DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Bjarnebakkjen 4

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Bjarnebakkjen 4
5411 Stord

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Thomas Angel Langli
Dato: 15/04/2026

Ringvegen 12
Stord 5412
93262288
thomas@langlitakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:40, Bnr: 283
Hjemmelshaver:	Knut-Willy Wigelius
Seksjonsnummer:	0
Festenummer:	0
Andelsnummer:	31
Byggeår:	1999
Tomt:	1581 m²
Kommune:	Stord

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Knut-Willy Wigelius
Befaringsdato:	13.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er felles.
Størrelse er innhentet fra propcloud.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighetsbygg oppført i 1999. Bygget er fundamentert på støpt plate og grunnmur i betong. Bærekonstruksjoner er utført i tre og/eller betongkonstruksjoner. Etasjeskillere i tre eller betong. Yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning. Takkonstruksjon utført som sperretak tekket med takstein eller tilsvarende. Vinduer med 2-lags glass i trekarmer. Balkong i trekonstruksjoner.
Innvendig er leiligheten i hovedsak utført med vinyl på gulvflater, malte og tapetserte veggflater samt malte plater i himlinger.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med hovedsakelig opprinnelig standard fra byggeår (1999) og bærer preg av normal bruksslitasje. Det er registrert flere bygningsdeler og tekniske installasjoner som har oppnådd høy alder og hvor forventet levetid er nådd eller nærmer seg slutten.
Det er avdekket enkelte avvik som manglende funksjon på ventilasjonsanlegg, defekt stoppekran og punktert vindu, som vurderes å ha betydning for funksjon og risiko. Våtrom fremstår med eldre løsning uten dokumentasjon, og det må påregnes oppgradering.
Samlet sett vurderes boligen å ha et normalt vedlikeholdsbehov sett opp mot alder, men med behov for enkelte utbedringer på kort sikt samt generell modernisering over tid.

ANNET:
Oppvarming:
Varmekabler i gulv på bad.
Varmepumpe luft til luft.
Vedovn.

DOKUMENTKONTROLL:
Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1. Egenerklæring er ikke fremvist.
Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.
Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Vinyl på gulvflater.
Malte og tapetserte veggflater.
Malte plater i himling.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Leiligheten skal selges.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Forsikring og utvendig vedlikehold.
Kommunale avgifter.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etasje	55	0	0	5
SUM BYGNING	55	0	0	5
SUM BRA	55			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod	0	5	0	0
SUM BYGNING	0	5	0	0
SUM BRA	5			

BRA-i:

Gang, bad, soverom, kjøkken, stue og bod.

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.
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.
TBA er det totale arealet på treplattinger.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Leiligheten fremstår i hovedsak med overflater og bygningsdeler fra byggeår (1999) og bærer preg av normal bruksslitasje. Det må påregnes generelt vedlikehold og oppgraderinger i takt med alder, spesielt for våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner. Det er registrert enkelte forhold som avvikende ventilasjon, defekt stoppekran og punktert vindu, som bør utbedres.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

ANDRE MERKNADER:

Boligen fremstår som lite modernisert siden byggeår og har i hovedsak opprinnelig standard. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidige oppgraderinger som følge av alder på bygningsdeler og tekniske installasjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider eller tekniske installasjoner.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Knut-Willy Wigelius

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

15/04/2026

LANGLI TAKST AS

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte strier på vegger. Vegger i dusj er flislagt. Malte plater i himling. Gulvstående toalett. Dusjvegger i plast. Vask med skapinnredning. Opplegg for vaskemaskin. Sokkelfliser er lagt utenpå vegg.

Merknader: Badet er fra byggeår (1999) og fremstår med normal bruksslitasje. Pakninger på dusjdører er defekte. Sokkelfliser er montert utenpå vegg.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulv. Fall er kontrollert med laser og vurdert som tilfredsstillende. Dusjprofil hindrer overflatevann i å nå sluk.

Merknader: Badet er fra byggeår (1999). Selv om fallforhold er tilfredsstillende, vil dusjprofil som hindrer vann i å nå sluk kunne påvirke avrenning negativt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Fliser på overflater. Vanlig tapet bak vask. Hullboring er foretatt i tilstøtende vegg fra stue mot dusjsone. Fukt er kontrollert i ramme uten registrerte avvik.

Merknader: Merknader: Badet er fra byggeår (1999) og tettesjiktet har nådd forventet levetid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran. Området bak vask har ikke fuktsikre overflater.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1999

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Profilert kjøkkeninnredning i eik med laminat benkeplate og nedfelt vask i stål. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra byggeår med normal bruksslitasje. Det må påregnes redusert levetid på innredning og tekniske installasjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Det er registrert enkelte malingsflekker på gulv som følge av malerarbeider på veggflater.

Merknader: Merknader: Overflater fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert enkelte kosmetiske avvik i form av malingsflekker på gulv.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass, se under.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass i trekarmer. Terrassedør i tre med 3-lags glass. Ytterdør i tre med glass. Ett vindu i stue er punktert. Ytterdør fremstår som slitt. Terrassedør er av nyere dato, øvrige vinduer og dører er fra byggeår. Sameiet har ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer og dører.

Merknader: Bygningsdeler har oppnådd høy alder og det er registrert punktert glass i ett vindu samt slitasje på ytterdør.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Tilgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner. Rekkverk i tre med stående bord. Terrassebord i tre. Rekkverkshøyde målt til ca. 93 cm. Normal slitasje på overflater.

Merknader: Rekkverkshøyde er lavere enn dagens anbefalte krav og konstruksjonen fremstår med normal slitasje.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



6. VVS

TG 3 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1999

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Boligen har rør-i-rør system for vannforsyning, hvor vannrør er lagt skjult i konstruksjoner med fordelerskap. Avløpsrør er i hovedsak utført som skjult anlegg. Stoppekran er lokalisert i boligen, men lar seg ikke betjene ved befaring.

Merknader: Stoppekran er ikke funksjonell. Skjulte rørføringer medfører begrenset mulighet for visuell kontroll.



TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i bod med nærhet til sluk. Berederen er fra år 2000. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer ved befaring.

Merknader: Bereder har oppnådd høy alder sett opp mot forventet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 3 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1999

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har sentralt avtrekk fra kjøkken, bad og bod. Det er i tillegg ventiler i enkelte vinduer for tilluft. Det sentrale avtrekksanlegget var ikke i funksjon ved befaring.

Merknader: Ventilasjonsanlegget fungerer ikke og ivaretar dermed ikke nødvendig luftutskifting.



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1999

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår. Termostat til varmekabler på bad fungerer ujevnt og oppleves ustabil ved bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det elektriske anlegget er ikke vurdert av fagperson med elektrofaglig kompetanse. Det er registrert funksjonsavvik på termostat til varmekabler samt manglende dokumentasjon.
Det anbefales kontroll av elektrisk anlegg av kvalifisert elektriker. Termostat bør vurderes utskiftet. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom mulig.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.
Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.
Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.
I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Årsak:
Alder og naturlig slitasje. Enkle løsninger ved utførelse av detaljer som sokkelfliser.
Risiko:
Redusert tetthet i dusjløsning kan føre til vannlekkasjer. Utførelse med utenpåliggende sokkelfliser kan gi økt risiko for fuktinntrengning bak fliser.
Konsekvens:
Fukt kan trenge inn i konstruksjoner og overflater, noe som kan medføre skjulte skader over tid.
Anbefalt tiltak:
Bytte pakninger på dusjdører. Følge med på utvikling og vurdere oppgradering av våtrom ved fremtidig rehabilitering.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Årsak:
Dusjprofil er montert slik at den fungerer som barriere for vannets naturlige avrenning mot sluk.
Risiko:
Vann kan bli stående på gulvoverflater utenfor dusjsonen. Dette kan øke belastningen på overflater og skjøter.
Konsekvens:
Økt fare for fuktskader og redusert levetid på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak:
Vurdere justering eller utskifting av dusjløsning slik at vann ledes uhindret til sluk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak:
Alder på tettesjikt og manglende dokumentasjon. Løsning med tapet på vegg bak vask gir begrenset fuktmotstand.
Risiko:
Svekket eller utgått membran kan føre til fuktgjennomtrenging. Vegg bak vask er utsatt for vannsøl og fuktpåvirkning.
Konsekvens:
Fukt kan trenge inn i konstruksjoner og medføre skjulte skader over tid.
Anbefalt tiltak:
Overvåke tilstand. Ved oppgradering anbefales etablering av nytt godkjent tettesjikt og fuktsikre overflater i våtsoner.

2.1 Kjøkken Kjøkken

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Årsak:
Alder og naturlig slitasje på innredning og utstyr.
Risiko:
Slitasje kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer fra vanninstallasjoner over tid.
Konsekvens:
Behov for utskifting eller oppgradering av innredning og hvitevarer. Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader i konstruksjoner.
Anbefalt tiltak:
Jevnlig kontroll av vanninstallasjoner. Påregne oppgradering av kjøkken ved fremtidig modernisering.

4.1 Vinduer og ytterdører

Årsak:
Alder og naturlig slitasje. Punktering av glass skyldes svikt i forsegling.
Risiko:
Redusert isolasjonsevne og økt varmetap. Videre slitasje kan medføre behov for utskifting.
Konsekvens:
Økte energikostnader og redusert komfort. På sikt behov for utskifting av vinduer og dører.
Anbefalt tiltak:
Utskifting av punktert vindu anbefales. Vurdere vedlikehold eller utskifting av ytterdør. Videre tiltak må sees i sammenheng med sameiets vedlikeholdsansvar.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Årsak:
Utførelse i henhold til byggeår og naturlig slitasje på materialer.
Risiko:
Lav rekkverkshøyde kan medføre økt fare for fall. Slitasje på overflater kan gi redusert bestandighet over tid.
Konsekvens:
Personskader kan oppstå ved fall. Økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på konstruksjonen.
Anbefalt tiltak:
Vurdere heving av rekkverk til dagens kravsnivå. Utføre jevnlig vedlikehold av trekonstruksjoner.

6.2 Varmtvannsbereder

Årsak:
Alder og normal slitasje over tid.
Risiko:
Økt risiko for svikt eller lekkasje som følge av alder.
Konsekvens:
Ved lekkasje kan det oppstå fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og inventar.
Anbefalt tiltak:
Det anbefales å påregne utskifting av varmtvannsbereder på kort sikt. Regelmessig kontroll anbefales frem til utskifting.

Takstmannens vurdering ved TG3:

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak:
Slitasje, alder og manglende bruk/vedlikehold av stoppekran over tid.
Risiko:
Manglende funksjon på stoppekran medfører høy risiko da vann ikke kan stenges ved lekkasje eller ved behov for arbeid på anlegget.
Konsekvens:
Ved vannlekkasje kan skadeomfanget bli omfattende da vann ikke lar seg stenge. Dette kan føre til betydelige fuktskader på bygningsdeler og inventar.
Anbefalt tiltak:
Stoppekran må snarest repareres eller skiftes slik at den er funksjonell.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Årsak:
Teknisk svikt i ventilasjonsanlegg, sannsynligvis relatert til alder eller komponentfeil.
Risiko:
Manglende ventilasjon gir økt fuktbelastning og dårlig inneklima.
Konsekvens:
Økt risiko for fuktskader, kondensproblemer og muggsopp, samt redusert bokomfort.
Anbefalt tiltak:
Ventilasjonsanlegget må kontrolleres og utbedres/erstattes slik at tilfredsstillende luftutskifting oppnås.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Gjensidige

Egenerklæring

Bjarnebakkjen 4, 5411 STORD

29 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjarnebakkjen 4	Bjarnebakkjen 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du 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.

Siden kjøp, 15 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Wigelius, Knut-Willy

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

Beskriv feilen og omfanget

Små sprekker i fugen ved flisene mellom gulv og vegg.
Liten lekkasje i dusjen ved gulv ved selve dusj kabinettet.
Knapp til varmekabler på våtrom kan kanskje være litt vrien av og til, må sku opp/ned temp for at den skal komme på.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytting av terrasse dør da det var punktert vindu.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arild Søgnen

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er snakk om at felleskostnader skal ned men det blir ikkje diskutert og/eller vedtatt før på neste generalforsamling den 27 April

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 31028189

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Knut-Willy Wigelius	**2026-07-29**

Identification

Knut-Willy Wigelius

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

Vedtekter for Bjelland burettslag

Org. nr 879 906 482, knytt til Vestlandske Boligbyggelag, vedtekne på konstituerande generalforsamling den 19.04.2004, 12.05.2014, sist endra 16.06.2020

1. Innleiing

1-1 Formål

Bjelland burettslag er eit samvirkeføretak som har til føremål å gje luteigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom (burett) og å driva verksemd som står i samanheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytingstilhøve

(1) Burettslaget ligg i og har forretningskontor i Stord kommune

(2) Burettslaget er knytt til Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsførar.

2. Luter og luteigarar

2-1 Luter og luteigarar

(1) Lutene skal vera på kr. 100.-

(2) Berre luteigarar i bustadbyggelaget og berre fysiske personar (enkeltpersonar) kan vera luteigarar i burettslaget. Ingen fysiske personar kan eige meir enn ein lut.

(3) Uansett kan staten, ein fylkeskommune eller ein kommune til saman eige inntil ti prosent av lutene i burettslaget i samsvar med burettslagslova §4-2 (1). Det same gjeld selskap som har til føremon å skaffe bustader og som blir leia og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte.

(4) Luteigarane skal få utlevert eit eksemplar av burettslaget sine vedtekter.

2-2 Sameige i lut

(1) Berre personar som bur eller skal bu i bustaden kan bli sameigar i lut.

(2) Dersom fleire eig ein lut saman, skal det reknast som bruksoverføring dersom ein eller fleire av sameigarane ikkje bur i bustaden, jf vedtektene punkt 4-2.

2-3 Overføring av lut og godkjenning av ny luteigar

(1) Ein luteigar har rett til å overdra sin lut, men kjøparen må godkjennast av burettslaget for at kjøpet skal bli gyldig overfor burettslaget.
Burettslaget kan nekte godkjenning når det er sakleg grunn til det og skal nekte godkjenning dersom kjøpet vil vere i strid med punkt 2 i vedtektene.

(2) Nektar burettslaget å godkjenne kjøparen som luteigar, må melding om dette komme fram til kjøparen seinast 20 dagar etter at søknaden om godkjenning kom fram til burettslaget. I motsett fall skal godkjenning reknast som gitt.

(3) Kjøparen har ikkje rett til å bruke bustaden før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at kjøparen har rett til å kjøpe luten.

(4) Den førre luteigaren er solidarisk ansvarleg med ein eller fleire nye kjøparar for betaling av felleskostnader til ny luteigar er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ein ny luteigar har rett til å kjøpe luten.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovudregel for forkjøpsrett

(1) Dersom ein lut skifter eigar, har luteigarane i burettslaget og dernest dei andre luteigarane i bustadbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikkje gjerast gjeldande når luten vert overdregen til ektefelle, til luteigaren eller ektefellen sin slektning i rett opp- eller nedstigande linje, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til søsken eller nokon annan som i dei to siste åra har høyrd til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjøpsretten kan heller ikkje gjerast gjeldande når luten vert overført på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når eit medlem av husstanden overtek luten etter reglane i husstandsfellesskapsloven §3.

(3) Styret i burettslaget skal syte for at dei som er nemnt i første ledd får høve til å gjera forkjøpsretten gjeldande og på deira vegne gjera retten gjeldande innan fristen nemnt i vedtektene punkt 3-2

3-2 Fristar for å gjere forkjøpsretten gjeldande

Fristen for å gjera forkjøpsretten gjeldande er 20 dagar frå burettslaget mottok melding om at luten har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom burettslaget har motteke skriftleg førehandsvarsel om at luten kan skifte eigar, og varselet har kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at luten har skifta eigar.

3-3 Nærare om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i burettslaget reknast frå dato for overtaking av luten. Står fleire luteigarar i burettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i bustadbyggelaget framfor.

(2) Dersom ingen luteigarar i burettslaget melder seg peiker bustadbyggelaget ut kva for luteigar i bustadbyggelaget som skal få overta luten.

(3) Luteigar som vil overta ny lut, må overdra sin lut i laget til ein ny luteigar. Dette gjeld sjølv om luten er eigd av fleire.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjerast i ei avis som er vanleg lest på plassen, på bustadbyggelaget sine nettsider eller på annan eigna måte.

4. Burett, bruksrett og bruksoverføring

4-1 Burett og bruksrett

(1) Kvar lut gjer einerett til å bruke ein bustad i burettslaget og rett til å nytte fellesareal til det det er berekna eller vanleg brukt til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva.

(2) Luteigaren skal ikkje bruke bustaden til anna enn bustadformål utan samtykke frå styret.

(3) Luteigaren skal handsame bustaden med tilbørleg aktsemd. Bruken av bustaden og uteområdet skal ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte vere til skade eller ulempe for andre luteigarar.

(4) Ein luteigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eigedomen som er naudsynte på grunn av funksjonshemming hos ein brukar av bustaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

(5) Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan styret gi samtykke i at brukaren av bustaden held dyr dersom det er gode grunnar som talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.

4-2 Bruksoverføring

(1) Luteigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre.

(2) Med godkjenning frå styret kan luteigarane overlate bruken av heile bustaden dersom

- luteigaren sjølv eller luteigaren sin ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av luteigaren eller ektefellen, har budd i bustaden i minst eit av dei to siste åra. Luteigaren kan i slike høver overlate bruken av heile bustaden for opp til tre år
- luteigaren er ein juridisk person
- luteigaren skal vere mellombels borte som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre særskilde grunnar
- eit medlem av brukarhusstanden er luteigaren sin ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av luteigaren eller ektefellen
- det gjeld bruksrett til nokon som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan berre nektast dersom brukaren sitt forhold gir sakleg grunn for det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt luteigar. Har laget ikkje sendt svar på skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden har kome fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

(3) Luteigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av deler av den til andre utan godkjenning. I tillegg kan luteigar overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikkje luteigaren sine plikter overfor burettslaget.

5. Vedlikehald

5-1 Luteigaren si vedlikehaldsplikt

(1) Kvar enkelt luteigar skal halda bustaden, og andre rom og anna areal som høyrer bustaden til, i forsvarleg stand og vedlikehalde slikt som vindauge, røyr, sikringsskap frå og med første hovudsikring/inntakssikring, leidningar med utstyr som høyrer til, varmekablar, inventar, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvasstank og vaskar, apparat og innvendige flater. Våtrom må brukast og haldast vedlike slik at ein unngår lekkasjar.

(2) Vedlikehaldet omfattar òg nødvendige reparasjonar og utskifting av slikt som røyr, sikringsskap frå og med første hovudsikring/inntakssikring, leidningar med utstyr som høyrer til, varmekablar, inventar, utstyr inklusiv slikt som vannklosett, varmtvasstank og vaskar, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv-, og takplater, delevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Luteigaren har òg ansvar for oppstaking og reinsing av innvendig kloakkleidning både til og frå eigen vannlås/sluk og fram til burettslaget sin felles-/hovedleidning. Luteigar skal og reinse eventuelle sluk på verandaer, balkongar og liknande

(4) Luteigaren skal halda bustaden fri for insekt og skadedyr.

(5) Vedlikehaldsplikta omfattar òg utbetring av tilfeldig skade, så som skade påført ved innbrot og uvær.

(6) Dersom luteigaren oppdagar skade i bustaden som burettslaget er ansvarleg for å utbetre, plikter luteigaren straks å melde frå til burettslaget.

(7) Burettslaget og andre luteigarar kan krevja erstatning for tap som følgjer av at luteigaren ikkje oppfyller pliktene sine, jf burettslagslova §§ 5-13 og 5-15.

(8) Innkjøp av beis og maling til periodisk vedlikehald av bustad og garasje vert dekt av fellesutgifter. Luteigaren er sjølv ansvarleg for arbeidet med det periodiske vedlikehaldet (beising og maling). Luteigar kan velje å gjera arbeidet sjølv, eller leige inn arbeidskraft. Luteigar er ansvarleg for at arbeidet vert utført fagmessig. Dersom periodisk vedlikehald ikkje vert utført tilfredstillande har styret rett til å iverksette vedlikehald for luteigars rekning. Burettslaget har då rett til å auke den månadlege felleskostnaden for den aktuelle bustaden inntil rekninga er nedbetalt. Rekninga vert fordelt over maksimalt 6 år. Luteigar kan betale heile eller deler av rekninga som ein eingongssum om ynskjeleg. Luteigar vil verte skriftleg varsla av styret i rimeleg tid før vedlikehaldsarbeid vert sett i gong av styret.

5-2 Burettslaget si vedlikehaldsplikt

(1) Burettslaget skal halda bygningar og eigedom i forsvarleg stand der plikta ikkje ligg på luteigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetra dersom skalden følgjer av misleghald frå ein annan luteigar.

(2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal burettslaget halda ved like. Burettslaget har rett til å føra nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for luteigaren.

(3) Burettslaget si vedlikehaldsplikt gjeld og utskifting av vindaugo, som nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller nødvendig utskifting av tak, bjelkelag, berande vegg konstruksjonar, sluk, samt røyr eller leidningar som er bygd inn i berande konstruksjonar med unntak av varmekablar.

(4) Luteigaren skal gi tilgang til bustaden slik at burettslaget kan utføra vedlikehaldsplikta si, så som ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for luteigaren eller annan brukar av bustaden.

(5) Luteigaren kan krevja erstatning for tap som følgje av at burettslaget ikkje oppfyller pliktene sine, jf § 5-18

6. Pålegg om sal og fråviking

6-1 Misleghald

Luteigar sine brot på forpliktingane overfor burettslaget utgjer misleghald. Som misleghald reknast mellom anna manglande betaling av felleskostnader, forsømt vedlikehaldsplikt, ulovleg bruk eller overlating av bruk og brot på husordensreglar.

6-2 Pålegg om sal

Dersom ein luteigar trass åtvaring vesentleg mislegheld pliktene sine, kan burettslaget påleggje vedkomande å selje luten, jf burettslagslova § 5-22 første ledd. Åtvaring skal gjevast skriftleg og opplyse om at vesentleg misleghald gir laget rett til å krevje luten seld.

6-3 Fråviking

Medfører luteigaren eller brukaren sin oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedomen, eller er brukaren sin oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for eigedomen sine andre luteigarar eller brukarar, kan styret krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdingslova kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikring

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader betalast kvar månad. Burettslaget kan endre felleskostnadene med ein månads skriftleg varsel.

(2) For felleskostnader som ikkje vert betalte ved forfall, svarer luteigaren den til ein kvar tid gjeldande forseinkingsrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Burettslaget si pantesikring

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå laget sitt forhold har laget panterett i luten føre alle andre heftingar. Pantekravet er avgrensa til ein sum som svarer til to gonger folketrygda sitt grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning vert vedteke gjennomført.

8. Styret

8-1 Styret

(1) Burettslaget skal ha eit styre som skal bestå av ein styreleiar og minst 2 andre medlemer med like mange varamedlemer.

(2) Funksjonstida for styreleiar og dei andre medlemene er to år. Varamedlemer vert valde for eit år. Styremedlem og varamedlem kan attveljast

(3) Styret skal veljast av generalforsamlinga. Generalforsamlinga vel styreleiar ved særskilt val. Styret vel nestleiar mellom sine medlemer.

8-2 Styret sine oppgåver

(1) Styret skal leie verksemda i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlinga sine vedtak. Styret kan ta alle avgjersler som ikkje i loven eller vedtektene er lagt til andre organ.

(2) Styreleiar skal syte for at styret held møte så ofte som det trengst. Eit styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret vert kalla saman.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal skrivast under av dei frammøtte styremedlemene.

8-3 Styret sine vedtak

(1) Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmene er til stades. Vedtak kan treffast med meir enn halvparten av dei avgjevne stemmene. Står stemmene likt, gjer møteleiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for eit vedtak som inneber ei endring, må likevel vera minst ein tredel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningane eller tomta som etter forholda i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald
- å auke talet på luter, jf burettslagslova § 3-2 andre ledd
- sal eller kjøp av fast eigedom
- å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet føre innskota
- andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvalting
- andre tiltak som går ut over vanleg forvalting, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemer i fellesskap representerer laget ut mot omverda.

9. Generalforsamlinga

9-1 Myndigheit

Den øvste myndigheit i burettslaget vert utøvd av generalforsamlinga.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal haldast kvart år innan utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling vert halden når styret finn det naudsynt, eller når revisor eller minst to luteigarar som til saman har minst ein tidel av stemmene, krev det og samtidig oppgjev kva saker dei ønskjer handsama.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle luteigarane om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ein ønskjer handsama.

