DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Varåsgrenda 55

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Tomannsbolig

Varåsgrenda 55, 5210 OS

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 54, bnr. 535

Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-2073 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DU1466

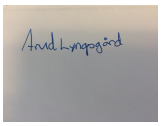
Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

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

Rapportansvarlig



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

Medlem av NITO

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig over 2 etasjer.
Bygningen er oppført 1979 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 1979.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1969 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1979. (referansenivået for bygningen).
En rekke egenskaper som f.eks. tetthet i bygget, varmeisolasjon og ventilasjon er annerledes for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1969 enn bygninger oppført etter dagens krav.

PARKERING
Parkering i felles garasje.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Boligen har en blanding av nyere og eldre overflater, innredninger og installasjoner.
Konstruksjoner er fra byggeår.
Boligen har for det meste en alminnelig slitasje utfra boligens alder.
Taktekking og takrenner ble skiftet i 2020.
Stålpipe montert i 2020.
Automatsikringer skiftet i 2020.
Vinduer skiftet i 2013.
Bad pusset opp i 2013 og 2014.
Varmtvannsbereder skiftet i 2009.
Kjøkkeninnredning fra 2008.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Taktekking skiftet i regi av borettslaget i 2020.

Takrenner og nedløp av stål.

Saltak i trekonstruksjoner.
Takkonstruksjonen er lukket og derfor ikke mulig å inspisere.

Over grunnmur er bygget ført opp i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vinduer med 3-lags isolerglass og isolerglass i trekarmer.
Vinduer skiftet i 2013.
Stedvis noe bruks og værslitasje.

Skråvinduer i møne med isolerglass i trekarm.
Vinduer er fra byggeår.

Entredør:
Laminert tredør med isolerglass.

Boddør:
Laminert tredør.

Dør fra soverom i 1. etasje:
Tredør med 3-lags isolerglass.

Altandør:
Tredør med 3-lags isolerglass.
Døren tar borti takrenne når døren åpnes helt opp.

Altan på ca 12 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde: 98-100 cm. Dagens krav er 100 cm.

Terrasse på ca 13,5 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Parkett, laminat, belegg og fliser.

Vegger:
Strie, tapet, mdf panelplater og malte plater.

Himling:
Malte plater og panel.
Overflater har noe bruksmerker og slitasje.

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt høydeforskjell i gulv:
1. etasje: ca 6 mm.
2. etasje: ca 14 mm målt i stue.

Isolert stålpipe fra 2020.
Vedovn i stue.
Eier opplyser at roterende plate for lufting i bunn av ovn sitter fast og er ikke mulig å rotere.

Tretrapp.

Fyllingsdører.
Blanding av opprinnelige og nyere dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Bad pusset opp i 2013.
Sokkelflis og baderomsplater på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Det meste av gulvet er flatt.
Ukjent type tettesjikt.
Plastsluk fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, toalett og dusj med glassdører.
Naturlig ventilering.
Våtsone mot grunn, yttervegg og bad.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Våtrom › 1. Etasje › Bad 2
Bad pusset opp i 2014.
Sokkelflis og baderomsplater på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Ukjent type tettesjikt.
Plastsluk fra byggeår.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil, toalett og dusj med glassdører.
Naturlig ventilering.
Våtsone mot grunn, yttervegg og bad.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeår.
Rommet er nå 47 år gammelt og har oversteget normal forventet levetid.
Belegg på gulv.
Malte plater på vegger og i himling.
Plastsluk.
Naturlig ventilering.
Innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Våtsone mot grunn.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2008 med profilerte fronter.
Fliser på vegg over laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Komfyr og oppvaskmaskin i innredningen.
Innredningen har noen bruksmerker og bruksslitasje.
Ansett som alminnelig slitasje utfra innredningens alder.
Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber fra byggeår.
Stoppekran under utslagsvask i vaskerom.

Synlige avløpsrør av plast.

Ventilator i kjøkken.
Ellers naturlig ventilering.

Luft til luft varmepumpe i stue.
Opplyst å være installert i 2010.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom.
Vannvolum på 250 liter.
Montert i 2009.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.
Automatsikringer fra 2020.
El-kontroll utført i 2024.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

Røykvarslere, brannslukkingsapparat og brannslange.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Hele bygget står over terreng og det er derfor liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i bygget.

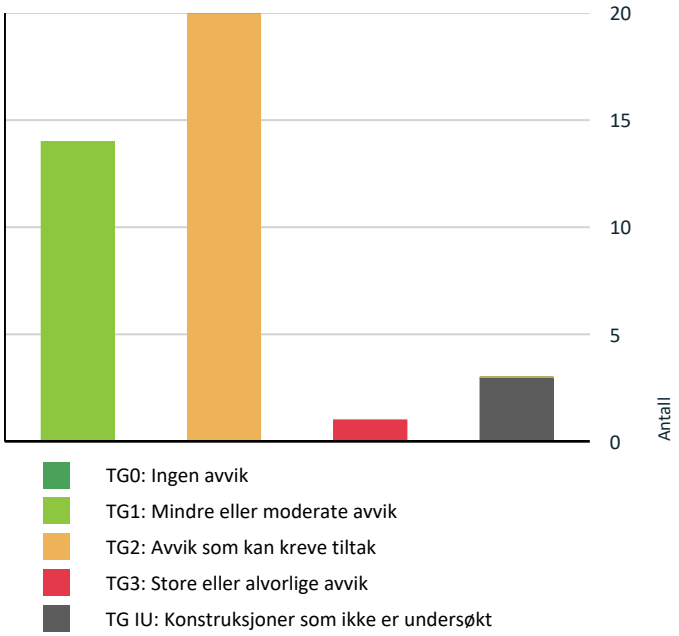
Ringmur i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

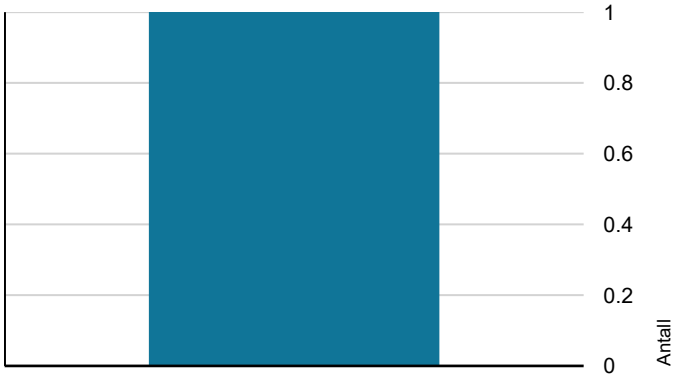
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket er delvis ca 2 cm for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar
Infoland

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein.
Taktekking skiftet i regi av borettslaget i 2020.

Av sikkerhetsmessige årsaker er taktekking inspisert fra bakkeplan.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av stål.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - 1

Beskrivelse
Snøfangere.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak i trekonstruksjoner.

Takkonstruksjonen er lukket og derfor ikke mulig å inspisere.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Over grunnmur er bygget ført opp i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Stedvis noe værslitasje.
Stedvis noe råte.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

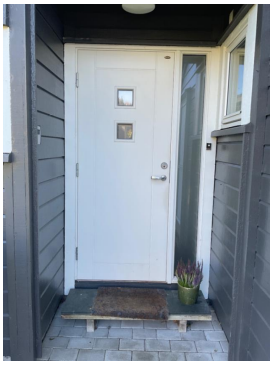
• Bord med råte må skiftes.
Ellers vedlikehold.





Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass og isolerglass i trekarmer.
Vinduer skiftet i 2013.
Stedvis noe bruks og værslitasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Skråvinduer i møne med isolerglass i trekarm.
Vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vinduer er fra byggeår og har naturlig noe bruks og værslitasje.
Vinduer har oversteget halvparten av normal forventet levetid og har dårligere isoleringsverdi en dagens vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Utføre vedlikehold/planlegge utskifting.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør:
Laminert tredør med isolerglass.

Boddør:
Laminert tredør.

Dør fra soverom i 1. etasje:
Tredør med 3-lags isolerglass.

Altandør:
Tredør med 3-lags isolerglass.
Døren tar borti takrenne når døren åpnes helt opp.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan på ca 12 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde: 98-100 cm. Dagens krav er 100 cm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Noe skjevheter i konstruksjonen.
En del slitasje på rekkverk og terrassebord.

• Rekkverket er delvis ca 2 cm for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rette av konstruksjonen og etablere bedre bæring mot grunn.
Ellers vedlikehold.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på ca 13,5 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Råte og slitasje på terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Planlegge utskifting av terrassebord.
Bord med råte må skiftes.
Konstruksjon under terrassebord må inspiseres og eventuelt utbedres når terrassebord er fjernet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Parkett, laminat, belegg og fliser.

Vurdering av avvik:
• Stedvis noe slitasje og da spesielt på parkett i stue.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold/oppussing.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Strie, tapet, mdf panelplater og malte plater.

Himling:
Malte plater og panel.

Overflater har noe bruksmerker og slitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt høydeforskjell i gulv:
1. etasje: ca 6 mm.
2. etasje: ca 14 mm målt i stue.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Isolert stålpipe fra 2020.
Vedovn i stue.
Eier opplyser at roterende plate for lufting i bunn av ovn sitter fast og er ikke mulig å rotere.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Bruksslitasje i trinn.
Knirk i trappen.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og lokal utbedring.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører.
Blanding av opprinnelige og nyere dører.

Vurdering av avvik:

• Dør til soverom i 2. etasje tar i gulv.
Stedvis noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

• Justere dør som tar i gulv.

VÅTROM

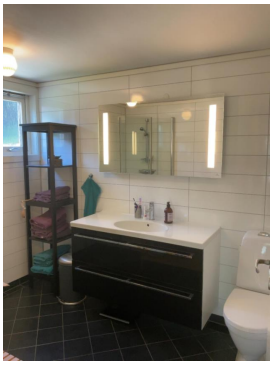
1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis og baderomsplater på vegger.
Malte plater i himling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert beslag i bunn av plater i våtsone.
Noe slitasje i nedkant av baderomsplater i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler å få montert beslag i bunn av plater, noe som skal gjøres på disse platene.
Følg med på utvikling av plater i våtsonen. Disse bør planlegges å skiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Det meste av gulvet er flatt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent type tettesjikt.
Plastsluk fra byggeår.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Tettesjikt har oversteget halvparten av normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, toalett og dusj med glassdører.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Noe krakkelering i servant.

Konsekvens/tiltak

• Ingen strakstiltak nødvendig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler å montere elektrisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone mot grunn, yttervegg og bad.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis og baderomsplater på vegger.
Malte plater i himling.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert beslag i bunn av baderomsplater i våtsone.
Noe slitasje i nedkant av plater.

Konsekvens/tiltak

• Montere beslag i bunn av plater, noe som skal gjøres på disse platene.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent type tettesjikt.
Plastsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Tettesjikt har oversteget halvparten av normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speil, toalett og dusj med glassdører.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler å montere elektrisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone mot grunn, yttervegg og bad.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Rommet er nå 47 år gammelt og har oversteget normal forventet levetid.

Belegg på gulv.
Malte plater på vegger og i himling.
Plastsluk.
Naturlig ventilering.
Innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone mot grunn.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

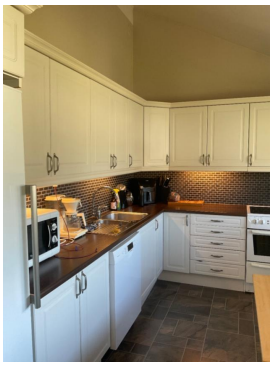
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2008 med profilerte fronter.
Fliser på vegg over laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Komfyr og oppvaskmaskin i innredningen.

Innredningen har noen bruksmerker og bruksslitasje.
Ansett som alminnelig slitasje utfra innredningens alder.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > KJØKKEN

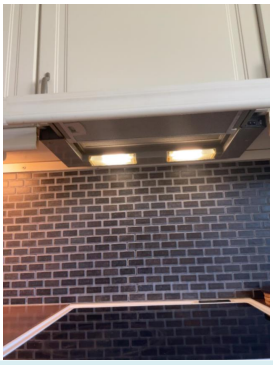
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber fra byggeår.
Stoppekran under utslagsvask i vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilator i kjøkken.
Ellers naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Begge bad og vaskerom har naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Montere elektrisk avtrekk i begge bad og i vaskerom.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue.
Opplyst å være installert i 2010

Årstall: 210 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom.
Vannvolum på 250 liter.
Montert i 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

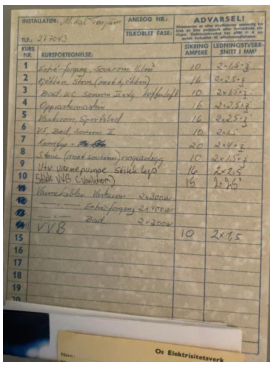
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.
Automatsikringer fra 2020.
El-kontroll utført i 2024.

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





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere, brannslukkingsapparat og brannslange.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Hele bygget står over terreng og det er derfor liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i bygget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i betong.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket er delvis ca 2 cm for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

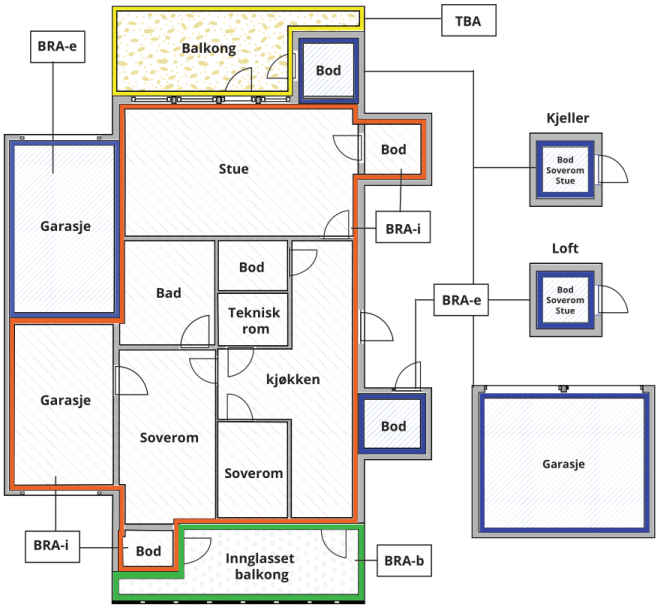
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	60			60	
1. Etasje	58	5		63	
SUM	**118**	**5**			
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue m/trapp, soverom, kjøkken		
1. Etasje	Bad, bad 2, entré, soverom, vaskerom, gang m/trapp, soverom 2, soverom 3	Bod	

Kommentar

Netto rom areal:
2. etasje:
Stue m/trapp: 39,5 m²
Soverom: 9,83 m²
Kjøkken: 9,73 m²

1. etasje:
Entre: 2,84 m²
Soverom: 11,31 m²
Vaskerom: 5,45 m²
Gang m/trapp: 9,84 m². Inkludert areal under trapp.
Soverom: 7,13 m²
Soverom: 11,4 m²
Bad: 2,5 m²
Bad: 5,29 m²

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Elin Cecilie Andersland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	54	535		0	36818.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Varåsgrenda 55

Hjemmelshaver
Småhaugane Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SMÅHAUGANE BORETTSLAG	954362752	H0101		Andersland Elin Cecilie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Varåsgrenda.
Kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikker, kjøpesenter, idrettsanlegg, Os badet, Os sentrum mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.10.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.09.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier	29.09.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.09.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

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

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Egenerklæring

Varåsgrenda 55, 5210 OS

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Varåsgrenda 55	Varåsgrenda 55	

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?

Februar 2008

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 mars 2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP 3257107

Informasjon om selger

Selger

Andersland, Elin Cecilie

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2014

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Flislegging og baderomspanel

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andersland Bygg

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det oppstod kondens fra ventil på taket etter skifting i 2020. Dette ble fikset.

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**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tak ble skiftet i 2020 i hele borettslaget via borettslaget. Borettslaget vil ha denne dokumentasjonen.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Kjell Aarvik og Os blikk

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2014

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vinduer ble skiftet i alle boenheter i regi av borettslaget. Borettslaget har dokumentasjon på dette og navn på firma.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker- ta kontakt med borettslaget

4.2.6 **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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utskiftning av sikringsskap til automatiske sikringer

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rokne Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fått ny pipe ved takutskiftning via borettslaget i 2020

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

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 79640096

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Elin Cecilie Andersland	**2026-09-21**

Identification

Elin Cecilie Andersland

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

Vedtekter

for Småhaugane borettslag org nr. 954 362 752.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.2.1977, og endret 14.2.1978, 26.2.1983, 11.4.1988, 27.4.2005, 25.4.2017, med iverksettelse fra lov om burettslag av 6.6.2003 sin ikrafttredelse.
Gjeldende fra 1. mai 2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Småhaugane borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Os kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Os kommune eier følgende leiligheter: Nr. 13, 53, 55, 61 og 63.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 4- 2.

2-3 overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra Generalforsamlingen i Brl. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.
Styret i Brl skal godkjenne oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner.
Alle godkjente ombygginger, påbygginger eller andre endringer av bygg skal ferdigstilles innen 12 måneder etter påbegynnelse. Dersom dette ikke blir utført innen tidsfrister skal andelseier dekke Brl merkostnader med å få dette ferdigstilt.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. borettslagslovens §4-15 første ledd.

3-2 **Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har komme fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Alt dyrehold, utenom tradisjonelle innedyr skal godkjennes av styret. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Andelseier har også ansvaret for elektriske ledninger inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen. Andelseier plikter å beise/male alle utvendige flater på sin bolig etter pålegg fra styret. Dersom dette ikke blir utført innen pålagte tidsfrister skal andelseier dekke Brl merkostnader med å få dette utført.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran, og øvrige rør, utstyr, sikringsskap fra og med første hovedsikring /inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-,-gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

(5) Andelseier plikter å holde ved like hage slik at trær og annen vegetasjon ikke er til fare, skade, hinder eller urimelig sjenanse for andre andelseiere, fellesarealene eller felles infrastruktur både over og under bakkenivå. Andelseier plikter å følge pålegg fra styret om å fjerne eller beskjære vegetasjon som er til slik fare, skade, hinder eller urimelig sjenanse.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(7) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr. også 2-4.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Andelseier plikter også å iverksette enklere skadebegrensende tiltak (tildekking etc.).

(9) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (6) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Borettslaget kan i slike tilfeller kreve regress av ansvarlig andelseier.

(2) Felles rør til og med innvendig stoppekran, ledninger, kanaler, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av utvendig kledning, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. . Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene kan være 1 eller 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr. borettslagslovens §8-2 (1).

