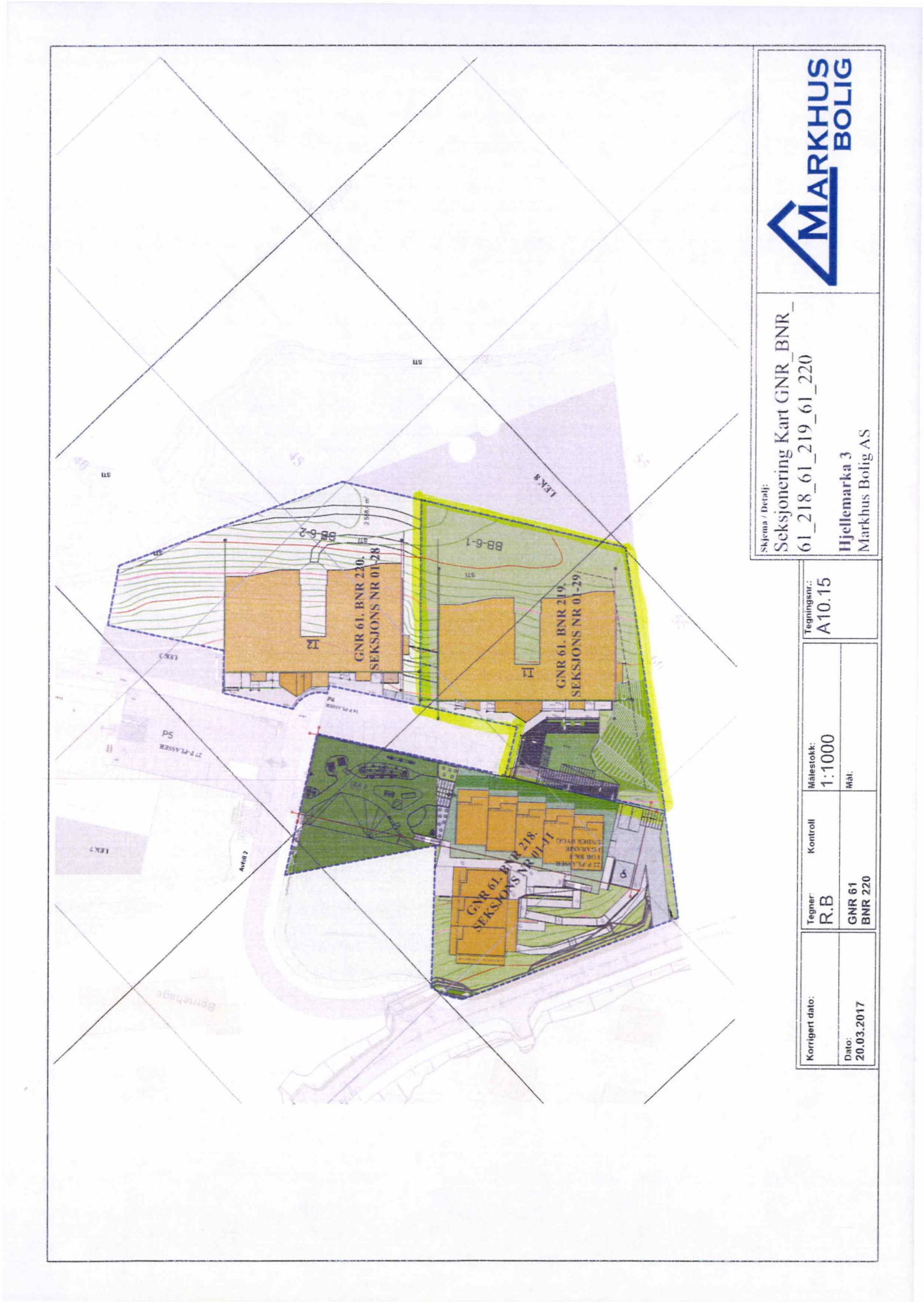
Dato	Stempel og underskrift
27/3-17	OS KOMMUNE Kart- og oppmålingsavd. PB 84, 5202 Os Marianne Rød

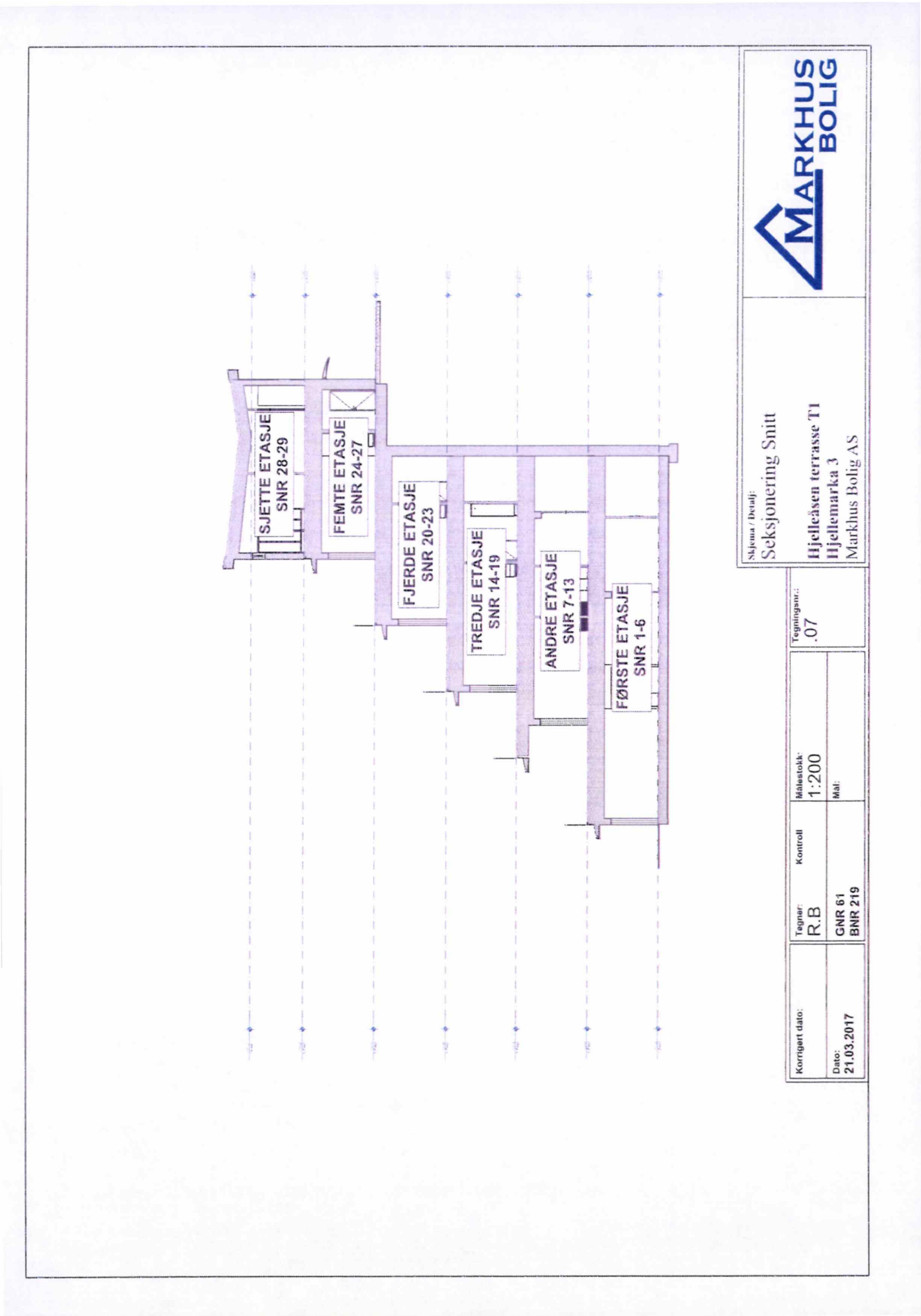
Notar:

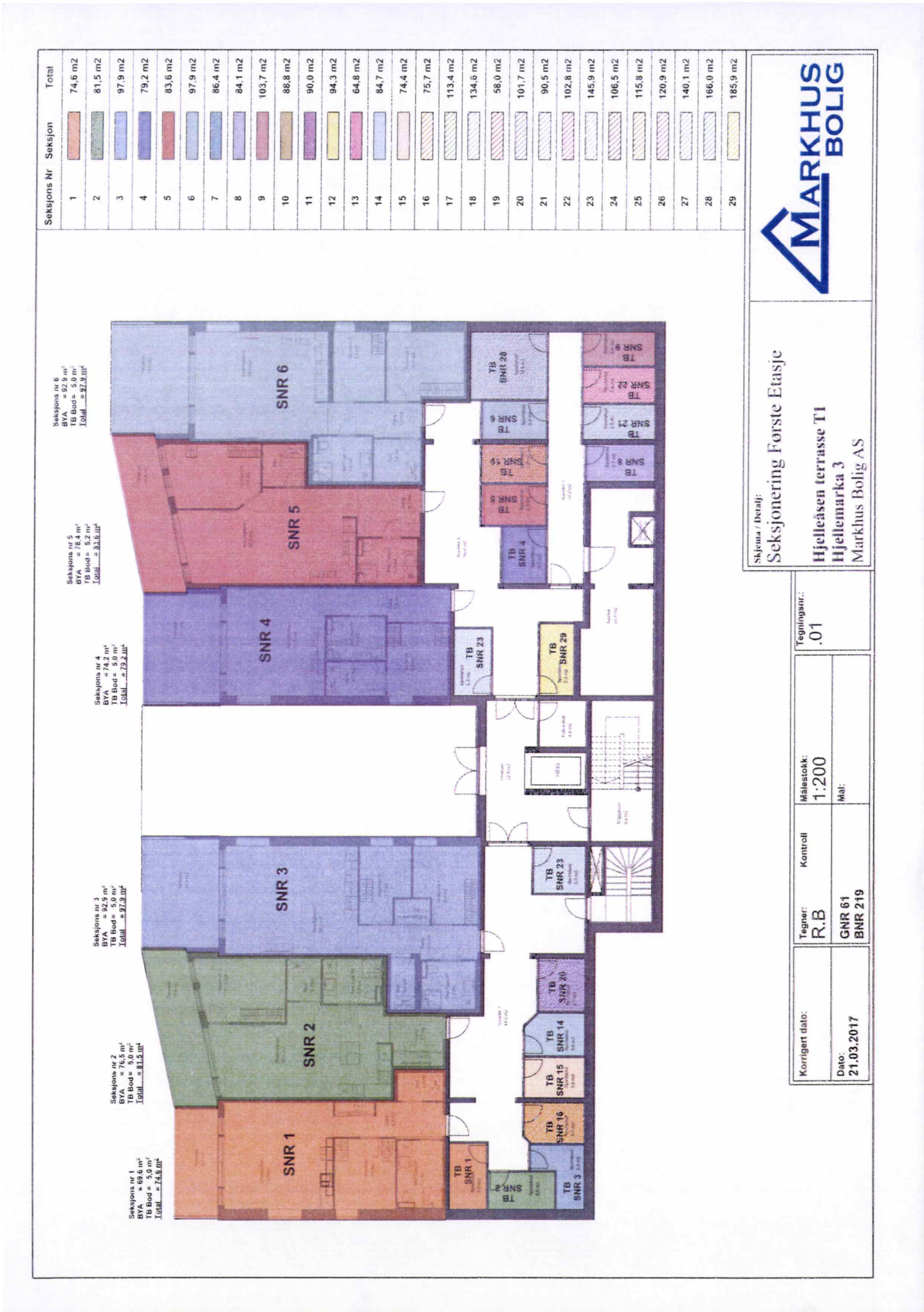
1) Kommunen skal gje løyve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende kravet til tinglysing. Kravet, saman med situasjonsplan og planteikning, skal sendast til kommunen i tre eksemplar.
2) Det er organisasjonsnummeret som er tildelt av Einingsregisteret som skal brukast.
3) Feltet for ideell part skal berre fyllast ut når det er fleire heimelshavarar.
4) B=bustadseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bustad, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for kvar seksjon fastsetjast ein sameigebrøk med heile tal i teljar og nemnar.
6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning, G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn.
7) Det er berre rettsstiftingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett etter eigarseksjonslova § 25 fyrste leden kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf. § 25 tredje leden. Panterett som er teke med i oppdelingskravet gjev ikkje tvangsgrunnlag.
8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykkja til reseksjonering. I dei tilfella der det krevst samtykkje frå sameigarmøtet, går styret god for at slikt samtykkje er innhenta, jf. § 30.
9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