(2) Generalforsamlinga skal kallast inn skriftleg av styret med eit varsel som skal vere på minst åtte og høgst tjue dagar. Ekstraordinær generalforsamling kan om naudsynt kallast inn med kortare varsel som likevel skal vere på minst tre dagar. I begge høve skal det gjevast skriftleg melding til bustadbyggelaget.

(3) I innkallinga skal dei sakene som skal handsamast vere bestemt nemnd. Skal eit forslag som etter burettslagslova eller vedtektene må verta vedtekne med minst to tredjedels fleirtal kunne handsamast, må hovudinnhaldet vere nemnd i innkallinga. Saker som ein luteigar ønskjer handsama på ordinær generalforsamling skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det etter punkt 9-3 (1) i vedtektene.

9-4 Saker som skal handsamast på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsmelding frå styret
- Godkjenning av årsrekneskap
- Val av styremedlemer og varamedlemer
- Eventuelt val av revisor

- Fastsetjing av godtgjersle for styret
- Andre saker som er nemnde i innkallinga

9-5 Møteleiing og protokoll

Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren med mindre generalforsamlinga vel ein annan møteleiar. Møteleiaren skal syte for at det vert ført protokoll frå generalforsamlinga.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Kvar luteigar har ei stemme på generalforsamlinga. Kvar luteigar kan møte ved fullmektig på generalforsamlinga, men ingen kan vere fullmektig for meir enn ein luteigar. For ein lut med fleire eigarar kan det bare gjevast ei stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlinga

(1) Forutan saker som nemnd i punkt 9-4 i vedtektene kan ikkje generalforsamlinga fatte vedtak i andre saker enn dei som er klårt nemnde i innkallinga.

(2) Med dei unntak som følgjer av burettslagslova eller desse vedtektene vert alle avgjersler vedtekne av generalforsamlinga med meir enn halvparten av dei avgjevne stemmene. Ved val kan generalforsamlinga på førehand fastsette at den som får flest stemmer skal reknast som vald.

(3) Stemmelikskap skal avgjerast ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, teieplikt og mindretalsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Eit styremedlem må ikkje delta i styrehandsaming eller avgjersle av noko spørsmål der medlemmen sjølv eller nærståande har ei personleg eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i ei avstemming på generalforsamlinga om avtale med seg sjølv eller nærståande eller om ansvar for seg sjølv eller nærståande i forhold til laget. Det same gjeld avstemming om pålegg om sal eller krav om fråviking etter burettslagslova §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Teieplikt

Tillitsvalde, forretningsførar og tilsette i eit burettslag har plikt til å teie overfor uvedkomande om det dei i samband med verksemda i laget får vite om nokon sine personlege forhold. Dette gjeld ikkje dersom inga rettmessig interesse tilseier at ein må teia.

10-3 Mindretalsvern

Generalforsamlinga, styret eller forretningsførar kan ikkje treffe vedtak som er eigna til å gi visse luteigarar eller andre ei urimeleg føremon til skade for andre luteigarar eller laget.

11. Vedtektsendringar og forholdet til burettslovene

11-1 Vedtektsendringar

(1) Endringar i burettslaget sine vedtekter kan berre gjerast av generalforsamlinga med minst to tredjedelar av dei avgjevne stemmene.

(2) Følgjande endringar av vedtektene kan ikkje skje utan samtykke frå bustadbyggelaget, jf burettslagslova § 7-12:

- vilkår for å vere luteigar i burettslaget
- avgjersle om forkjøpsrett til lut i burettslaget
- denne regelen om godkjenning av vedtektsendringar

11-2 Forholdet til burettslovene

For så vidt ikkje anna følgjer av vedtektene gjeld reglane i lov om burettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om bustadbyggjelag av same dato.

BJELLAND BURETTSLAG

HUSORDENSREGLER

1. ALMEN ORDEN

Kvar einskild bebuar pliktar å halde almen god orden rundt husa og på fellesområde.

2. PARKERING / BILKØYRING

Parkering av bilar skal berre skje på plassar som er avsett til dette.
All bilferdsel i burettslaget skal foregå i gangfart.

3. HUSDYRHALD

Husdyrhald skal godkjennast av styret.

4. UTVENDIG VEDLIKEHALD / ENDRINGAR

Val av farge ved utvendig maling / beising av husa skal avgjerast av styret.
Endringar / oppføringar på fasade / uteareal skal godkjennast av styret.

5. ALMEN RO

Alle bebuarar pliktar å overhalde almen ro slik at naboar ikkje vert forstyrra. Dette gjeld særlig etter kl 23.00 kvardagar og sundagar, og etter kl 01.00 på laurdagar.
Høg og støyande musikk må ikkje forekome etter desse tider.

Stord 09.04.2015
Styret i Bjelland Burettslag, Pkt 5 vedtatt på Generalforsamling 09.04.2015

Innkalling til
Generalforsamling
Bjelland Burettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Bjelland Burettslag

Andelseierne i Bjelland Burettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 06.05.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Vestbo Møterom.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 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 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av styreleder
- 4.2 Valg av styremedlemmer
- 4.3 Valg av varamedlemmer
- 4.4 Styrets sammensetning etter valget
- 4.5 Valg av valgkomité

5 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

6 Saker

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

22.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Styreleder Håkon Heggøy er på valg i 2025

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Ingen styremedlemmer på valg i 2025

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

4.5 Valg av valgkomité

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Bjelland Burettslag tirsdag 06.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

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.

264 Bjelland Burettslag RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 255 184	2 255 184	2 255 186	2 255 186
Andre inntekter	7	9 168	9 168	9 168	9 168
SUM INNTEKTER		**2 264 352**	**2 264 352**	**2 264 354**	**2 264 354**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	12 234	10 163	11 200	12 400
Styrehonorar	8	45 000	45 000	45 000	50 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	8 070	7 778	7 925	7 925
Forretningsførsel		111 384	106 182	111 383	118 066
Kontingent BBL		9 300	9 300	9 300	9 300
Andre honorarer		13 251	1 925	3 875	9 000
Revisjon		10 000	9 500	10 000	10 500
Forsikringspremier		65 668	67 705	71 300	85 600
Energikostnader		4 826	4 386	5 000	5 000
Kommunale avgifter		599 645	578 460	600 000	662 000
Andre driftskostnader	9	33 626	56 125	48 939	51 800
Vedlikehold	10	190 517	74 631	128 500	150 000
SUM KOSTNADER		**1 103 522**	**971 154**	**1 052 422**	**1 171 591**
DRIFTSRESULTAT		**1 160 830**	**1 293 198**	**1 211 932**	**1 092 763**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		30 390	26 446	24 000	25 000
Finanskostnader		50 861	38 359	67 131	36 004
NETTO FINANSPOSTER		**-20 471**	**-11 913**	**-43 131**	**-11 004**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**1 140 360**	**1 281 285**	**1 168 801**	**1 081 759**
Overføringer og disponeringer		**1 140 360**	**1 281 285**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	31 256 781	31 256 781
Sum anleggsmidler		**31 256 781**	**31 256 781**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		3 000	3 042
Vestbo i mellomregning		1 405 213	1 537 277
Andre fordringer		84 032	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**1 492 245**	**1 540 319**
SUM EIENDELER		**32 749 026**	**32 797 100**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		**3 100**	**3 100**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	19 166 259	18 025 899
Sum opptjent egenkapital		**19 166 259**	**18 025 899**
Sum egenkapital	**4**	**19 169 359**	**18 028 999**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	1 248 857	2 508 399
Borettsinnskudd	6	11 654 500	11 654 500
Garasje innskudd	6	532 200	532 200
Sum langsiktig gjeld:		**13 435 557**	**14 695 099**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		133 486	68 210
Skyldig off. myndigheter		1 923	0
Annen kortsiktig gjeld		8 702	4 792
Sum kortsiktig gjeld		**144 110**	**73 002**
Sum gjeld:		**13 579 667**	**14 768 101**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 749 026**	**32 797 100**

Sted:_____, dato:_____

Håkon Heggøy	Jarle Midttun	Lisbeth Dahl
Styreleder	Styremedlem	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.	**1 467 317**	**1 441 037**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 140 360	1 281 285
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-1 259 542	-1 255 005
B. Årets endring i disponible midler	**-119 182**	**26 280**
C. Disponible midler	**1 348 135**	**1 467 317**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	1 405 213	1 537 277
Kortsiktige fordringer	87 032	3 042
Omløpsmidler	**1 492 245**	**1 540 319**
Kortsiktig gjeld	**-144 110**	**-73 002**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 348 135**	**1 467 317**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Bygningsmessig anlegg trinn 1	Bygningsmessig anlegg trinn 2	Leikeplass	Gjerde	Breidband	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 477 003	7 563 074	15 393	16 481	114 030	4 035 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 477 003	7 563 074	15 393	16 481	114 030	4 035 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 477 003	7 563 074	15 393	16 481	114 030	4 035 000
Anskaffelsesår :	1999	2001	2000	2001	2010	1999
Antatt levetid i år :						

	Bod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 800
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 800
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	31 075 077
1101 Rehabilitering/påkostning	181 704
Sum	**31 256 781**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	3 100	0	3 100
Annen egenkapital	18 025 899	1 140 360	19 166 259
Sum egenkapital 31.12.	**18 028 999**	**1 140 360**	**19 169 359**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**
Lånenummer:	**135303717**	**135207975**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2000	1999
Rentesats:	4.677 %	4.677 %
Betingelser:	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	01.05.2026	01.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	5 800 000	14 340 000
Lånesaldo 01.01:	908 712	1 599 687
Avdrag i perioden:	355 488	904 054
Lånesaldo 31.12:	**553 224**	**695 633**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	9	43 732	393 588
	6	42 578	255 468
	10	39 267	392 670
	6	34 522	207 132

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**
2240 Husbanklån	1 248 857	2 508 399
2250 Borettsinnskudd	11 654 500	11 654 500
2253 Innskudd garasjer	532 200	532 200
Sum	**13 435 557**	**14 695 099**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**
3685 Diverse inntekter fri	9 168	9 168
Sum	**9 168**	**9 168**

Tilbakekreving Malerarbeid - Andel 14

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	10 800	9 000
5020 Feriepenger	1 434	1 163
5330 Styrehonorar	45 000	45 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 868	7 614
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	202	164
Sum	**65 304**	**62 941**

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatte gjennom året.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	8 850	12 100
6300 Leie lokale	500	500
6390 Andre driftskostnader	2 522	538
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	487
6500 Verktøy	7 267	3 076
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	11 948	36 514
6800 Kontorrekvisita	0	599
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	275	48
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 264	2 264
Sum	**33 626**	**56 125**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	122 639	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 468	0
6640 Periodisk vedlikehold	61 661	66 005
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 750	8 626
Sum	**190 517**	**74 631**

Resultat og balanse med noter for Bjelland Burettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjelland Burettslag

Styreleder	Håkon Heggøy (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Jarle Midttun (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Lisbeth Dahl (sign.)	12.03.2025

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 generalforsamlingen i Bjelland Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjelland Burettslag 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets 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 borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5DIUA-9K430-ERUEC-DDWIJ-X71CP-42JZO

Shape the future
with confidence

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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, 14. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5DIUA-9K430-ERUEC-DDWIJ-X71CP-42JZO

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 91.123.xxx.xxx
2025-04-14 21:18:17 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5DIUA-9K430-ERUEC-DDWIJ-X71CP-42JZO

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

Fra ordinær generalforsamling i Bjelland Burettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Vestbo Møterom.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 11

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde 12 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Turid Håland Lunde - Vestbo Representant

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Turid Håland Lunde - Vestbo Representant

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Håkon Heggøy

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Ingen ble valgt

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 50 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Styreleder Håkon Heggøy er på valg i 2025

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Stian Sætre

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Jarle Midttun går ut av styret etter 1 år som styremedlem.

Vedtak:

Som styremedlem for 1 år ble følgende valgt: Håkon Heggøy

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt: Espen Andre Torp og Ingrid Jahn

4.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Stian Sætre styreleder valgt for 2 år i 2025

Lisbeth Dahl styremedlem valgt for 2 år i 2024

Håkon Heggøy styremedlem valgt for 1 år i 2025

Espen Andre Torp varamedlem valgt for 1 år i 2025

Ingrid Jahn varamedlem valgt for 1 år i 2025

4.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Ingen ble valgt

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:
Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Ingen ble valgt

Protokoll for Bjelland Burettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Turid Haaland Lunde (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Håkon Heggøy (sign.)	06.05.2025

Boligopplysninger:

Bjelland Burettslag		**Vår ref.:**	264/31	**Fødselsdato eier:**	29.11.1982
Bjarnebakkjen 4		**Type:**	Stord BORETTSLAG TILKNYTTET		
5411 STORD		**Eiere:**	Knut Willy Wigelius		
Organisasjonsnr:	879 906 482	**Andelsnr:**	31		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 537**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 988
Tilleggsytelser:	Altibox Tv/Internett	549

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 980	Gjeld siste årsoppg.:	5 930
Klient ajourf. lån:	94 807	Klient gj. s. årsoppg.:	188 604

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135303717, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.03.2026: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 23.03.2026: 94 807

Andel av saldo: 2 981

Første termin/første avdrag: 01.08.2006 (siste termin 01.05.2026)

Fastrente til 01.06.2021

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Stian Sætre
Adresse:	TEINEHAUGEN 2
Postnr/-sted:	5411 STORD
Telefon:	Mob.: 93268925
E-post:	insudog@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	5 930	Andre inntekter:	620
Annen formue:	45 381	Utgifter:	946		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	240 000
Andelsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	31

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1999		
Gårds/bruksnr:	40/284, 40/283		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8265

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000436112

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	28.02.2001	Første innflytting:	01.03.2001	SSBnr:	H0201
Etasje:	2.etg	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	andel 23-31,2-roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøprett				
	2 - Andelseier i Vestbo				

Fasiliteter:

Bjelland Burettslag	**Vår ref.:**	264/31	**Fødselsdato eier:**	29.11.1982
Bjarnebakkjen 4	**Type:**	Stord BORETTSLAG TILKNYTTET		
5411 STORD	**Eiere:**	Knut Willy Wigelius		

Organisasjonsnr: 879 906 482

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GENERELLE OPPLYSNINGER:Bjelland burettslag består av eneboliger i rekke og rekkehus m/leiligheter i 2 etasjer. 31 andeler.

SIKRINGSORDNING: Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

LEGALPANTERETT: Boligselskapet 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.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett. Se ansiennitetsregler punkt 10. Se også vedtekter.

GODKJENNING: Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

DYREHOLD: Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men må søkes styret på forhånd. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

BRUKSOVERLATING: Søknader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side på vestbo.no eller via Vestbo appen.

PARKERINGSFORHOLD: Egen parkering enten i garasje eller egen parkeringplass ute.

GJESTEPARKERING: Egen parkeringsplass for gjester.

BODER: Egen utvendig bod.

Elektrisk og noen har boligene har muligheter for vefyring

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Altibox.

MEDLEMSKAP VED KJØP AV BOLIG: Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

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.

Bjelland Burettslag	**Vår ref.:**	264/31	**Fødselsdato eier:**	29.11.1982
Bjarnebakkjen 4	**Type:**	Stord BORETTSLAG TILKNYTTET		
5411 STORD	**Eiere:**	Knut Willy Wigelius		

Organisasjonsnr: 879 906 482

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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:**_____

_____

Knut Willy Wigelius

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.

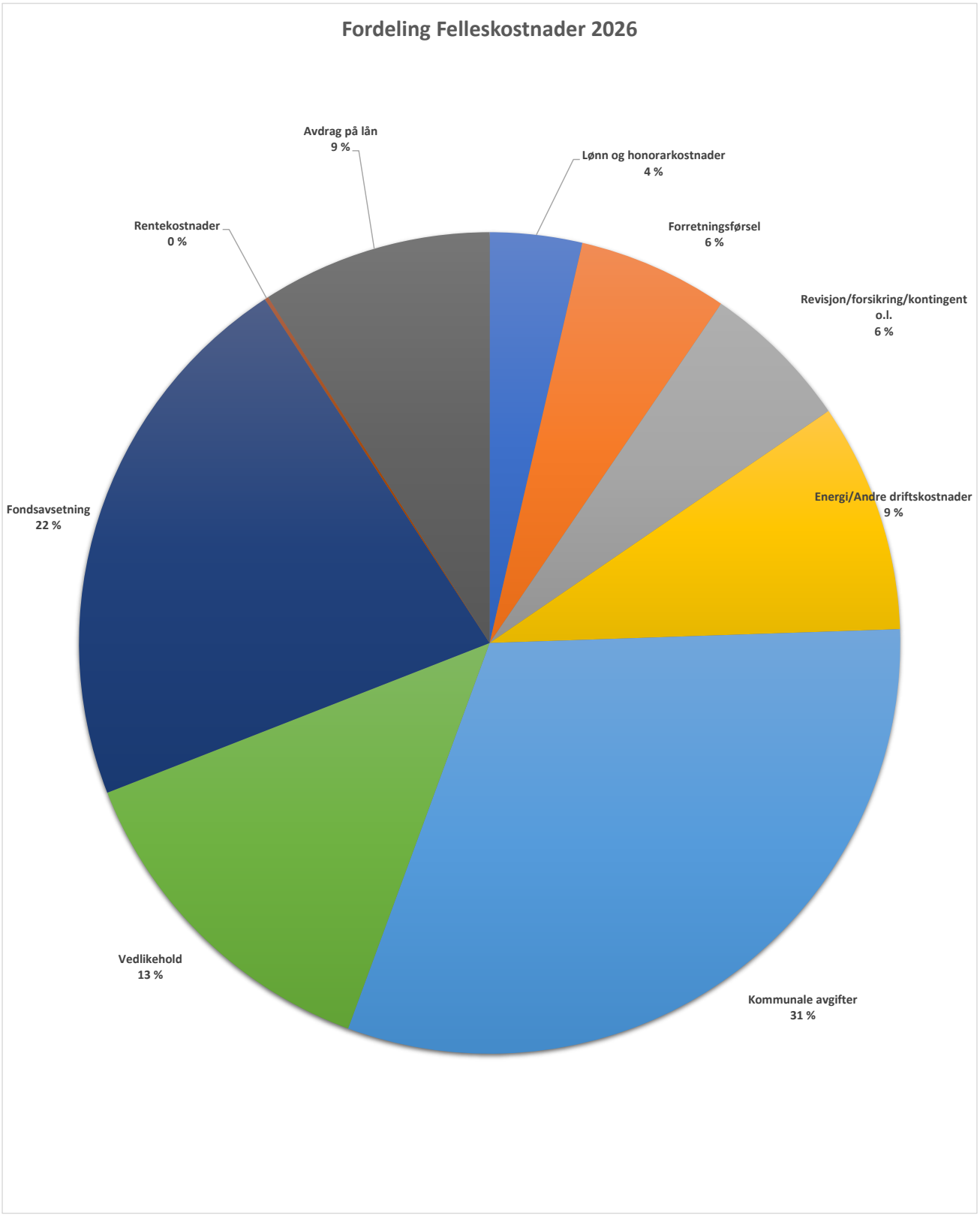
* I boligaksjeselskap (AS) er det eierskiftegebyr både for selger og kjøper.

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

Bergen, 18. desember 2025
Vestbo BBL

264 Bjelland

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Kvittering for levert ordre: 1162976

Oppdragsnummer: 6260074
Matrikkel: 4614/40/283/0/0
Adresse: Bjarnebakkjen 4, 5411 STORD
Ordre bestilt: 2026-03-23 11:57:01
Ordre ferdig: 2026-03-23 12:10:25

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

Vedlegg 1

Føresegner og retningsliner for kommuneplanen 2010–2021. (Vedtekne av kommunestyret 15.12.2011, sak PS 77/11.)

FORKLARINGAR:

Kommuneplanen sin arealdel fastset framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og planskildring med konsekvensutgreiing med risiko og sårbarheitsanalyse. Kommuneplanen skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som viser bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgivnader. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering. (Pbl §§ 12-2 og 12-3)

Områderegulering skal utarbeidast av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen finn det naudsynt for å gje meir detaljerte områdevise avklaringar av arealbruken. Områderegulering er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlata til andre mynde eller private å utarbeida forslag til områderegulering.

Detaljregulering vert nytta for å følgja opp, konkretisera og detaljera overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeida detaljregulering.

Konsekvensutgreiing er ei utgreiing som skal sikra at det vert teke omsyn til miljø og samfunn under førebuinga av planar, og når det vert teke stilling til om, og eventuelt på kva vilkår planen kan gjennomførast. Det er krav om konsekvensutgreiing for kommuneplanar og for reguleringsplanar som kan ha vesentlege verknader for miljø og samfunn

Risiko- og sårbarheitsanalysar (ROS) skal visa alle risiko- og sårbarheitsforhold innanfor og utanfor planområdet som har betydning for om eit område er eigna til utbyggingsføremål, visa eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging og visa eventuelle avbøtande tiltak som må gjennomførast for at ei utbygging kan skje. Ved utarbeiding av planar for utbygging skal det alltid gjennomførast ROS-analyse for planområdet. Kommunestyret har vedteke kriteri for kva som er akseptabel risiko ved ulike hendingar. (akseptkriteri)

Universell utforming vil seia at produkt, byggverk og uteområde skal vera utforma slik at dei kan brukast av flest mogeleg på ein likestilt måte. Utforminga skal vera brukbar for flest mogeleg og hovudløysingane skal kunna brukast av alle som har tilgang til byggverk og/ eller uteareal. Teknisk forskrift (TEK) sine krav til universell utforming av uteareal, plassering av byggverk, planløysing og bygningsdelar i byggverk skal liggja til grunn for planlegging, prosjektering og utføring.

% BYA (prosent bygd areal) er forholdet mellom bygd areal og tomtearealet og er det arealet i prosent av tomta som bygningar, overbygde opne areal og konstruksjonar over bakken opptek av terrenget. Nødvendige parkeringsareal inngår i berekninga av bygd areal. (TEK kap.5)

MUA , minste uteopphaldsareal i m², er dei delane av tomta som er eigna til leik og opphald og som ikkje er bygd på eller avsett til køyring og parkering. Heile eller deler av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som del av uteopphaldsarealet. (TEK kap.5)

1. GENERELLE FØRESEGNER (PBL § 11-9)

§ 1.1 For område avsett til bygg og anlegg etter § 11-7 nr.1 er det krav om reguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak etter pbl §§ 20 – 1, 2 og 3. (pbl § 11-9 pkt.1)

§ 1.2 For områda B 11,T 11, I 11 og B1 (Heiane sør og 46/1, Horneland), B12 og B13 (Hystad og Hystad vest) og B10 – 14, B16, og ID15 (Tyse, Tyse – Vestlio, Tyse – Ørehaug og Tyse – hestesportsenter) skal det liggja føre områderegulering før detaljregulering kan vedtakast.

§ 1.3 Alle reguleringsplanar skal sendast Hordaland fylkeskommune for fråsegn, jf kulturminnelova § 9.

§ 1.4 Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturminnemiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak (pbl § 11-9 nr.7)

§ 1.5 Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka (pgl § 11-9 nr.6)

§ 1.6 Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogeleg grad takast vare på som bruksressursar og verta sett i stand (pbl § 11-9 nr.7)

§ 1.7 Det skal leggjast vekt på god stad- og landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Omsynet til landskap, jordvern, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast (pbl § 11-9 nr.6 og 7)

§ 1.8 Ved all planlegging og områdedisponeringar som omfattar sjøareal skal desse så tidleg som mogeleg verta lagt fram for Bergen

Sjøfartsmuseum for uttale via Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum.

§ 1.9 Ved utbygging/ fortetting og ved utbygging i LNF – spreidd område skal det takast omsyn til eksisterande bygningar, anna kulturmiljø og landskap. (pbl § 11-9 nr.7)

§ 1.10 Ved tiltak i område der det ikkje ligg føre plankrav, skal regional kulturminneforvaltning ha saka til vurdering før vedtak vert fatta.

RETNINGSLINE:

Kommunen sin startpakke for reguleringsplanar skal brukast ved oppstart, utarbeiding og handsaming av reguleringsplanar.