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene (referat fra styremøter).

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens §3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om, og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og -protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:

1. vilkår for å være andelseier i borettslaget
2. bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
3. denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jfr. brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene.

Andelseiere skal alltid benytte seg av den parkeringsplassen som er tildelt andelen. Dette gjelder også når det er oppført garasje på tildelt plass.

Antall ladestasjoner for ladbare kjøretøy er begrenset og skal ikke benyttes uten skriftlig avtale med styret i borettslaget. Retningslinjer for bruk av ladestasjoner fastsettes av styret.

HUSORDENSREGLER FOR SMÅHAUGANE BORETTSLAG

1. Innledning
Borettslaget tilhører borettshaverne i fellesskap, og vi er alle ansvarlige for at det blir et godt bomiljø, der vi ikke sjenerer hverandre utilbørlig, og for at bostandarden opprettholdes med minst mulig utgifter. Det legges særlig vekt på å sikre barn et trygt oppvekstmiljø der de får utvikle seg naturlig.
Borettslagsloven, vedtekter, husordensregler og eventuelle andre regler som styret måtte bestemme, er styrets verktøy for a sikre et godt bomiljø i borettslaget.

Borettshaverne/leietakerne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden, besøkende og av andre som gis adgang til leiligheten.

2. Ro og orden
Det skal være ro i borettslaget i hverdager etter kl. 22.00 og i helger (fredag – lørdag) etter kl. 24.00. Aktiviteter som lager støy og kan være til sjenanse for øvrige beboere bør ikke ta til før kl. 07:00 i hverdager og før kl. 10:00 i helgene. Beboerne plikter a vise normalt hensyn til hverandre.

De nærmeste naboene bør varsles når det holdes større selskaper eller fester.

3. Fellesområdene
Det er vårt felles ansvar å vedlikeholde grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg som lekeapparater o.l.. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet. Skader påfører borettslaget - og dermed beboerne - unødvendige utgifter. Forsøpling må ikke forekomme. Hageavfall skal kun deponeres på angitte områder etter særskilte retningslinjer.

Styret og tunkontakt kan innkalle til dugnad. Alle husstander bør delta. Avtale om dugnadsarbeid utenom planlagte dugnader kan avtales særskilt. Alle plikter å varsle styret eller tunkontakt om skader eller feil på utstyr, bygninger eller uteområder.

4. Kjøring og parkering
Innenfor skiltene ved innkjøringen til borettslaget er det bare tillatt å kjøre for av- og pålessing av tyngre last. Kjøretøy skal ikke parkeres på området, men straks kjøres ut igjen og parkeres på en av parkeringsplassene. All kjøring inne på området må foregå svært aktsomt og ikke fortere enn normal gangfart (ca. 5 km/t).

Kjøretøy må parkeres i henhold til skilting og merking. Parkering på gangveier, plener eller andre fellesområder som ikke er parkeringsplass, tillates ikke.

Større kjøretøy (lastebiler o.l.), campingvogner, private tilhengere o.l. skal ikke parkeres på borettslagets område.

5. Dyrehold
Det er tillatt å anskaffe og holde dyr, men disse må ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra boenheten dersom en alminnelig ordning med klageren ikke kan oppnås. Styret avgjør i tvilstilfeller om en klage er berettiget. Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

6. Andre bestemmelser
Styret forplikter seg til å sende ut informasjon om styrets arbeid to ganger pr år, og ellers rundskriv ved behov. Styret må på sin side kunne forvente at informasjonen i rundskriv blir lest av beboerne.

Rundskriv eller oppslag fra styret eller BOB gjelder på lik linje med husordensreglene.

7. Brudd på husordensreglene
Brudd på husordensreglene bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører frem, må klagen fremmes skriftlig for styret, som avgjør hvordan det skal reageres. Styret avgjør om en klage er berettiget. Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg og fravikelse, jfr. vedtektene §6. a.

(sist oppdatert mars 2017)

Vedtekter

for Småhaugane borettslag org nr. 954 362 752.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.2.1977, og endret 14.2.1978, 26.2.1983, 11.4.1988, 27.4.2005, 25.4.2017,17.04.2023, med iverksettelse fra lov om burettslag av 6.6.2003 sin ikrafttredelse. Gjeldende fra 1. mai 2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Småhaugane borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bjørnafjorden kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Bjørnafjorden kommune eier følgende leiligheter: Nr. 13, 53, 55, 61 og 63.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 4- 2.

2-3 overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra Generalforsamlingen i Brl. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.
Styret i Brl skal godkjenne oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner.
Alle godkjente ombygginger, påbygginger eller andre endringer av bygg skal ferdigstilles innen 12 måneder etter påbegynnelse. Dersom dette ikke blir utført innen tidsfrister skal andelseier dekke Brl merkostnader med å få dette ferdigstilt.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. borettslagslovens §4-15 første ledd.

3-2 **Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har komme fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Alt dyrehold, utenom tradisjonelle innedyr skal godkjennes av styret. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Andelseier har også ansvaret for elektriske ledninger inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen. Andelseier plikter å beise/male alle utvendige flater på sin bolig etter pålegg fra styret. Dersom dette ikke blir utført innen pålagte tidsfrister skal andelseier dekke Brl merkostnader med å få dette utført.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran, og øvrige rør, utstyr, sikringsskap fra og med første hovedsikring /inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-,-gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

(5) Andelseier plikter å holde ved like hage slik at trær og annen vegetasjon ikke er til fare, skade, hinder eller urimelig sjenanse for andre andelseiere, fellesarealene eller felles infrastruktur både over og under bakkenivå. Andelseier plikter å følge pålegg fra styret om å fjerne eller beskjære vegetasjon som er til slik fare, skade, hinder eller urimelig sjenanse.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(7) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr. også 2-4.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Andelseier plikter også å iverksette enklere skadebegrensende tiltak (tildekking etc.).

(9) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (6) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Borettslaget kan i slike tilfeller kreve regress av ansvarlig andelseier.

(2) Felles rør til og med innvendig stoppekran, ledninger, kanaler, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av utvendig kledning, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. . Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 **Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene kan være 1 eller 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr. borettslagslovens §8-2 (1).

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene (referat fra styremøter).

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens §3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om, og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og -protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:

1. vilkår for å være andelseier i borettslaget
2. bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
3. denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jfr. brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene.

Andelseiere skal alltid benytte seg av den parkeringsplassen som er tildelt andelen. Dette gjelder også når det er oppført garasje på tildelt plass.

Antall ladestasjoner for ladbare kjøretøy er begrenset og skal ikke benyttes uten skriftlig avtale med styret i borettslaget. Retningslinjer for bruk av ladestasjoner fastsettes av styret.

Protokoll fra generalforsamling i Småhaugane borettslag 2026

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), signert 24.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- MONA HEGGELAND (..), signert 24.04.2026 med Signicat Sign BUYPASS
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), signert 24.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), signert 29.04.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SMÅHAUGANE BORETTSLAG

Sted: **Kuventræ barneskule**

Dato: **240.03.2026**

Møtet ble åpnet av:	Maria Therese Bjørdal
Til stede fra styret:	Maria Therese Bjørdal
	Trond Rognan
	Finn Rune Kristiansen
	Margrete Eide Vaage
	Torgeir Skjælaaen
Til stede fra BOB:	Benedicte Kvinge Johnsson

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling godkjennes

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	27
+ Antall fullmakter:	0
= Antall stemmeberettigede:	28

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Maria Therese Bjørdal

Vedtak: Maria Therese Bjørdal velges som møteleder

c) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Torgeir Skjælaaen

Vedtak: Torgeir Skjælaaen velges til referent

d) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Frode Sirevåg

Vedtak: Mona Stigen Heggeland

e) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Lena Stigen

Vedtak: Hege Dåvøy

f) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Dagsorden godkjennes

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Styret årsrapport godkjennes

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Årsregnskap godkjennes

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 140 000

Vedtak: Kr 140 000

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: Borettslaget har ikke særskilt honorar

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med borettslagets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Sammensetningen i styret <u>før</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Maria Therese Bjørdal	25-27
Styremedlem	Margrete Vaage	25-27
Styremedlem	Finn Rune Kristiansen	24-26
Styremedlem	Torgeir Skjælaaen	24-26
Styremedlem	Trond Rognan	24-26
Varamedlem	Idar Furevik	25-26
Varamedlem	Margrethe Rinde	25-26

Forslag til kandidater:
Styreleder – Martin Hammersland Nielsen

Styremedlem for ett år – Finn Rune Kristiansen

Styremedlem for to år – Torgeir Skjælaaen

Styremedlem for to år – Inge Forstrønen

Varamedlemmer – Idar Furevik og Tiril Grønvigh Rotnes

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Martin Hammersland Nielsen	26-28
Styremedlem	Margrete Vaage	25-27
Styremedlem	Finn Rune Kristiansen	26-27

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

Styremedlem	Torgeir Skjælaaen	26-28
Styremedlem	Inge Forstrønen	26-28
Varamedlem	Idar Furevik	26-27
Varamedlem	Tiril Grønvigh Rotnes	26-27

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

6. Andre saker

1. Søknad Varåsgrenda 59 – platting og levegg - godkjent
2. Søknad Varåsgrenda 59 – ramme til solskjerming - godkjent
3. Søknad Varåsgrenda 36 – balkong og soverom, påbygg - godkjent
4. Søknad Varåsgrenda 33 – trapp frå terrasse - godkjent
5. Tilskot rørutbetring

   1. Generalforsamlinga vedtek å etablere ei tidsavgrensa tilskotsordning for oppgradering av rør anlegg i den enkelte andel.
   Ordninga gjeld med tilbakeverkande kraft frå 01.01.2020 t.o.m. 31.12.2029.

   2. Tilskotsnivå:
   a) Grunn-tilskot kr 30 000 for full oppgradering.
   (kjøkken + alle våtrom), inkl. utskifting av innvendig stoppekran og sluk ved oppussing.
   b) Deltilskot kr 15 000 for delvis oppgradering.
   (t.d. eitt våtrom + stoppekran).
   Arbeidet skal utførast av kvalifiserte fagfolk og dokumenterast.

   Utbetaling skjer etter at andelseigar har sendt inn dokumentasjon på fullført arbeid.
   Tiltak fullført etter 01.01.2020 kan få tilskot med tilbakeverkande kraft.

   Styret skal ikkje ha utøvande rolle i planlegging eller bestilling.
   Kvar andelseigar står sjølv for bestilling og gjennomføring.

   GF fastset budsjettramme for ordninga:

Tomannsbustadar 64 stk.	Kr. 30.000,-	Kr. 1.920.000,-
Leilegheiter 12. stk.	Kr. 15.000,	Kr. 180.000,-
	-	
Totalt:		**Kr. 2.100.000,-**

   Ordninga er i tråd med vedtektene (§5-1, §5-2, §10-3) og er retta mot risikoreduksjon og likebehandling.

Saken avgjort ved skriftlig avstemning:

Stemmer for: 19

Stemmer mot: 7

Blanke stemmer: 2

Tilskuddsordning er godkjent

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

6. Valkomité 2026
    a. Trond Rognan
    b. Henrik Kvamme

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

Underskrifter:

Møteleder

_____

Referent

_____

Protokollunderskriver

_____

Protokollunderskriver

_____

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

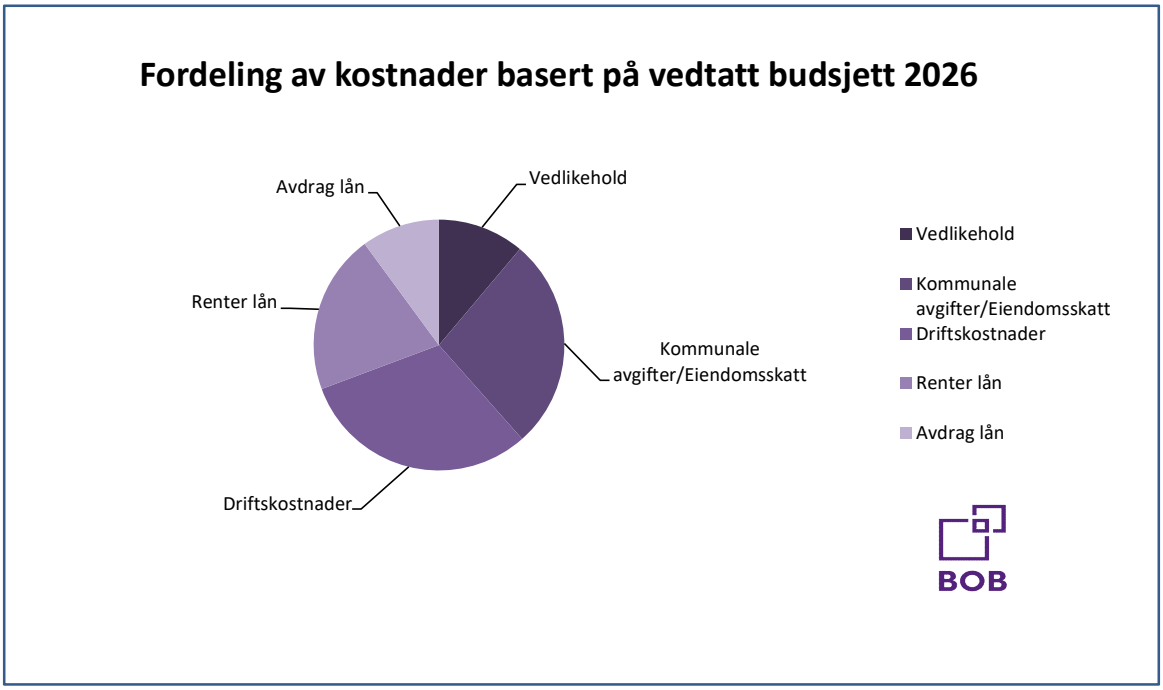
Forseglet av

Posten Norge

Boligselskapets navn	50	SMÅHAUGANE BORETTSLAG (0050)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	615 000	10 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 508 000	24 %
Driftskostnader	1 703 600	27 %
Renter lån	1 137 000	18 %
Avdrag lån	557 400	9 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	743 400	12 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	6 264 400	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I

SMÅHAUGANE BORETTSLAG

Dato: 24. MARS 2026
Kl.: 18:00 – 20:00
Sted: KUVENTRÆ SKOLE (Musikkrommet)

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Mvh
Småhaugane borettslag
Bjørnafjorden Kommune

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling i Småhaugane Borettslag

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styre
   Forslag til nytt styre:

Verv	**Navn**	**Periode**
Styreleder	Martin Hammersland Nielsen	2026-2028
Styremedlem	Margrete Vaage	2025-2027
Styremedlem	Finn Rune Kristiansen	2026-2027
Styremedlem	Torgeir Skjælaaen	2026-2028
Styremedlem	Inge Forstrønen	2026-2028
Varamedlem	Tiril Grønvigh Rotnes	2026-2027
Varamedlem	Idar Furevik	2026-2027

6. Andre/Innkomne saker

6.1. Søknad Varåsgrenda 59 – platting og levegg.
Styret innstiller på godkjenning. Sjå vedlegg

6.2. Søknad Varåsgrenda 59 – ramme til solskjerming.
Styret innstiller på godkjenning. Sjå vedlegg

6.3. Søknad Varåsgrenda 36 – balkong og soverom, påbygg.

Styret innstiller på godkjenning. Sjå vedlegg

6.4. Søknad Varåsgrenda 33 – trapp frå terrasse.
Styret innstiller på godkjenning. Sjå vedlegg

6.5. Tilskot rør utbetring.
Forslag frå styret. Sjå vedlegg

6.6. Valgkomitè 2027.
Valgkomité pleier å bestå av avtroppende styremedlemmer. Dersom noen fra sittende styremedlemmer blir gjenvalgt, må det derfor utnevnes 1 ny person til valgkomité til neste år. Komiteen bør bestå av minimum 2 personer, og oppgavene er å rekruttere inn nye styremedlemmer etter behov.

RAPPORT FRÅ STYRET 2026 FOR SMÅHAUGANE BORETTSLAG

Ei oppsummering av styret og styrets arbeid i perioda:

Styrets samansetning:

Styreleder:	Maria Therese Bjørdal
Nestleder:	Torgeir Skjælaaen
Styremedlemmer:	Margrete Vaage
	Trond Rognan
	Finn Rune Kristiansen
Varamedlemmer:	Idar Furevik
	Ingunn Rinde
Valgkomitè:	Arve Aksnes & Trond Rolland

Om Borettslaget:

- Småhaugane borettslag består av 76 boligandeler, fordelt på 12 leiligheter og 64 tomannsboliger
- Hjemmeside: https://www.smahaugane.no
- Epost adresse til borettslagets styre: smaahaugane@live.com
- Organisasjonsnummer: 954 362 752
- Forretningsfører: BOB BBL
- Forsikringsselskap: IF forsikring. Polisenummer: SP 3257107

Styremøter i inneværende styreperiode:

- Totalt har sittende styre avholdt 9 styremøter i perioden.

Utvalgte saker som har vært behandlet i styreperioden:

- Sak 6.5. Tilskudd til rørutbedring
- Ladesystem for elbiler
- BIR – Matavfall
- Fellesutgifter
- Felles lån
- Kontainer
- Vedlikeholdsarbeid utført i perioden
- Tun kontakter
- Tiltak for et godt bomiljø
- Utbedring av store leikeplass

Utvalgte saker som har vore behandlet i styreperioden:

- **<u>Vedlikehold av rør:</u>**

Styret foreslår en tilskuddsordning for å motivere andelseiere til å iverksette utbedring av rør i rør i egen andel, jfr. sak 6.5. Videre i rapporten vil du kunne lese mer om bakgrunn for forslaget og hvordan det er tenkt utført i praksis. Det vil bli gjennomført avstemming på årets generalforsamling på denne tilskuddsordningen, med ***krav om at 2/3 stemmer ja for å få igjennom forslaget.***

1. Bakgrunn og formål

Styret legg med dette fram ei vurdering av tilskotsordning for andelseigarar som ønskjer å utbetre røranlegg i eigen andel. Styret har ingen utøvande rolle i sjølve gjennomføringa; kvar andelseigar skal sjølv bestille og betale arbeidet, men GF må ta stilling til om det skal givast tilskot og på kva nivå. Dette gjeld utskifting av rør, innvendig stoppekran og sluk.

2. Datagrunnlag og svarprosent

Det er motteke 41 svar av totalt 76 andelar (svarprosent 53.9 %).
Resultata må derfor tolkast med varsemd og viser indikasjonar heller enn eit fullstendig bilde.