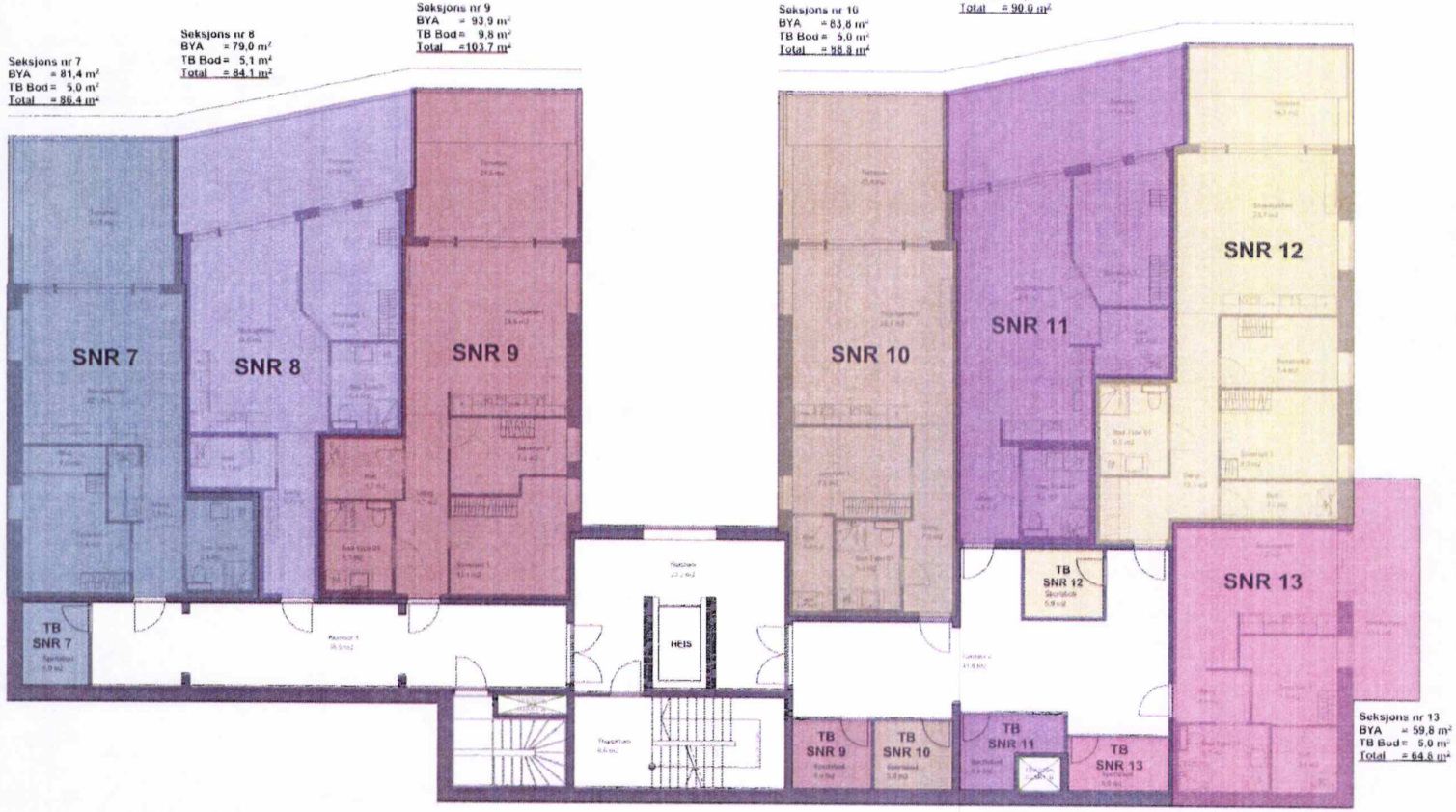
Plass for tinglysingsattest, påteikningar m.m.

Dato	Underskrifta til rekvirenten
21/3-2017	B. R. M. Markelen


MARKHUS BOLIG
Skjema / Detalj:
Seksjonering Kart GNR_BNR_61_218_61_219_61_220
Hjellemarka 3
Markhus Bolig AS
Tegningsnr.:
A10.15
Målestokk:
1:1000
Mål:
Tegner:
R.B
Kontroll
GNR 61
BNR 220
Korrigert dato:
Dato:
20.03.2017
GNR 61. BNR 220. SEKSJONS NR 01-28
GNR 61. BNR 219. SEKSJONS NR 01-29
GNR 61. BNR 218. SEKSJONS NR 01-11
BB-6-1
BB-6-2
P5


SJETTE ETASJE
SNR 28-29
FEMTE ETASJE
SNR 24-27
FJERDE ETASJE
SNR 20-23
TREDJE ETASJE
SNR 14-19
ANDRE ETASJE
SNR 7-13
FØRSTE ETASJE
SNR 1-6
MARKHUS BOLIG
Skjema / Detalj:
Seksjonering Snitt
Hjelleåsen terrasse T1
Hjellemarka 3
Markhus Bolig AS
Tegningsnr.:
.07
Målestokk:
1:200
Mal:
Tegnet:
R.B
Kontroll
GNR 61
BNR 219
Korrigert dato:
Dato:
21.03.2017