TILHØVE TIL EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR OG KOMMUNEDELPLANAR:

§ 1.11 Ved fortetting, påbygg, tilbygg og bygging av garasjar på eksisterande bustadtomtar innanfor område som er omfatta av reguleringsplanar som framleis skal gjelda vert fastsett grad av utnytting i desse reguleringsplanane endra til prosent bygd areal maks 30% -BYA og maks bygd areal på garasje til maks 50 m² -BYA. Ved fortetting i desse områda gjeld elles kommuneplanen sine føresegner. I lista over reguleringsplanar som framleis skal gjelda er desse reguleringsplanane merka særskilt. (pbl § 11-9 nr.5)

RETNINGSLINE:

Reguleringsplanar som framleis skal gjelda er lista opp i vedlegg A og vist med omsynssone, planomriss og planidentitet på plankartet. Kommuneplanen og føresegnene til denne gjeld likevel framfor eldre gjeldande reguleringsplanar og kommunedelplanar når desse er i strid med kommuneplanen og føresegnene til denne.

§ 1.12 Rammeplan for avkjørslar for riks- og fylkesvegar i Region Vest skal leggjast til grunn for søknader om avkjørslar og byggegrenser.

UTBYGGINGSAVTALAR, HEIMEL I PBL KAP. 17

§ 1.13 Etter kap.17 i pbl kan det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneigar/ utbyggjar om privat utbygging av eit område med pliktar og rettar for begge partar. Avtalen kan gjelda tilhøve som det er gjeve føresegner om i arealdelen til kommuneplanen eller reguleringsplan og elles regulera dei tilhøva som går fram av pbl § 17-3. Avtalen skal sikra at utbygging av område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskje og intensjonar slik dei er nedfelt i kommuneplanen eller reguleringsplan.

§ 1.14 Normalt skal det inngåast utbyggingsavtale i alle utbyggingssaker med 20 eller fleire bustadeiningar eller der utbyggingsarealet er større enn 10 daa. Det kan og verta aktuelt å krevja at det skal inngåast avtaler for mindre prosjekt. Det skal alltid vurderast om det skal inngåast utbyggingsavtale der det er fastsett rekkjefølgjekrav i kommuneplanen, kommunedelplan eller reguleringsplan for gjennomføring av ekstern infrastruktur.

§ 1.15 Inngått utbyggingsavtale kan gå ut på at grunneigar eller utbyggjar skal sørgja for, eller heilt eller delvis kosta tiltak som er nødvendige for gjennomføringa av planvedtak. Kostnadene som vert belasta utbyggjar eller grunneigar må stå i rimeleg høve til utbygginga sin art og omfang, den belastninga den aktuelle utbygginga påfører kommunen og kommunen sitt bidrag og forpliktingar til gjennomføring av avtalen.

§ 1.16 Kommunen sine krav til innhald i utbyggingsavtale skal avklarast så tidleg som mogleg. Bindande avtale kan ikkje gjerast før det er vedteke reguleringsplan for området. Avtalen skal godkjennast av kommunestyret og dette kan tidlegast gjerast i same møtet som reguleringsplanen vert godkjent.

KLIMA OG ENERGI (PBL § 11-9 NR.3)

§ 1.17 Ved alle nye byggeområde skal det leggjast til rette for bruk av vassboren varme eller biogass.

§ 1.18 Alle reguleringsplanar og byggesøknader skal dokumentera at Teknisk forskrift sine krav om energi kan oppfyllast.
Ved utarbeiding av reguleringsplanar for nye byggeområde skal det visast korleis det er teke omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind, kaldras m.m og korleis utbygginga fremjar lågt samla energibruk. Resirkulering av avlaupsvatn og miljøvenlege energiløysingar skal også takast omsyn til.

KRAV TIL GJENNOMFØRING AV INFRASTRUKTURTILTAK (PBL § 11-9 NR.4)

§1.19 Kommunen kan krevja at tiltak ikkje vert teke i bruk før det er etablert tekniske anlegg og samfunnstenester som vass- og avlaupsanlegg, energiforsyning, trafikksikker tilkomst for køyrande, syklande og gåande, helse- og sosialtenester, barnehagar, skular, idrettsanlegg, friområde og leikeplassar.

RISIKO OG SÅRBARHEIT (PBL § 4.3)

§1.20 Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det utarbeidast risiko- og sårbarheitsanalyse for å avdekka eventuelle område med fare, risiko eller sårbarheit innanfor og utanfor planområdet. Dersom det er naudsynt med risikoreduserande tiltak skal gjennomføring sikrast gjennom krav i føresegnene.

LEIKE-, UTE- OG OPPHALDSAREAL (PBL § 11-9 NR.5)

§1.21 I eksisterande og planlagde område for bustader skal det vera uteareal til leike- og opphaldsareal for born og vaksne. Areala skal vera solrike, ha trafikksikker tilkomst, vera universelt utforma og ikkje liggja inntil sterkt trafikkert veg eller sjenerande støykjelde.

§1.22 I område for frittliggjande småhus skal kvar bueeining over 60 m² ha minimum 150 m² uteopphaldsareal (MUA) på bakken. For kvar bueining under 60 m² er kravet 50 m².

§1.23 I området for konsentrert småhus skal kvar bueining over 60 m² ha minimum 50 m² uteopphaldsareal på bakken. For kvar bueining under 60 m² er kravet 25 m².

§1.24 I sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg skal det vera minimum 15 m² felles uteopphaldsareal på bakken for kvar bueeining og minimum 6 m² private areal. Private areal kan vera ikkje overbygd del av terrassar, takterassar, balkongar, altanar og liknande.

§1.25 Innanfor 50 m frå bustaden skal det i tillegg vera godt eigna areal til sandkasseleikeplass på minimum 150 m². Leikeplassen skal vera universelt utforma og innehalda minimum 2 leikeapparat, sandkasse, bord og benker.

§1.26 Innafor 150 m frå bustaden skal det i tillegg vera godt eigna areal til nærleikeplass på minimum 1000 m². Nærleikeplassen skal minimum innehalda 2 leikeapparat, sandkasse, bord, benker og ballfelt på min. 20 x 30 m med oppsett mål 2 x 5 m.

§1.27 Innanfor 500 m frå bustaden skal det i tillegg vera grendeleikeplass på minimum 3000 m². Grendeleikeplassen skal innehalda ballfelt på 40 x 60 m med oppsett mål 2x 5 m.

§1.28 I område der krav til fellesareal kan vera vanskeleg å oppfylla, kan det gjerast avtale om frikjøp. Frikjøpsbeløpet vert fastsett av kommunestyret og frikjøpsmidlane skal nyttast til opparbeiding eller oppgradering av offentlege areal i nærleiken til byggeområdet.

SKILT OG REKLAME (PBL §11-9 NR.5)

§1.29 Skilt og reklameinnretningar skal utførast på ein måte som etter kommunen si vurdering tilfredsstiller rimelege omsyn til estetikk både i seg sjølv og i høve til omgivnadane. Skilt skal vera samstemte med fasaden på bygget dei er plasserte på. Bygningen sine fargar og hovudoppdeling av fasaden skal respekterast.

§1.30 Skilt- og reklameinnretningar skal tilfredsstilla krava til mekanisk påkjenning og dei skal vedlikehaldast. Grafitti og lause plakatrestar skal straks fjernast. Lysarrangement som ikkje fungerer fullt ut skal sløkkjast inntil vedlikehald er utført. Skilt- og reklameinnretningar som ikkje lenger har nokon funksjon skal straks fjernast.

§1.31 Skilt- og reklameinnretningar som ikkje er direkte knytt til verksemda/ene som vert driven på eigedomen vert ikkje tillatne.

§ 1.32 Innan heile kommunen må skilt eller reklameinnretningar over 0,5 m2 ikkje setjast opp utan at kommunen etter søknad har gjeve løyve. Løyve kan berre gjevast inntil vidare eller for eit avgrensa tidsrom. Kommunen kan krevja søknad og for mindre skilt/ reklame.

§ 1.33 Skilt og reklameinnretning på laus fot skal ikkje vera til hinder for ferdsel eller til fare for fotgjengarar, syklistar, synshemma, rørslehemma eller andre.

§ 1.34 I ope naturlandskap, kulturlandskap, parkar og friområde er det ikkje tillate å føra opp frittståande reklameskilt.

§ 1.35 Innanfor verneverdige bygningsmiljø er det ikkje tillate å føra opp skilt og reklameinnretningar som ikkje er tilpassa karakteren i området.

§ 1.36 I reine bustadområde er det ikkje tillate å føra opp skilt og reklameinnretningar.

§ 1.37 Arenareklame som er orientert inn mot sjølve arenaen er ikkje omfatta av føresegnene.

§ 1.38 Skilt og reklameinnretningar skal vera underordna og tilpassa bygget og ta omsyn til nabobygg. Det skal takast omsyn til arkitektonisk utforming, proporsjonar, fasadeinndeling, materialbruk og fargar.

§ 1.39 Skilt og reklameinnretningar skal ikkje vera samanhangande over heile bygningsfasaden.

§ 1.40 Skilt og reklameinnretningar skal ikkje plasserast på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Gesimsar utforma som lysande kassar vert ikkje tillate.

§ 1.41 For kvar verksemd vert det ikkje tillate meir enn eit uthengsskilt og eit veggskilt. For bygningar som inneheld fleire verksemder skal det utarbeidast ein samla skiltplan.

§ 1.42 Skilt kan lyssetjast, men då på ein slik måte at naboar, trafikantar og fasaden ikkje vert skadelidande. Lyskassar vert berre tillatne dersom dei høver inn arkitektonisk og lyskassane er utforma med lukka front og sider slik at berre tekst eller symbol gjev lys.

§ 1.43 Uthengsskilt skal av omsyn til sikt og ferdsel plasserast tilstrekkeleg høgt på fasaden. Slike skilt skal maksimalt stikka 1,0 m ut frå fasaden og storleiken skal ikkje vera over 0,5 m².

§ 1.44 Markiser skal avgrensast til vindaugsopningar og skal vera tilpassa bygningen si arkitektoniske utforming og fargebruk.

PARKERING: (PBL § 11-9 NR.5)

§ 1.45 Tabellen viser parkeringskrava som gjeld ved utarbeiding av reguleringsplanar og handsaming av søknader om løyve til tiltak. Parkeringsdekning må dokumenterast ved alle søknader om løyve til tiltak etter § 20-1 bokstav a, b, d, e, g, j og l.

Verksemd/ føremål	Eining	Krav til bilparkering	Krav til sykkelparkering
Frittliggjande småhus	Bueining over 90 m²	2 pl	2 pl
Frittliggjande småhus	Bueining 60 - 90 m²	1,5 pl	2 pl
Frittliggjande småhus	Bueining under 60 m²	1,0 pl	1 pl
Konsentrert småhus	Bueining over 90 m²	1,5 pl	2 pl
Konsentrert småhus	Bueining 60 – 90 m2	1,0 pl	2 pl
Konsentrerte småhus	Bueining under 60 m²	0,5 pl	1 pl
Bustadblokker og bustader i kombinerte bygg innanfor sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg	Bueining over 90 m²	1,5 pl	1,5 pl
Bustadblokker og kombinerte bygg	Bueining 60 – 90 m²	1,0 pl	1,5 pl
Bustadblokker og kombinerte bygg	Bueining under 60 m²	0,5 pl	1 pl
Fritidsbustad	Eining	1,0 pl	2 pl
Forretning	Pr.50 m² BRA	0,5 pl	0,2 pl
Kontor	Pr. 50 m² BRA	0,5 pl	0,2 pl
Industri og lager	Pr. 100 m² BRA	0,5 pl	0,2 pl
Småbåtanlegg med inntil 20 båtplassar	Pr. båtplass	0,4 pl	0,3 pl
Småbåtanlegg med over 20 båtplassar	Pr. båtplass	0,3 pl	0,3 pl
Hotell/ overnatting	Pr. gjesterom Pr.tilsett	0,6 pl 0,5 pl	 0,5 pl
Treningssenter	Pr.50 m² BRA	1,0 pl	0,5 pl
Skular og barnehagar	Pr. tilsett	0,8 pl	1,0 pl
Idrettsanlegg			
Helseinstitusjonar	Pr. tilsett Pr.seng	0,8 pl 0,2 pl	1,0 pl

§ 1.46 *20 % av parkeringsplassane som vert kravd for gjennomføring av bustadprosjekt skal opparbeidast som gjesteparkeringsplassar.*

§ 1.47 *Minimum 5% av parkeringsplassane skal reserverast rørslehemma. Plassane skal plasserast nær hovudinngang og ved byggesøknad skal det dokumenterast at krava i Teknisk forskrift § 8-9 er oppfylt.*

§ 1.48 *Ved alle utbyggingar som krev meir enn 20 parkeringsplassar skal minimum 1 av parkeringsplassane leggjast til rette for bruk av el-bil.*

§ 1.49 *For større idrettsanlegg og messeområde skal det utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande kapasitet og løysing for parkering av bilar, el-bilar og syklar.*

§ 1.50 *Parkering i tilknyting til utbygging i Leirvik og Sagvåg skal i hovudsak leggjast i bygg, under bakken eller i bakkant, og ikkje langs gatefasaden .*

§ 1.51 *Ved utbygging i sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg kan utbyggjar kjøpa seg heilt eller delvis fri frå kravet om parkering for nye forretnings- og kontorareal. Frikjøpsbeløpet vert fastsett av kommunestyret og frikjøpsmidlane skal nyttast til opparbeiding av offentlege parkeringsplassar.*

UNIVERSELL UTFORMING:(PBL § 11-9 NR.5)

§ 1.52 *Bygningar, anlegg og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så stor del av innbyggjarane som mogeleg. Reguleringsplanar og byggesøknader skal dokumentera at Teknisk forskrift sine krav til tilgjengeleg bueining og universell utforming kan oppfyllast.*

§ 1.53 *Stord kommune sine rettleiarar for universell utforming av publikumsbygg og for føringsliner i sentrum skal liggja til grunn ved gjennomføring av alle kommunale byggeprosjekt.*

ESTETIKK: (PBL § 11-9 NR.6)

§ 1.54 *I alle plan- og byggesaker skal det liggja føre ei utgreiing av tiltaket sine estetiske sider i høve til seg sjølv, omgivnadane og fjernverknad. Det skal leggjast vekt på å bevara åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak innretta seg etter kotane i terrenget og ikkje bryta horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.*

§ 1.55 *Ved fortetting i eksisterande område skal nye hus forhalda seg til nabohusa, terrenget og landskapet og som hovudregel underordna seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.*

§ 1.56 *Ved alle byggesaker skal det liggja føre utomhusplan som skal visa eksisterande og planlagt terreng, korleis uteareala skal opparbeidast, evt. murar, gjerde, levegger, avkjørsel, oppstillingsplassar for bilar og syklar, stigningstilhøve på interne vegar.*

2. FØRESEGNER TIL AREALFØREMÅLA ETTER § 11-7 NR.1 (PBL § 11-10)

BYGNINGAR OG ANLEGG FOR BUSTADBYGG

§ 2.1 *I eksisterande bebygde område avsett til byggeområde for bustader og med eller utan reguleringsplan kan det fortettast med inntil to tomtar og med inntil to bueiningar på kvar tomt, og gjevast løyve til tilbygg, påbygg, ombyggingar og garasjar utan at det vert sett krav om reguleringsplan eller reguleringsendring dersom følgjande vilkår er oppfylt:* (pbl § 11-10 nr.1)

- *Minimum tomtestorleik 500 m²*
- *Maks 30%-BYA*
- *Maks 200 m²-BYA i tillegg til garasje på maks 50 m² – BYA*
- *Garasje maks BRA 70 m²*
- *Kommuneplanen sine krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er oppfylt*
- *Kommuneplanen sine krav til parkering er oppfylt*
- *Kommuneplanen sine krav til estetikk er oppfylt*
- *Maks 2 bueiningar på kvar tomt*
- *Veg-, vass- og avlaupsanlegga har tilstrekkeleg standard og kapasitet*

§ 2.2 *Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalda rekkjefølgjekrav som sikrar at leikeplassar og fellesareal, trafikksikre tilkomstar m.m er opparbeidde og ferdigstilte før det vert gjeve bruksløyve for bustader.* (pbl § 11-9 nr.4)

BYGNINGAR OG ANLEGG FOR FRITIDSBYGG

§ 2.3 *Følgjande tomter i Dåfjorden kan byggjast ut utan krav om reguleringsplan: Gnr/bnr 59/79, 59/81, 59/84, 59/85, 59/86, 59/117, og 59/119. Det kan maks byggjast ei hytte med ei bueining på kvar tomt med maks BYA 80 m², maks BRA 110 m², maks gesimshøgd 3,5 m og maks mønehøgd 6,0 m.* (pbl § 11-10 nr.1)

ANDRE TYPAR BYGNINGAR OG ANLEGG (MASSEDEPONI)

§ 2.4 *For område avsett til masseuttak og massedeponi skal det utarbeidast reguleringsplan før områda kan takast i bruk. Reguleringsplanen skal setja krav om driftsplan som skal regulera kva typar massar som kan deponerast, korleis drifta skal skje, kor lenge området kan vera i bruk til massedeponi og korleis området skal sjå ut etter uttaket/ deponiet er avslutta.* (pbl § 11-9 nr.1)

3. FØRESEGNER TIL AREALFØREMÅLA ETTER § 11-7 NR.5 (PBL § 11-11)

§ 3.1 I LNF- områda er tiltak i samband med stadbunden næring tillate. Nye landbruksbygg inklusiv våningshus skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknyting til eksisterande gardstun. Det kan tillatast å byggja bustadhus nr. 2 på garden utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11 nr.2)

§ 3.2 Ved plassering av nye landbruksbygg inklusive våningshus og bustad nr. 2 på garden skal det takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden. Nye bygningar og konstruksjonar skal gjevast ei god plassering i høve til tun, vegetasjon og landskapsbilete. (pbl § 11-11 nr.2)

§ 3.3 Innafor 100- metersbeltet frå sjø og vassdrag er det tillate med nødvendige bygningar, landbruksgjerde, leskur eller andre tiltak som er nødvendige for landbruksdrifta utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11 nr.4)

§ 3.4 I LNF – spreidd kan det gjevast løyve til frådeling og bygging av nye bustader, fritidsbustader og naust og tilbygg, påbygg og ombyggingar utan krav om reguleringsplan dersom vilkåra som er lista opp under er oppfylt. LNF-spreidd områda er lista opp i vedlegg B med tal på kor mange bustader som kan byggjast ut i perioden.

I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet har dei eksisterande bygde bustad-, fritidsbustad- og nausteigedomane som er lista opp i vedlegg C status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar, garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjon dersom vilkåra som er lista opp under er oppfylt. Tiltak på eller nær Sefrak-registrerte bygg som er eldre enn 1850 og alle tiltak på dei opplista fritidsbustad-og nausteigedomane i vedlegg C skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering.

- *Tomtar for bustad- og fritidshus skal vera mellom 500 og 1000 m²*
- *Maks 30%-BYA*
- *Maks 200 m²-BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m²-BYA og maks 70 m² BRA*
- *Maks 2 bueiningar på kvar bustadeigedom*
- *Fritidsbustader skal ha maks 80 m²-BYA, maks 110 m² BRA maks gesimshøgd 3,5 m og maks mønehøgd 6,0 m*
- *Kommuneplanen sine krav om min MUA*
- *Kommuneplanen sine krav om parkering*
- *Kommuneplanen sine krav om estetikk*
- *Tilbygg eller påbygg på eksisterande bustadar og fritidsbustadar innanfor 100 – metersbeltet skal ikkje koma nærare sjøen enn eksisterande bygg.*
- *Gjennomføring av tiltak innanfor 100 – metersbeltet skal ikkje gjera allmenn ferdsel langs strandsona vanskelegare*
- *Naust skal ha maks 40 m² grunnflate, ha saltak med takvinkel 35 – 45 grader, vera i maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgd 5,0 m over lågast terreng under bygget, ha knappe takutstikk, ikkje ha takvindauge, terrassar, balkongar, ark, karnapp eller større vindauge. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning og tak skal vera som for tradisjonell naust. Naust skal berre brukast til tradisjonell bruk, ikkje til varig opphald.*

  (pbl § 11-11 nr.2)

§ 3.5 I framkant av naust kan det tillatast oppført kai/ brygge eller båtopptrekk på følgjande vilkår:

- *Breidda skal ikkje overstiga breidda på naustet med tillegg av 1 m på kvar side*
- *Kai-/ bryggefronten skal ikkje ha større avstand frå naustet enn 2 meter*

  (pbl § 11-11 nr.2)

§ 3.6 I forlenging av kai/ brygge kan det tillatast utlagt flytebrygge på inntil 15 m² med maks lengde 7 m og maks breidde 3 m. I tilknyting til flytebrygga kan det tillatast 1 landgang med lengde inntil 4 m og breidde inntil 1 m. (pbl § 11-11 nr.2)

§ 3.6 Oppføring av nye naust eller gjennomføring av tiltak på eksisterande naust skal ikkje gjera allmenn ferdsel vanskelegare og det er ikkje tillate å oppføra terrassar/ plattingar/ utegolv, levegger, gjerde, utepeisar eller liknande. (pbl § 11-11 nr.2)

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG ETTER § 11-7 NR.6

§ 4.1 Innanfor 100 – metersbeltet frå sjø og vassdrag er det på friluftsområde som er opne for ålmenta tillate med miljøvennlege anlegg og innretningar for bading, opphald, tilkomst, bruk og drift, herunder toalettanlegg og mindre kaianlegg utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11)

§ 4.2 For område langs vassdrag nærare enn 50 m frå strandlina målt ved høgste vanlege flaumvasstand er det forbode med andre tiltak etter Pbl § 1-6 første ledd enn fasadeendringar. Naturvenleg tilrettelegging for å ivareta ålmenne friluftsinteresser og landbruk og som føreset kryssing av eller tilkomst til og langs vassdraga er unnateke forbodet. Annan avstand enn 50 m kan fastsetjast gjennom reguleringsplan dersom det vert dokumentert at omsynet til natur-, kultur- og friluftsinteressene vert ivareteke. (pbl § 11-11)

§ 4.3 Akvakulturanlegg (AK) skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 m frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur- og sjøbruksmiljø (pbl § 11-11)

§ 4.4 Akvakulturanlegg (AK) skal ikkje lokaliserast nærare enn 50 m frå land og anlegga skal ikkje hindra eller sperra tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. (pbl § 11-11)

§ 4.5 Akvakultur-Fiske-Ferdsel (AFF) er fleirbruksområde der alle bruksområda er likestilte. (pbl § 11-11)

§ 4.6 Fiske-Ferdsel-Natur- og Friluftsområde (FFNF) er fleirbruksområde der alle bruksområda er likestilte. Områda skal haldast frie for faste installasjonar som kan hindra ålmenne interesser som ferdsel, fiske eller friluftsliv. (pbl § 11-11)

§ 4.7 Natur- og friluftsområde i sjø (NF) er område med høg verneverdi eller høg bruksverdi for sjøretta friluftsliv. Dersom det oppstår vesentlege konfliktar mellom natur- og friluftsinteressene i desse områda skal naturverninteressene ha prioritet. Tradisjonelt fiske er tillate i områda. (pbl § 11-11)

§ 4.8 F-områda er område sett av til kasting og låssetjing, til reketråling eller til gyte- og oppvekstområde. (pbl § 11-11)

§ 4.9 OH-områda skal sikra gode hamneområde for offentleg nyttetrafikk på sjøen. Mogelege installasjonar i hamneområda skal ta omsyn til behovet for tilflot og manøvrering. (pbl § 11-11)

§ 4.10 OLH-området er avsett til opplagshamn for oljerelaterte aktivitetar. Innanfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for Digernessundet (R-116)

5. OMSYNSSONE (PBL § 11-8)

§ 5.1 **Verneplan for vassdrag (Rødlandselva) (H740_1)**
(pbl § 11-8 bokstav d)
Rødlandselva med tilhøyrande nedslagsfelt er verna gjennom verneplan for vassdrag (Verneplan IV). Området er vist med omsynssone på plankartet.

§ 5.2 **Bandlegging etter lov om naturvern (H720_2 – 4)**
(pbl § 11-8 bokstav d)
Sjoalemyra, Iglatjørna og Apalvikjo er verna etter lov om naturvern. Dei verna områda er vist med omsynssoner på plankartet.