3. Hovudfunn frå kartlegginga (omrekna til 76 andelar)

- *Har rør-i-rør (basert på svar): 15/76*
- *Har ikkje rør-i-rør: 26/76*
- *Ukjent status (ikkje svart): 35/76*
- *Planar om rehabilitering: Ja 2/76, Usikker 14/76, Nei 25/76, Ikkje svart 35/76*
- *Tilskot si betydning: Bidrar positivt 19/76, Avgjerande 6/76, Ikkje behov 14/76, Ville gjort det uansett 2/76, Ikkje svart 35/76*
- *Syn på nivå kr 20 000: Altfor lågt 26/76, Fornuftig 14/76, For høgt 1/76, Ikkje svart 35/76*

4. Vedtekter og ansvarsdeling

Etter vedtektene §5-1 har andelseigar ansvar for rør i eigen leilegheit etter innvendig stoppekran. Burettslaget har etter §5-2 ansvar for sjølve stoppekrana samt fellesrør. Vedtektene skil også på sluk: Andelseigar betaler ved modernisering, medan laget betaler ved slitasje/elde. Tilskotsordninga er meint å dekke andelseigar sin kostnad ved å overta ansvaret for utskifting av stoppekran, samt førebygge skader på sluk før dei blir eit forsikringsansvar for laget.

GF må vedta tiltak som påfører laget kostnader utover vanleg forvaltning (§8-3). Mindretalsvernet (§10-3) krev at ordninga ikkje gir urimeleg fordel for nokre andelseigarar.

5. Risiko- og konsekvensvurdering

Gamle røropplegg og tilførselsleidningar i grunnen kan gi vanskelege og kostbare skadar. Oppgradering til rør-i-rør reduserer risiko for lekkasjar og framtidige forsikringskostnader. Tiltak gjennomført forskriftsmessig (TEK17) er naudsynt for å redusere skadepotensialet.

6. Anbefalt tilskotsordning

Styret understrekar at det er kvar andelseigar sitt ansvar å bestille, gjennomføre og dokumentere arbeidet. Styret skal ikkje ha utøvande funksjon, og det skal ikkje etablerast rammeavtaler eller koordinering frå styret si side. GF tek stilling til om det skal givast tilskot.

1. *Grunntilskot for tomannsbustad kr. 30 000 for full oppgradering (kjøkken + alle våtrom), inkl. utskifting av innvendig stoppekran og sluk. Arbeidet skal utførast av godkjent føretak og dokumenterast med samsvarserklæring / sluttdokumentasjon.*
2. *Grunntilskot for leilegheit kr. 15 000 for full oppgradering (kjøkken + alle våtrom), inkl. utskifting av innvendig stoppekran og sluk. Arbeidet skal utførast av godkjent føretak og dokumenterast med samsvarserklæring / sluttdokumentasjon.*
3. *Deltilskot på 50 % av grunntilskot for delvis oppgradering (t.d. eitt våtrom + stoppekran), med same dokumentasjonskrav. Maks tilskot pr. andel er lik grunntilskot.*
4. *Ordninga gjeld **frå vedtaksdato til 31.12.2029**, med budsjettramme fastsett av GF.*
5. *Tilskot kan givast for arbeid dokumentert fullført **etter 01.01.2020** (tilbakeverkande kraft).*

   Frå 01.01.2030 anses teknisk levetid på røranlegget som passert.
   Styret vil da praktisere vedtektene strengt (§ 5-1.10) og kreve regress for egenandel / tap dersom lekkasjer oppstår som følge av manglende vedlikehold / utskifting.

7. Prosess

Styret informerer andelseigarar om ordninga dersom ho blir vedteken av GF og behandlar søknader om tilskot etter dei fastsette kriteria.
Gjennomføring, bestilling og kontroll av arbeid er andelseigar sitt ansvar.

- **<u>Ladesystem for elbiler</u>**:

  Styret har i perioden jobbet videre med utfordringer knyttet til tilgang og prisnivå på ladere som er kompatible med vårt eksisterende ladesystem fra DEFA. En del av løsningen har vært å gå over til nye, enklere og rimeligere ladere fra Easee i Industriveien, da denne delen av anlegget ligger isolert og kun bestod av fire ladere. Som følge av det høye prisnivået på nye enheter til resten av laget, har tre beboere fått montert brukte ladere som det har lyktes styret å fremskaffe på annet vis.

  De fire DEFA-laderne som ble demontert i Industriveien, er flyttet og satt opp som fellesladere: to på parkeringen ved Øvre Varåsen og to på Øvre parkering. ***Disse er tilgjengelige*** og allerede i bruk av enkelte beboere, og fremgangsmåten er beskrevet på nettsidene. Vi har imidlertid ventet med å gå ut med felles informasjon til alle, da vi ikke har fått merket opp plassene grunnet kuldeperioden, samt at det har vært

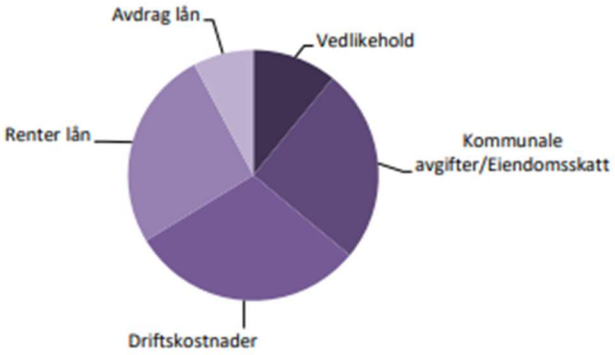
utfordringer med å få flyttet parkerte biler.

Driftsmessig har det vært relativt få hendelser, men vi ser utfordringer knyttet til ladeeffekt, og dette er noe neste styre må arbeide videre med. Løsninger på oppståtte problemer har blant annet vært å restarte ladere, begrense ladeeffekten i selve bilen, samt fjerning av kondens ved å tørke ladekabel innendørs. Det jobbes per nå med feilsøking på en spesifikk lader.

- **BIR – Matavfall:**
  Borettslaget sin avtale med BIR er tømming av restavfall 1. g. pr. mnd. pr. andel. Tømminger utover dette medfører en ekstra kostnad pr. tømming på kr. 33,- Som et tiltak for å holde driftskostnadene lave har styret inngått avtale med BIR om etablering av felles kontainer / iglo til matavfall, og glass / metall. Igloene er i dag plassert ved garasjene mot Varafjell

  En gjennomgang av faktura fra BIR viser reduksjon i ekstra tømminger fra 2023 med kr. 47.475 til 2025 med kr. 32.310, -
  En samlet innsparing på kr. 15.165, - som følge av færre ekstra tømminger.

- **Fellesutgifter**
  Det har ikke vært noen økninger i felleskostnader i denne styreperioden. Felleskostnaden dekker *driftsutgiftene til borettslaget i form av lån, vedlikehold, kommunale avgifter, renovasjon og andre driftskostnader*. Dette bildet er hentet fra budsjettplanlegging og viser fordeling av innbetalte felleskostnader.



- **Felles lån**
  Styret har forhandlet renteprosent med vår bank Nordea og fått en redusert rentesats fra våren 2025.

- **Kontainer:**
  Styret har avtale med ASK om kontainer til hageavfall. Vi minner om at det ikke er ønskelig at det blir kastet større trær o.l. Kontainer er plassert på den store lekeplassen midt i borettslaget. Plasseringen er foretatt etter å ha forsøkt ut ulike løsninger. Kontainer er tømt 6 ganger i løpet av perioden.

Vedlikeholdsarbeid utført i perioden:

- Fellesdugnader:
  Det har vore gjennomført fleire fellesdugnadar i perioden. Arbeidet har stort sett blitt utført ved store lekeplass, ballbinge, fjerning av parkslirekne og anna. Styret vil framsnakke fellesdugnadar i borettslaget, og at det er ein fin måte å bli kjent med naboar for både store og små.

- Vedlikeholdsgruppen:
  Vedlikeholdsgruppen kom godt i gang i 2025 og har utført flere viktige oppgaver. Blant annet har de bygget rampe ved inngangen til fellesboden, laget ny sittegruppe og benker på den store lekeplassen, og bidratt i det pågående utbedringsarbeidet på fellesområdet.

  Gruppen har også ansvar for vedlikehold av plenklippere og annet fellesutstyr. Det kommer tidvis mange meldinger om utstyr som må repareres, og vi minner om at alt fellesutstyr er kjøpt inn for bruk på fellesområdene. Det er derfor viktig at alle bruker og behandler utstyret på en forsvarlig måte.

  Styret har i 2025 kjøpt inn tre elektriske maskiner – plenklipper, hekksaks og kantklipper – og sørget for at alle kan lades samtidig i fellesboden. Vedlikeholdsgruppen har i tillegg ryddet i boden og kastet avfall utenom ordinær dugnadstid

- Maling:
  Alle andelseiere plikter å sikre godt vedlikehold av egen andel. Dette er blant annet å male ved behov. Styret sikrer innkjøp av maling som blir plassert ved «tv boden» og er tilgjengelig for alle. Det er viktig at alle tar hensyn til at felles maling ikke skal benyttes til påbygg av opprinnelig bolig. Dette må den enkelte andelseier selv kjøpe inn. Er du usikker på hva som er opprinnelig bolig, og hva som er påbygg i din andel ta kontakt med styret. Borettslaget har avtale med Flugger på Nesttun. Flugger har oversikt over ulike fargekoder som er brukt i borettslaget.

- Vedlikeholdsarbeid:
  Vi har i 2025 inngått avtale med Ole Ronny Svensen som har utført flere nødvendige vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

  Det er blant annet skiftet ut tre boddører, utført mindre reparasjoner som utskifting av bord, justering av terrassedør og utbedring av råteskade i bærebjelke, bistått sammen med rørlegger i en forsikringssak knyttet til lekkasje i en utekran.
  I tillegg er det som vanlig utført løpende vedlikehold av våre felles gatelys, inkludert utskifting av lyspærer der behovet har oppstått.

- **Tunkontakter:**
  Småhaugane borettslag er inndelt i 8 ulike tun. Hvert tun har egen tunkontakt. Dette ansvaret rullerer på omgang innad i tunet frå år til år. I tillegg inviterer styret

til et felles møte med alle Tunkontakter før våren for å samsnakke om behov for vedlikehold i kommende periode. Ansvar og oppgaver til tunkontaktene er å planlegge og kalle inn til tundugnadar, samt å sikre vedlikehold av eget tun og den delen av fellesområdet som tunet har ansvar for. I perioden har vi dessverre fått tilbakemelding om at dette ansvaret ikke er opprettholdt av enkelte tun. På ei kartlegging til styret svarar 4 av 8 tun at dei har gjennomført eit bredt spekter av vedlikehalds- og trivselstiltak. Felles for dei er aktiv innsats knytt til uteområde, leikeplassar, rydding og generell forskjønning. Nokre tun har hatt fleire organiserte dugnader, medan andre har fordelt arbeid jamt utover året. Halvparten av tuna har ikkje levert rapport til styret

Hvert tun får tilskudd med kr. 1.000, - pr. år til innkjøp av blomster og liknende til tunet for å skape trivsel og et godt bomiljø.

For meir informasjon sjå: Tun og tunkontakter | Småhaugane borettslag

- **Tiltak for et godt bomiljø:**
  Det ble invitert til Sankt hans feiring sommeren 2025. Det var godt oppmøte av både små og store, og en hyggelig sosial sammenkomst i borettslaget.

- **Utbedring av store lekeplass:**
  Etter generalforsamlingen i 2025 ble det avholdt beboermøte for å drøfte utbedring av store lekeplass.

  Det er valte å dele opp utbetringa i tre delprosjekt for å sikra framdrift innanfor dei økonomiske rammene våre.

  Delprosjekt 1 – Leikeapparat:
  Det er laga kant rundt furua. I tillegg er det lagt fallsand rundt alle leikeapparat, og asfaltert rundt desse. Dette bidrar til eit ryddig og fint leikeområde. Det er i tillegg kjøpt inn kost og spader som står i fellesbod slik at en kan koste rundt apparata når sanden flyttar seg rundt.

Asfalt	103.950,-
Fallgrus	15.400,-
Trevirke	4.800,-
Duk under fallgrus	2.985,-
Kantstein	4.626,-
Totalt pr. 2025	**140.061,-**

  Delprosjekt 2 – grønsak- og frukthage.
  Det er planta 6 frukttrær langs enden av lekeplassen.

6 frukttrær inkl. planting	6.000, -

Totalt pr. 2025	**6.000, -**

Delprosjekt 3 – benkjar, pergola og sitjeplassar.

Det er bygd 2 bord med benk som er plassert ved inngangen til lekeplassen.

Materiale Bygger `n	4.169,-
Totalt pr. 2025	**4.169,-**

Dato: 11.02.26.

Underskrifter: Maria Therese Bjørdal

Torgeir Skjælaaen

Trond Rognan

Margrete Vaage

Finn Rune Kristiansen

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Småhaugane Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Småhaugane Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: RI80Q-XPHMI-G4DKS-6TRC6-RH1QD-7F69F

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RI80Q-XPHMI-G4DKS-6TRC6-RH1QD-7F69F

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."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 85.165.xxx.xxx
2026-03-03 20:32:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RI80Q-XPHMI-G4DKS-6TRC6-RH1QD-7F69F

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

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

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

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

Småhaugane Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Småhaugane Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	6 164 784	6 080 416	6 164 800	6 164 800
Andre inntekter	3	135 703	233 759	87 000	99 600
Sum inntekter		**6 300 487**	**6 314 175**	**6 251 800**	**6 264 400**
Driftskostnader					
Dugnad		0	825	0	0
Styrehonorar	4, 5	140 000	140 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	4	19 740	19 740	19 700	19 700
Avskrivninger	6	263 496	263 496	263 500	263 500
Felles strøm og varme		162 836	134 626	130 000	148 000
Festeavgift/tomteleie		500	500	500	500
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 360 423	1 376 181	1 550 000	1 508 000
Andre driftskostnader	7	841 368	710 668	813 900	834 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	78 702	53 200	21 000	21 000
Vedlikehold	9	242 241	122 336	615 000	615 000
Forretningsførsel		163 267	155 535	168 300	177 200
Revisjonshonorar		15 500	14 750	15 500	16 000
Kontingent		22 800	22 800	22 800	26 600
Forsikring		280 306	250 280	280 300	314 000
Sikringsfond		6 173	5 516	4 800	6 200
Sum driftskostnader		**3 597 351**	**3 270 453**	**4 045 300**	**4 090 100**
Driftsresultat		**2 703 136**	**3 043 722**	**2 206 500**	**2 174 300**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		137 320	82 515	0	0
Andre renteinntekter		893	1 112	0	0
Sum finansinntekter		**138 213**	**83 627**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		1 272 238	1 443 738	1 475 700	1 137 000
Sum finanskostnader		**1 272 238**	**1 443 738**	**1 475 700**	**1 137 000**
Resultat av finansposter		**-1 134 025**	**-1 360 111**	**-1 475 700**	**-1 137 000**
Resultat		**1 569 112**	**1 683 611**	**730 800**	**1 037 300**
Til/fra udekket tap		1 569 112	1 683 611	0	0
Sum disponeringer		1 569 112	1 683 611	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Småhaugane Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	20 200 525	20 200 525
Tomt	10, 11	1 482 709	1 482 709
Andre driftsmidler	6	588 786	724 613
Sum varige driftsmidler		**22 272 019**	**22 407 846**
Sum anleggsmidler		**22 272 019**	**22 407 846**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		364 047	309 505
Andre fordringer		49 737	36 045
Sum fordringer		**413 784**	**345 550**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 489 936	2 267 266
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 489 936**	**2 267 266**
Sum omløpsmidler		**3 903 720**	**2 612 816**
SUM EIENDELER		**26 175 739**	**25 020 662**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Småhaugane Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 600	7 600
Sum innskutt egenkapital		**7 600**	**7 600**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-4 378 674	-5 947 785
Sum opptjent egenkapital		**-4 378 674**	**-5 947 785**
SUM EGENKAPITAL		**-4 371 074**	**-5 940 185**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	22 656 576	23 145 496
Borettsinnskudd	11	7 272 400	7 272 400
Sum langsiktig gjeld		**29 928 976**	**30 417 896**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		42 648	36 495
Leverandørgjeld		377 528	316 876
Skyldige off. myndigheter		19 740	19 740
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		140 000	140 000
Påløpne renter		7 908	0
Annen kortsiktig gjeld		30 013	29 840
Sum kortsiktig gjeld		**617 837**	**542 951**
SUM GJELD		**30 546 813**	**30 960 847**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 175 739**	**25 020 662**

Bergen,
Styret for Småhaugane Borettslag

Maria Therese Bjørdal
Styrets leder

Margrete Eide Vaage
Styremedlem

Finn Rune Kristiansen
Styremedlem

Trond Rognan
Styremedlem

Torgeir H. Skjælaaen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og
NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bjørnafjorden.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	5 764 416	5 639 008	5 764 400	5 764 400
3815	Dugnadsinnbetalinger	0	34 200	0	0
3816	TV/Internett	400 368	407 208	400 400	400 400
Sum felleskostnader		**6 164 784**	**6 080 416**	**6 164 800**	**6 164 800**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	135 703	114 865	87 000	87 000
3849	Diverse inntekter	0	0	0	12 600
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	0	118 894	0	0
Sum andre inntekter		**135 703**	**233 759**	**87 000**	**99 600**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	140 000	140 000	140 000	140 000
Sum styrehonorar		**140 000**	**140 000**	**140 000**	**140 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Veibom	Lekeplass, lekeapparater	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	19 400	29 750	123 495	1 317 478
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	19 400	29 750	123 495	1 317 478
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	263 496
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 400	29 750	123 495	856 360
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	461 118
Anskaffelsesår	2012	2012	2015	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2

	Oppgradering store lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	127 668
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	127 668
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0
Bokført verdi pr.31.12	127 668
Anskaffelsesår	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	10

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	5 797	439	2 500	2 500
5902	Gaver til styremedlemmer	0	0	500	500
6300	Kostnader møter/arrangement	271	436	4 000	4 000
6325	Renovasjon Boligselskap	317 391	238 436	230 000	230 000
6326	Snømåking og salting	64 373	66 813	80 000	80 000
6335	Containerleie/ -tømming	13 600	13 538	15 000	15 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 400	0	0	0
6362	Maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6375	TV/Internett	400 368	345 382	400 400	400 400
6390	Andre driftskostnader	0	0	50 000	50 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	1 678	5 000	5 000
6630	Egenandel ved skade	34 000	40 000	20 000	40 000
6800	Kontorkostnader	800	0	0	0
6860	Kursutgifter	0	500	0	0
6940	Porto	0	0	1 500	0
7740	Øreavrunding	0	7	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	1 875	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 493	1 564	0	2 000
Sum driftskostnader		**841 368**	**710 668**	**813 900**	**834 400**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	2 234	2 636	0	0
6510	Verktøy og redskap	6 317	8 870	0	0
6512	EL Bil ladepunkt m.m	35 807	40 314	16 000	16 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	33 515	0	5 000	5 000
6553	Abonnement og lisenser	829	1 381	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**78 702**	**53 200**	**21 000**	**21 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	13 439	33 691	100 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	1 119	0	350 000	350 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	63 327	15 722	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	17 226	21 805	0	0
6614	Vedlikehold maling	9 759	10 649	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	137 372	40 469	50 000	50 000
6690	Vedlikehold	0	0	115 000	115 000
Sum vedlikehold		**242 241**	**122 336**	**615 000**	**615 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Bygninger

	Boliger (anskaffelse)	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	20 200 524	1 482 708
Anskaffelseskost pr.31.12	20 200 524	1 482 708
Bokført verdi pr.31.12	20 200 524	1 482 708
Anskaffelsesår	1981	1979

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	29 928 976	30 417 896
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	21 683 233	21 683 233

Note 12 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-4 378 674	-5 947 785

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.25: 6,15%, løpetid 2 år		
Opprinnelig 2023	24 102 000	
Nedbetalt tidligere	956 504	
Nedbetalt i år	23 145 496	
Lånesaldo 31.12		0
Innfrielsesdato: 25.03.2025		
Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2025	23 145 496	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	488 920	
Lånesaldo 31.12		22 656 576
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2048		
Sum langsiktig gjeld		**22 656 576**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 569 692

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308127438	64	313 652	20 073 728
	12	215 235	2 582 820

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**2 069 865**	**578 425**
Periodens resultat	1 569 112	1 683 611
Årets avskrivninger	263 496	263 496
Årets investeringer	-127 669	0
Opptak lån	23 145 496	0
Avdrag lån	-23 634 416	-455 667
Endring i disponible midler	**1 216 019**	**1 491 440**
Disponible midler 31.12.	**3 285 884**	**2 069 865**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0050 årsregn...