Seksjons Nr
Seksjon
Total
1 74,6 m2
2 81,5 m2
3 97,9 m2
4 79,2 m2
5 83,6 m2
6 97,9 m2
7 86,4 m2
8 84,1 m2
9 103,7 m2
10 88,8 m2
11 90,0 m2
12 94,3 m2
13 64,8 m2
14 84,7 m2
15 74,4 m2
16 75,7 m2
17 113,4 m2
18 134,6 m2
19 58,0 m2
20 101,7 m2
21 90,5 m2
22 102,8 m2
23 145,9 m2
24 106,5 m2
25 115,8 m2
26 120,9 m2
27 140,1 m2
28 166,0 m2
29 185,9 m2
MARKHUS BOLIG
Skjema / Detalj:
Seksjonering Første Etasje
Hjelleåsen terrasse T1
Hjellemarka 3
Markhus Bolig AS
Tegningsnr.:
.01
Målestokk:
1:200
Tegner:
R.B
Kontroll
Mål:
Korrigert dato:
Dato:
21.03.2017
GNR 61
BNR 219
Seksjons nr 1
BYA = 69,6 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total = 74,6 m²
Seksjons nr 2
BYA = 76,5 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total = 81,5 m²
Seksjons nr 3
BYA = 92,9 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total = 97,9 m²
Seksjons nr 4
BYA = 74,2 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total = 79,2 m²
Seksjons nr 5
BYA = 78,4 m²
TB Bod = 5,2 m²
Total = 83,6 m²
Seksjons nr 6
BYA = 92,9 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total = 97,9 m²
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
SNR 5
SNR 6
TB SNR 1
TB SNR 2
TB SNR 3
TB SNR 4
TB SNR 5
TB SNR 6
TB SNR 8
TB SNR 9
TB SNR 10
TB SNR 11
TB SNR 12
TB SNR 13
TB SNR 14
TB SNR 15
TB SNR 16
TB SNR 20
TB SNR 21
TB SNR 22
TB SNR 23
TB SNR 28
TB SNR 29



Seksjons Nr	Seksjon	Total
1		74,6 m2
2		81,5 m2
3		97,9 m2
4		79,2 m2
5		83,6 m2
6		97,9 m2
7		86,4 m2
8		84,1 m2
9		103,7 m2
10		88,8 m2
11		90,0 m2
12		94,3 m2
13		64,8 m2
14		84,7 m2
15		74,4 m2
16		75,7 m2
17		113,4 m2
18		134,6 m2
19		58,0 m2
20		101,7 m2
21		90,5 m2
22		102,8 m2
23		145,9 m2
24		106,5 m2
25		115,8 m2
26		120,9 m2
27		140,1 m2
28		166,0 m2
29		185,9 m2

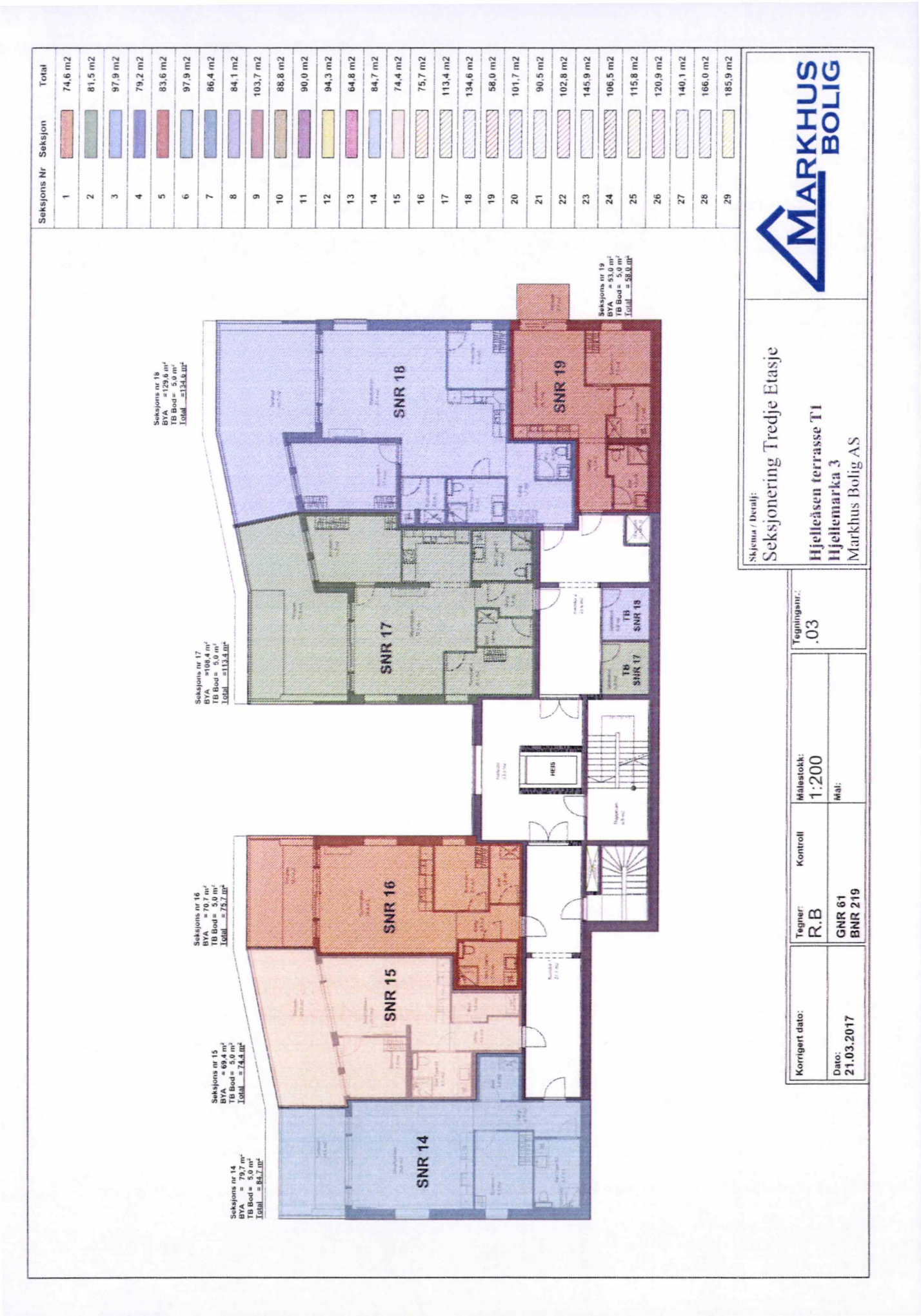
Korrigert dato:	Tegner: R.B	Kontroll	Målestokk: 1:200	Tegningsnr.: .02
Dato: 21.03.2017	GNR 61 BNR 219		Mål:	