§ 5.3 **Bandlegging for regulering etter Pbl (H710_5 – 7 og 115)**
(pbl § 11-8 bokstav e)
Områda Haga – Nedre Økland (H710_5), Sævarhagen – Haga (H710_6 og Kulturhuset (H710_7) er bandlagt for regulering etter Pbl. For områda Haga – Nedre Økland og Sævarhagen – Haga skal det utarbeidast områderegulering før det kan gjevast løyve til nye tiltak. Føremålet med områdereguleringa er å få regulert tursti/ kyststi mellom Sævarhagen og Kviteluren og å få sikra viktige landbruksområde gjennom regulering. Kulturhuset er vist som verna bygg i bygningsvernplanen og kommunedelplanen for Leirvik og vernestatus skal avklarast endeleg gjennom regulering.

For korridoren langs E 39 mellom Heiane og krysset med Vestlivegen (H710_115) skal det utarbeidast kommunedelplan for framtidig trase for E 39. Korridoren er vist som omsynssone i påvente av vedtak etter Pbl. Innanfor sona kan det ikkje setjast i verk tiltak som kan gjera gjennomføring av planarbeidet vanskeleg.

§ 5.4 **Bandlegging etter lov om kulturminne (H730_8 – 88)**
(pbl§11-8bokstav d)
Alle kjente automatisk freda kulturminne i kommunen er vist med omsynssone på plankartet.

Innanfor omsynssonene kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna eller framkalla fare for at det skjer, jf. Kulturminnelova § 3.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar som inkluderer desse områda skal kulturminna med nødvendige sikringssoner regulerast til spesialområde vern.

§ 5.5 **Støysone (skytebane) (H200_90)**
(pbl § 11-8 bokstav a)
Skytebanen med tilhøyrande støysone er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor området gjeld føresegne til reguleringsplanen for skytebanen. (R-204-000)

§ 5.6 **Støysone (flyplassen) (H210_91)**
(pbl § 11-8 bokstav a)
Støysona rundt flyplassen er vist med omsynssone på plankartet. Innanfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for flyplassen (R-205-000)

§ 5.7 **Sikringssone (byggeforbod rundt flyplassen) (H130_92)**
(pbl § 11-8 bokstav a)
Sikringssona rundt flyplassen er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for flyplassen (R-205-000)

§ 5.8 **Sikringssone (nedslagsfelt drikkevatn)(H110_93)**
(pbl§11-8 bokstav a)
Nedslagsfeltet for drikkevatn er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor nedslagsfeltet er det forbod mot tiltak som kan forureina drikkevatnet.

§ 5.9 **Høgspenningsanlegg (H370_94 – 114)**
(pbl § 11-8 bokstav a)
Eksisterande høgspentanlegg for 300 kV, 66 kV og 22 kV er viste med omsynssoner på plankartet.

§ 5.10 **Landbruk (kjerneområde) (H510_116 – 125)**
(pbl § 11-8 bokstav c)
Større, viktige landbruksområde (alle kjerneområda) er viste på plankartet med omsynssone. Områda viser større, viktige produksjonsareal og kulturlandskap som skal leggjast til grunn ved kommunen si langsiktige arealdisponering.

§ 5.11 **Vern av naturmiljø (biologisk mangfald) (H560_126 – 132)**
(pbl § 11-8 bokstav c)
Svært viktige naturtypar (A-områda) frå kartlegginga og verdifastsetjinga av naturtypar i Stord og Fitjar er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor desse sonene kan det ikkje setjast i verk tiltak som kan skada dei aktuelle naturtypane.

§ 5.12 **Omsyn friluftsliv (H530_133 – 142)**
(pbl § 11-8 bokstav c)
Større, viktige område for friluftsliv innanfor LNF- områda er vist på plankartet med omsynssoner. Innanfor desse sonene skal naturkvalitetar og områda sine verdiar for friluftsliv ivaretakast og leggjast til grunn for kommunen si langsiktige arealdisponering.

§ 5.13 **Funksjonell strandsone (H500_143 – 157)**
(pbl § 11-8 bokstav c)
Funksjonell strandsone er vist med omsynssoner på plankartet. Innanfor sona er det eit overordna mål å ta vare på og vidareutvikla kvalitetar knytt til biologisk mangfald, landskap, kulturminne, bygningsmiljø og almen ferdsel og leggja dette til grunn ved gjennomføring av tiltak og kommunen si langsiktige arealdisponering.

§ 5.14 **Vern av kulturmiljø (bygningsvern) (H570_158 – 238)**
(pbl § 11-8 bokstav c)
Dei verneverdige enkeltobjekta og kulturmiljøa i den vedtekne kommunedelplanen for kulturminne og kulturmiljø inkl. bygningsvern er viste med omsynssoner på plankartet.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor desse omsynssonene skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og om nødvendig sikrast varig vern gjennom reguleringsvedtak.

Retningsline:
Omsynssone H570_238, sone med særleg bevaring av kulturmiljø. Ved tiltak i området skal søknad sendast regional kulturminnemynde for vurdering. Ved handsaming av byggjesaker skal omsyn til kulturmiljø vektleggjast før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast, og om lokalisering og utforming av det. Lengst aust i omsynssona ligg eit automatisk freda kulturminne, ein gravhaug (Askeladden id 6041). Det er ikkje tillate å gjera nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, tildekka, skjula eller på annan måte utilbørleg skjemma automatisk freda kulturminne, eller framkalla fare for at dette kan skje.

§ 5.15 **Brann- og eksplosjonsfare (H350_239)**
(pbl § 11-8 bokstav a)
Dynamittlageret i Skjepåsen er vist med omsynssone på plankartet. Innanfor omsynssona kan det drivast normal jord- og skogbruksdrift og vanlege friluftsaktivitetar som trim og turaktivitetar.

§ 5.16 **Mellomalderkyrkjegarden ved Stord kyrkje (H730_89)**
(pbl 11-8 bokstav d)
Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. I dei delane av kyrkjegarden som ligg innanfor middelalderkyrkjegarden vert det berre tillate gravlegging i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje verta nytta til gravlegging eller andre inngrep.
Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verka inn på automatisk freda kulturminne er ulovlege utan etter dispensasjon frå kultuminnelova. Søknad skal sendast til rette antikvariske mynde, for tida Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte granskingar og eventuelle arkeologiske utgravingar skal dekkast av tiltakshavar.

§ 5.17 **Omsynssone grøntstruktur (Heiane Sør) (H540_1)**
(Pbl § 11-8 bokstav c)
Ved utarbeiding av reguleringsplan for området skal det innanfor omsynssona leggjast gjennomgåande turdrag, større samanhangande grøntområde m.v.

Sist revidert 15.12.2011.
Vedtekne av kommunestyret 15.12.2011, sak PS 77/11.

Vedlegg 1A

Liste over regulerings- og utbyggingsplanar som framleis skal gjelda.

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
R	3	Vabakkjen	15.05.81	
R	6	Kårevikmarka - Hjortåsen	10.05.74	
R	6-001	Kårevikmarka, ballplass Hjortåsen, reg.endr.	02.04.92	
R	7	Hagasjå I	09.07.75	**Endra føresegner**
R	8	Langeland bustadfelt	16.10.75	**Endra føresegner**
R	9	Del av Bjelland sør	19.03.76	**Endra føresegner**
R	10	Hystadvikjo – Aslaksvikjo	26.04.76	**Endra føresegner**
R	11	Ådland	23.09.76	**Endra føresegner**
R	12 A	Leirvik del I, Dampbakeriet Frugård	24.03.77	**Endra føresegner**
R	12 C	Nesjaberget	09.07.84	
R	14 C	Saghaugen	07.03.79	
R	014–001	Leirvik del III – Legemyrvegen, reg. endring	21.09.00	
R	14 D	Kjøtteinsbakken – Hamnegata	07.03.80	
R	014–002	Elektrogården, Leirvik, reg. plan	22.06.00	
R	014-003	Hamnegata 20-22, gnr.39 bnr.11 og 512	25.11.04	
R	15	Leirvik del IV, Teinevikjo – Djupevikjo	19.11.76	**Endra føresegner**
R	15 A	Leirvik del IV, gnr 39, bnr 10 og 167	25.11.82	
R	16	Leirvik del V, Lønningsåsen	11.05.82	**Endra føresegner** **Del av planen (gnr/bnr 37/3) vert endra til bustadføremål i samsvar med KDP Leirvik**
R	016-001	Bandadalsplassen – Kringsjå, reg.plan	20.12.01	
R	016-002	Gnr. 27 bnr.299 og 399, reg. endring i Sæ	23.05.02	
U	016-003	Gnr.27 bnr.299 og 399, utbyggningsplan i Sæ	26.06.03	
U	016-005	Bandadalen-Kringsjå, Utbyggingsplan felt BU03	08.03.07	
R	016-006	Reguleringsplan for Holevegen 31, gnr 38 bnr 13	21.06.07	
R	016-007	Reg.plan for del av gnr.37 bnr.3, i Lønningsåsen	21.12.06	
R	17	Hagasjå II	22.08.77	**Endra føresegner**
R	18	Langeland skule	12.12.79	
R	19	Sæbø friområde	28.02.78	**Del av planen vert erstatta av ny plan for felt SB8**
R	21	Knappane nord	19.12.78	**Endra føresegner**
R	22	Frugarden – Hystad	26.02.79	**Endra føresegner**
R	22 A	Frugarden – Hystad, reg.endring	21.04.80	
U	022-001	Furulyvegen, gnr 27 bnr 593, utbyg.plan	30.08.89	**Endra føresegner**
R	23	Strongalio	25.04.80	**Endra føresegner**
R	24	Heiane Industriområde	06.04.81	
R	024-001	Trekantsenteret, Heiane	03.02.05	
R	25	Økland, gnr 23 bnr 4	25.10.90	**Endra føresegner**
R	26-100	Aslaksvikjo-Sævarhagsvikjo del I	28.03.85	
R	26-101	Aslaksvikjo-Sævarhagsvikjo del I	26.04.89	
R	28	Aslaksvikjo-Sævarhagsvikjo del III	25.11.81	
R	28 A	Straumen	07.06.89	
R	29	Øklandsmarka Nord for Strongalio	29.06.83	**Endra føresegner**
R	30	Sæ	26.04.84	**Endra føresegner**
R	31	Øklandsmarka II	18.04.85	**Endra føresegner**

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
R	32	Aslaksvikjo – Melkevikjo	22.07.85	
R	33	Kjøtteinsvegen	18.04.85	
R	34	Lauvdalen	26.06.86	**Endra føresegner**
R	35	Trodlahaugen, Eldøy – Kårevik	17.04.86	**Endra føresegner**
R	37	Sævarhagsvikjo båthamn	26.06.86	
R	38	Storhaug	05.02.87	**Endra føresegner**
R	41	Dalen	26.11.87	**Endra føresegner**
R	42	Studalen kjøpesenter	24.09.87	
R	43	Verftsområdet del I	05.04.90	
R	44	Haugen II	14.06.90	**Endra føresegner**
R	45	Apalhaugen	14.06.90	**Endra føresegner**
R	46	Rustung	27.01.94	**Endra føresegner**
R	49	Ådland nord	22.06.94	**Endra føresegner**
R	50	Trekantsambandet	10.11.94	
R	51	Høgestølen, Føyno	30.09.93	**Endra føresegner**
R	52	Myro i Leirvik	07.09.95	
R	53	Midtre kyrkjegard – Døso	12.10.95	
R	54	Midthaugen i Gullberg	02.09.93	**Endra føresegner**
R	55	Hornelandsvågen	30.09.93	**Endra føresegner**
R	56	Kjøtteinsbakken – Hamnegata	21.12.94	**Endra føresegner**
R	57	Hybelneset i Eldøy	12.12.91	
R	057-001	Hybelneset - Svartabrekko	23.09.04	
R	057-002	Svartabrekko, gnr 44 bnr 476	16.10.08	
R	58	Ås, Frugardskogen,Frugardselva	21.12.94	**Endra føresegner.** **Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B3**
R	058-001	Reguleringsplan for Idrettsområde, Ås	21.06.07	
R	59	Hamnegata	21.03.96	
R	60	Bråtalio	22.02.96	
R	61	Søre Bjelland	12.09.96	**Endra føresegner**
U	61-001	Søre Bjelland - utbyggingsplan	27.04.98	
R	62	Boravik – Jektavik, Rv. 1	12.09.96	
R	63	Kårevikmarka	10.10.96	**Endra føresegner**
R	063–001	Kårevikmarka, reg. endring	17.09.98	
U	063-002	Kårevikmarka, felt B12, utbyggingsplan	25.11.99	
R	64	Hornelandsvegen	30.01.97	
R	064–001	Hornelandsvegen –	11.05.00	
R	064–002	Olderdalen, Horneland	30.05.07	
U	064-003	Olderdalen, utbyggingsplan	06.03.08	
R	65	Øvre Borggata	18.12.97	
R	66	Heiane	18.12.97	
U	67	Kjøtteinsvegen – Saghaugen - utbyggingsplan	27.04.98	**Endra føresegner**
U	68	Svehaugen	25.06.98	
R	070-000	Haga mat gnr/bnr 25/6,9 og 13 og 22/22og59	17.12.98	
R	070-001	Gnr 25 bnr 93, Haga	02.04.09	
R	100	Rindane I	21.12.71	
R	101	Rindane II	14.07.72	
R	102	Litlabø, blad III	13.08.76	**Endra føresegner**
R	102 A	Litlabø blad IV	02.10.78	
R	103	Nysæter del I	26.02.79	**Endra føresegner**
R	103 A	Nysæter del II	26.02.76	**Endra føresegner**
R	103 B	Nysæter del III	26.01.78	

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
R	104	Sagvåg	24.07.79	**Endra føresegner.** **Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B/N 7**
R	104 A	Sagvåg, del II, Mosahaugen	17.07.79	**Endra føresegner**
R	104-001	Skulehaugen på 57/46 og 471	22.06.00	**Endra føresegner**
U	104-002	Skulehaugen på 57/46 og 57/471- utbyg.pl	08.02.01	**Endra føresegner**
U	104-003	Buneset, utbyggingsplan	09.11.00	
R	104-004	Sagvåg Sentrum, reg. plan	12.12.02	**Endra føresegner**
R	104-005	Holmen, Sagvåg sentrum	23.02.06	
R	104-006	Sjøpodlen, reg. plan	20.09.06	
R	104-007	Einarsdalen, Sagvåg	07.02.08	
R	104-008	Holmen Nord, Sagvåg sentrum	22.05.08	
R	104-010	Gnr 56 bnr 3-Åsheim	18.03.10	
R	105	Sydnes	28.02.80	**Endra føresegner**
R	106	Kleivo	07.10.81	**Endra føresegner**
R	107-001	Jensanesvegen, endra reg. plan	01.04.04	**Endra føresegner**
R	108	Tjødnalio skule	29.06.83	
R	109	Utslettevegen mangler i Linn si liste!	30.08.83	
R	110	Hillarhaugen, Fv. 67 Litlabø samfunnshus	18.12.86	
R	110-001	Litlabø innkvartering	10.09.09	
R	111	Rv. 545 v/Aker Elektro	10.10.85	**Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B/N 7**
R	113	Høgåsen byggefelt	14.05.87	**Endra føresegner**
R	114	Kattanes	28.01.88	**Endra føresegner**
R	115	Lurane	25.02.88	**Endra føresegner**
R	116	Digernessundet	11.12.79	
R	117	Tømmervik, terminalområdet	25.05.79	
R	119	Tilkomstveg flyplass Sørstokken	16.08.84	
R	120	Nysæter kyrkjegard	10.04.86	
R	121	Valvatne bustadfelt	01.04.92	
R	122	Stallbakken, avkjørsel gnr 33 bnr 43, 42 og 31	30.06.88	
R	123	Grunnavåg Industriområde	07.09.95	
R	124	Gnr 58 bnr 89, Sagvåg	05.04.90	
R	125	Gnr 55 bnr 14, Folgerø/Valvatne	14.06.90	**Endra føresegner**
U	126	Brotaneset – Sandpollen	06.05.93	
U	126–001	Naustområde i Dåfjorden, reg. endring.	25.05.00	
R	127	Hiljesgjerdet	15.06.89	**Endra føresegner**
R	129	Petarteigstølen, Dåfjorden	31.01.91	**Endra føresegner**
R	130	Rv. 545 Dybvik – Utslettevegen	10.10.96	
R	170	Skarvene – Huglo	24.03.77	**Endra føresegner**
R	172-000	Litlestølen, reg plan	28.01.99	**Endra føresegner**
R	173–000	Nordhuglo, reg. plan	22.06.00/ 06.02.02	**Endra føresegner**
R	174–000	Skarvene II, gnr.66 bnr.10 m.fl.	21.10.04	**Endra føresegner**
R	175-000	Myrvold hyttefelt, Huglo	21.06.07	
R	200–000	Del av gnr 45 bnr 4,117, 229, 230, Kårevik,	06.04.06	**Endra føresegner**
R	201–000	Gnr. 45 bnr. 246 m.fl. Eldøy/ Kårevik	06.04.06	
R	202–000	Horneland / Hornelandsvågen, reg. plan	14.10.99/ 25.05.00	**Endra føresegner**
U	202–001	Hornelandsvågen felt B1/B2/B3, utbyg.pl	07.06.01	**Endra føresegner**
U	202-002	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB1	23.01.03	
U	202-003	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB4	26.06.03	
U	202-004	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB5	23.06.04	

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
U	202-005	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB3	09.09.04	
U	202-006	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB7	15.12.05	
U	202-007	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB6	08.03.07	
R	203–000	Leirvik hamn sør	21.06.01	
U	203-001	Utbyggingsplan Leirvik hamn sør	11.12.03	
R	204–000	Skytebane Isdal ,reg. plan, Klage på vedtak	28.01.99	
R	205–000	Stord Lufthamn, reg.plan	18.11.99	**Del av planen vert erstatta av ny plan for felta B5 og S20**
R	206–000	Hornelandsvågen – Vågodden, reg. plan	23.11.00	
U	206–001	Hornelandsvågen -Vågodden, utb.plan for del av felt F1	03.06.04	
R	207–000	Gnr.23 bnr.45, 95 omreg. frå LNF- område til bustad, Økland	17.02.00	
R	210–000	Sjonarvegen, Nedre Økland, reg. plan	09.12.99	**Endra føresegner**
R	211–000	Rustung 2- Hystad, reg. plan for del av gnr.26 bnr.1 og 5 m.fl.	09.09.99	**Endra føresegner.** **Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B13**
R	212–000	Jensaneset, reguleringsplan for	22.06.00	
R	213–000	Helsesportsenter–Sævarhagen–Stord,reg.plan	27.01.00	
R	213–001	Sævarhagen, reg. endring	23.01.01	
R	214–000	Vikahaugane, reg. plan	13.03.03	**Endra føresegner**
R	214-001	Stord Hotell	26.11.09	
R	215–000	Storhaug, Hystad, reg. endring	22.02.01	**Endra føresegner**
R	216–000	Nordbygda skule og idrettsområde, reg.plan	31.05.01	**Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B16**
R	217-000	Reg.pl for Skipparviken, gnr.58 bnr.242m.fl.	15.02.07	**Endra føresegner**
R	218–000	Rukjen, reg.plan	29.03.01	**Endra føresegner**
R	221–000	Grunnavåg Industriområde del II, reg. plan	12.12.02	
R	222–000	Knappane, del av gnr. 21	10.04.03	**Endra føresegner**
R	223-001	Gnr.26 Bnr.639, Hystad, reg.endring	22.10.03	
R	224–000	E 39 Jektavik - Fitjar grense –, reg. plan	26.09.02	
R	225–000	Fv. 59 og del av Langelandsvegen, reg. plan	16.10.03	
R	226–000	Øvrebø i Sætrevik 54/2, reg. plan	29.03.01	**Endra føresegner**
R	227–000	Prestegarden golfbane, reg.plan	21.06.01	**Del av planen vert erstatta av ny plan for felta B/N10-14**
R	228–000	Leirvik Brygge, reg.plan	25.04.02	
R	229–000	Reg.pl. for del av Vikanes, gnr.58 bnr. 5-15	22.03.07	**Endra føresegner**
R	230-000	Høgskulen Stord/Haugesund, reg. plan	20.12.01	
R	231-000	Eldøyane Næringspark, reg.plan	26.09.02	
R	232-000	Trodlahaugen, del av gnr.46 bnr.7, reg.plan.	23.05.02	**Endra føresegner**
R	233-000	Dybvik, reg.plan	08.05.03	**Endra føresegner**
R	234-000	Høgestølen, Eldøy reg.pl. for gnr.44 bnr.80	06.02.03	**Endra føresegner**
R	235-000	Bjelland, reg. plan for gnr. 39 bnr. 737 m.fl.	13.03.03	**Endra føresegner**
R	237-000	Reg.plan for gnr.46 og bnr. 173 m.fl., Hornelandsvågen	16.10.03	**Endra føresegner**
R	238-000	Klubbane, Sætravik	13.03.03	**Endra føresegner**
R	239-000	Hornelandstølen gnr.46 bnr.79 m.fl., reg.plan	16.10.03	**Endra føresegner**
R	240-000	Hagatre gnr.24 bnr. 1, reg.plan	11.12.03	
R	241-000	Rutle gnr.33 bnr.2, reg.plan	13.05.04	
R	243-000	Justagjerdet, Valvatne gnr.55 bnr.13, reg.plan	26.02.04	**Endra føresegner**
R	244-000	Horneland, gnr.46 bnr.71/178, reg.plan	16.10.03	**Endra føresegner**
R	245-000	Eikehaugen, Rustung	26.05.05	
R	246-000	E 39 Undergang og g/s- veg, Grov,gnr.9 bnr.2-4	16.12.04	
R	247-000	Ådlandsvegen gnr.28 bnr.19, reg.plan	17.06.04	
R	248-000	300Kv kraftlinje Børtveit-Midtfjellet	30.06.08	
R	249-000	Fv.57 Førlandskrysset – Høgskulen SH	06.04.06	

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
R	250-000	Ålmås, reguleringsplan, felt 1 til felt 7	22.03.07	**Endra føresegner**
R	251-000	Heiane Vest	23.11.06	**Del av planen vert erstatta av ny plan for felt I9**
R	252-000	Børtveit, reg.plan for gnr 5 bnr 23 og 24	21.06.07	
R	253-000	Orraklubben gnr 59 bnr 133 m.fl., Dåfjorden	22.03.07	
R	254-000	Vabakken krysset E39/ Rv544, reg.plan	17.06.10	
R	256-000	Hustredalen	10.09.09	
R	257-000	Udnadalen, del av gnr 40 bnr 1, reg.plan	18.10.07	
R	258-000	Nedre Økland, del av gnr 23 bnr 3	18.10.07	**Endra føresegner**
R	259-000	Gnr 46 bnr 21, Horneland	29.01.09	
R	260-000	Gnr 44 bnr 434, Eldøy	25.09.08	**Endra føresegner**
R	261-000	Kunnskapshuset,gnr 27 bnr 4, Sæ	11.02.10	
R	262-000	Hamnegata/ Evjo	24.04.08	
R	263-000	Gnr 55 bnr 1 m.fl., Sagvågsvegen 210-212	29.01.09	**Endra føresegner**
R	264-000	Eldøyvegen nord	17.12.09	
R	266-000	Heiane II	20.11.08	
R	268-000	Lonkjølsvikjo, Føyno	10.09.09	
R	269-000	Skotlio	02.04.09	
R	272-000	Gravplass- Frugarden	16.09.10	
R	273-000	Gravplass- Kattatveit	17.12.09	
R	274-000	Gnr 28 bnr 237, Ådland	26.02.09	
R	280-000	Kjøtteinsvegen 121, gnr39 bnr 97,389 m.fl.	16.12.10	
R	281-000	Leirvik sentrum	10.09.09	
R	285-000	Orraklubben, Dåfjorden del II	11.02.10	
	122120090002	Otterøyskogen Nord, gnr 68 bnr 3 og del av 1	24.03.11	
	122120090003	Almås Hotel, gnr 39 bnr 209,292,333,662	16.09.10	
	122120090004	Eldøyvegen Sør, gnr 43 bnr 97	16.09.10	
	122120100002	Gnr 46 bnr 19 Horneland Allé	16.06.11	
	122120100003	Hustredalen MX anlegg	16.12.10	
	122120100004	Gnr 38 bnr 192 Lønningsåsen	24.03.11	
	201104	Gnr/bnr 57/43 mfl. Smette Terrasse	22.09.11	

Vedlegg 1B

LNF – område med føresegner om spreidd utbygging med tal for kor mange nye bustadeiningar som kan førast opp i planperioden.