Name	Date
Kristiansen, Finn Rune	**2026-02-22**

Identification

bankID Kristiansen, Finn Rune

Name	Date
Vaage, Margrete Eide	**2026-02-19**

Identification

bankID Vaage, Margrete Eide

Name	Date
Skjælaaen, Torgeir Hansen	**2026-02-20**

Identification

bankID Skjælaaen, Torgeir Hansen

Name	Date
ROGNAN, TROND	**2026-02-26**

Identification

bankID ROGNAN, TROND

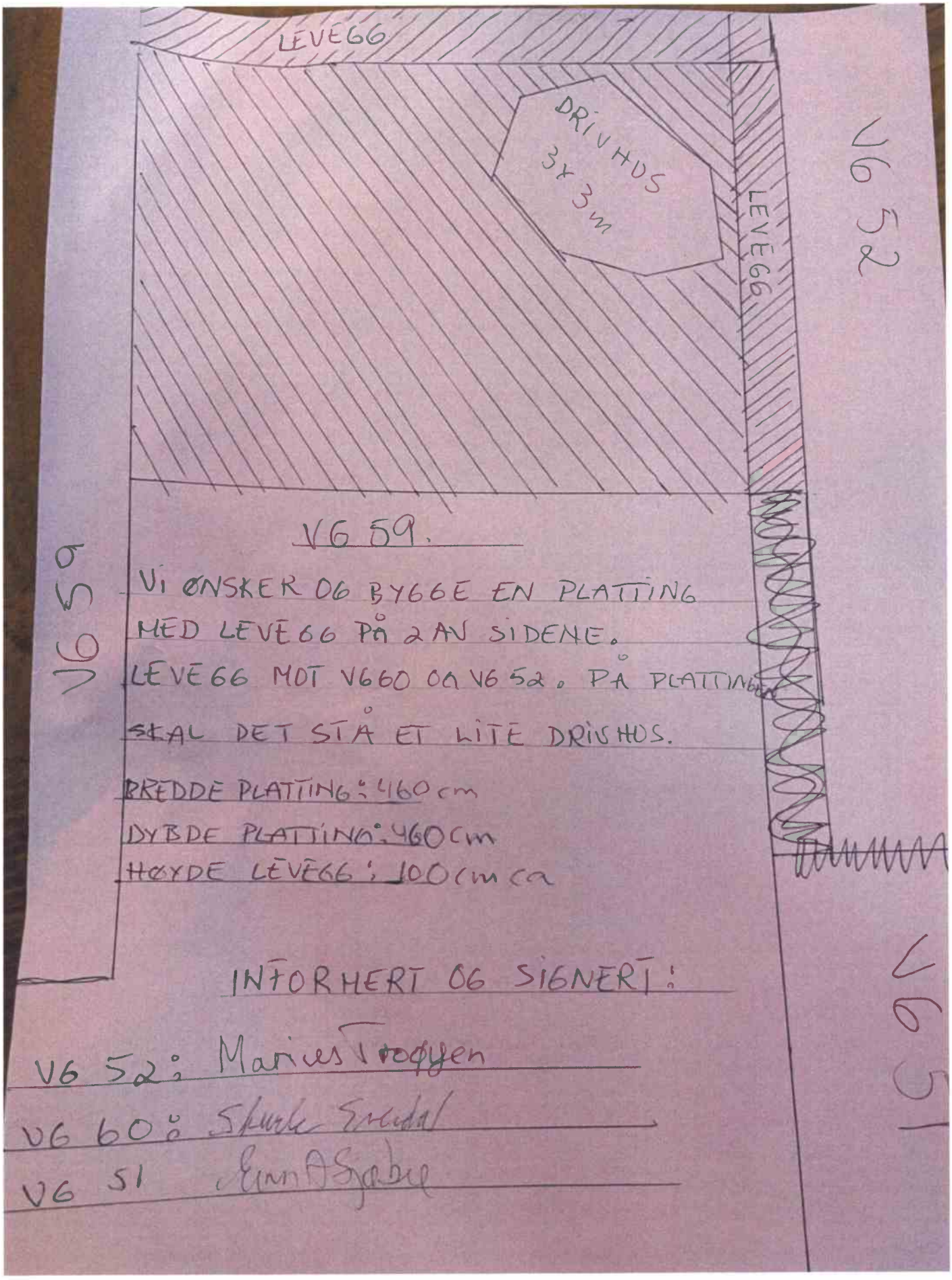
Name	Date
Bjørdal, Maria Therese	**2026-02-26**

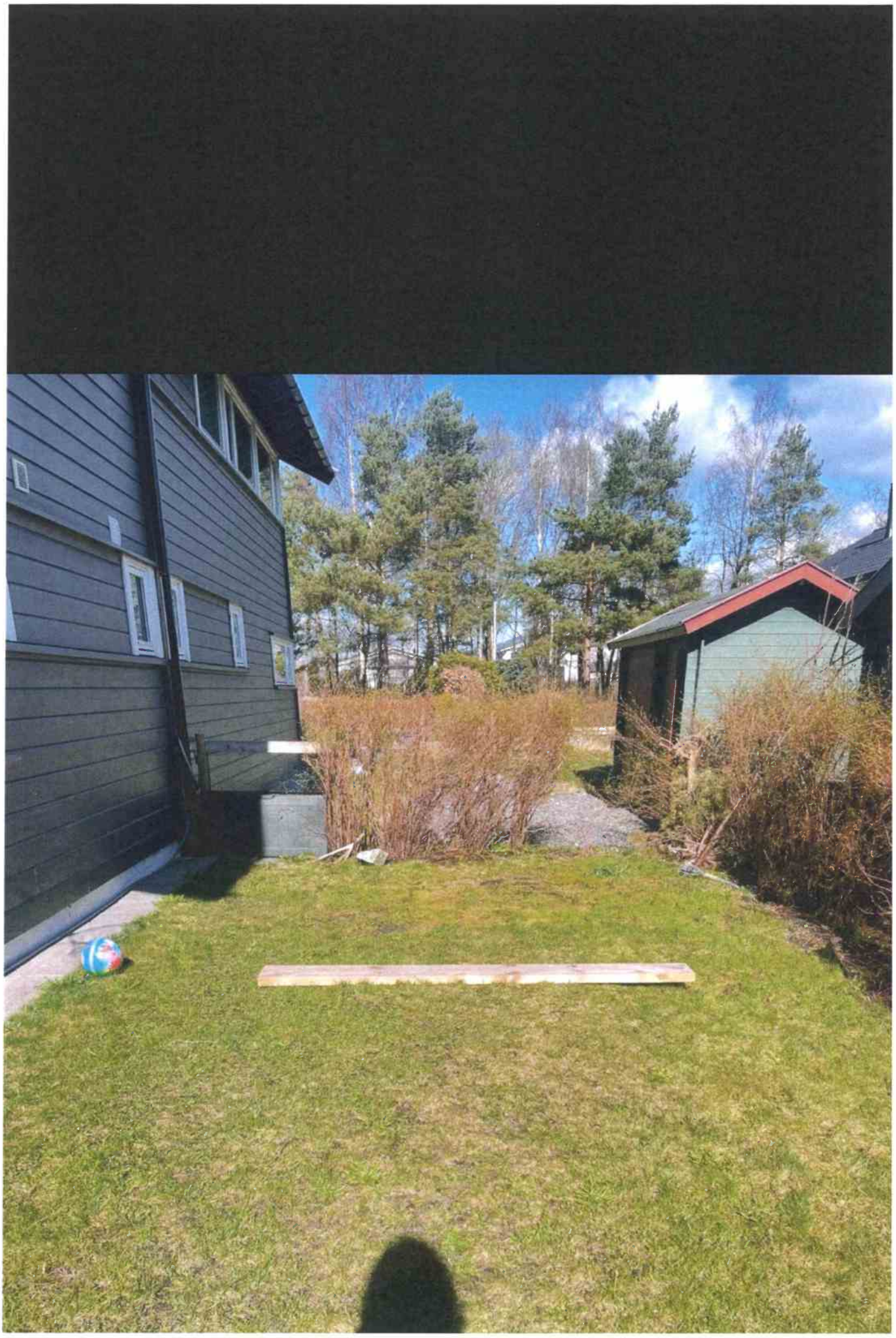
Identification

bankID Bjørdal, Maria Therese

Signicat

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


LEVEGG
DRIVHUS
3 x 3M
LEVEGG
VG 52
VG 59.
VG 60
VI ØNSKER OG BYGGE EN PLATTING
MED LEVEGG PÅ 2 AV SIDENE.
LEVEGG MOT VG60 OG VG 52. PÅ PLATTINGEN
SKAL DET STÅ ET LITE DRIVHUS.
BREDDE PLATTING: 460 cm
DYBDE PLATTING: 460 cm
HØYDE LEVEGG: 100 cm ca
INFORMERT OG SIGNERT:
VG 52: Marius Trøyen
VG 60: Sturla Smedal
VG 51
VG 51



Nabovarsel - Montering av solskjerming utenfor VG59.

I forbindelse med bygging av ramme / stativ til solskjerming utenfor VG59 sitt inngangsparti meldes et nabovarsel.

Rammen skal være fastmontert med fire søyler. Det skal ikke være fastmonterte vegger. Tak er duk / seil og er ikke et fastmontert, men som kan tas opp og ned etter behov.

Merknad: Det har vært dialog med styret i forkant og under installasjon, men etter at rammen ble montert har styret revurdert og ser at den skal gjennom godkjenning i generalforsamling. Med nærmeste naboers godkjennelse kan rammen stå montert og være i bruk frem til behandling i generalforsamling.

Navn / Boenhet (sign)