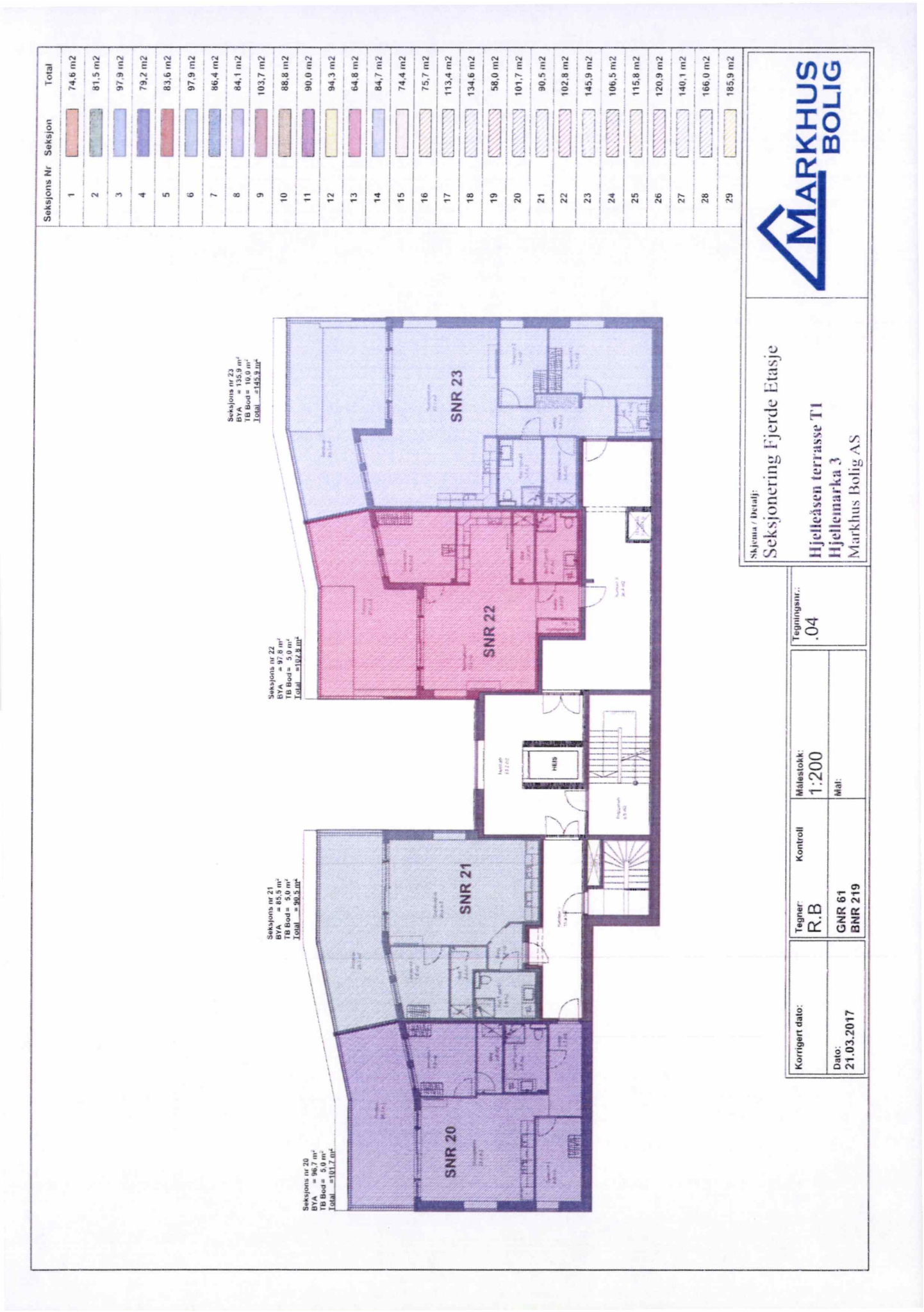
Skjema / Detalj:
Seksjonering Andre Etasje

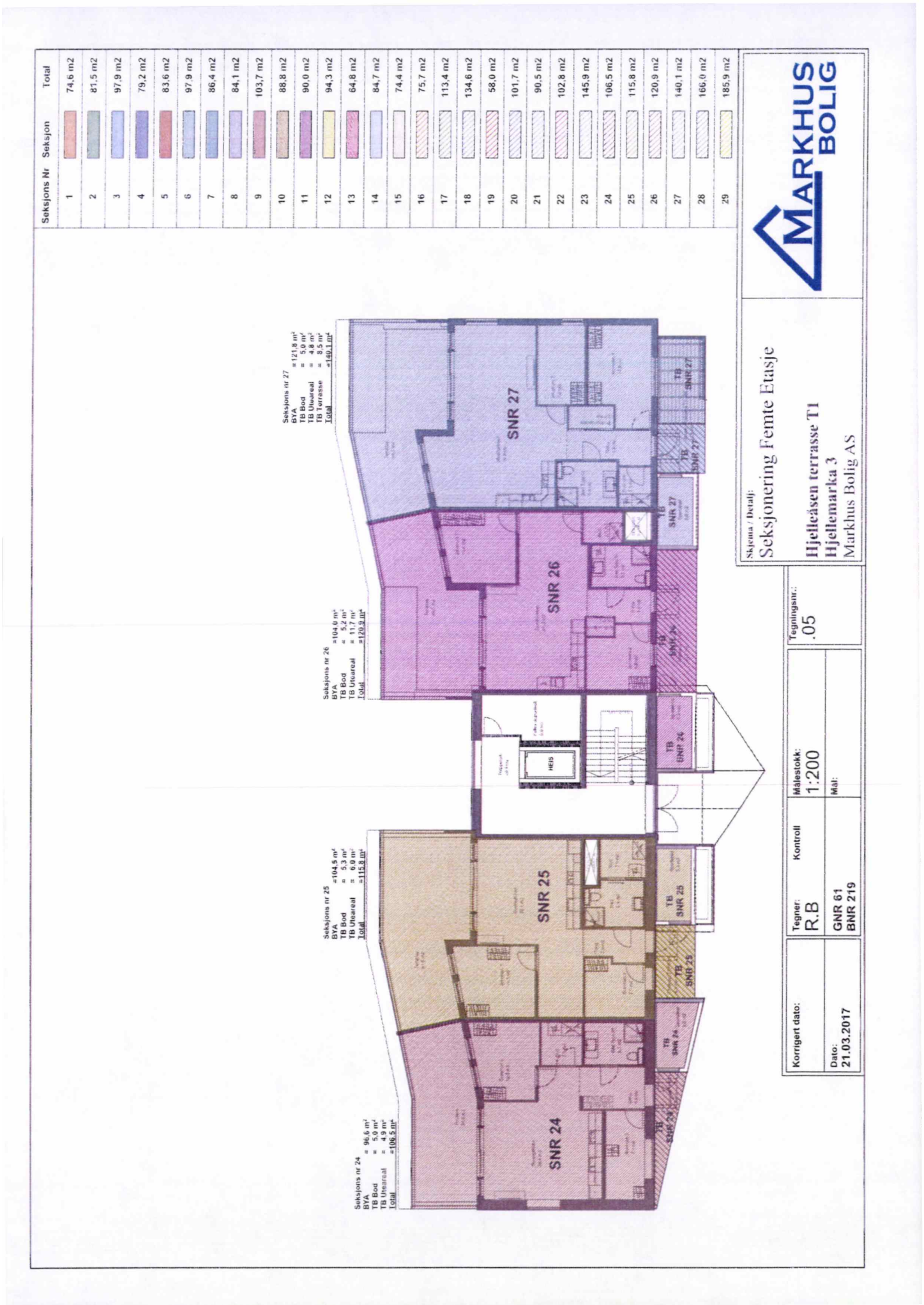
Hjelleåsen terrasse T1
Hjellemarka 3
Markhus Bolig AS