Område:	Tal nye bustader i planperioden:
Mehammer	3
Børtveit	4
Agdestein	4
Grov nord	6
Grov sør	2
Førland	4
Eskeland	6
Grimsåsen	2
Sum	**31**

Vedlegg 1C

Eksisterande bygde *bustadeigedomar* i LNF – områda med status som LNF-spreidd:

GNR.:	BNR.:
1	6
2	4
3	19,35,45 og 53
4	6
6	5 og 18
7	2 og 3
9	9,25,35,40,67,68,76 og 77
11	7 og 11
14	6,7,9,10,12,13 og 15
15	6,10,12,13,14,15 og 20
17	5
18	5,15,16,17,18,19 og 23
19	8,12,14,16,17,19,20,21,22,23,25,26,29,30,35,40,51,57,60, 61 og 63
20	13
21	27 og 92
22	32,34,136,152,157 og 178
23	14,29,49,62,78 og 248
24	56,57,230,263,278 og 292
25	5 og 72
28	13,26,44 og 156
29	8,12,13,20,23,30 og 32
30	4
31	9,10,12 og 15
32	7,8,18,19,24,26,32,35,37,40 og 41
34	5,6,7,8,9,11,12,13,16,17,18,22 og 24
35	5 og 7
36	3 og 4
37	5,28,29,30 og 34
39	565
40	154
41	86
42	3,11,14,19,21,23 og 24
44	250,442,446 og 530
46	22,32,78,90 og 108
48	4,6 og 17
50	2 og 5
55	107,108 og 193
58	46 og 74
59	39 og 123
62	16
65	6,11 og 19
66	11,34,49 og 74
67	7 og 9

Eksisterande bygde *hytteeigedomar* i LNF – områda med status som LNF-spreidd:

GNR.:	BNR.:
1	7,8,9 og 11
2	1,2,3,4 og 6
3	31 og 32
4	7,17 og 20
5	11,17,18 og 27
6	8,9,24,30
9	15,19,20,21,36 og 62
18	10,12,13 og 14
19	10,13,18,24 og 47
23	18,23,31,37,38,39,40,66, 86,253 og 254
24	9,12 og 49
35	4 og 6
46	30
48	3
51	10,11,12,14,17,18 og 21
52	9,10 og 11
53	10 og 27
63	4,5,6,7,8,18, 19,20
64	7
65	8,9,10,12,13,14,15 og 20
66	10,50,71,72,73,76 og 77

Eksisterande bygde nausteigedomar i LNF – områda med status som LNF-spreidd

GNR	BNR
1	6,10,12 og 13
2	3 og 4
3	31
4	3,4,5 og 10
5	1,2
6	1,2,3,4,9,16 og 17
7	1
8	1
9	2,4,7,20,26,43,50 og 62
12	2 og 11
19	1,2,4,5,6,7,38,41og 58
24	49
25	2
26	11 og 65
28	2
36	1

GNR	BNR
46	1
48	3 og 6
50	4
51	1,3,4,10,11,12,14,22,23 og 36
52	1,2,7,9 og 10
53	1,18 og 30
54	1 og 33
59	2
60	1
63	1,4,6 og 8
64	1 og 2
65	3,4,5,6 og 20
66	1,3,4,6,8,11,12,13,49,72,73,76 og 77
67	1,2,3
68	1 og 1/fnr 1

Vedlegg 1D

Liste over omsynssoner

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H110_93	Tysevatnet - Ravatnet	Sikringssone - Nedslagsfelt drikkevatn
H130_92	Sørstokken	Sikringssone - Byggjeforbod rundt veg,bane,flyplass
H200_90	Skytebane	Støysone - generalisert
H210_91	Sørstokken	Støysone - rød sone
H210_92	Europaveg og fylkesveg	Støysone - rød sone
H220	Europaveg og fylkesveg	Støysone – gul sone
H350_239	Dynamittlager Skjepåsen	Faresone - brann-/og eksplosjonsfare
H370_94	300kV Skjærsholmane - Hustredalen - Jektevik	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_95	66 kV Hustredalen - Jektevik del I	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_96	66 kV Hustredalen - Jektevik del II	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_97	66 kV Hustredalen - Sørstokken - rv545 til Fitjar	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_98	66 kV Hustredalen - Vabakkjen del I	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_99	66 kV Hustredalen - Vabakkjen del II	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_100	11/22 kV Hustredalen - Lønningsåsen/Lundseter/Agdestein mm	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_101	11/22 kV Bjønnvik - Dyvik	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_102	11/22 kV Jensanesvegen - Vikanes	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_103	11/22 kV Sagvåg - Grunnavågen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_104	11/22 kV Almås - Høgåsen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_105	11/22 kV Føyno	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_106	11/22 kV Tornehaugane	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_107	11/22 kV Kårevik	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_108	11/22 kV Sponavik - Naustvågen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_109	11/22 kV Aslaksvikjo	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_110	11/22 kV Valevågen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_111	11/22 kV Nordre Tveita	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_112	11/22 kV Kattnakken - Jektevik	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_113	11/22 kV Uføre - Jektevik del I	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_114	11/22 kV Uføre - Jektevik del II	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_36	Huglo	Faresone - Høgspenningsanlegg
H410_30-34	Huglo	Infrastruktursoner - Krav vedr. Infrastruktur
H500_39-40	Huglo	Soner med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_143	Dåfjorden nord	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_144	Petarteig-Brotaneset	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_145	Dåfjorden sør	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_146	Dyvikvågen	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_147	Vikanes	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_148	Jensanes	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_149	Sagvåg (Fergekai)	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_150	Sjøpodlen	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_151	Sætravikjo	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_152	Digernes-Tømmervik	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_153	Hornelandsvågen	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_154	Skjersholmane-Eldøy	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_155	Naustvågen-Djupavik	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H500_156	Sævarhagen-Rommetveit	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_157	Rommetveit-Uføre	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H510_17-21	Huglo	Omsyn landbruk (kjerneområder)
H510_116	Digernes	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_117	Byrkjeland - Horneland	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_118	Høyland - Søre Tveita	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_119	Stuva - Nedre Litlabø	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_120	Vatna - Øvre Økland	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_121	Ådland	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_122	Haga - Nedre Økland	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_123	Kyvik - Stord prestegard / Tyse	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_124	Fjellgardane	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_125	Grov	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H530_26, 37-38	Huglo	Omsyn Friluftsliv
H530_133	10 Spissøy-Nautøy	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_134	11 Digernes	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_135	12 Landåsen	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_136	2 Huglo-Storsøy	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_137	3 Hystadmarkjo	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_138	4 Sponavikjo	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_139	5 Ådlandsvatnet	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_140	6 Baståsen-Grimsåsen	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_141	8 Storavatnet	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_142	9 Dåfjorden	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H540_1	Heiane Sør	Omsyn Grønnstruktur
H560_126	Digernes - BN00041869	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_127	Tveitavatn - BN00041842	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_128	Gullberg - BN00041841	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_129	Ådlandsvatnet - Grønevika - BN00041850	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_130	Ådlandsvatnet - Sageneset - BN00041849	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_131	Hovaneset - Sævarhagen - BN00041875	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_132	Store Tjødnadalen nord - 00041873	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_240	Børtveit - BN00041860	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_241	Ådlandsvatnet - Lønning - BN00041876	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_242	Lønning - BN00041877	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_243	Storedalen - BN00041856	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_244	Landåsvatn - BN00041843	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_245	Sponavikjo - BN00041880	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_246	Midthaugen N - BN00041839	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_247	Steinsholmen - BN00041868	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_248	Føyno - BN00041838	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_249	Huglahammaren - BN00041862	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_250	Kuhidlervika - BN00041833	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_251	Kvednahaugen - BN00041865	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_252	Litla Brandvikneset - BN00041866	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_253	Leiro - BN41836, 58178 OG 58181	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_254	Stuvasetraåsen - BN00041878	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_255	Ulvatjørn - BN00041855	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_256	Kyvik - BN00058175	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_257	Rommetveit - BN00058174	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_258	Hovaneset - BN00058172	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H560_259	Sævarhagen - BN00058173	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_260	Tyneset - BN00058176	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_261	Straumen - BN00058179	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_262	Stemma ved Lønningsåsen	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_263	Rommetveit nordaust	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_264	Rommetveit sørvest	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H570_25,41-47	Huglo	Bevaring kulturmiljø
H570_158	Børtveit kraftstasjon	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_159	Gardshus Agdestein	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_160	Gardstun Boravik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_161	Lundsæter kraftstasjon	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_162	Hauglandskvedno	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_163	Gardstun Grov	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_164	Gardstun Kyvik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_165	Naust Kyvik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_166	Naustmiljø Breivikjo	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_167-168	Handelsstaden Seminariet	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_169	Gardstun Lundemannsverk	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_170	Gardstun Nordre Tveita 2	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_171	Gardstun Ådland	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_172	Rekkjehus Apalvegen	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_173	Hystad skule	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_174-176	Stord sjukehus	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_177	Gardstun Frugarden	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_178	Stord kyrkje	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_179	Møllebuo	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_180	Lykt og fyrvaktarbustad Midtøya	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_181	Lykt og fyrvaktarbustad Midtøya - naust	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_182	Gardstun Øvre Økland	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_183-184	Gardshus Vatna	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_185	Gardshus Stuva	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_186	Gardshus Lønning	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_187-191	Bustadfelt Hadlabrekko	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_192	Sunnhordlandskaien	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_193	Tveitekvedno	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_194	Idrettsbygg - gml hallen på Vikahaugane	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_195	Gardstun Søre Tveita 1	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_196	Gardstun Søre Tveita 2	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_197	Gardstun Langeland	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_198	Bedehus Horneland	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_199	Skrivargarden i Kårevik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_200-201	Husmannsplass Sæbø	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_202-203	Naustmiljø Føyno	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_204-205	Naustmiljø Bjørnvik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_206-211	Ottesen skipsbyggeri, Jensaneset	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_212	Nysæter kyrkje	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_213	Samfunnshuset på Litlabø	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_214-221	Stordø Kisgruber - Rødkleiv	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_222-228	Stordø Kisgruber	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_229	Stordø Kisgruber - Stigerbustader	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_230	Stordø Kisgruber - Stallmeisterbustad	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H570_231-235	Stordø Kisgruber	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_236	Stordø Kisgruber - Skulehus,leskur	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_237	Hillarhaugen	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_238	Hystad (B12)	Bevaring kulturmiljø
H710_5	Haga - Nedre økland	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H710_6	Sævarhagen - Haga	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H710_7	Kulturhuset	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H710_115	Ny E39 Heiane - Vestlivegen	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H720_22-24	Huglo	Bandlegging etter lov om naturvern
H720_2	Sjoalemyro	Bandlegging etter lov om naturvern
H720_3	Iglatjørna	Bandlegging etter lov om naturvern
H720_4	Apalvikjo	Bandlegging etter lov om naturvern
H730_1-15	Huglo	Bandlegging etter lov om kulturminner
H730_8-88	Stord	Bandlegging etter lov om kulturminner
H730_89	Mellomalderkyrkjegard ved Stord Kyrkje	Bandlegging etter lov om kulturminner
H740_1	Verneplan for vassdrag - Rødlandselva	Bandlegging etter anna lovverk
H810_27-29,35	Huglo	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
H910__	Heile kommunen	Reguleringsplan skal framleis gjelde - sjå vedlegg A

TEIKNFORKLARING

Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Bustader - noverande
- Bustader - framtidig
- Fritidsbusetnad - noverande
- Fritidsbusetnad - framtidig
- Tenesteyting - noverande
- Tenesteyting - framtidig
- Fritids- og turistformål - framtidig
- Næringsbygningar - noverande
- Næringsbygningar - framtidig
- Idrettsanlegg - noverande
- Idrettsanlegg - framtidig
- Andre typar bygningar og anlegg - framtidig
- Kombinert bygge- og anleggsføremål - noverande
- Kombinert bygge- og anleggsføremål - framtidig

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Veg - noverande
- Hamn - noverande
- Hamn - framtidig
- Parkeringsplassar - noverande

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grønnstruktur - noverande
- Naturområde - framtidig
- Friområde - noverande
- Friområde - framtidig
- Park - noverande
- Park - framtidig
- Kombinerte grønnstrukturformål - framtidig

Landbruks-,natur- og friluftsformål og reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- LNFR-areal, - noverande
- LNFR-areal, Spreidd bustad-, fritids- og næringsbygningar - noverande
- LNFR-areal, Spreidd bustad-, fritids- og næringsbygningar - framtidig
- LNFR-areal, Spreidd bustadbygningar - noverande
- LNFR-areal, Spreidd fritidsbusetnad - noverande
- LNFR-areal, Spreidd fritidsbusetnad - framtidig
- LNFR-areal, Spreidde næringsbygningar - framtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

- Småbåthamn - noverande
- Småbåthamn - framtidig
- Fiske - noverande
- Akvakultur - noverande
- Drikkevatn - noverande
- Friluftsområde - noverande
- Friluftsområde - framtidig
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - noverande

Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

- H110 - Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- H130 - Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- H200 - Støysone - generalisert
- H210 - Støysone - Rød sone iht. T-1442
- H220 - Støysone - Gul sone iht. T-1442
- H350 - Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- H370 - Faresone - Høgspenningsanlegg
- H410 - Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastruktur
- H500 - Angitt omsynsone - "Funksjonell strandsone"
- H510 - Angitt omsynsone - Landbruk
- H530 - Angitt omsynsone - Friluftsliv
- H540 - Angitt omsynsone - Grønnstruktur
- H560 - Angitt omsynsone - Naturmiljø
- H570 - Angitt omsynsone - Kulturmiljø
- H710 - Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
- H720 - Bandlegging etter lov om naturvern - noverande
- H730 - Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
- H740 - Bandlegging etter andre lovar - noverande
- H810 - Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Rxxx-xxx Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitt omsyngrense
- Infrastrukturgrense
- Gjennomføringgrense
- Bandlegginggrense noverande
- Detaljeringgrense
- Byggjegrense
- Forbodsgrense langs sjø
- Strandlinje sjø
- Strandlinje i sjø og vassdrag
- Røyrgate
- Kraftleidning

Felles for PBL 1985 og 2008

- Planen si avgrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - noverande
- Fjernveg tunnel - noverande
- Fjernveg bru - noverande
- Hovudveg - noverande
- Hovudveg - framtidig
- Hovudveg bru - noverande
- Hovudveg bru - framtidig
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - noverande
- Samleveg tunnel - framtidig
- Samleveg bru - noverande
- Samleveg bro - framtidig
- Tilkomstveg - noverande
- Tilkomstveg tunnel - noverande
- Tilkomstveg bru - noverande
- Gang-/sykkelveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg bru - noverande
- Turveg/turdrag - noverande
- Turveg/turdrag - framtidig
- Turveg/turdrag tunnel - noverande
- Turveg/turdrag bru - noverande
- Skipsleid - noverande
- Småbåtleid - noverande

Forkortingar

B	Bustadområde	**AK**	Akvakultur
B/N	Bustad/næring	**AFF**	Akvakultur Fiske Ferdsel
FB	Fritidsbustad	**F**	Kast- og låssettingsplassar
BS	Barneskule	**NF**	Natur Friluftsområde
US	Ungdomsskule	**FFNF**	Fiske Ferdsel Natur Friluftsområde
K	Kyrkje	**SB**	Småbåthamn
G	Gravlund	**OH**	Offentleg hamn
H	Helse	**OLH**	Opplagshamn
ID	Idrettsanlegg (hestesport)	**IH**	Industrihamn
I	Industri	**NV**	Nedslagsfelt drikkevann
N	Naustområde	**VV**	Verna vassdrag
S	LNFR Spredt Bustad Fritid Næring	**LV**	Landskapsvernområde
SK	Skytebane	**SR**	Sjøfuglreservat
MC	Motorcross	**NR**	Naturreservat

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

Kartopplysningar:
Kilde for basiskart: Norge Digitalt N1 / N20 / N50 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Dato for basiskart: 15.10.2010 Høgdegrunnlag: NN 1954 Ekvidistanse: 10 m (1:20000) / 20 m (1:55000) Kartprodusent: Stord kommune

Kartmålestokk: {%MSTK%}

0 100 400 m

N

STORD KOMMUNE

Kommuneplan 2010 - 2021

Arealplan-ID:

122120090008

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA	SAKSNR	DATO	SIGN.
Revisjon			
Vedtak planprogram:		**26.11.2009**	
1. gangs handsaming:	**PS 11/11**	**16.03.2011**	
Offentleg ettersyn: Frå: 31.03.2011 Til: 01.06.2011			
2. gangs handsaming:	**PS 48/11**	**07.12.2011**	
Vedtak kommunestyret:			

Norm for uteopphaldsareal ved bustadutbygging

1 Innleiing

Norma inneheld kommuneplanen sine føresegner og retningsliner for uteopphaldsareal ved bustadutbygging (plan og bygningslova § 11-9 nr 5), og utbyggingsavtalar (plan- og bygningslova § 11-9 nr 2).

Norma er ikkje meint å vera uttømmande. I tillegg til norma skal det regelverk som til ei kvar tid er gjeldande også følgjast, herunder lover, sentrale og lokale forskrifter, og kommunens krav til universell utforming, mv. Det vert mellom anna vist til plan- og bygningslova § 28-7 *Den ubebygde delen av tomta. Fellesareal* byggteknisk forskrift (TEK17) § 8-3 og § 8-2 og Byggesaksforskriften (SAK10).

1.1 Føremål:

Norma skal sikra at areal til opphald utandørs er eigna til å;

- fremja inkluderande fellesskap, berekraft og attraktivitet
- utvikla gode bu- og nærmiljø
- fremja folk si helse og trivsel

1.2 Definisjonar mv.

Ord og utrykk skal ha same innhald og forståing som i kommuneplanen sine føresegner.

Retningsliner:

Om ikkje anna fylgjer av kommuneplanen sin arealdel må det gjerast ei konkret vurdering i kvar sak om bygginga skjer i eller utanføre senterområde/senteromland.

Uteopphaldsareal: Areal som er eigna for rekreasjon, leik og aktivitetar for ulike aldersgrupper.

Felles uteopphaldsareal er uteopphaldsareal som vert disponert av fleire bueiningar i fellesskap. Døme på felles uteopphaldsareal er uteplass, takterrasse, nærmøteplass og områdemøteplass.

Privat uteopphaldsareal er uteopphaldsareal på eigedomen til privat bruk for dei einskilde bueiningane. Døme på privat uteopphaldsareal er uteplass, altan, balkong, veranda og terrasse/ takterrasse.

Lågblokk: Bygning med fire eller fleire bueiningar og med inntil fire etasjar.

Høgblokk: Bygning med fire eller fleire bueiningar og fleire enn fire etasjar.

Småhus er fellesnemning på frittliggjande og samanbygde bustadhus med inntil tre målbare plan der høgda på bygningen fell innanfor høgdene angitt i pbl. § 29-4.

Konsentrert småhusutbygging er småhus bygd saman i kjeder eller rekker.

Konsentrert utbygging er konsentrert småhusutbygging, lågblokk og høgblokk

1.3 Medverknad

Retningsline:

Alle som fremjar planforslag, skal legga til rette for medverknad frå grupper som krev spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikkje er i stand til å delta direkte, skal sikrast gode høve for å medverka på annan måte.

2 Krav til uteopphaldsareal:

Retningsline:

I dette kapittelet er det føresegner om kvalitet og innhald for dei ulike typane uteopphaldsareal, i kapittel 3 er det føresegner om kva utbygging som utløyser krav om desse.

Der ordlyden seier «skal», er det i utgangspunktet ikkje høve til å fråvika kravet. Fråvik frå krav med ordlyd «bør» skal grunngjevast, og det skal gjerast ei vurdering av høve til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området.

2.1 Generelle krav:

a. Uteopphaldsareal skal vera mest mogleg samanhengande. Små, smale og oppstykka areal skal unngåast.
b. Areal som er brattare enn 1:3 kan ikkje reknast som uteopphaldsareal om det ikkje har særlege bruksverdiar.
c. Areal nytta til tekniske installasjonar, renovasjon, parkering eller annan infrastruktur kan ikkje reknast som uteopphaldsareal. Areal til desse føremåla skal ikkje plasserast slik at kvalitet og bruksverdi på uteopphaldsareal vert redusert.
d. Uteopphaldsareal som er kravd lagt på bakkeplan skal liggja på naturterreng, eller som opparbeidd dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for permanent vegetasjonsdekke.
e. Uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande vind og solforhold.
f. Uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støynivå og vera skjerma mot motorisert trafikk og forureining.

2.2 Felles uteopphaldsareal:

a. Felles uteopphaldsareal skal ha ei utforming som gjer dei eigna til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon. Felles uteopphaldsareal skal kunna nyttast av ulike aldersgrupper og gje høve til samhandling mellom barn, unge, vaksne og eldre, uavhengig av funksjonsevne. Der det ikkje er krav til privat uteopphaldsareal bør det også vera høve til å trekkja seg tilbake.
b. Særlege krav:
    i. Krava til uteopphaldsareal skal vera oppfylt.

ii. Utforming av uteopphaldsareal skal ivareta samanheng med omkringliggjande uterom, blågrøne strukturar og landskap.
iii. Uteopphaldsareal til større område skal opparbeidast i samanheng for å gi tilstrekkeleg kvalitet og fleirfunksjonelle område.
iv. Felles uteopphaldsareal skal vera solrike, men også tilby skugge, og vera lyssett.
v. Felles uteopphaldsareal kan ikkje liggja inntil sterkt trafikkert veg eller sjenerande støykjelde. Støynivå skal tilfredsstilla grenseverdiar for uteopphaldsareal i T-1442.
vi. Areal mindre enn to meter frå private vindauge eller privat uteplass kan ikkje reknast med som felles uteopphaldsareal.
vii. Felles uteopphaldsareal skal ha trafikksikker tilkomst, alle bueiningar skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand til næraste del av uteopphaldsareal. Felles uteopphaldsareal på tak skal vera tilgjengeleg med heis.
viii. Det bør vera naturlege element på deler av felles uteopphaldsareal, t.d. berg eller vegetasjon. Vegetasjonsbruk skal vurderast med tanke på allergi. Bruk av identitetsberande vegetasjon som frukttre, kristtorn og asaltre skal vurderast.

Retningsliner:

Felles uteopphaldsareal kan vera på nærmøteplass.

Til a: Fråvik frå høve til å trekka seg tilbake skal grunngjevast. Folk er ulike. Nokre likar å vera sosiale, medan andre ønskjer å halda seg litt på avstand. For å skapa inkluderande bumiljø bør det difor vera møteplassar som også gir rom for å trekka seg tilbake men samtidig vera del av fellesskapet.

Til b. iv: Arealet vert rekna som solrikt dersom minst halve arealet på bakkeplan har sol i minst fire timar ved vårjamdøgn etter klokka 12, samt på minst halve arealet på bakkeplan klokka 18 ved midtsommar.

Til b. viii: Fråvær av naturlege element skal grunngjevast.

2.3 Nærmøteplass

a. Nærmøteplass skal ha utforming og utstyr for leik, aktivitet og samhandling.
b. Særlege krav:
    i. Krava til uteopphaldsareal og felles uteopphaldsareal skal vera oppfylt
    ii. Universelt utforma tilkomst
    iii. Aldersvenleg utforming
    iv. Noko fast dekke for trehjulssykkel, barnevogn og rullestol
    v. Element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle
    vi. Aldersvennlege sitteplassar
    vii. Grøntinnslag (større busk, tre e.l.)

2.4 Områdemøteplass:

a. Områdemøteplass skal ha eit variert innhald tilpassa ulike aldersgrupper og funksjonsnivå, stimulera til leik, motorisk og fysisk utfolding og leggja til rette for allsidige aktivitetar som rolleleik, utforsking, klatring, balansering og ballspel. Områdemøteplassen bør delast opp i ulike soner for ulik aktivitet.
b. Særlege krav:
    i. Krava til uteopphaldsareal, felles uteopphaldsareal og nærmøteplass skal vera oppfylt.
    ii. Minst tre ulike element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle.
    iii. Sitjeområde eigna for sambruk med vaksne og eldre. Det bør vera høve til å sitja under tak.

Retningsliner

Til a: Fråvik frå sonedeling skal grunngjevast, og det må gjerast greie for korleis oppbygging og utforming bidrar til å nå dei overordna føremåla.

Til b iii: Fråvik frå tak skal grunngjevast, og det må gjerast greie for om det er høve til å få skugge for sol og le for vind og nedbør på områdeplassen.