VG 60: Linn B Sveistad

VG 58: Tom Fjellberg

VG 57: Kvilor

VG 56: Stein O Haas

VG 55: Elin C Andersland

VG 54: Sigrid Bollerud

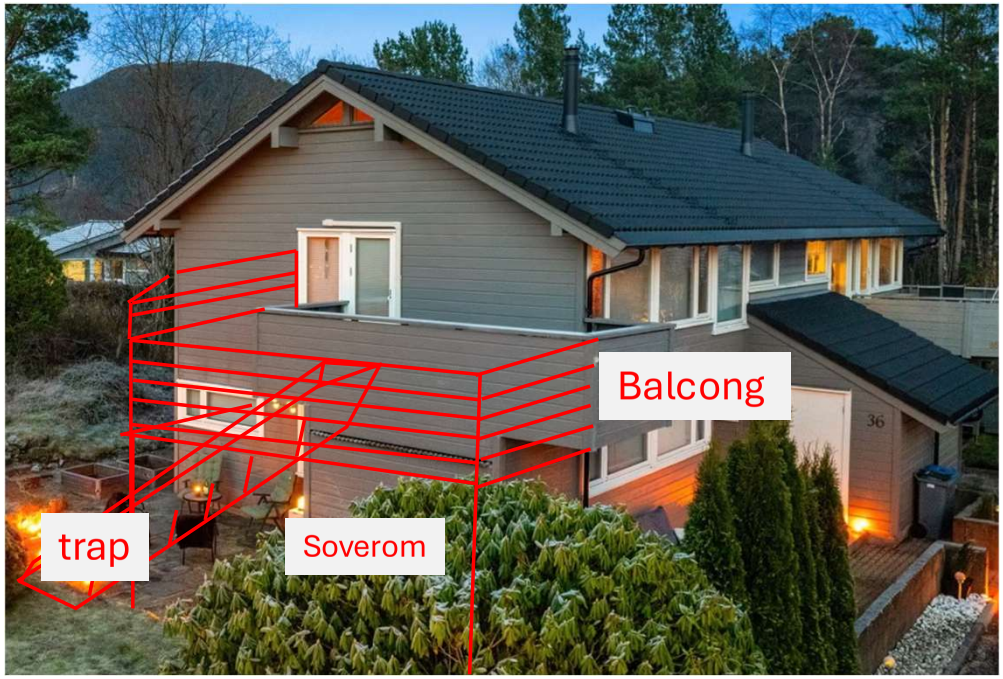
VG 53: Tone R. Kristiansen

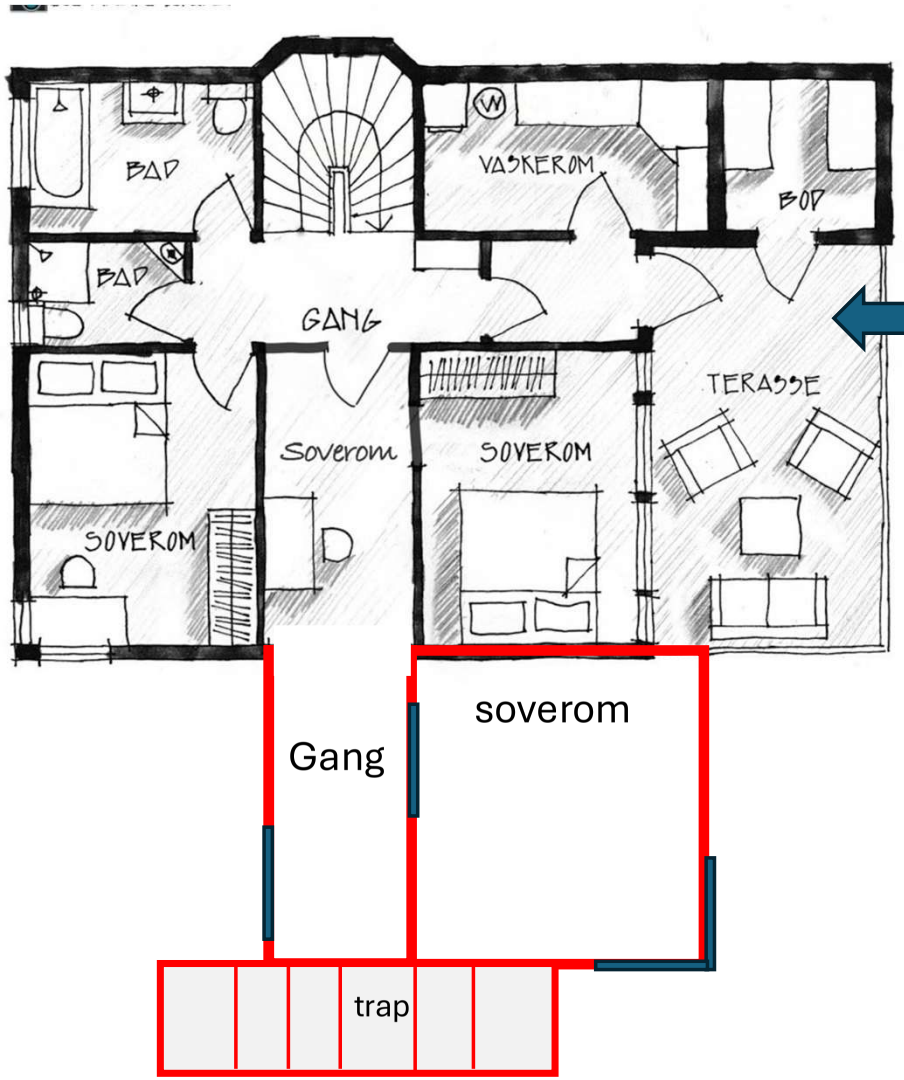




Extension plan

Varåsgrenda 36

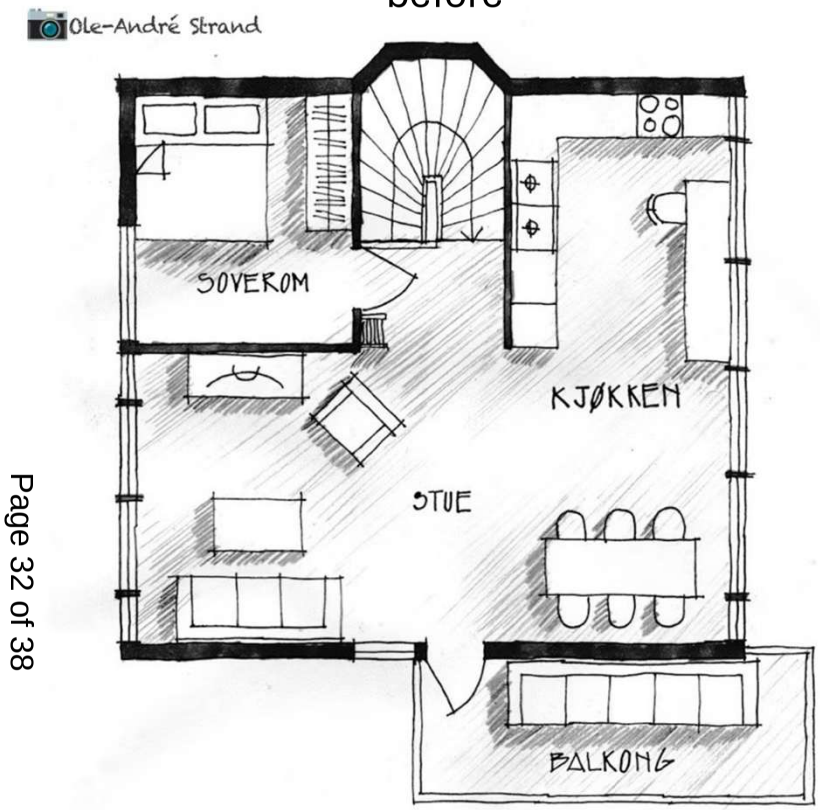




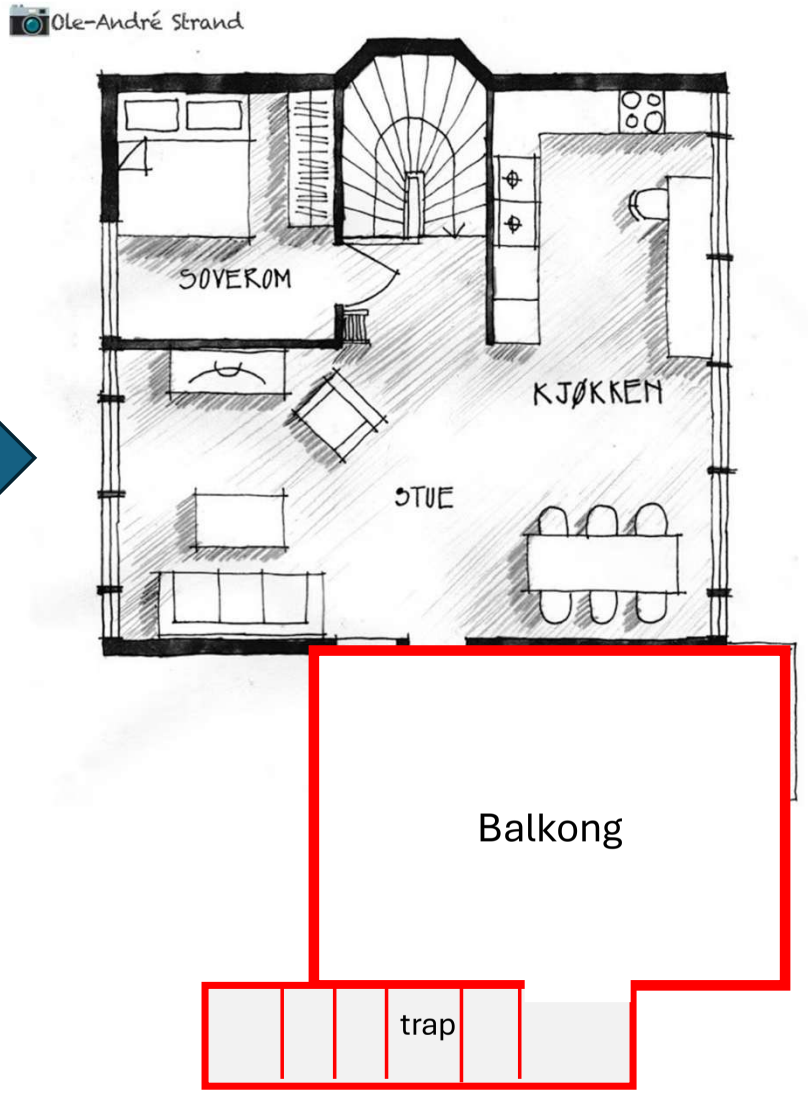
Extension plan for 1th floor

Varåsgrenda 36

before



after



Extension plan for 2nd floor

Tune 8

Deretter:

- Vi godkjenner, Varåsgrend 33, Amalie T. Matthiessen og Thomas Bolstad
- Vi godkjenner Varåsgrenda 38 Sigvald Thorlaksen og Grete Skaathe
- Vi godkjenner Grete Hjemsheim Varåsgrenda 39
- Vi godkjenner. Varåsgrenda 42 Enka av Reidar Lam og DAGFRID MYRVANGHT
- Vi godkjenner. Varåsgrenda 37 Margrete Vaage
- Vi godkjenner Varåsgrenda 34, Elin Johnsen
- Eg godkjenner Varåsgrenda 41. Hege N Dahl
- Vi godkjenner planene, Varåsgrenda 35, Egil J. Hansen

Søknad til Styret

Hei,
Jeg ønsker med dette å søke om godkjenning til å bygge trapp fra eksisterende terrasse og ned til hagen.

Tiltaket innebærer å forlenge terrassen med ca. 1 meter for å sikre at trappen ikke kommer foran rømningsvinduet under. Deretter vil det bli bygget en rett trapp ned langs husveggen i samme stil og farge som eksisterende terrasse.

Vi har snakket med naboer som har sikt mot veggen, og fått godkjennelse og signatur som jeg legger ved.

Jeg legger ved bilde av fasade før og etter endring.

Gi gjerne beskjed dersom dere trenger ytterligere informasjon eller tegninger.

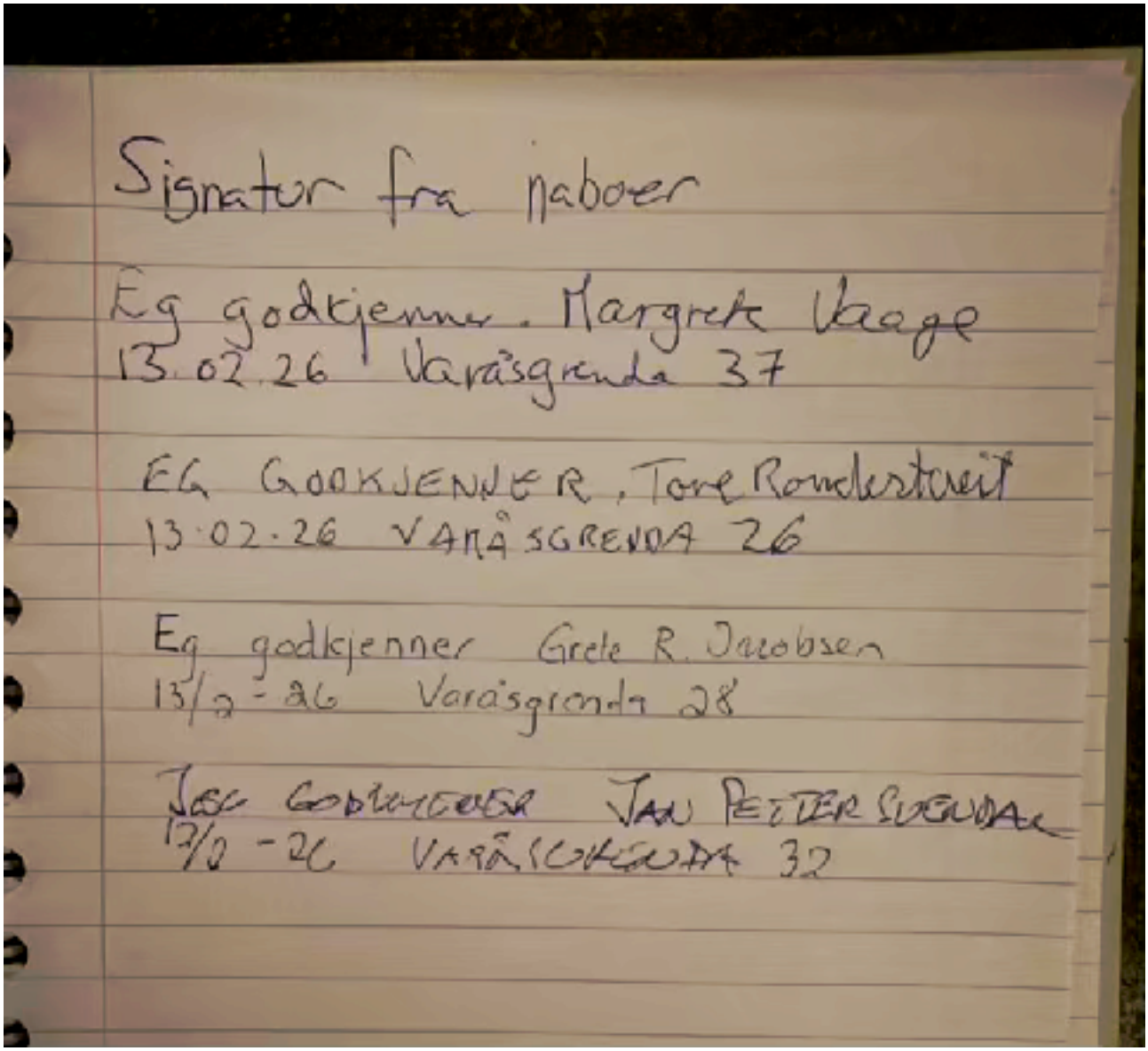
Vennlig hilsen
Thomas og Amalie fra Varåsgrenda 33.

Før:



Etter:




Signatur fra naboer
Eg godkjenner. Margrete Vaage
13.02.26 Varåsgrenda 37
EG GODKJENNER, Tore Rønderstveit
13.02.26 VARÅSGRENDA 26
Eg godkjenner Grete R. Jacobsen
13/2-26 Varåsgrenda 28
JEG GODKJENNER JAN PETTER SUNDAL
13/2-26 VARÅSGRENDA 32

Småhaugane burettslag – Rapport om tilskotsordning for rør-i-rør og anbefaling til Generalforsamling

Dato: 11. februar 2026

1. Bakgrunn og formål

Styret legg med dette fram ei vurdering av tilskotsordning for andelseigarar som ønskjer å utbetre røranlegg i eigen andel. Styret har ingen utøvande rolle i sjølve gjennomføringa; kvar andelseigar skal sjølv bestille og betale arbeidet, men GF må ta stilling til om det skal givast tilskot og på kva nivå. Dette gjeld utskifting av rør, innvendig stoppekran og sluk.

2. Datagrunnlag og svarprosent

Det er motteke 41 svar av totalt 76 andelar (svarprosent 53.9 %).
Resultata må derfor tolkast med varsemd og viser indikasjonar heller enn eit fullstendig bilde.

3. Hovudfunn frå kartlegginga (omrekna til 76 andelar)

- Har rør-i-rør (basert på svar): 15/76
- Har ikkje rør-i-rør: 26/76
- Ukjent status (ikkje svart): 35/76
- Planar om rehabilitering: Ja 2/76, Usikker 14/76, Nei 25/76, Ikkje svart 35/76
- Tilskot si betydning: Bidrar positivt 19/76, Avgjerande 6/76, Ikkje behov 14/76, Ville gjort det uansett 2/76, Ikkje svart 35/76
- Syn på nivå kr 20 000: Altfor lågt 26/76, Fornuftig 14/76, For høgt 1/76, Ikkje svart 35/76

4. Vedtekter og ansvarsdeling

Etter vedtektene §5-1 har andelseigar ansvar for rør i eigen leilegheit *etter* innvendig stoppekran. Burettslaget har etter §5-2 ansvar for sjølve stoppekrana samt fellesrør. Vedtektene skil også på sluk: Andelseigar betaler ved modernisering, medan laget betaler ved slitasje/elde. Tilskotsordninga er meint å dekke andelseigar sin kostnad ved å overta ansvaret for utskifting av stoppekran, samt førebygge skader på sluk før dei blir eit forsikringsansvar for laget.

GF må vedta tiltak som påfører laget kostnader utover vanleg forvaltning (§8-3).
Mindretalsvernet (§10-3) krev at ordninga ikkje gir urimeleg fordel for nokre andelseigarar.

5. Risiko- og konsekvensvurdering

Gamle røropplegg og tilførselsleidningar i grunnen kan gi vanskelege og kostbare skadar.
Oppgradering til rør-i-rør reduserer risiko for lekkasjar og framtidige forsikringskostnader.
Tiltak gjennomført forskriftsmessig (TEK17) er naudsynt for å redusere skadepotensialet.

6. Anbefalt tilskotsordning

Styret understrekar at det er kvar andelseigar sitt ansvar å bestille, gjennomføre og dokumentere arbeidet. Styret skal ikkje ha utøvande funksjon, og det skal ikkje etablerast rammeavtaler eller koordinering frå styret si side. GF tek stilling til om det skal givast tilskot.

1. Grunntilskot for tomannsbustad kr. 30 000 for full oppgradering (kjøkken + alle våtrom), inkl. utskifting av innvendig stoppekran og sluk. Arbeidet skal utførast av godkjent føretak og dokumenterast med samsvarserklæring / sluttdokumentasjon.
2. Grunntilskot for leilegheit kr. 15 000 for full oppgradering (kjøkken + alle våtrom), inkl. utskifting av innvendig stoppekran og sluk. Arbeidet skal utførast av godkjent føretak og dokumenterast med samsvarserklæring / sluttdokumentasjon.
3. Deltilskot på 50 % av grunntilskot for delvis oppgradering (t.d. eitt våtrom + stoppekran), med same dokumentasjonskrav. Maks tilskot pr. andel er lik grunntilskot.
4. Ordninga gjeld **frå vedtaksdato til 31.12.2029**, med budsjettramme fastsett av GF.
5. Tilskot kan givast for arbeid dokumentert fullført **etter 01.01.2020** (tilbakeverkande kraft).

   Frå 01.01.2030 anses teknisk levetid på røranlegget som passert.
   Styret vil da *praktisere vedtektene strengt (§ 5-1.10)* og kreve regress for egenandel / tap dersom lekkasjer oppstår *som følge av manglende vedlikehold / utskifting*.

7. Prosess

Styret informerer andelseigarar om ordninga dersom ho blir vedteken av GF og behandlar søknader om tilskot etter dei fastsette kriteria.
Gjennomføring, bestilling og kontroll av arbeid er andelseigar sitt ansvar.

8. Forslag til vedtakstekst

Sak 6.5.: Tilskotsordning for oppgradering til rør-i-rør

1. Generalforsamlinga vedtek å etablere ei tidsavgrensa tilskotsordning for oppgradering av rør anlegg i den enkelte andel.
Ordninga gjeld med tilbakeverkande kraft frå 01.01.2020 t.o.m. 31.12.2029.

2. Tilskotsnivå:
   a) Grunn-tilskot kr 30 000 for full oppgradering.
   (kjøkken + alle våtrom), inkl. utskifting av innvendig stoppekran og sluk ved oppussing.
   b) Deltilskot kr 15 000 for delvis oppgradering.
   (t.d. eitt våtrom + stoppekran).
   Arbeidet skal utførast av kvalifiserte fagfolk og dokumenterast.

3. Utbetaling skjer etter at andelseigar har sendt inn dokumentasjon på fullført arbeid.
   Tiltak fullført etter 01.01.2020 kan få tilskot med tilbakeverkande kraft.

4. Styret skal ikkje ha utøvande rolle i planlegging eller bestilling.
   Kvar andelseigar står sjølv for bestilling og gjennomføring.

5. GF fastset budsjettramme for ordninga:

Tomannsbustadar 64 stk.	Kr. 30.000,-	Kr. 1.920.000,-
Leilegheiter 12. stk.	Kr. 15.000,-	Kr. 180.000,-
Totalt:		**Kr. 2.100.000,-**

6. Ordninga er i tråd med vedtektene (§5-1, §5-2, §10-3) og er retta mot risikoreduksjon og likebehandling.

BOB BBL
Postboks 7280
5020 BERGEN
kundesenter@bob.no

Info samhandling forretningsfører

Ordre

Megleroppdrag:	15260133
Ordrenummer:	1bde3264-b69f-4bbd-abb7-a2310c711d9f

Forretningsfører

Navn:	BOB BBL
Info levert:	21.09.2026 09:40
Referanse:	0050-4-32
Gebyr forhåndsutlysing:	kr 8 406
Gebyr forkjøpsrett:	kr 8 406
Gebyr eierskifte:	kr 6 725

Bolig

Lag/Selskap:	Småhaugane Borettslag, orgnr 954362752
Andelsnummer:	32
Eierform:	Borettslag

Eiere registrert i Grunnboken

Andersland Elin Cecilie

Eiere registrert hos BOB BBL

Andersland Elin Cecilie

Forkjøpsrett

Har forkjøpsrett: Ja

Elektronisk forhåndsutlysing støttes. Forhåndsutlysing kan bestilles elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.
BOB annonserer boliger på forkjøpsrett hver torsdag kl.10.00. Frist for å utlyse forkjøpsrett elektronisk er torsdag kl. 09.00.

Styregodkjenning

Krav om styregodkjenning: Ja

Elektronisk styregodkjenning støttes ikke. Søknad om styregodkjenning sendes direkte til styret i laget/selskapet.
Kontakt: Småhaugane Borettslag, epost: smaahaugane@live.com
Signert styregodkjenning må sendes til eierskifte@bob.no

Salgsmelding

Elektronisk salgsmelding støttes. Salgsmelding kan sendes inn elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.

Restanse

Elektronisk innhenting av restanse støttes ikke, kontakt forretningsfører på eierskifte@bob.no.

Andre hensyn, forkjøpsrett / styregodkjenning

Eventuelle vilkår opplyses i meglerpakke.

Andersland, Elin Cecilie
VARÅSGRENDA 55, 5210 OS

Vår ref.: 0050-4-32
Dato: 21.09.2026

Deres henvendelse av 21.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 32 i Småhaugane Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Småhaugane Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	954362752
Seksjons-/andelsnr.:	32
Seksjons-/andelseier:	Andersland, Elin Cecilie
Adresse:	VARÅSGRENDA 55, 5210 OS

Forsikring

If Skadeforsikring NUF	SP0003257107

Fellesutgifter:

Altibox basis pakke (TV og bredbånd)	439,00	Månedlig
Felleskostnader	6 650,00	Månedlig
Sum felleskostnader:	7 089,00	

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Nordea Bank Norge Asa
Lånenr.:	60308127438
Lånebeskrivelse:	Nordea-Annuitetslån-refinansiering
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	309 963,47
Total saldo lån:	22 390 105,00
Innfrielsesdato:	30.06.2048

Fellesgjeld pr. 21.09.2026: 309 963,47

Total fellesgjeld for Småhaugane Borettslag pr. 21.09.2026: 22 390 105,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Martin Hammersland Nielsen
Styrets e-post:	smaahaugane@live.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	313 722
Andel formue pr 31.12.2025	53 640

Bygning/eiendom

Byggeår	1981
Gårds-/bruksnr:	54/535

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Gnr. 54 / bnr. 535 i Os kommune. Festet tomt. Gnr.50, Bnr 535 i Os kommune. Eiet tomt.