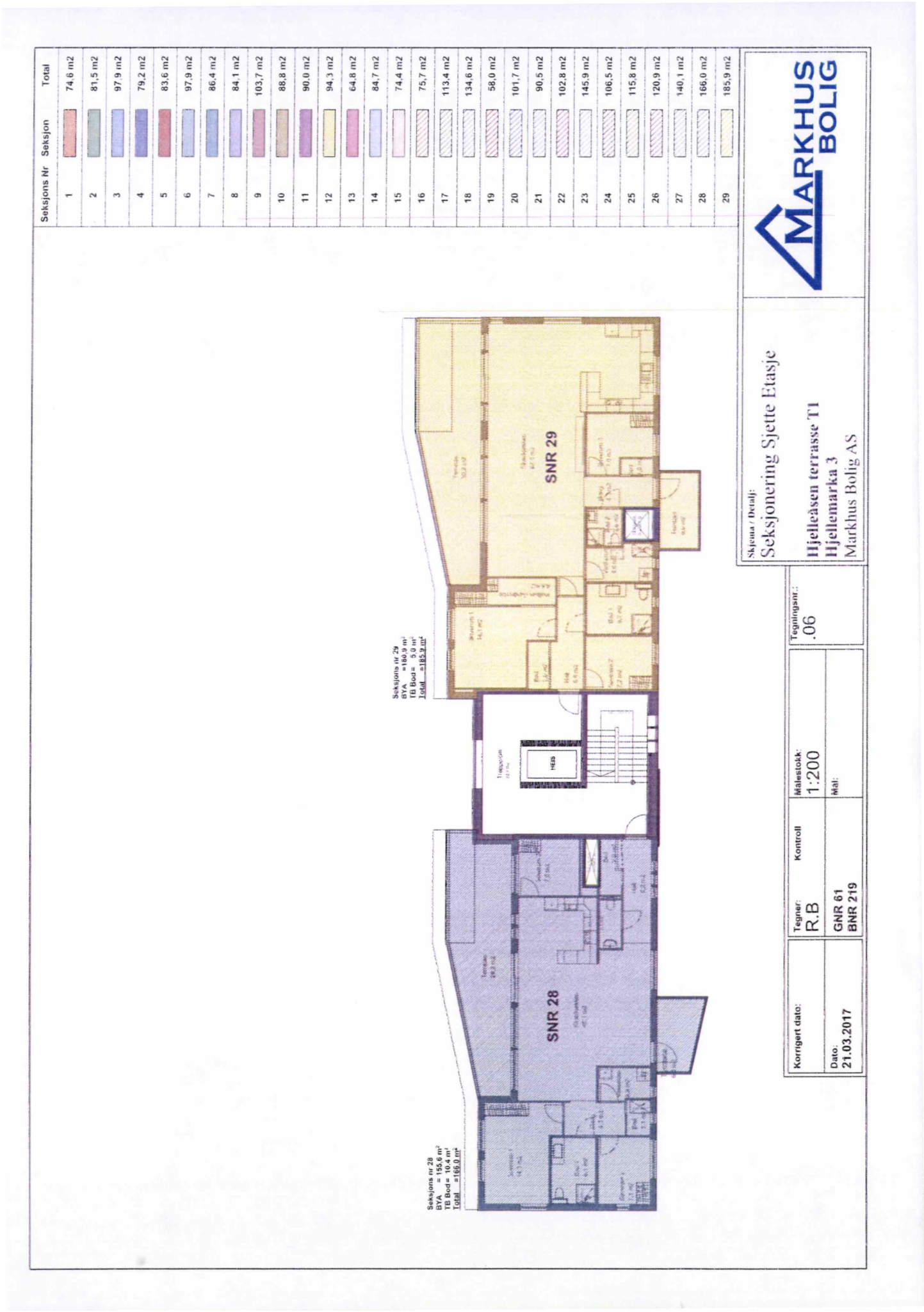
MARKHUS BOLIG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/273788/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 11:32