2.5 Grendemøteplass

a. Møteplassen skal kombinera funksjonane frå nærmøteplass og områdemøteplass med ballspel og plasskrevjande aktivitetar innpassa i ein heilskap.
b. Særlege krav:
    i. Krava til uteopphaldsareal og felles uteopphaldsareal, skal vera oppfylt
    ii. Universelt utforma tilkomst frå tilkomstveg og/eller parkeringsplass
    iii. Aldersvenleg utforming
    iv. Noko fast dekke for trehjulssykkel, barnevogn og rullestol
    v. Element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle
    vi. Aldersvennlege sitjeplassar
    vii. Grøntinnslag (større busk, tre e.l.)
    viii. Minst tre ulike element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle.
    ix. Sitjeområde eigna for sambruk med vaksne og eldre. Det bør vera høve til å sitja under tak.
    x. Ha plass til og leggja til rette for plasskrevjande ballspel og aktivitetar.

3 Arealkrav

Retningsline: I dette kapittelet er det føresegner om krav til uteopphaldsareal ved utbygging, i kapittel 2 er det føresegner om kvalitet og innhald for dei ulike typane uteopphaldsareal.

Retningsline: Privat uteopphaldsareal kan vera overbygd. Privat uteopphaldsareal i senterområde og senteromland kan ha glasveggar.

3.1 Frittliggjande småhus

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 150 m² for einingar over 60 m² (BRA)
b. Minimum 50 m² for einingar under 60 m² (BRA)
c. Minimum 50% av privat uteopphaldsareal skal vera på bakkeplan

3.2 Konsentrert utbygging utanfor senterområda

Når ikkje anna fylgjer av pkt. 3.4, gjeld følgjande krav for uteopphaldsareal:

a. Minimum 50 m² for einingar over 60 m² (BRA)
b. Minimum 25 m² for einingar under 60 m² (BRA)
c. For utbygging med fem eller fleire einingar skal minst 40 % av uteopphaldsarealet vera felles
d. Alle einingar skal ha privat uteopphaldsareal

3.3 Konsentrert småhusutbygging i senterområda

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 40 m² for kvar eining eller for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål
b. For utbygging med fleire enn fem einingar skal minst 50 % av uteopphaldsarealet vera felles og minst 50 % av dette skal vera på bakkeplan
c. Alle einingar skal ha privat uteopphaldsareal

3.4 Lågblokker og høgblokker i senteromlandet i Leirvik

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 25 m² for kvar eining eller for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål
b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles og minst 30 % av dette skal vera på bakkeplan

3.5 Lågblokker og høgblokker i Leirvik og Sagvåg senterområde

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 20 m² for kvar eining eller for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål.
b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles

3.6 Transformasjon, ombygging og gjenbruk av bygg i Leirvik og Sagvåg senterområde

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 15 m² for kvar eining eller minimum for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål.
b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles

Retningsline 3.6: Dette gjeld eksisterande bygningar som ikkje hadde krava til uteopphaldsareal etter norma før transformasjon, ombygging eller gjenbruk.

3.7 Ved utbygging av fleire bueiningar skal det vera felles uteopphaldsareal utforma som større møteplassar:

a. Kvar utbygging som omfattar 5-20 bueiningar utløyser krav om ein nærmøteplass. Nærmøteplassen skal vera minimum 200 m² stor og liggja maksimalt 100 m frå bustaden med størst avstand.
b. Kvar utbygging som omfattar 21-49 bueiningar utløyser i tillegg krav om ein områdemøteplass. Områdemøteplassen skal vera minimum 1000 m² og bør liggja maksimalt 200 m frå bustaden med størst avstand.
c. For kvar utbygging som omfattar 50 eller fleire bueiningar kan kommunen i tillegg setja krav om grendemøteplass. Ein grendemøteplass bør vera minimum 3000 m² og liggja maksimalt 500 m frå bustaden med størst avstand. Ein slik plass vert ikkje rekna som del av felles uteopphaldsareal.

Retningsline:

Til b: Minimumskrav til avstand skal som hovudregel vera oppfylt. I vurderinga skal det leggjast vekt på tilkomst, tilgjenge og kvalitet på arealet. Fråvik kan berre gjerast dersom fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Til c: Minimumskrava til storleik skal som hovudregel vera oppfylt. I vurderinga skal det leggjast vekt på høve til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området. Fråvik kan berre gjerast dersom det ligg føre dokumenterte grunnar som viser at det er svært vanskeleg å oppfylla krava. Det er ein føresetnad for fråvik at møteplassen kan utformast i samsvar med krava i kapittel 2 på eit mindre areal utan at norma sitt overordna føremål vert svekka.

I vurderinga av om det skal setjast krav om grendemøteplass skal det leggjast stor vekt på kva høve det er til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området.

3.8 Fortetting med færre enn 5 bueiningar

Ved fortetting med færre enn 5 bueiningar kan kommunen setja krav om felles uteopphaldsareal, eller krav om opprusting av areal tideligare avsett til felles uteopphald. Krava i kapittel 2 kan fråvikast dersom norma sitt overordna føremål ikkje vert svekka og det er svært vanskeleg å oppfylla krava.

Retningsline: I vurderinga av om det skal krevjast felles uteopphaldsareal og opprusting av areal, skal det mellom anna leggjast vekt på høve til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området. Ved fortetting med 5 eller fleire bueiningar gjeld føresegn 3.1-3.7.

3.9 Utbyggingsavtalar

I Leirvik og Sagvåg senterområde kan krava i kap. 3, med unntak av pkt. 3.7, fråvikast ved at det vert inngått utbyggingsavtale for å sikra norma sitt overordna føremål. Føremålet med avtalane er å fastleggja konkrete løysingar for uteopphaldsareal og avklara ansvarsforhold og utbyggingsrekkefølge for dette. Avtalen kan gå ut på at grunneigar eller utbyggar heilt eller delvis tar på seg ansvaret eller kostnadane med å etablera eller rusta opp uteopphaldsareal eller møteplassar med utforming og innhald i samsvar med kapittel 2.

Krava kan berre fråvikast dersom kommunen finn det føremålstenleg, dersom norma sitt overordna føremål ikkje vert svekka, og dersom det er svært vanskeleg å oppfylla krava.

Før fråvik vert vurdert, skal det gjerast ei grundig kartlegging og analyse av nærliggjande område, og plan for nytt uteopphaldsareal må dokumenterast når det gjeld utforming, vegetasjon, aktivitetssonar, utstyr og møbel, samt lyssetting.

Retningsline: Heimel for utbyggingsavtaler er i plan- og bygningslova kapittel 17, sjå særleg § 17-3, 3. avsnitt: «Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen». I tillegg til krav om nødvendighet og forholdsmessighet, må kommunen sitt motiv med utbyggingsavtalen stå i sakleg samanheng med føremålet i norma, ikkje innebera usakleg forskjellbehandling, og ikkje vera vilkårleg eller grovt urimeleg.

4 Plankrav

Tiltak som i sum blir vurdert til å ha negativ innverknad på felles uteopphaldsareal eller andre areal avsett til friområde, leik eller fellesareal kan ikkje setjast i verk utan reguleringsplan.

Vedteken: 21.03.2024, kommunestyresak PS 12/24

Stord kommune
Adresse: Postboks 304, 5402 Stord
Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 23.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	283	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjarnebakkjen 4, 5411 STORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090008
Navn	Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/725/Kdp%20Huglo%20-%20F%c3%b8resegner%20og%20retningsliner%20vedteken%2016.12.2010%20.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/Kdp%20Leirvik%20-%20F%c3%b8resegner%20og%20retningsliner%20vedtekne%2006.12.2007.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%c3%b8resegner_og_retningsliner.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteopphaldsareal_21032024.pdf
Delarealer	**Delareal** 386 m^2 **KPHensynsonenavn** R225 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 453 m^2 **KPHensynsonenavn** H210_92 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442

Delareal	464 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	1 195 m^2
KPHensynsonenavn	R061
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	U061001
Navn	Søre Bjelland, felt B4, B5 og B6
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.04.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/232/U-061-001_F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 1 142 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B5
	Delareal 19 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 23 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 50 m^2 **Formål** Frisiktsone

Id	R225000
Navn	Fv. 59 og del av Langelandsvegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/204/R-225-000_F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 308 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 78 m^2 **Formål** Annen veigrunn

U-061-001

UTBYGGINGSPLAN SØRE BJELLAND
Del av reguleringsplan for bustadfelt Søre Bjelland

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 1.0 GENERELT

§ 1.1 Området for utbyggingsplanen er vist med plangrense på plankartet.
Utbyggingsplanen omfattar delområda B4, B5 og B6 i stadfesta reguleringsplan for bustadfelt Søre Bjelland.

§1.2 Utbyggingsplanen omfattar ialt 9,5 da., og viser fylgjande føremål:

1. BYGGEOMRÅDE:
- Bustader BYA < 30 %: 2,7 da.
- Bustader BYA < 33 %: 6,3 da.

2. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE:
- Kjøreveg: 0,3 da.
- Gangveg: 0,2 da.

3. SPESIALOMRÅDE
- Frisiktsone, kombinert med andre føremål.

4. FELLESOMRÅDE
- Felles avkjørsel: 0,1 da.

§ 2.0 BYGGEOMRÅDE

§ 2.1 For områda B4 og B5 er tillete bygd område BYA = 30 %.
For område B6 er tillete bygd område BYA = 33 %.
For alle områda kan det byggjast max 3 etg. + kjellar.
Max gesimshøgd er 6 meter.

§2.2 Max tal på bueiningar: B4 - 4 stk.
B5 - 10 stk.
B6 - 21 stk.

§ 2.3 For alle områda skal det i tilknyting til byggemelding framleggjast plan for arkitektonisk utforming for heile det feltet som byggesaka gjeld.
Støyskjermingstiltak for å avbøta innandørs og utandørs støy frå Verftsvegen på felt B5 og B6, skal utførast i samsvar med rapportane N699 og N769 frå Kilde Akustikk AS.
Støynivået skal tilfredsstilla retningslinene for vegtrafikkstøy (T-8/79).
Støytiltaka skal vera etablerte før bustadene kan takast i bruk.

§ 2.4 Det skal nyttast saltak mellom 27 og 40 grader.
Takform vert å fastsetja i samband med byggemeldinga.

§ 2.5 Det skal vera plass til garasje og biloppstillingsplasser som vist på plankartet:

B4: 1 garasje og 1 biloppstillingsplasser for kvart hovudhusvære.
1 biloppstillingsplass for kvart husvære i underetg.

B5: 1 biloppstillingsplass for kvart husvære + 2 gjesteparkeringsplasser.

B6: 1 garasje/carport og 1 biloppstillingsplass for kvart husvære.

§ 3.0 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

§ 3.1. Kjørevegar og gangvegar skal utformast i samsvar med tekniske planer godkjent av Stord kommune, teknisk etat.

§ 4.0 FELLESOMRÅDE

§ 4.1 Felles avkjørsler kan nyttast av tilgrensande bustader i delområda.

§ 5.0 FELLES FØRESEGNER

§ 5.1 Desse føresegnene kjem i tillegg til stadfesta reguleringsføresegner for reguleringsplan for Søre Bjelland.
Der føresegnene er ulike, gjeld føresegnene for utbyggingplanen.

Stord, 23.02.98

revidert 27.04.98

J. TUFTELAND AS

Vedteke 27.04.98, [redacted] FVS 34/98

Ole Kvalen

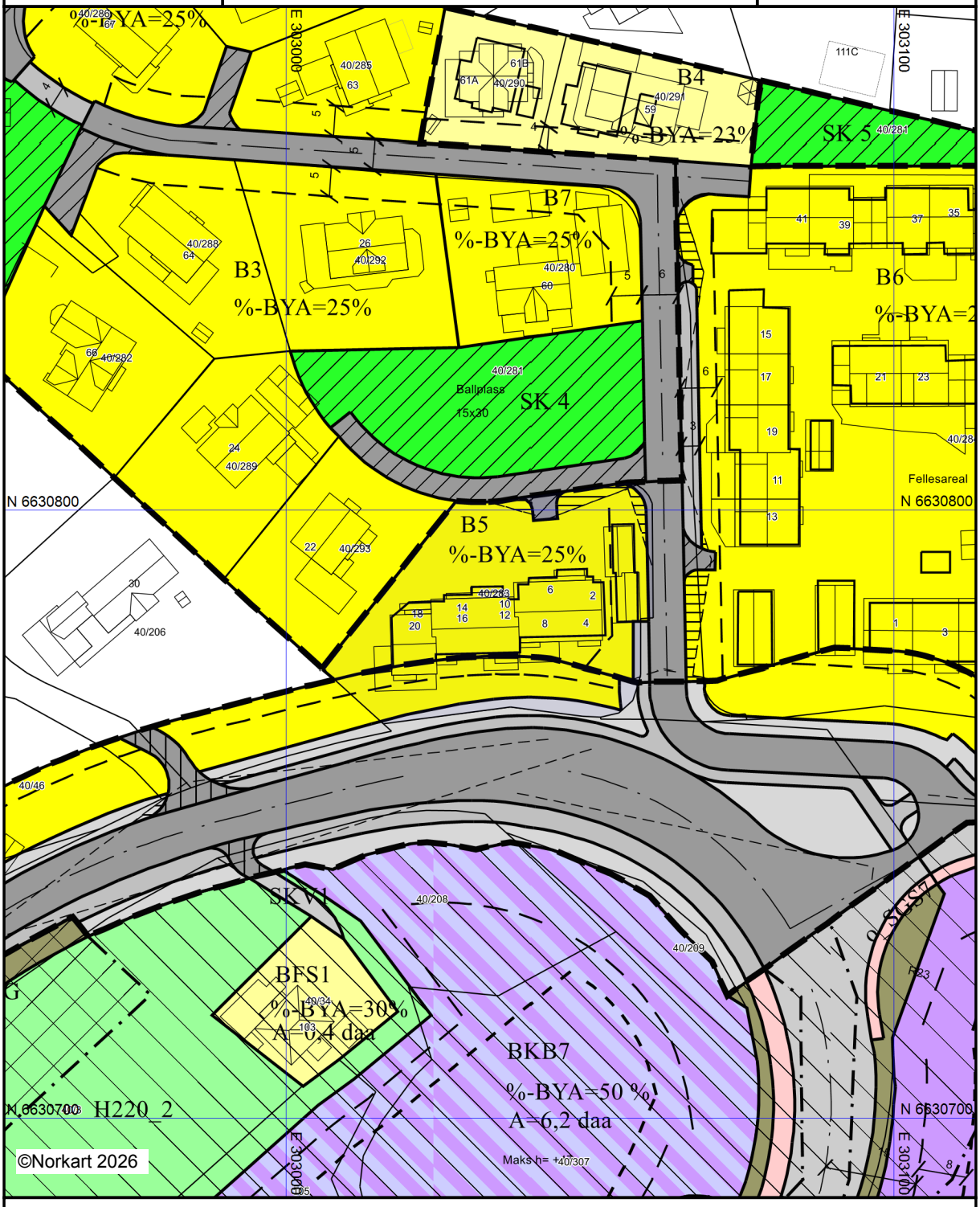
Stord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/283
Adresse: Bjarnebakkjen 4
Utskriftsdato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert frå kommunen sine kartbaser for området og innheld opplysningar om plansituasjonen for eigedomen og kringliggjande område.
Det vert teken atterhald om at det kan førekomme feil og manglar i kartet.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2

- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Frittliggjande småhusbusetnad
- Konsentrert småhusbusetnad
- Område for offentlege bygningar (stat, fylke

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

- Privat veg
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av anlegg
- Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2

- Felles avkjørsel
- Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2

- Bustader - frittliggjande småhus
- Kontor
- Forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Køyreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1.

- Naturområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL200

- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Støysonegrense
- Angittomsyngrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggjegrense
- Planlagt busetnad
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør



FASADE MOT:SYD



FASADE MOT:VEST



FASADE MOT:NORD

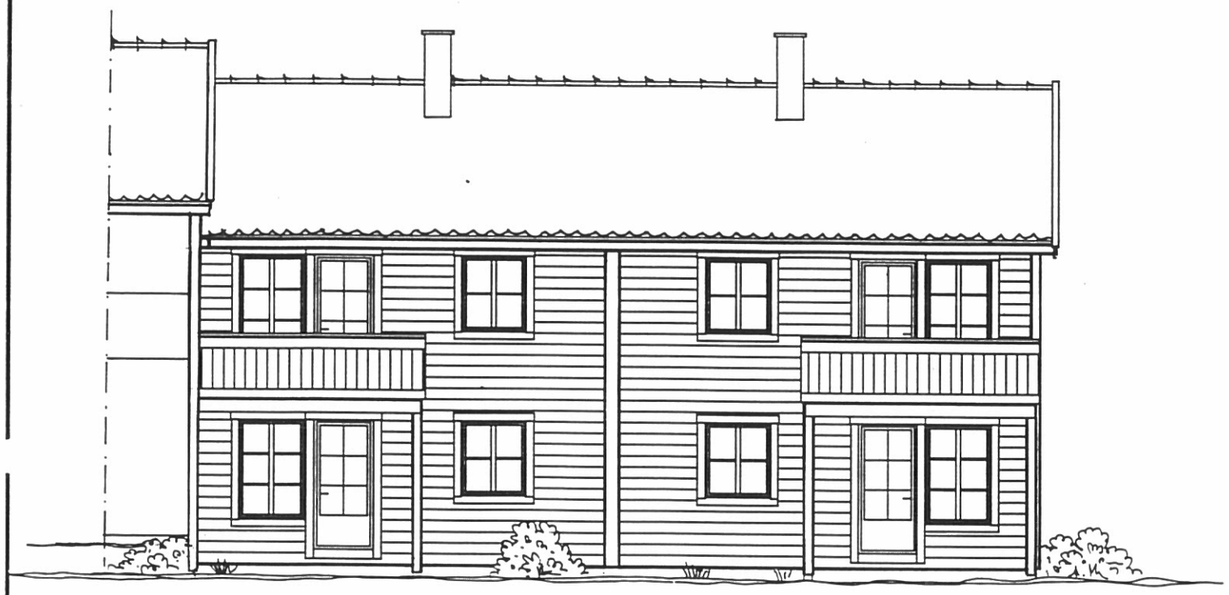
0 2 .03. 2001

BLINK HUS Rev. 24.08.2000 Speilvendt endeleil. R.NILSSEN

Byggherre	STOBO
Byggadresse	SØRE BJELLAND.STORD

Mål. 1:100	Type REKKEHUS		Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. R.NILSEN.	Dato 05.12.97	H50-266	3
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.			D1,2,3 og D 6,7,8	

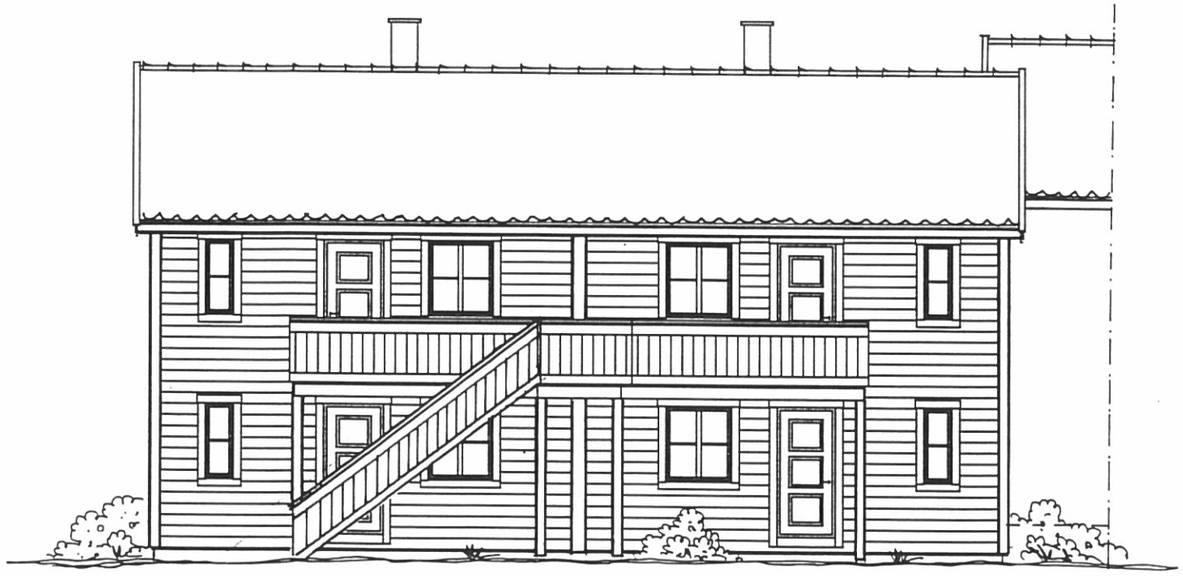
Berge
SAG OG TRELAST AS
5582 Ølensvåg
Avd. Stord - Avd. Haugesund