42 garasjer. Blir ikke tildelt. Kan selges fritt til borettshaverne. Parkeringsplasser ute for de som ikke har garasje. Bil nr. 2 kan bruke gjesteparkering. Ikke parkeringsleie, men styret krever inn kr. 300 i året for driftskostnader (strøm, forsikring og lignende)

Generalforsamlingen vedtok i 2026 en tilskuddsordning for utbedring av rør. Tilskuddet gjelder i perioden 2020 til 2029. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Varåsgrenda 55	H0101	54/535	124	5	1	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSLAND ELIN CECILIE 120479*****	Eiendomsrett 1/1	VARÅSGRENDA 55 5210	Bosatt

Vegadresse: Varåsgrenda 55

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5210 OS	Kirkesogn	07021401 Os
Grunnkrets	304 Varåsen	Tettsted	5173 Osøyro
Valgkrets	1 Bjørnafjorden vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
26	12564031		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1979

26: Bygning 12564031: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 15.11.1979

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	248
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	248
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.11.1979	31.03.1992

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	118	0	118	0	0	0
H01	2	130	0	130	0	0	0

Borettslag

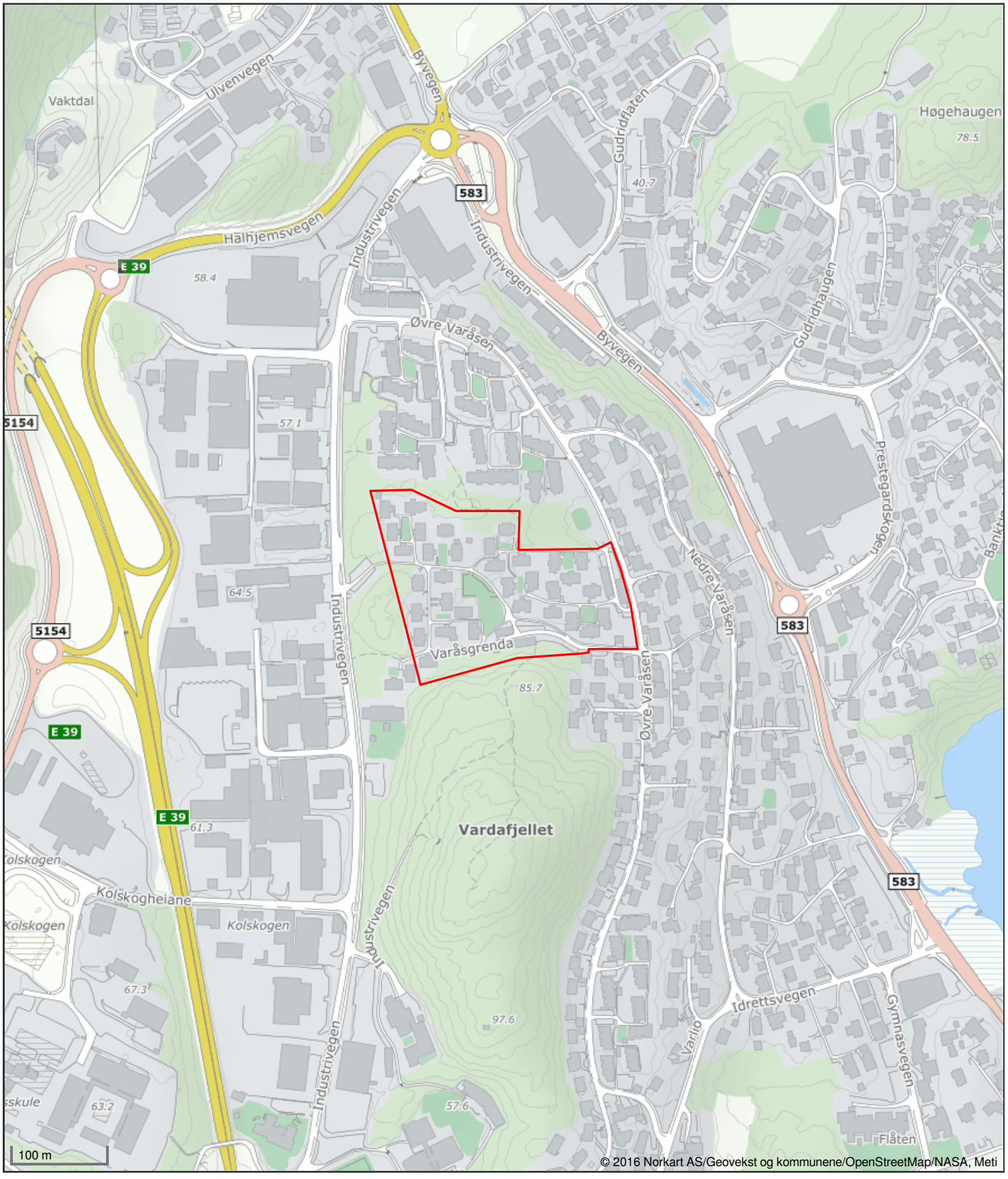
Navn	Småhaugane Borettslag	Org.nr	954362752
Adresse	Postboks 7280, 5020 BERGEN	Ant. andeler	72

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	54/578	5442.1	
Grunneiendom	54/535	36818.7	

Utskriftsdato: 21.09.2026

Oversiktskart for eiendom 4624 - 54/535//



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.

OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
A.504.23/HF
Jnr.01669/90
R9009/REGBEST

REGULERINGSFØRESEGNER FOR VARÅSEN (nord)

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart datert 01.11.90.

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde Pbl. § 25.1	- bustader, trafokioskar, ålmennyttig føremål
Offentlege trafikkområde Pbl. § 25.3	- køyrevegar, gang- og sykkelvegar
Friområde Pbl. § 25.4	- park, turveg (sti), leik
Fellesområde Pbl. § 25.7	- felles tilkomstvegar

§ 1. BYGGEOMRÅDE

1.0 Generelt

1.01 Maksimal utnyttingsgrad er sett til 35% BYA, definert som største lovlege byggeareal rekna i prosent av tomtearealet for kvar einskild tomt. Parkeringsdekning skal følgje reglane i kommunalteknisk norm.

1.02 På plankartet er det vist byggegrense mot veg. I tillegg gjeld byggegrense på 4 m mot nabogrense. Garasje eller uthus kan likevel plasserast utafor byggegrense mot naboeigedom, innafor rammene av byggeforskriftene. Ved etablering av nye eller ved oppattbygging av bustadhus, må tilhøvet til støy frå vegtrafikk dokumenterast. Støynivå skal ikkje vera over det som er fastsett i forskrift/ rundskriv.

1.03 For eksisterande bygningar i strid med byggegrensene mot veg gjeld byggegrensene ved oppattbygging eller nybygging.

1.1 Bustader

1.11 Nye bustader skal vere frittliggjande og kan førast opp i 1 etasje. Der det er naturleg i høve til bygningsmiljøet, kan det førast opp hus i to etasjer, utan loft, og med fleire husvere. Loft kan innreiast til bustadføremål under føresetnad av at byggeforskriftene sine krav vert oppfylt. Sokkeletasje kan tillatast der terrengtilhøva ligg til rette for det. Alle areal skal reknast etter Norsk Standard/Byggeforskrift.

1.12 Ved fortetting skal det leggjast vekt på tilpassing til eksisterande miljø. Tap av utsikt m.v. for eksisterande bygningar skal gjerast så små som praktisk råd. Bygningsrådet kan krevje at det blir lagt fram tomtedelingsplan før nye tomter blir oppretta på tidlegare etablerte bustadeigedomar.

1.13 For kvar bustadeining skal det setjast av minimum 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på eigen grunn. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggemelding for bustad, sjølv om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med bustaden. Ved deling av bustadeigedomar gjeld kravet til parkeringsdekning både ny og gamal parsell.

1.14 Gjerde høgare enn 1 m skal godkjennast av Bygningsrådet.

./.

1.2 Ålmennyttige føremål

1.21 Området er sett av til barnehage med tilhøyrande parkeringsplassar og leikeareal/-anlegg.

§ 2. FRIOMRÅDE

2.1 I friområda kan det ikkje førast opp bygningar eller andre anlegg. Evt. inngrep i terrenget må vere godkjent av bygnings- og reguleringssjefen.

§ 3. FELLESOMRÅDE

3.1 Felles tilkomstvegar tilhøyrer tilsvarande merka bustadområde. Minste vegbreidde er 3,0 m pluss 0,5 m skuldrar.

§ 4. FELLESFØRESEGNER

4.1 Nødvendig frisikt skal vere opparbeidd når veganlegga blir tekne i bruk.

4.2 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og plantingar o.a. som er til hinder for fri sikt i høgde 0.5 m over vegplanet.

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

Os, den 01.11.90

Haldor Fosse
Haldor Fosse
bygn.og reg.sjef

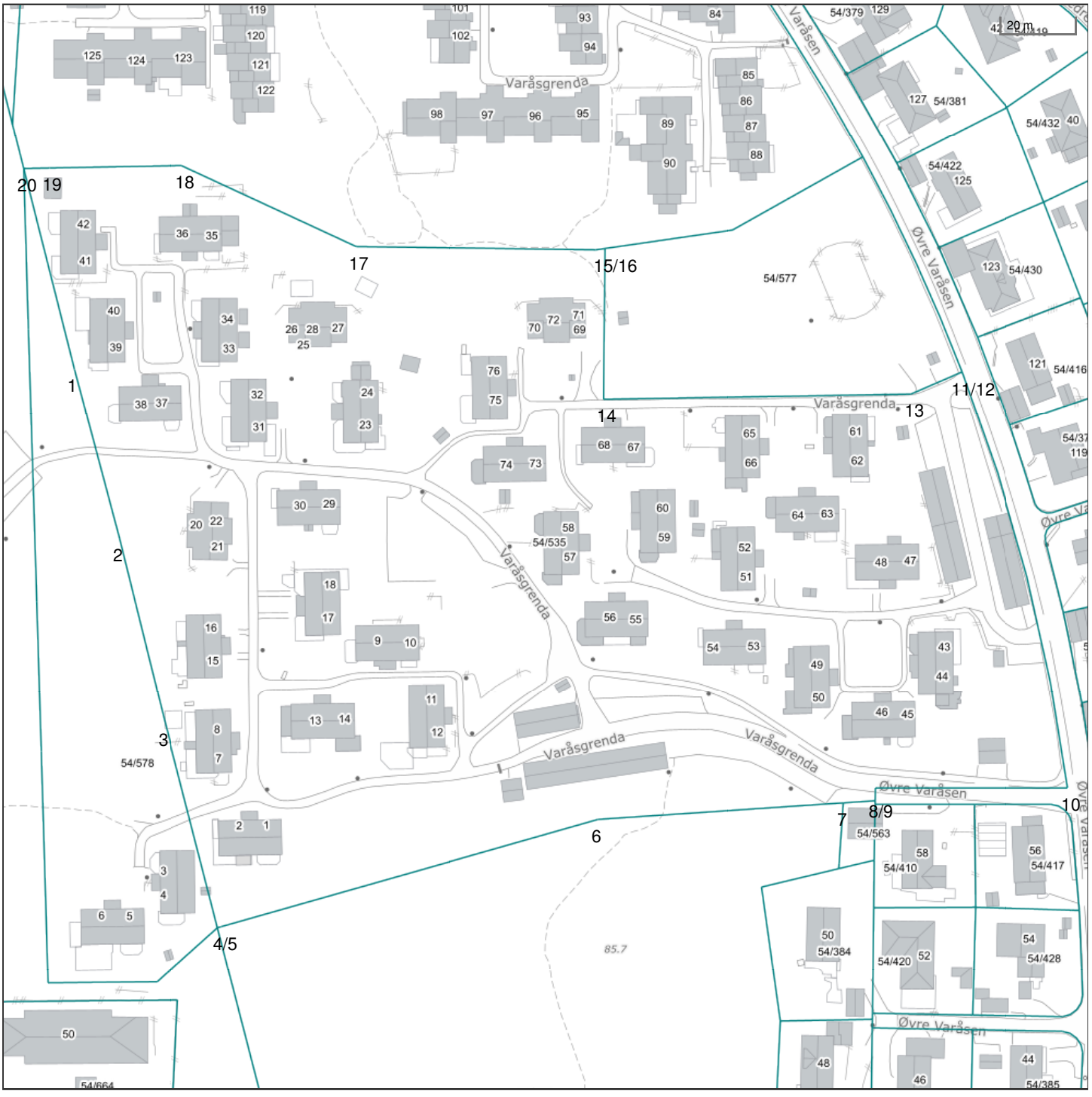
Godkjent av Os kommunestyre i møte 17.09.91, sak 46/91

Haldor Fosse
Haldor Fosse

OS KOMMUNE

Utskriftsdato: 21.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 54/535//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	36 818,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6679097	**Øst**	303290	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6679172,43	303190,06	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	56,56	
2	6679125,57	303199,86	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	47,87	
3	6679074,56	303209,62	14 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	51,94	
4	6679017,82	303220,98	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,87	
5	6679018,06	303222,01	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	1,06	
6	6679041,76	303326,44	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	107,09	
7	6679042,65	303393,79	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	67,36	
8	6679042,76	303402,53	14 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	8,74	
9	6679046,25	303402,78	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
10	6679043,43	303455,33	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,63	
11	6679158,7	303432,55	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	117,78	495,89
12	6679157,96	303430,55	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	2,13	
13	6679153,4	303418,22	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	13,15	
14	6679156,52	303334,14	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	84,14	
15	6679197,57	303336,73	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,13	
16	6679197,34	303334,23	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	2,51	
17	6679201,77	303268,74	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	65,64	
18	6679226,38	303222,39	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	52,48	
19	6679227,67	303186,22	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	36,19	
20	6679227,93	303179,16	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,06	

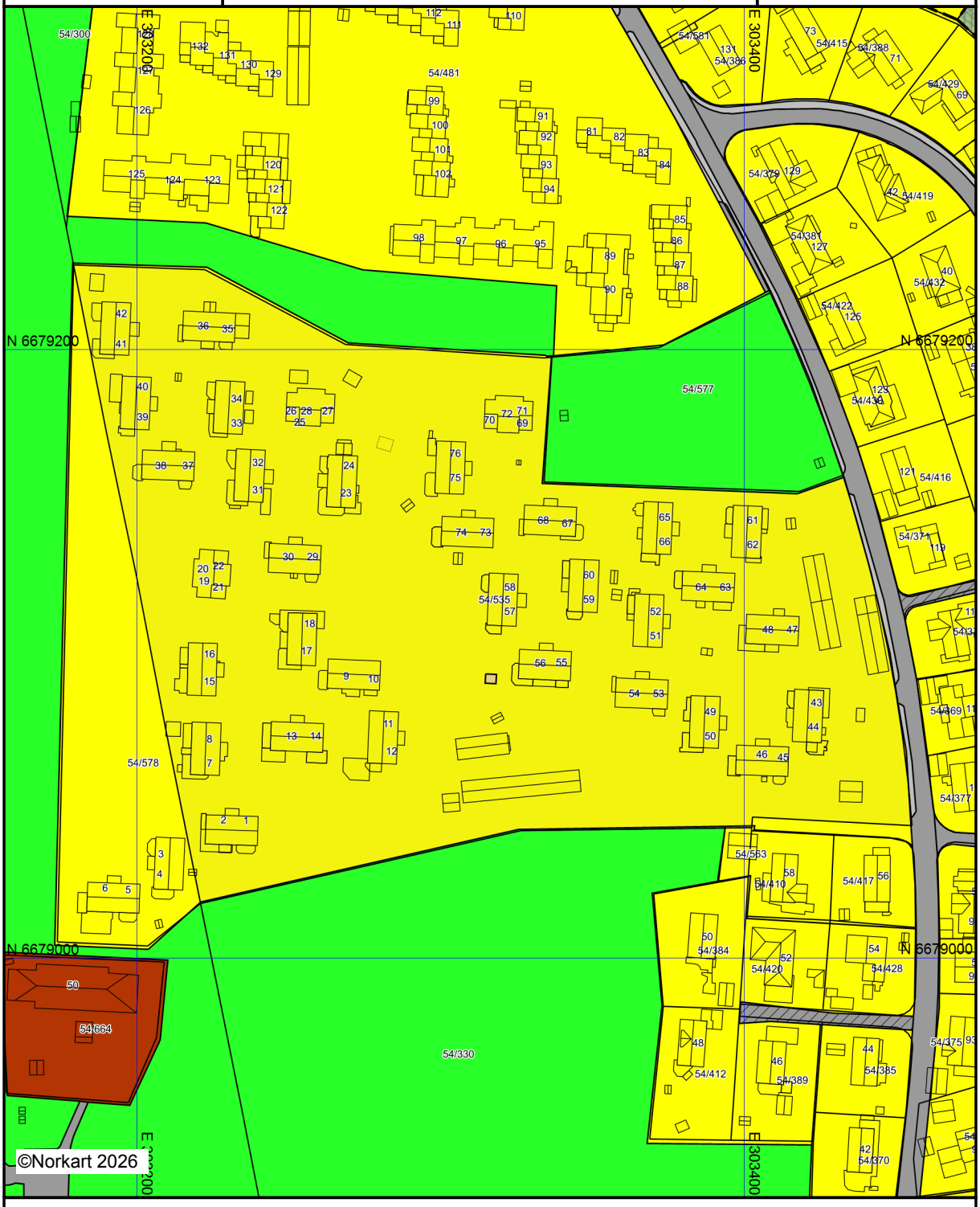
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/535
Adresse: Varåsgrenda 55
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