Seksjons Nr
Seksjon
Total
1 74,6 m2
2 81,5 m2
3 97,9 m2
4 79,2 m2
5 83,6 m2
6 97,9 m2
7 86,4 m2
8 84,1 m2
9 103,7 m2
10 88,8 m2
11 90,0 m2
12 94,3 m2
13 64,8 m2
14 84,7 m2
15 74,4 m2
16 75,7 m2
17 113,4 m2
18 134,6 m2
19 58,0 m2
20 101,7 m2
21 90,5 m2
22 102,8 m2
23 145,9 m2
24 106,5 m2
25 115,8 m2
26 120,9 m2
27 140,1 m2
28 166,0 m2
29 185,9 m2
SNR 14
SNR 15
SNR 16
SNR 17
SNR 18
SNR 19
HEIS
TB SNR 17
TB SNR 18
Seksjons nr 14
BYA = 79,7 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total = 84,7 m²
Seksjons nr 15
BYA = 69,4 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total = 74,4 m²
Seksjons nr 16
BYA = 70,7 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total = 75,7 m²
Seksjons nr 17
BYA = 108,4 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total = 113,4 m²
Seksjons nr 18
BYA = 129,6 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total = 134,6 m²
Seksjons nr 19
BYA = 53,0 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total = 58,0 m²
MARKHUS BOLIG
Skjema / Detalj:
Seksjonering Tredje Etasje
Hjelleåsen terrasse T1
Hjellemarka 3
Markhus Bolig AS
Tegningsnr.:
.03
Korrigert dato:
Dato:
21.03.2017
Tegner:
R.B
Kontroll
Målestokk:
1:200
GNR 61
BNR 219
Mal:


Seksjons Nr Seksjon Total
1 74,6 m2
2 81,5 m2
3 97,9 m2
4 79,2 m2
5 83,6 m2
6 97,9 m2
7 86,4 m2
8 84,1 m2
9 103,7 m2
10 88,8 m2
11 90,0 m2
12 94,3 m2
13 64,8 m2
14 84,7 m2
15 74,4 m2
16 75,7 m2
17 113,4 m2
18 134,6 m2
19 58,0 m2
20 101,7 m2
21 90,5 m2
22 102,8 m2
23 145,9 m2
24 106,5 m2
25 115,8 m2
26 120,9 m2
27 140,1 m2
28 166,0 m2
29 185,9 m2
Seksjons nr 23
BYA = 135,9 m²
TB Bod = 10,0 m²
Total = 145,9 m²
Seksjons nr 22
BYA = 97,8 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total = 102,8 m²
Seksjons nr 21
BYA = 85,5 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total = 90,5 m²
Seksjons nr 20
BYA = 96,7 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total = 101,7 m²
SNR 23
SNR 22
SNR 21
SNR 20
HEIS
Skjema / Detalj:
Seksjonering Fjerde Etasje
Hjelleåsen terrasse T1
Hjellemarka 3
Markhus Bolig AS
MARKHUS BOLIG
Tegningsnr.:
.04
Korrigert dato:
Dato:
21.03.2017
Tegner:
R.B
Kontroll
Målestokk:
1:200
GNR 61
BNR 219
Mal:


Seksjons Nr
Seksjon
Total
1 74,6 m2
2 81,5 m2
3 97,9 m2
4 79,2 m2
5 83,6 m2
6 97,9 m2
7 86,4 m2
8 84,1 m2
9 103,7 m2
10 88,8 m2
11 90,0 m2
12 94,3 m2
13 64,8 m2
14 84,7 m2
15 74,4 m2
16 75,7 m2
17 113,4 m2
18 134,6 m2
19 58,0 m2
20 101,7 m2
21 90,5 m2
22 102,8 m2
23 145,9 m2
24 106,5 m2
25 115,8 m2
26 120,9 m2
27 140,1 m2
Seksjons nr 27
BYA ≈121,8 m²
TB Bod ≈ 5,0 m²
TB Uteareal ≈ 4,8 m²
TB Terrasse ≈ 8,5 m²
Total ≈140,1 m²
Seksjons nr 26
BYA ≈104,6 m²
TB Bod ≈ 5,2 m²
TB Uteareal ≈ 11,7 m²
Total ≈120,9 m²
Seksjons nr 25
BYA ≈104,5 m²
TB Bod ≈ 5,3 m²
TB Uteareal ≈ 6,0 m²
Total ≈115,8 m²
Seksjons nr 24
BYA ≈ 96,6 m²
TB Bod ≈ 5,0 m²
TB Uteareal ≈ 4,9 m²
Total ≈106,5 m²
SNR 27
SNR 26
SNR 25
SNR 24
HEIS
Skjema / Detalj:
Seksjonering Femte Etasje
Hjelleåsen terrasse T1
Hjellemarka 3
Markhus Bolig AS
MARKHUS BOLIG
Tegningsnr.:
.05
Målestokk:
1:200
Tegner:
R.B
Kontroll
GNR 61
BNR 219
Mål:
Korrigert dato:
Dato:
21.03.2017