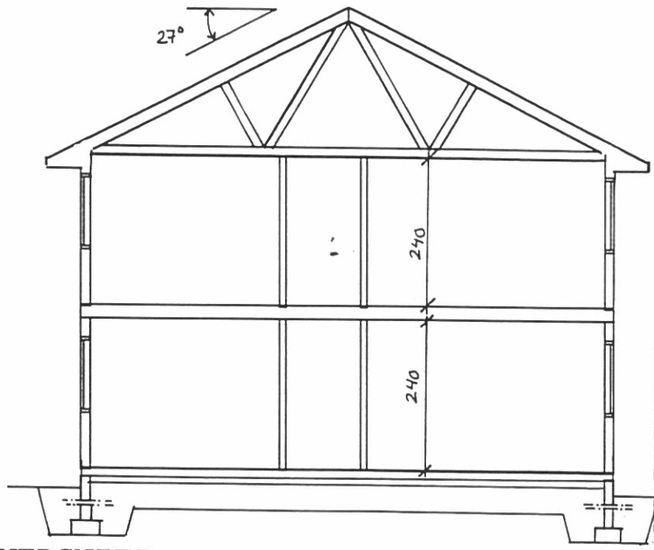
FASADE MOT: SYD



FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: NORD



HOVEDSNITT

0 2 .03. 2007

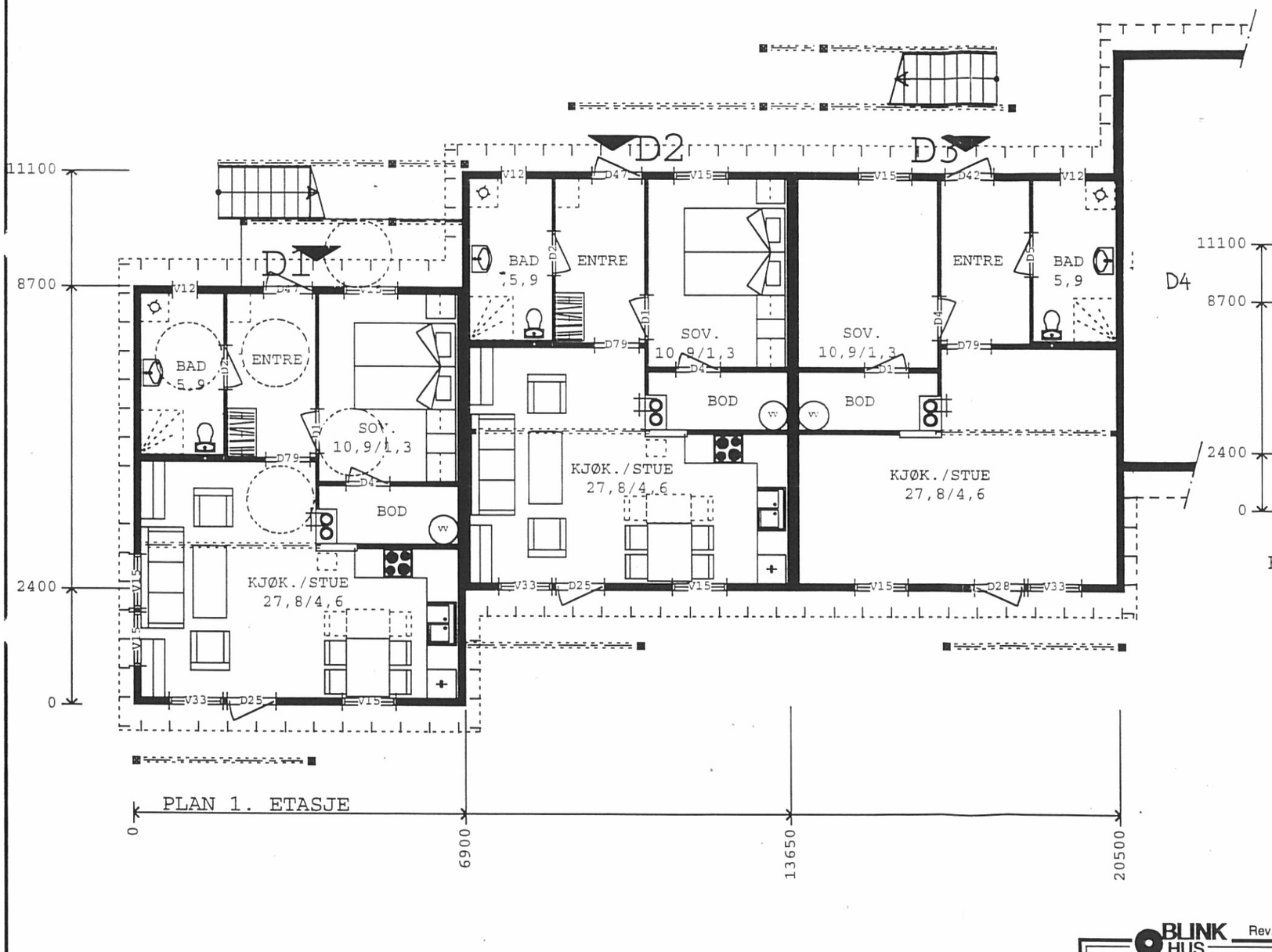
BLINK HUS

REV. 24.8.2000 Speilvendt endelig R.NILSSEN

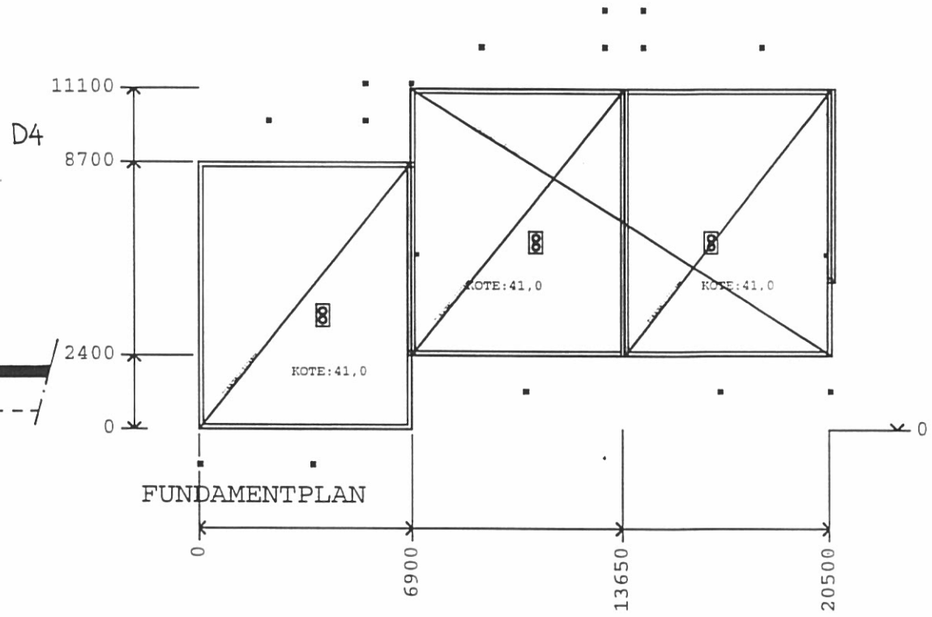
Byggherre	STOBO			
Byggadresse	SØRE BJELLAND			
Mål. 1:100	Type REKKEHUS		Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. R.NILSSEN.	Dato 5.12.97	H50-266 D4, D5, D9, D10	2

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Berge SAG OG TRELAST AS
5582 Ølensvåg
Avd. Stord - Avd. Haugesund



PLAN 1. ETASJE



FUNDAMENTPLAN

02 .03. 2001

BLINK HUS

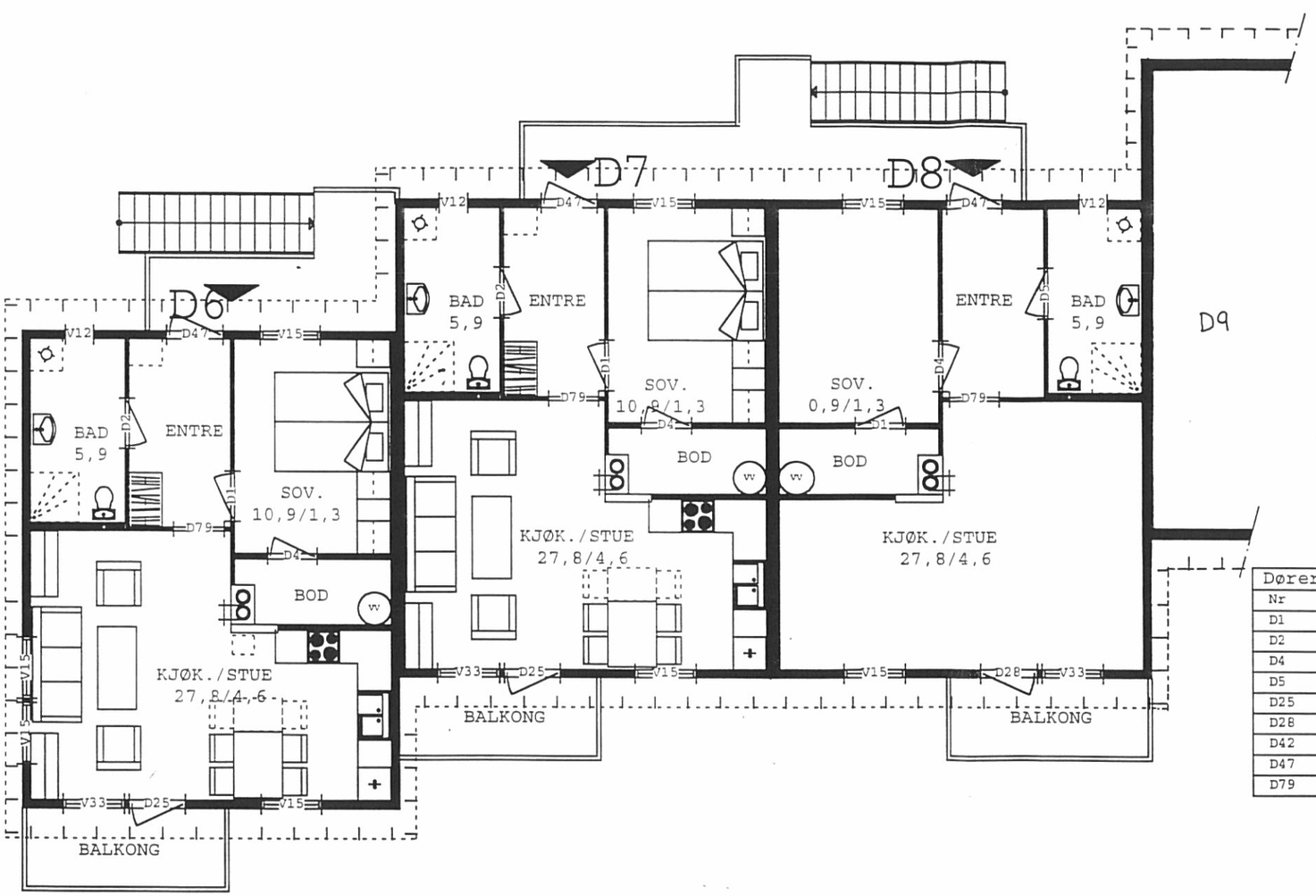
Rev. 24.08.2000 Speilvendt endeleil. R. NILSSEN.

Byggherre	STOBO
Byggadresse	SØRE BJELLAND.STORD

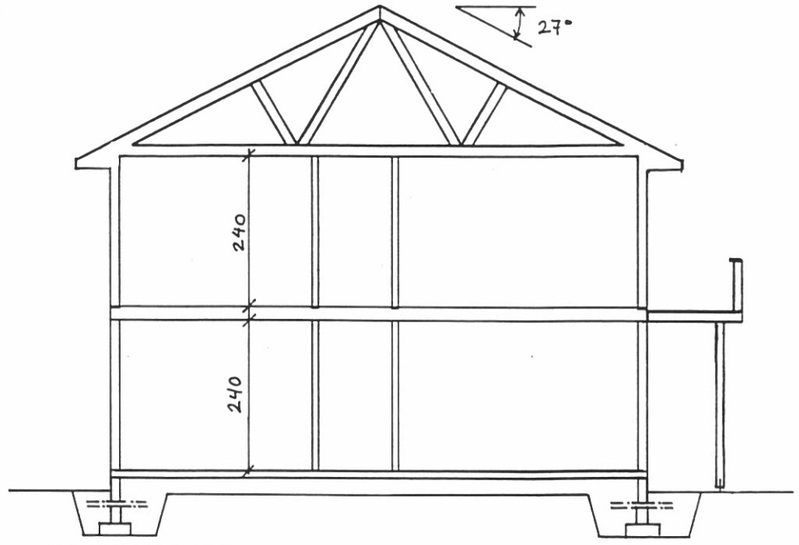
Mål. 1:100,1:200	Type REKKEHUS		Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. R. NILSSEN.	Dato 5.12.97	H50-266 D1,2,3 og D 6,7,8	1

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Berge SAG OG TRELAST AS
5582 Ølensvåg
Avd. Stord - Avd. Haugesund



PLAN 2.ETASJE



HOVEDSNITT

Dører (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
D1	6	9x21 H
D2	4	9x21 H spalte
D4	6	9x21 V
D5	2	9x21 V spalte
D25	4	10x21 H BH. 55
D28	2	10x21 V BH. 55
D42	1	10x21 H
D47	5	10x21 V
D79	6	9x21 ÅPN.

Vinduer (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
V12	6	5x12
V15	16	11x12
V33	6	11x16 F

0 2 .03. 2001

BLINK HUS

Rev. 22.08.2000 Speilvendt endeleil. R.NILSSEN.

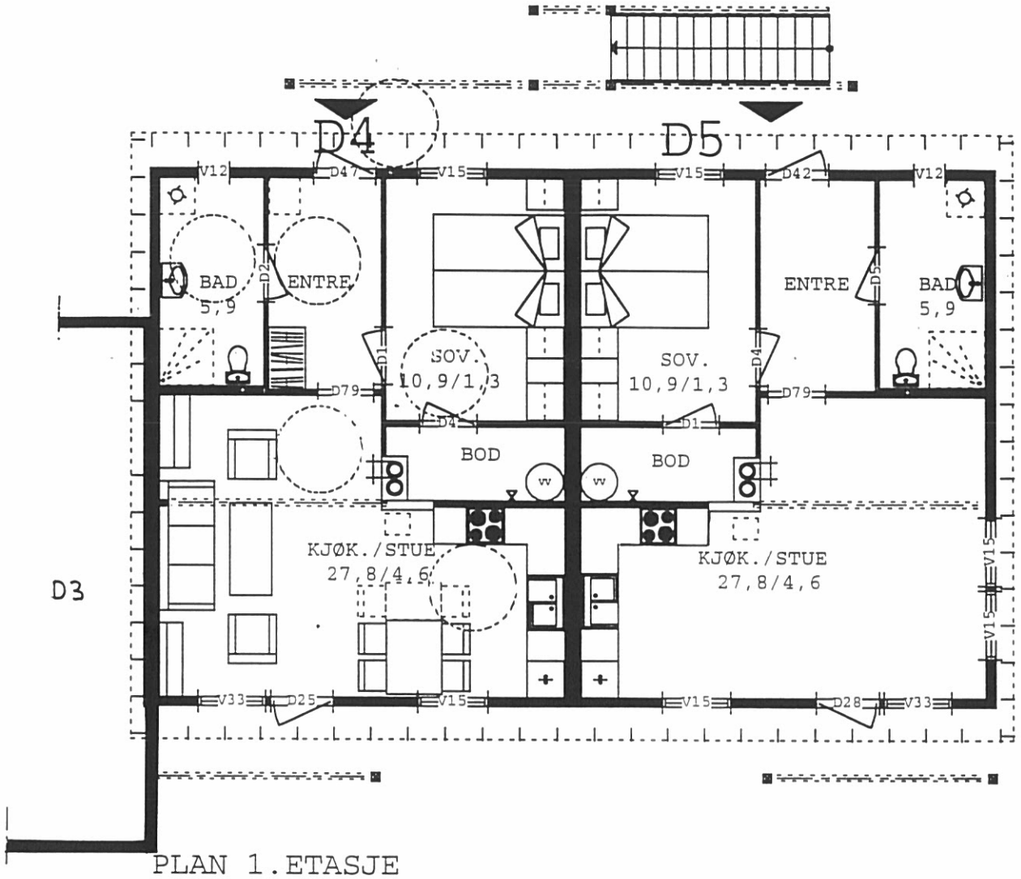
Byggherre STOBO

Byggadresse SØRE BJELLAND.STORD

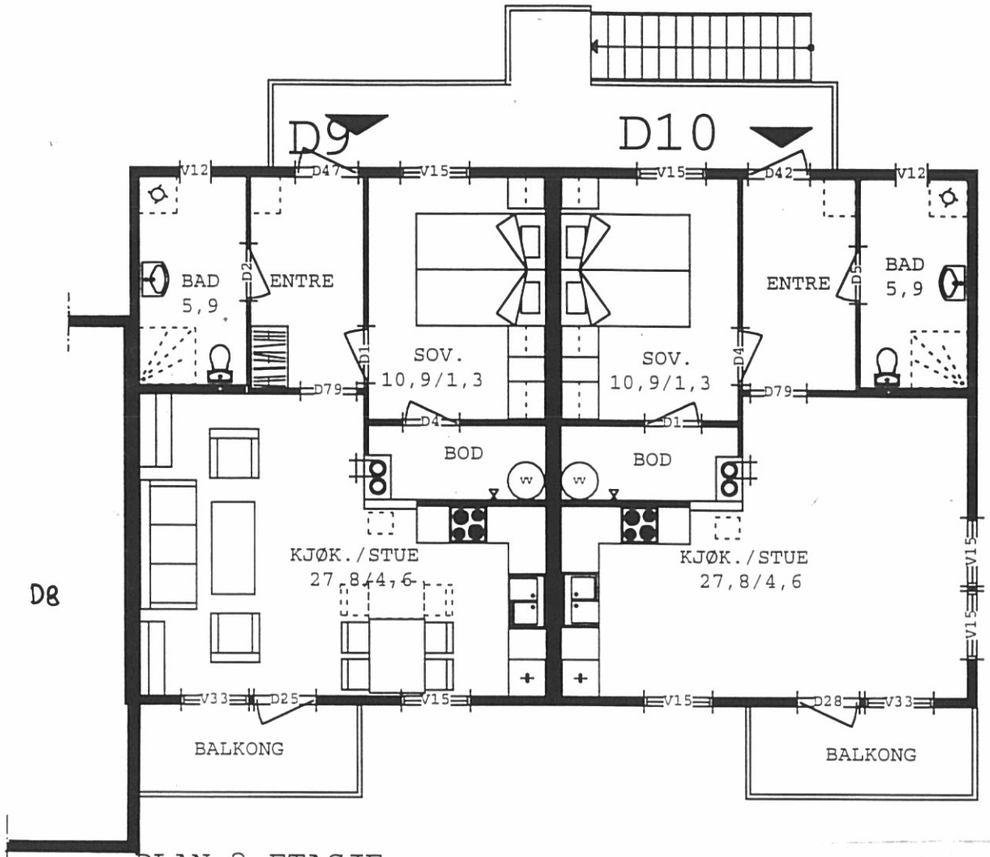
Mål. 1:100	Type REKKEHUS		Tegn.nr.	Blad
Utg.p. 1	Sign. R.NILSSEN.	Dato 5.12.97	H50-266 D 1, 2, 3 og D 6, 7, 8	2

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

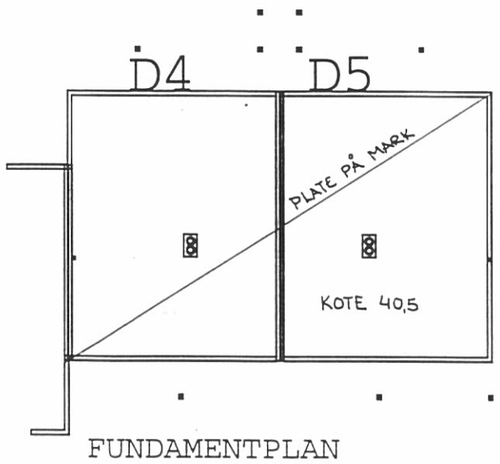
Berge SAG OG TRELAST A/S
5582 Ølensvåg
Avd. Stord - Avd. Haugesund



PLAN 1.ETASJE



PLAN 2.ETASJE



FUNDAMENTPLAN

Dører (alle etasjer)			Vinduer (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse	Nr	Stk	Beskrivelse
D1	4	9x21 H	V12	4	5x12
D2	2	9x21 H spalte	V15	12	11x12
D4	4	9x21 V	V33	4	11x16 F
D5	2	9x21 V spalte			
D25	2	10x21 H BH. 55			
D28	2	10x21 V BH. 55			
D42	2	10x21 H			
D47	2	10x21 V			
D79	4	9x21 ÅPN.			

02 .03. 2001

BRUTTOAREAL	59,2 m2
BRAK	55,0 m2
PLAN	55,0m2
UTEBOD	5,0 m2
SUM	60,0 m2

BLINK HUS Rev. 24.08.2000 Speilvendt endeleil. R. NILSSEN

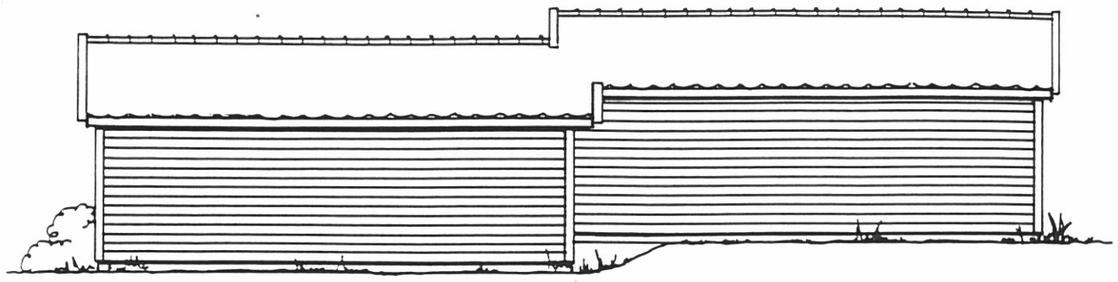
Byggherre STOBO

Byggadresse SØRE BJELLAND

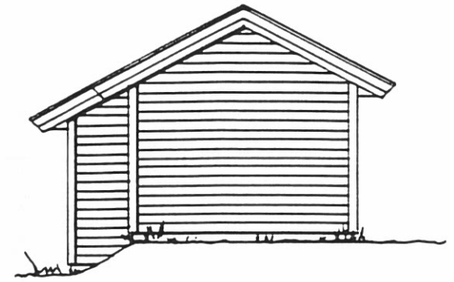
Mål. 1:100,1:200	Type REKKEHUS		Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. R. NILSSEN	Dato 5.12.97	H50-266 D4, D5, D9, D10	1

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

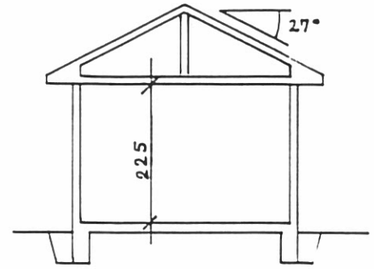
Berge SAG OG TRELAST AS
5582 Ølensvåg
Avd. Stord - Avd. Haugesund



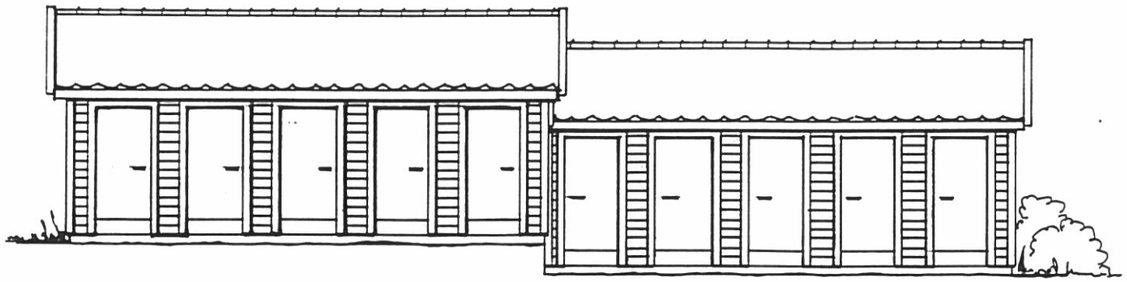
FASADE MOT ØST



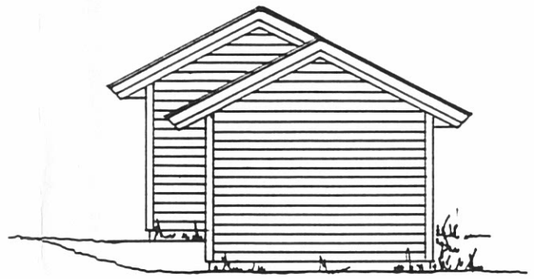
FASADE MOT NORD



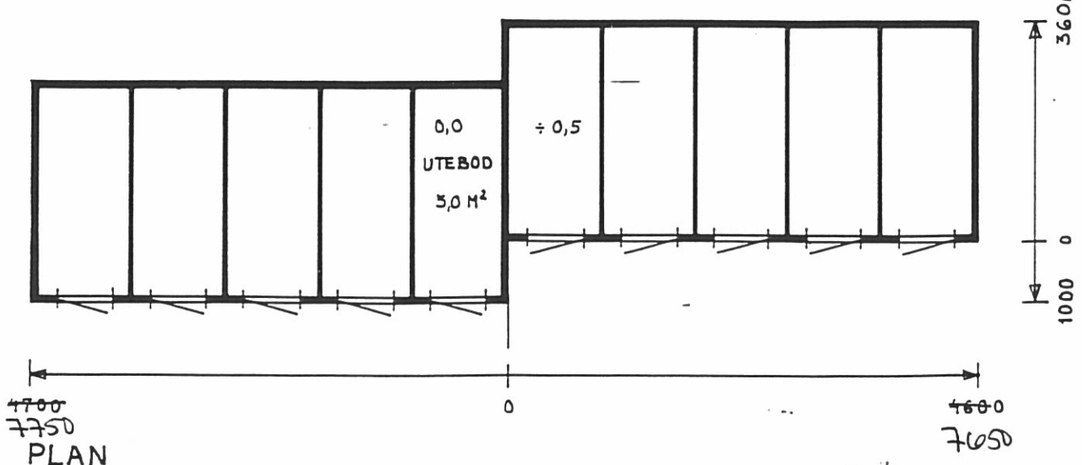
SNITT

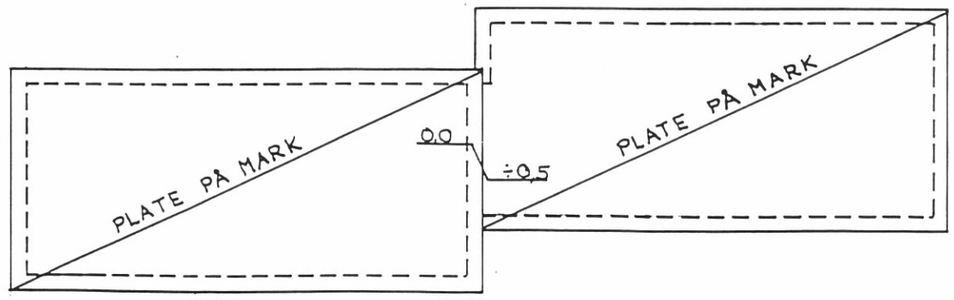


FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD





FUNDAMENT

BLINK HUS

Byggherre	STOBO			
Byggadresse	SØRE BJELLAND			
Mål. 1:100	Type UTEBOD HUSTYPE D		Tegn.nr. H.30 - 266	Blad
Utg.p.	Sign. I.H	Dato 8/12-97		

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Berge
SAG OG TRELAST A/S
5582 ØLENSVÅG TLF. 53 76 83 55
AVD. STORD TLF. 53 41 55 88
AVD. HAUGESUND TLF. 52 71 75 65