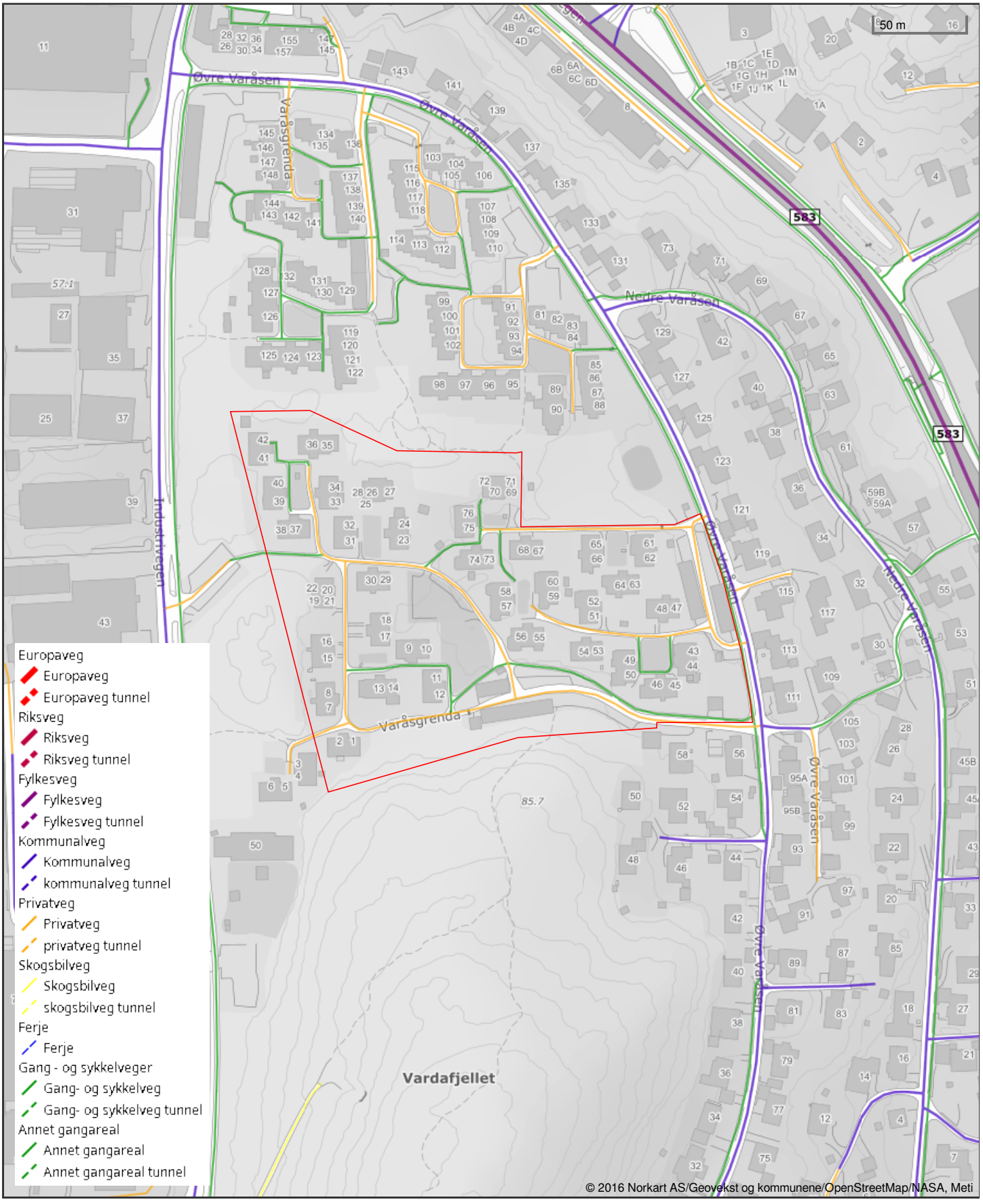
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense

Utskriftsdato: 21.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 54/535//



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

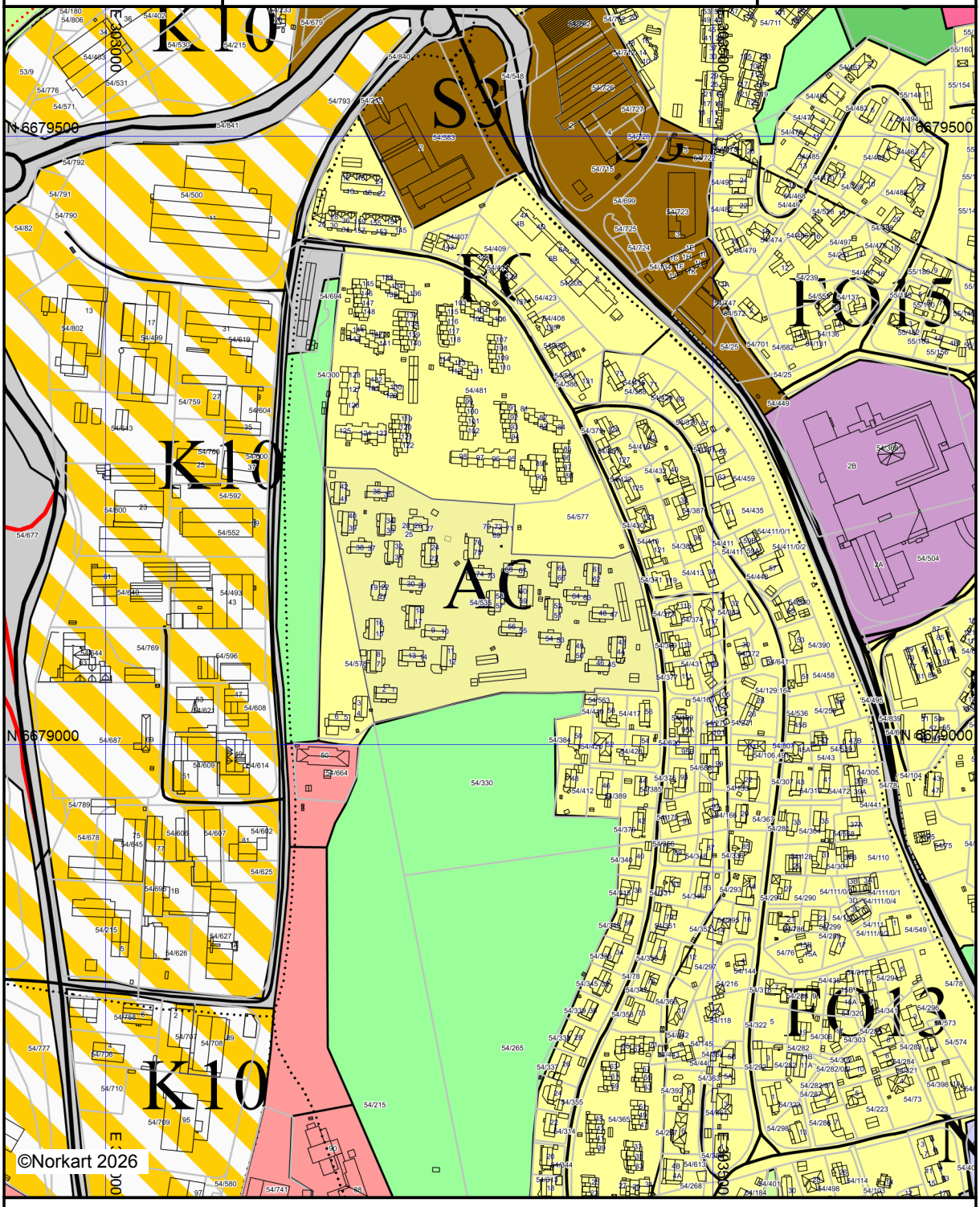
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/535
Adresse: Varåsgrenda 55
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20(

- Bustader - noverande
- Sentrumsformål - framtidig
- Kjøpesenter - noverande
- Forretningar - noverande
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig
- Kombinert byggje- og anleggsformål - novera

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11·

- Grøntstruktur - noverande
- Friområde - noverande
- Friområde - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

- LNFR - areal - noverande

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovudveg - noverande
- Hovudveg - framtidig
- Samleveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenamn

FØRESEGNER

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



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

BJØRNA FJORDEN | KOMMUNE

Innhald

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

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

1. Generelle føresegner (§ 11-9)

1.1 Om tolking av denne planen (rettleiing)

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

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

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

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

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

1.2 Prinsipp om rang og motstrid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Krav om felles planlegging

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

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

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

2.2 Plankrav for konkrete tiltak

2.2.1 Tiltak i uregulerte område

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

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

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

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

Unntaket føreset at følgjande vilkår er stetta:

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

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

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

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

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

Kommunen har eige prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler.

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

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

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

For private leidningar gjeld kvalitet og funksjonskrav i Standard abonnementsvilkår.

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

Føresegna gjeld både i regulert og i uregulert område.

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

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

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

4.2 Veg

Kommunal vegnorm gjeld ved opparbeiding av offentleg veg.

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

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

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

4.3 Sykkelnett

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

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

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

5.1 Generelle rekkefølgjekrav

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

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

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

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

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

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

Retningsline: Krav om ferdigattest – gjeld som vanleg.

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

5.2 Rekkefølgjekrav knytt til einskilde område

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Byggegrenser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er gjort unntak frå denne grensa for:

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

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

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

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

6.1.4 Byggegrense mot veg

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

6.2 Buffersone mot landbruk

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

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

6.3 Leike- og møteplassar

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

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

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

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

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

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

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

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

Lesarrettleiing: Kommunen har eigen rettleiar for leikeareal.

6.4 Tilgjenge

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

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

6.5 Parkering

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

Tabell 2: Krav til parkering

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

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

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

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

Krav til minste størrelse for parkering følgjer av kommunal vegnorm.

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

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

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

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

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

7.1 Naturmangfald

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

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

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

7.2 Renovasjon

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

I senterstruktur skal ein planlegge for heilskaplege og felles løysingar.

7.3 Støy

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

Det er ikkje tillate med støyfølsam utbygging i raud sone.

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

7.4 Kraftstasjonar/trafo/leidningsnett

I sentersoner skal elektriske leidningar leggast i bakken.

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

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

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

7.5 Estetikk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1 Samfunnstryggleik/beredskap

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

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

Sjå nærmare under Punkt 11.1, omsynssone H320_1 og H320_2.

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

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

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

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

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

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

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

9. Senterstruktur

Kommunen har definert følgjande senter:

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

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

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

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

Utvikling av senterområder skal følgje følgjande:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Føresegner til arealformål

10.1 Sentrumsføremål

10.1.1 Osøyro
Sentrumsføremålet definerer sentrum.

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

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

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

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

Moglegheitsstudie for Lysefjorden skal vurderast ved regulering av området.

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

10.2 Næringsformål

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

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

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

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

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

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

Marin og maritim verksemd skal ha fortrinnsrett til sjønære næringsareal.

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

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

10.3 Kombinerte formål Bygg og anlegg

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

Tabell 3: Område for kombinert føremål:

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

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

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

10.4 Forretning

Formålet omfattar: Daglegvare og plasskrevjande varer.

Forretningar skal ha inngang frå gatenivå.

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

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

Formålet er nytta på følgjande område:

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

10.5 Kjøpesenter

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

10.6 Bustad

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

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

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

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

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

10.7 Idrett

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

I1 – Kuventræ er avsett til sentralidrettsanlegg.

I2 – Halhjem er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I3 – Nore Neset er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I4 – Lysefjorden er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

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

I6 - Søfteland (eks) er avsett til nærmiljøanlegg

I7 - Hegglandsdalen er avsett til nærmiljøanlegg

10.8 Offentleg eller privat tenesteyting:

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

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

10.9 Gravplass og urnelund

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

10.10 Andre typar bygningar og anlegg – Naust

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

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

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

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

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

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

Lesarrettleiing: Funksjonell strandsonekartlegging skal leggjast til grunn ved vurderinga.

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

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

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

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

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

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

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

10.11 Fritidsbustad

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

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

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

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

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

Ved regulering skal det fastsettast maksimal fasadelengde mot sjøen.

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

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

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

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

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

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

10.12 Samferdsel og infrastruktur

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

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

10.13 Blå - grøne strukturar

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

10.14 Naturområde

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

10.15 Friområde

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

Følgjande vilkår gjeld:

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

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

10.16 Forsvaret

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

10.17 Landbruk-, natur- friluftsformål

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

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

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

Kulturlandskapet skal takast i vare ved gjennomføring av tiltak.
Det er høve til ekstra bustad knytt til landbruket for jordbrukseiningar.

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

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

kvar massane kjem frå, og at det er reine massar.

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

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

10.18 Spreidd bustad

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

Følgjande krav gjeld ved utbygging:

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

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

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

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

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

Tabell 6: Spreidd bustadbygging

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

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

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

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

10.19 Spreidd fritidsbusetnad

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

Byggehøgde og takform skal følgje eksisterande bygg i området.

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

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

Tabell 7: Spreidd fritidsbustad

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

10.18 Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone

FFNF

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

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

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

Friluftsområde i sjø - FR

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

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

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

Hamneområde generelt – H

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

Hamneområde – småbåthamn - HA

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

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

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

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

Fiske - FI/KL/GY:

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

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

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

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

Akvakultur – A

Formålet er akvakulturområde i sjø, inkludert vassøyle og sjøbotn.

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

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

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

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

Følgjande område er avsett til akvakultur:

A_1 Lønningdal

A_2 Rødskjæra

A_3 Aspevika

A_4 Skavhella v/Hatvik

A_5 Sør for Ytterøy

A_6 Vest for Skorpo

Farge- og materialbruk på fôrflåten skal medverke til å dempe anlegget sitt uttrykk, samstundes som tryggleik for sjøverdsferdsel vert teke i vare.
Kommunen kan etter vurdering krevje reguleringsplan om tiltaket av art eller omfang krev nærmare planavklaring.

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

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

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

AS_1 Indrepollen

AS_2 Selvågen

Føresegn for Akvakultur gjeld tilsvarande, så langt dei passar.

11. Omsynssoner (pbl. § 11-8)

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

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

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

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

11.1.2 Sikringssone akvakultur H190
I omsynssona gjeld vassøyla og havbotn. Området skal sikre areal til fortøying og forankring. Der omsynssona kjem inn i kvit sektor, må fortøyingslinene liggja djupare enn 20 meter i kvitsektoren. Kvit sektor» er sektor med kvitt lys frå næraste fyrlykt, og viser at det er reint farvatn.

11.1.3 Ras H310
Omsynssona syner aktsemdområde for steinsprang, snøskred, og jord- og flaumskred for heile planområdet.

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

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

11.1.4 Flaumfare H320
Omsynssona viser sone for flaumfare i alle vassdrag. Flaumsona for Osøyro er kartlagt spesielt. Nærmare retningsliner for flaumsone for Osøyro vert gitt i områderegulering for Osøyro.

H320_1 Osøyro
Omsynssona syner areal som er utsett for flaumfare med sannsyn større eller lik 200-års flaum med klimapåslag. Innanfor omsynssone flaumfare tillatast ikkje etablering av ny utbygging lågare enn nivå for en 200-års stormflo satt til kotehøgde 2,5 meter, med mindre det utførast tiltak som sikrar ny utbygging i tråd med krava i gjeldande byggteknisk forskrift. Opne flaumveier frå områder bak skal sikrast gjennom omsynssona.

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

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

H320_2 Oselvvassdraget og andre vassdrag
Omsynssone H320 omfattar aktsemdsområde for flaum. I alle plan og byggesaker innanfor omsynssona må fagkyndige dokumentere tilstrekkeleg tryggleik mot flaum.

Lesarrettleiing:
Sikkerheitskrav gitt i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-1, 2. ledd og § 7-2, eller etterfølgjande revisjonar, skal leggjast til grunn for dokumentasjon av flaumsikkerheit.

11.1.5 - Brann- og eksplosjons-fare H_350
I faresone H350_1 er det berre tillate med etablering av installasjonar som er knytt til verksemda, eller militære formål.
I faresone H350_2 skal det ikkje etablerast bustader. Det skal ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum i denne sona.
I faresone H350_3 skal det ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3.2 Friluftsliv H530
Omsyn friluftsliv H530: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv, slik som registrerte badeplassar. I desse områda skal landskaps- og friluftsinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak og dispensasjonar i områda. Innanfor sonene vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis.

11.3.3 Verna vassdrag Oselvvassdraget H540
Bandleggingssone H540 er nytta for Oselvvassdraget. Omsynssona viser forvaltningsklasse etter forvaltingsplan for Oselvvassdraget. Oselvvassdraget er varig verna mot kraftutbygging. Rikspolitiske retningsliner (RPR) for verna vassdrag legg opp til ei differensiering av vassdragsbeltet etter registrerte verneverdiar og arealtilstand. Det er utarbeidd ein eigen forvaltningsplan for Osvassdraget (2020). Prinsipp om differensiert forvalting av Oselvvassdraget er lagt inn i arealplanen med sonene H540_1 til H540_4 som svarar til forvaltningsklasse 1 til 4 i forvaltningsplanen.

Forvaltningsplanen skal leggast til grunn for tiltak i området.

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

H 560_1: Lyseparken
Omsynssone gjeld del av eksisterande naturområde med habitatet til stor torvlibelle, som er freda.

H560_2: Døsjaelva
Omsynssone gjeld omsynet til elvemusling i vassdraget. Elvemusling er oppført som «sårbar» på Norsk Rødliste (2015) og er ein ansvarsart for Norge. Alle tiltak skal stette opp om det statlege forvaltningsmålet for arten om at populasjonen skal oppretthaldast og sikrast ein tilfredsstillande rekruttering, og at vassdraget skal ha god økologisk tilstand eller bedre.

H560_3: Bjørnavegen
Omsynsone gjelder omsynet til hole eiker innanfor området.

11.3.5 Kulturmiljø H570
Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi som kulturmiljø (kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap). I desse områda skal kulturminneverdiane vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Føreslege tiltak bør fremje vern av kulturminne eller kulturmiljøet. Tiltak skal lokaliserast og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om eksisterande kulturmiljø og kulturlandskap i sin heilskap. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne, forstyrrar heilskapen i kulturmiljøet eller reduserer eksisterande kvalitet og opplevingsverdi. Områda med omsynssone er lista opp under.

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

H 570_1: Den gamle postvegen
Retningsline: Heile det historiske veganlegget Den Stavangerske postveg innafor område skal bevarast, dvs. vegbane og vegbreidde. Innanfor omsynssona skal det ikkje gjerast inngrep i terreng og vegetasjon, eller setjast i verk tiltak eller bruksendringar som kan gjere skade på postvegen, forandre vegen sin karakter, eller utilbørleg skjemme kulturminnet, med mindre det er gjeve løyve til dette av kulturminnemyndigheitene ved Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen.

H 570_2: Osbanetraséen

H 570_3: Os Kyrkje
Retningsline: I omsynssona er det ei listeført kyrkje. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal leggjast fram for regionale kulturminne-mynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader. Nye tiltak i nærføring til kyrkja skal ikkje få negativ konsekvensar for det nasjonalt viktige kulturmiljøet.

H 570_4: Lysekloster kapell
Retningsline: I omsynssona er det ei listeført kyrkje. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal leggjast fram for regionale kulturminne-mynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader. Nye tiltak i nærføring til kyrkja skal ikkje få negativ konsekvensar for det nasjonalt viktige kulturmiljøet.