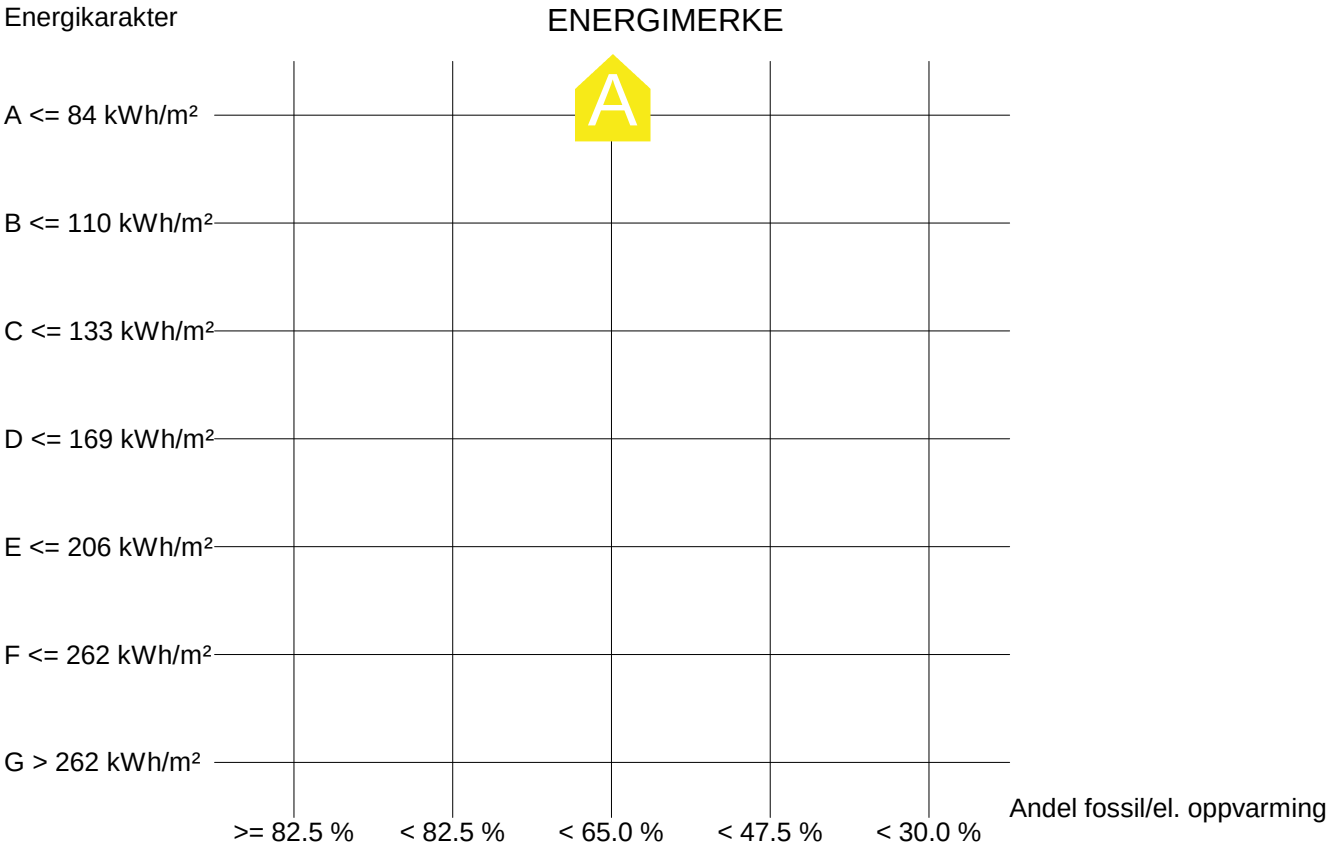

Seksjons Nr
Seksjon
Total
1 74,6 m2
2 81,5 m2
3 97,9 m2
4 79,2 m2
5 83,6 m2
6 97,9 m2
7 86,4 m2
8 84,1 m2
9 103,7 m2
10 88,8 m2
11 90,0 m2
12 94,3 m2
13 64,8 m2
14 84,7 m2
15 74,4 m2
16 75,7 m2
17 113,4 m2
18 134,6 m2
19 58,0 m2
20 101,7 m2
21 90,5 m2
22 102,8 m2
23 145,9 m2
24 106,5 m2
25 115,8 m2
26 120,9 m2
27 140,1 m2
28 166,0 m2
29 185,9 m2
SNR 29
SNR 28
HEIS
Seksjons nr 29
BYA = 180,9 m²
TB Bod = 5,0 m²
Total =185,9 m²
Seksjons nr 28
BYA = 155,6 m²
TB Bod = 10,4 m²
Total =166,0 m²
MARKHUS BOLIG
Skjema / Detalj:
Seksjonering Sjette Etasje
Hjelleåsen terrasse T1
Hjellemarka 3
Markhus Bolig AS
Tegningsnr.:
.06
Målestokk:
1:200
Mål:
Tegner:
R.B
Kontroll
GNR 61
BNR 219
Korrigert dato:
Dato:
21.03.2017



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:45 23/1-2015
Programversjon: 5.022
Simuleringsansvarlig: Håvard Lohne
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2015\937 Hjelleåsen Terrasse\Beregn\Energi\SIMIEN\T1-503.smi
Prosjekt: Hjelleåsen Terrasse T1
Sone: Alle soner



Beregnet levert energi normalisert klima: 79 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 61.7 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	79 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	72 kWh/m²



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:45 23/1-2015
Programversjon: 5.022
Simuleringsansvarlig: Håvard Lohne
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2015\937 Hjelleåsen Terrasse\Beregn\Energi\SIMIEN\T1-503.smi
Prosjekt: Hjelleåsen Terrasse T1
Sone: Alle soner

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	5125 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	5125 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	40	Plan og fasadetegning fra Ark.
Areal tak [m²]:	16	Plantegning fra Ark.
Areal gulv [m²]:	0	Plantegning fra Ark.
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	14	Plan og fasadetegning fra Ark. Vindusskjema
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	65	Plan/snitt fra Ark.
Oppvarmet luftvolum [m³]:	161	Plan/snitt fra Ark.
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,18	U-verdi produktkatalog Glava
U-verdi tak [W/m²K]	0,22	U-verdi produktkatalog Glava
U-verdi gulv [W/m²K]	0,00	U-verdi produktkatalog Glava
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	1,00	Målte verdier, oppgitt av byggherre
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	21,7	Tegninger fra Ark.
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,09	Standardverdi hentet fra NS3031:2007
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	58	Standard
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	1,00	Valgt verdi, dokumenteres med test
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	85	Beregnet



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:45 23/1-2015
Programversjon: 5.022
Simuleringsansvarlig: Håvard Lohne
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2015\937 Hjelleåsen Terrasse\Beregn\Energi\SIMIEN\T1-503.smi
Prosjekt: Hjelleåsen Terrasse T1
Sone: Alle soner

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	85,0	Beregnet
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	Beregnet
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,5	Minstekrav
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	1,5	Minstekrav
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	1,54	Standard verdi
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	Valgt verdi
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	Standard verdi
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	Ikke aktuelt
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	Ikke aktuelt
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	Ikke aktuelt
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,25	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	Ikke aktuelt
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	Ihht program

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	Ikke aktuelt
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	Standard for boligblokker
Driftstid utstyr (timer)	16,0	Standard for boligblokker
Oppholdstid personer (timer)	24,0	Standard for boligblokker
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	Standard for boligblokker
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	Standard for boligblokker
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	Standard for boligblokker
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	Standard for boligblokker
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	Standard for boligblokker
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	Standard for boligblokker
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	Standard for boligblokker
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,55	Valgt verdi
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	Valgt verdi
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,47/1,00/0,54/0,56	Fasade/plantegning



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:45 23/1-2015
Programversjon: 5.022
Simuleringsansvarlig: Håvard Lohne
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2015\937 Hjelleåsen Terrasse\Beregn\Energi\SIMIEN\T1-503.smi
Prosjekt: Hjelleåsen Terrasse T1
Sone: Alle soner

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	Håvard Lohne
Kommentar	

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig tilpasset".

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.