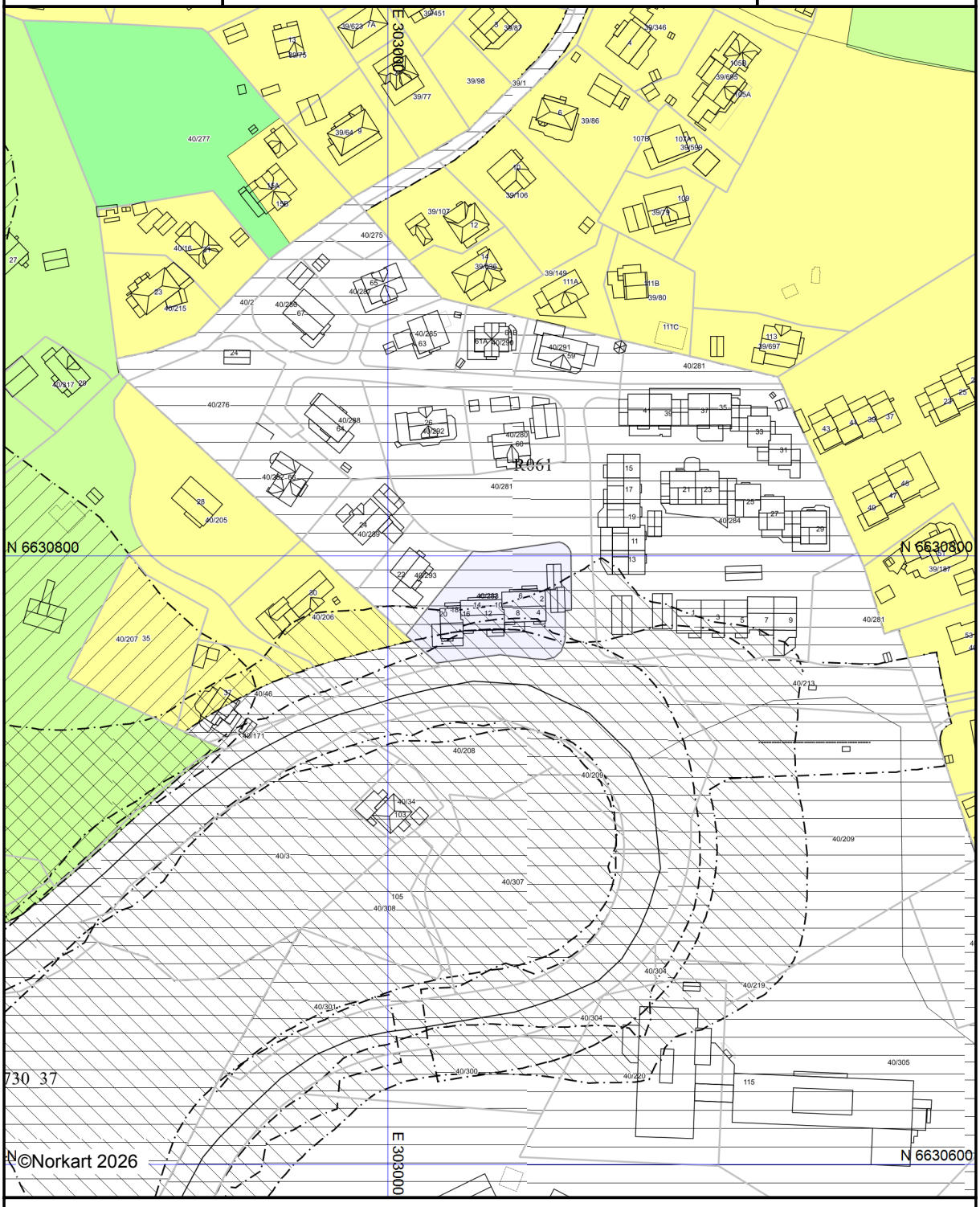
Stord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/283
Adresse: Bjarnebakkjen 4
Utskriftsdato: 23.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert frå kommunen sine kartbaser for området og innheld opplysningar om plansituasjonen for eigedomen og kringliggjande område.
Det vert teken atterhald om at det kan førekomme feil og manglar i kartet.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20(

Bustader - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11·

Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11·

Støysone - Rød sone etter T-1442

Støysone - Gul sone etter T-1442

Angitt omsynsone - omsyn landbruk

Bandlegging etter lov om kulturminne - nover

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei:

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

Støysonegrense

Angitt omsynsgrense

Bandleggingsgrense

Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovudveg - noverande

Samleveg - noverande

Tilkomstveg - noverande

Gang-/sykkelveg - noverande

Abc Påskrift områdenamn

R- 225- 000

REGULERINGSPLAN FOR LANGELANDSVEGEN OG DEL AV VERFTSVEGEN FV. 59

REGULERINGSFØRESEGNER

§1
REGULERINGSFØREMÅL

1.1 Det regulerte område omfattar dei areal som ligg innanfor plangrensa som er vist på planen.

1.2 I samsvar med § 25 i Plan- og bygningslova er planområde, delt inn i reguleringsområde med fylgjande føremål:

Byggjeområde
- Område for bustad med tilhøyrande anlegg
- Område for industri
- Offentleg område

Landbruksområde
- Område for jord- og skogbruk

Offentlege trafikk område
- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg
- Anna veggrunn

Fareområde
- Høgspenningsanlegg

Spesialområde
- Privat veg
- Vern
- Frisiktsone

Felles område
- Felles avkørsle/veg

Kombinerte formål
- Område til bustad og forretning

§2
BYGGJEGRENSE

2.1 Områdene kan verte bygd ut innafor dei byggje- og frisiktliner som framgår av planen. Byggjegrense langs fylkesveg 59, Verftsvegen og Langelandsvegen vert langs begge vegane, i samsvar med veglova § 29, 15 meter frå vegane si senterline.

§3
BYGGJEOMRÅDE

Område for bustad med tilhøyrande anlegg:

3.1 På bustadområda kan det ikkje førast opp bustader eller tilhøyrande anlegg nærare vegane enn byggjegrensa vist på plankartet. Eksisterande bygningar som kan inngå er merkja med særskild byggjegrense.

Område for industri:

3.2 Innanfor område til industri kan det ikkje førast opp bygningar nærare fylkesvegen enn byggjegrensa vist på plankartet.

Offentleg område:

3.3 Innanfor område kan det ikkje førast opp bygningar. Område skal nyttast til parkering og tilkomst til skulen. Deler av område kan opparbeidast som àlle langs eksisterande gangveg til skulen.

§4
LANDBRUKSOMRÅDE

Område for jord- og skogbruk:

4.1 Område skal nyttast til tradisjonell landbruksdrift. Innfor område kan det ikkje setjast opp bygningar nærare Langelandsvegen enn 15 meter frå vegen si senterline.

§5
OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Offentleg køyreveg:

5.1 Vegframføringa skal skje mest mogleg skånsamt i terrenget.

5.2 Fylkesveg 59, Verftsvegen og Langelandsvegen skal ha linjeføring og utforming som vist på plankartet.

5.3 Ved busstoppa kan det setjast opp leskur.

Gang- og sykkelveg:

5.4 Langs Verftsvegen skal ferdig opparbeidd gang- og sykkelveg ha ei vegbreidd på 3,5 meter medrekna rekkverksrom og fortau skal ha ei vegbreidd på 2,5 meter. Gang- og sykkelveg skal vera skild frå køyrebanen med vegrekkverk. Opparbeidinga av gang- og sykkelveg / fortau skal skje i samsvar med handbok 017 frå Statens vegvesen. Stigningstilhøve og linjeføring skal vera som vist på plankartet.

5.5 Gang- og sykkelveg i tilknyting til undergang skal ferdig opparbeidd ha ei vegbreidd på 3,5 meter og stigningstilhøve 1:12. Opparbeidinga av gangveg og undergang skal skje i samsvar med handbok 017 frå Statens vegvesen. Linjeføring skal vera som vist på plankartet. Mellom fortau og gangveg til undergang skal det opparbeidast trapp, ved profil 40 langs Langelandsvegen.

5.6 Langs Langelandsvegen skal ferdig opparbeidd gang- og sykkelveg ha ei vegbreidd på 3,5 meter inkl. skulder. Fortauløysing langs Langelandsvegen si nordside, på strekninga frå avkøyrsla til bustadeigedommen 43/9 til krysset med Kåreviksvegen skal ferdig opparbeidd ha

ei vegbreidd på 2,5 meter. Fortau ved busslommer skal ferdig opparbeidd ha ei vegbreidd på 2,5 meter.

5.7 Fram til undergang ved Langeland skule er opparbeidd skal kryssing mellom gangveg skje i plan. Kryssingspunktet skal opparbeidast som opphøgja gangfelt dimensjonert for buss. Kryssingspunktet skal vera innsnevra til ei køyrefeltsbreidde.
Opparbeiding av gangveg og undergang ved Langelandskule skal skje i samsvar med handbok 017 frå Statens vegvesen. Linjeføringa skal vera som vist på plankartet.

5.8 Gangveg mellom Kåreviksvegen og Langelandsvegen kan nyttast som køyreveg for bustadeigedomane 43/4, 44/142, 44/32, 44/463, 43/23, 43/116, 43/138, 43/137 og 43/42. Køyring til eigedomane skal skje frå Kåreviksvegen, i samsvar med plankartet.

Anna trafikkareal:

5.9 Område langs køyrebane skal brukast til grøft, fylling og skjeringar. Fyllingar og skjeringar skal plantast til med stadeigen vegetasjon.

5.10 Anna trafikkareal mellom Langelandsvegen sin køyrebane og gang- og sykkelvegen skal plantast til med tre. Område skal vera eit grønt belte mellom gangareal og køyreareal.

5.11 Vegrekkverk skal plasserast i samsvar med plankartet.

5.12 Støyskjerming nord for bustadene på eigedomane 44/17, 44/2, 44/442, 44/420, 44/167, 44/429 og 44/18 skal ferdig opparbeidd ha ei høgd på 1 meter og vera plassert i samsvar med planen, etter nærare retningsliner som vert utarbeidd i samsvar med seinare byggjeplanar. Kva type skjerming kan vurderast nærare i samband med gjennomføringa av reguleringsplanen.

§6
FAREOMRÅDE

6.1 Innanfor bustadområde der høgspenningsanlegget kryssar, kan bustader ikkje plasserast nærare enn minimum 10 meter frå høgspenningslina sin ytterfase. Ein bør teke kontakt med SKL og BKK Stord for nøyaktig påvising av forbodssone.

§7
SPESIALOMRÅDE

Privat veg:

7.1 Områda langs Langelandsvegen er avkøyrsle til bustadeigedommar og landbruksavkøyrsler. Avkøyrslene skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplanen.

7.2 Områda langs Verftsvegen er avkøyrsla til serveringsstad og driftsavkøyrsla. Avkøyrslene skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplanen.

7.3 Driftsavkøyringa skal berre kunna nyttast til driftsføremål. Det vil ikkje verta tillate å nytta desse som avkøyrsler til bustader med meir. Driftsavkøyrsla frå Verftsvegen kan opparbeidast ved profil 1075, til vegen si nordside. Driftsavkøyrsla frå Langelandsvegen kan opparbeidast ved profil 280, til vegen si sørside.

7.4 **Frisiktsone:**
I område med frisiktsonar skal det til ein kvar tid vera fri sikt i ei høgd lik 50 cm over vegoverflata til dei tilgrensande vegane.

Vern:

7.5 Det må innanfor dette området ikkje setjast i gang tiltak som er eigna til å skada, øydeleggja, grava ut, endra, dekka til, skjula, eller på annan måte utilbørleg skjemme den aktuelle gravrøysa.

§8
FELLESOMRÅDE

Felles avkjørsle/veg:

8.1 Felles avkjørsle og vegar skal opparbeidast som vist på plankartet. Det må etablerast naudsynt drenering gjennom avkjørsla, samt tilstrekkeleg frisikt som vist på plankartet.

8.2 Avkøyrsla til Rabbafossen er felles for bustader med tilkomst via Rabbafossen.
Felles avkøyrsla langs eksisterande gangveg mellom Langelandsvegen og Kåreviksvegen, er felles for bustadeigedomane 44/463, 43/137 og 43/138.
Avkøyrsla til bustadeigedom 43/27 er felles for bustadeigedomen og gangvegen til ballplass.

8.3 Langs fylkesvegen er avkøyrsla ved profil 215 felles for 42/7, 10, 42/9, 42/12 og 42/29. Avkøyrsla ved profil 230 felles for eigedommane 41/3, 42/11, 42/18, 42/23 og 42/24. Avkøyrsla ved profil 300 er felles for 42/8 og 43/5. Avkøyrsla ved profil 1325 er felles for 40/3, 40/46, 40/205, 40/206 og 40/207. Avkøyrsla lokalisert til Verftsvegen si sørside ved profil 1330 er felles for 40/3, 40/34, 40/5 og 40/208.

§9
KOMBINERTE FORMÅL

Område til bustad og forretning:

9.1 Eksisterande hovudbygning kan nyttast som bustad og forretning, som ikkje er til sjenanse for kringliggjande bygningar med omsyn til støy, trafikk og parkering.

9.2 Del av eksisterande uthus som ligg nærast Verftsvegen må fjernast for å få tilfredstillande tilkomst til eigedommen.

§10
FELLES FØRESEGNER

10.1 Ved sida av desse føresegnene gjeld Plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter.

10.2 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande reguleringsføresegner er vedtatt, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

10.3 Kommunen kan, når særlege grunnar talar for det tillate mindre vesentlege endringar frå reguleringsplanen og/eller frå desse føresegnene, i samsvar med plan- og bygningslova.

10.4 Før veganlegget vert opna, skal område som vert nytta til riggområde og liknande opparbeidast og setjast i stand. Vegutbyggjar er ansvarleg for at arbeidet vert utført.

10.5 Miljøverndepartementets sine retningsliner om vegtrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningslova, jfr. T-8/79 og T-1786, skal leggjast til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Det inneber at planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for utomhus støytilhøve ved opphald nær bustader er 55 dBA. For innomhus støytilhøve er planleggingsmålet 30 dBA. Alle planleggingsmål er gjevne som ekvivalent nivå i gjennomsnitt for døgeret.

Plassering og høgd på støyskjermar som skal byggast er synt på planteikning og i planskildring. For eigedomar som etter dei fastlagde tiltaka likevel får utomhus støynivå over 55 dBA, skal tilbod om lokal skjerm og/eller fasadetiltak vurderast i samband med gjennomføring av reguleringsplanen. Kva for eigedomar dette gjeld går fram av eigen støyrapport. Det endelege omfanget av lokal skjerming og/eller fasadetiltak vert fastlagt av utbyggar, i samsvar med ovannemnde retningsliner. Alle støyskjermingstiltak skal vere gjennomførte før veganlegget vert opna. Eventuelle avvik frå planleggingsmålet skal sendast Fylkesmannen til orientering. Gjeldande føresegner rettar seg berre mot noverande utbygde tomter.

Stord kommune 06.04.01
Rev. 11.08.03
Rev. 18.03.04 i samsvar med DS 0043/04.

STORD KOMMUNE

kristtornbyen

STOBO/Bjelland Burettslag
Postboks 316,

5402 STORD

Dato: 08.03.01 Vår ref: HOS - 99/02762
Jnr.: 002719/01 Dykkar ref:
Arkivnr.: BYG 40/283

MELLOMBELS BRUKSLØYVE FOR REKKEHUS (D1,D2,D3,D4,D5) PÅ EIGEDOM GNR 40 BNR 283,BJARNEBAKKJEN NR (2,4,6, 8,10,12,14,16,18 OG 20).

Me viser til synfaring måndag 26.02.2001.

Til stades: Leif Magne Vik (Berge Sag og Trelast A/S) og Harald Oddvar Sæbø frå Bygningskontrollen i Stord.

Grunnlag: Byggeløyve for oppføring av rekkehus nr. D1,D2,D3,D4 og D5 er gjeve ved vedtak 08.05.00 sak D S 0404/99.
Det er etter søknad frå Berge Sag og Trelast A/S gjeve dispensasjon frå trappebreidde jfr. vedtak gjort 18.01.01 sak D S 0032 / 01.
Det ligg føre reviderte teikningar stempla inn 02.03.2001.

Ansvarshavande: Berge Sag og Trelast A/S v/ Leif Magne Vik

Synfaringa omfatta husvære og uteboder og mellombels bruksløyve er gjeve på grunnlag av visuell synfaring. Kontrollen i denne samanheng omfattar ikkje nærare prøvingar og målingar av bygningskonstruksjoner.

Arbeidet er kontrollert i samsvar med § 99 i Plan- og bygningslova av 1985 og byggeforskrift av 1987. Etter ei samla vurdering kan det gjevast mellombels bruksløyve med desse vilkår/føresetnader og avgrensingar:

1. Husværa i einingane D1,D2,D3,D4 og D5 må ha godkjend(e) brannstige(ar) til felles disposisjon. Tallet på stigar må fastsetjast i samråd med Brannsjefen.

2. Det må byggjast støyskjerm mot fylkesvegen i samsvar med kravet i framlagt konsulentrapport frå Kilde Akkustikk A/S.

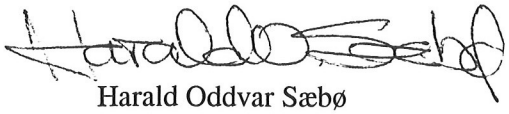
Vilkår i pkt 1 må utførast straks. Vilkår i pkt 2 må utførast innan 3 månader.

Pipe og eldstad skal alltid kontrollerast av feiarmeistar/feiar før bruk. Piper med vesentlege manglar og feilmonterte eldstader vert ikkje godkjente.

Regulering, byggesak og oppmåling Postboks 314 5402 Stord Telefon 53 49 68 39 Telefaks 53 49 68 10
Besøksadresse: Lønningsåsen 1 e-post post@stord.kommune.no

Før eldstad vert montert må difor feiarmeistar kontaktast og melding på fastsett skjema for eldstad vera innsendt/godkjend.

Med helsing



Harald Oddvar Sæbø

Kopi til : Berge Sag og Trelast A/S
Boks 1340,5406 Stord.
Brann og Feiarvesen, her

Utskriftsdato: 23.03.2026

Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord
Telefon: 53496600

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	283	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjarnebakkjen 4, 5411 STORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

MELLOMBELS FORRETNING

Kommune	
Stord	

X	utan grensejustering
	med grensejustering
J. nr.	87/97

Mellombels forretning for

Eigedom	Gnr. 40	Bnr. 283	Festenr.	
	Bruksnamn / adresse			
Representa-sjonspunkt	X 196980	Y -31440	Z 40	
	Kartblad AJ042-1-57	X Landsnett		

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
05. FEB. 1998
DAGBOKNR: 964
SORENSKRIVEREN I
SUNNHORDLAND

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr 70, §2-6, vert det attestert at det er rekvirert

Dato	10.12.97		
Rekvirert	X delingsforretning over ein parsell av kartforretning over festegrunn av	Gnr. 40	Bnr. 281
Rekvirent	Namn Bjelland Tomteselskap A/S v/ Berge Sag og Trelast A/S		
Løyve	Bygningsrådet i møte den X etter delegasjon den	Dato 20.01.98	Sak nr. DB 0006/98
	Nødvendig løyve frå andre organ er og gjevne, sjå pbl. §63 nr.3, jfr. §95 nr. 2		
Spesifikasjon			
Lokalisering og grenser	er påvist i marka X er ikkje påvist i marka	Ca. areal	1536 m²
Innbetalte gebyr	kr 10616,-		
Målebrev	Frist for utferding av målebrev: 02.02.2001		

Underskrift

Fullstendig forretning skal vera gjennomført ved at målebrev er utferda innan den oppgjevne tidsfrist.
Etter søknad kan fylkesmannen forlenga fristen. Vilkåra for å fullføra forretninga er tilstades.

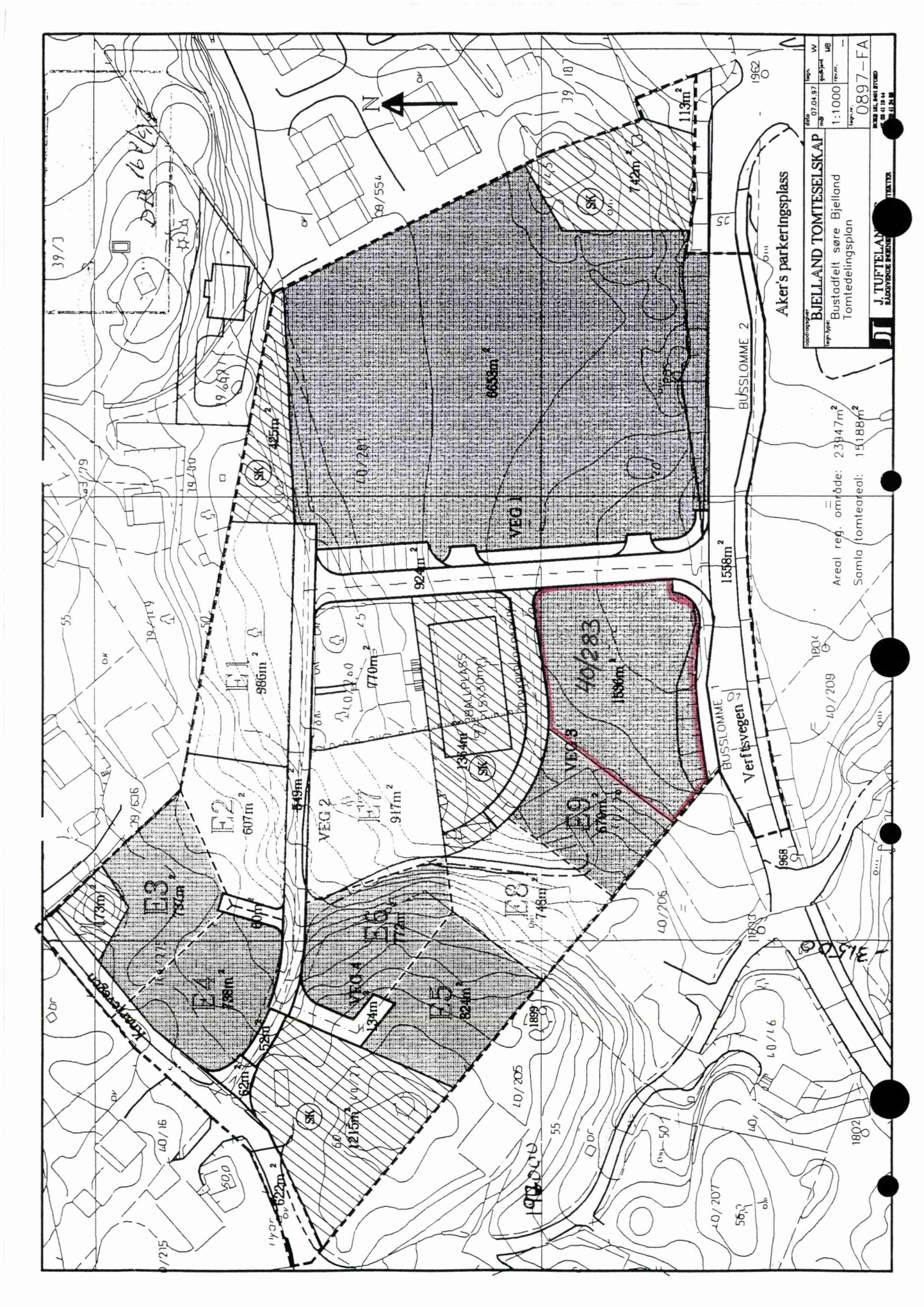
Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Stord	02.02.98	Per Kåre Halleraker	Tone J. Riisnæs

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 964 Tinglyst: 05.02.1998 Emb. 049 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretninga er fullstending gjennomført ved at målebrev er utferda

Dato	Målebrev nr.	Underskrift


BJELLAND TOMTESELSKAP
Bustadfelt søre Bjelland
Tomtedelingsplan
1:1000
089-FA
J. TUFTELAND
Aker's parkeringsplass
BUSSLOMME 2
BUSSLOMME 1
Verftsvegen
VEG 1
VEG 2
VEG 3
VEG 4
LEKEPLASS
Areal reg. område: 23947m²
Samla tomteareal: 15188m²
E1
E2
E3
E4
E5
E6
E7
E8
E9
40/283
N

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.