H 570_5: Det gamle kommunehuset

H 570_6: Søviktunet

H 570_7: Ferstad gard

H 570_8: Gåssand kraftstasjon

H 570_9: Gjestgjevarstaden i Kvalsundet

H 570_10: Lysøen

H 570_11: Naustmiljøet i Strønesjøen

H 570_12: Handelsstaden Vedholmen

H 570_13: Moldegård
Retningsline: Sjå eigne føringar i kommunedelplan for Bjånes.

H570_14: Hauge/ Lurane

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

11.4.1 Bandlegging etter lov om naturvern H720

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

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

11.4.2 Bandlegging av kulturminne H730

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

H 730_1 Os mellomalderkyrkjestad
Retningsline: I omsynssona er det ein automatisk freda mellomalderkyrkjegard. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Det er ikkje tillate å gjere andre inngrep i grunnen, eller setje i gong tiltak som kan verke inn på den automatisk freda kyrkjegarden, med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova. Planlegging av tiltak i omgjevnadane må ta omsyn til kyrkjestaden, og leggast fram for regionale kulturminnemynde.

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

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

Omsynssonene omfattar område der det er krav om felles planlegging.

H810_1 Osøyro

H810_2 Lysefjorden

H810_3 Søfteland

Ved planlegging skal følgjande tema løysast:
Kryss for Søfteland-Langedalen skal løysast med nødvendig utbetring.
Infrastruktur for gang og sykkel skal sikrast heilt fram til offentleg areal.

H810_4 Nore Neset

H810_5 Søre Neset

Ved planlegging skal følgjande tema løysast:
Trafikksikker kopling av senterområda på begge sider av fylkesveg. Området skal ha samband for gang og sykkel. Dette skal sikrast gjennom rekkefølgjekrav om opparbeiding.

H810_6 Søre Øyane

H810_7 Hauge

H810_8 Drange – Hildershamn (krav om eigen kommunedelplan)

H810_9 Bergstø (Søfteland idrettspark)

Ved planlegging av idrettsanlegg må myrområdet sine hydrologiske eigenskapar ivaretakast. Myrområde sine økologiske kvalitetar må kartleggast og ivaretakast så langt råd er.

H810_10 Kolskogen

12. Temarettleiarar og vedlegg til planen.

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

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Kommunale gebyr – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	54/535
Adresse	Varåsgrenda 55

Ubetalte gebyr	
☐JA ☐ NEI	
Storleik:	Forfall:

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

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

NB! Kommunale gebyr blir fakturert Småhaugane Borettslag.

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

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

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

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	54/535
Adresse:	Varåsgrenda 55, 5210 Os

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

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

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

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

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

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

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

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

Andre merknader

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	54/535
Adresse:	Varåsgrenda 55, 5210 OS
Leilighetsnummer	H0101

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

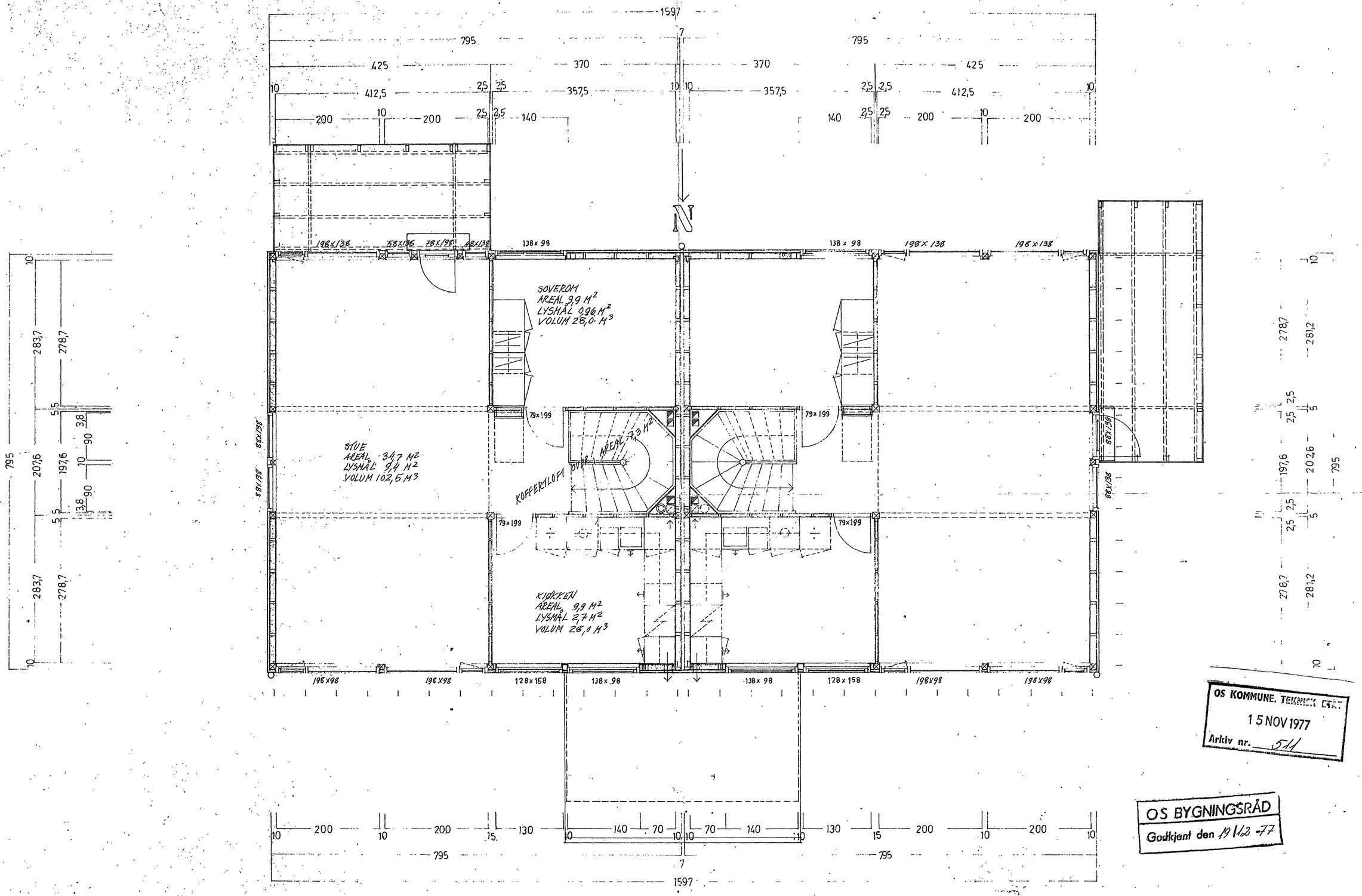
KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustad

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☐NEI	
Eigedomen er avsett til:	

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

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

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



OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
15 NOV 1977
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 19/12 -77

dato: 11.11.77	BOB SMÅHAUGANE BORETTSLAG Plan 2. etasje Hustype A 4 Hus nr.: 5, 17, 21, 24, 34
revidert:	mål:
	tegn. nr.

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 21 90 61, 23 13 66 — BERGEN

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

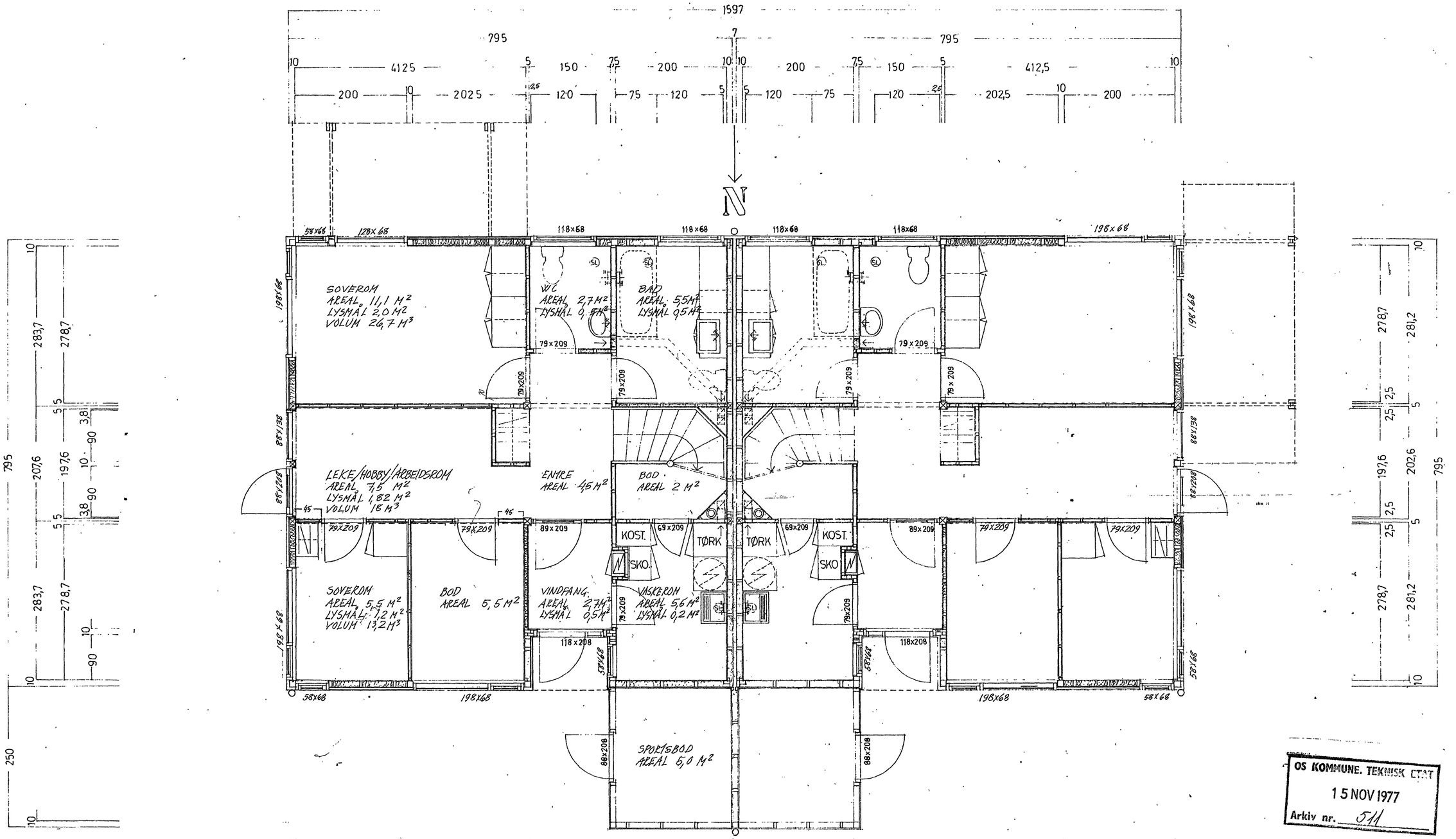
BRANNVERNOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	54/535/0/0
Adresse:	Varåsgrenda 55, 5210 OS

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

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

Kommentarar



OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
15 NOV 1977
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 19/12 -77

dato: 11.11.77	BOB SMÅHAUGANE BORETTSLAG Plan 1. etasje Hustype A 4 Hus nr.: 5, 17, 21, 24, 34.
revidert:	mål:
	tegn. nr.

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 21 90 61, 23 13 66 — BERGEN

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

MELLOMBELS BRUKSLØYVE.

I medhald av bygningslova, § 99 pkt. 2 og 3, vert det etter synfaring den 9 / 10 1979 på eigedomen p.a. g.nr. 54 b.nr. 48li Os gitt mellombels bruksløyve for hus nr. 24 a og b, 18 a og b, byggherre: B.O.B. v/ark. Andersen, Andersen og Irgens, Småhaugane borettslag.

Desse arbeida står att før ferdigattest kan utferdast:

1. Tilkomsten til bustadene må gjerast ferdig.
2. Uteområdet må ryddast og planerast.
3. Alle forstøtningsmurar og fjellskjeringar på ein meters høgd eller meir, må sikrast med rekkverk, min. høgd 0,90 m.

Desse arbeida må vera utførte innan 3 mndr. frå d.d. med melding til bygningskontrollen.

Os, den 15/10 1979.

Kåre Herdlevær.

bygningssjef

Jarl Vågen

bygningskontrollør

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 54/535
Adresse: Varåsgrenda 55
Målestokk: 1:1000
Dato: 23.09.2026

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



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

Eigedomsgrense målt (sikker)

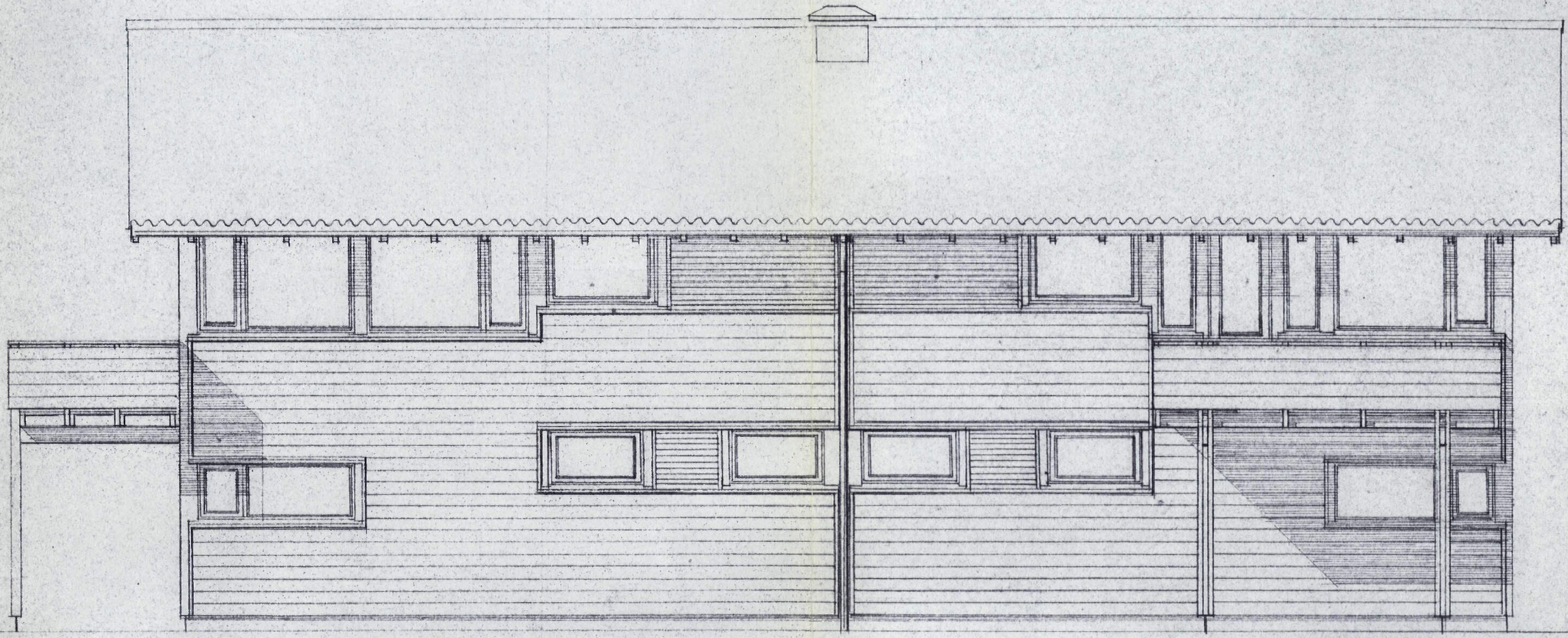
Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
15 NOV 1977
Arkiv nr. 511

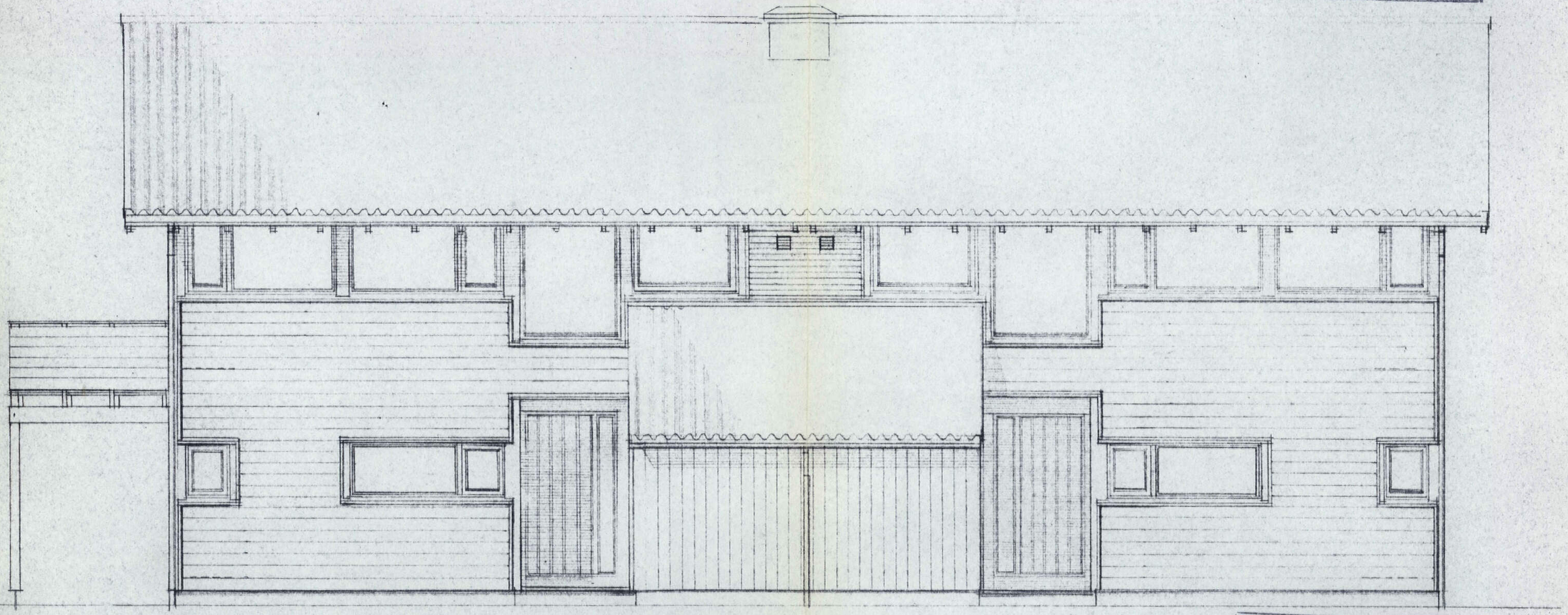


OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 19/12-77

dato: 11.11.77 revidert:	BOB SMÅHAUGANE BORETTSLAG Fasade side med foreldresoverom og bad, med balkong.	mål: 1:50 tegn. nr.

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 21 90 61, 23 13 66 — BERGEN

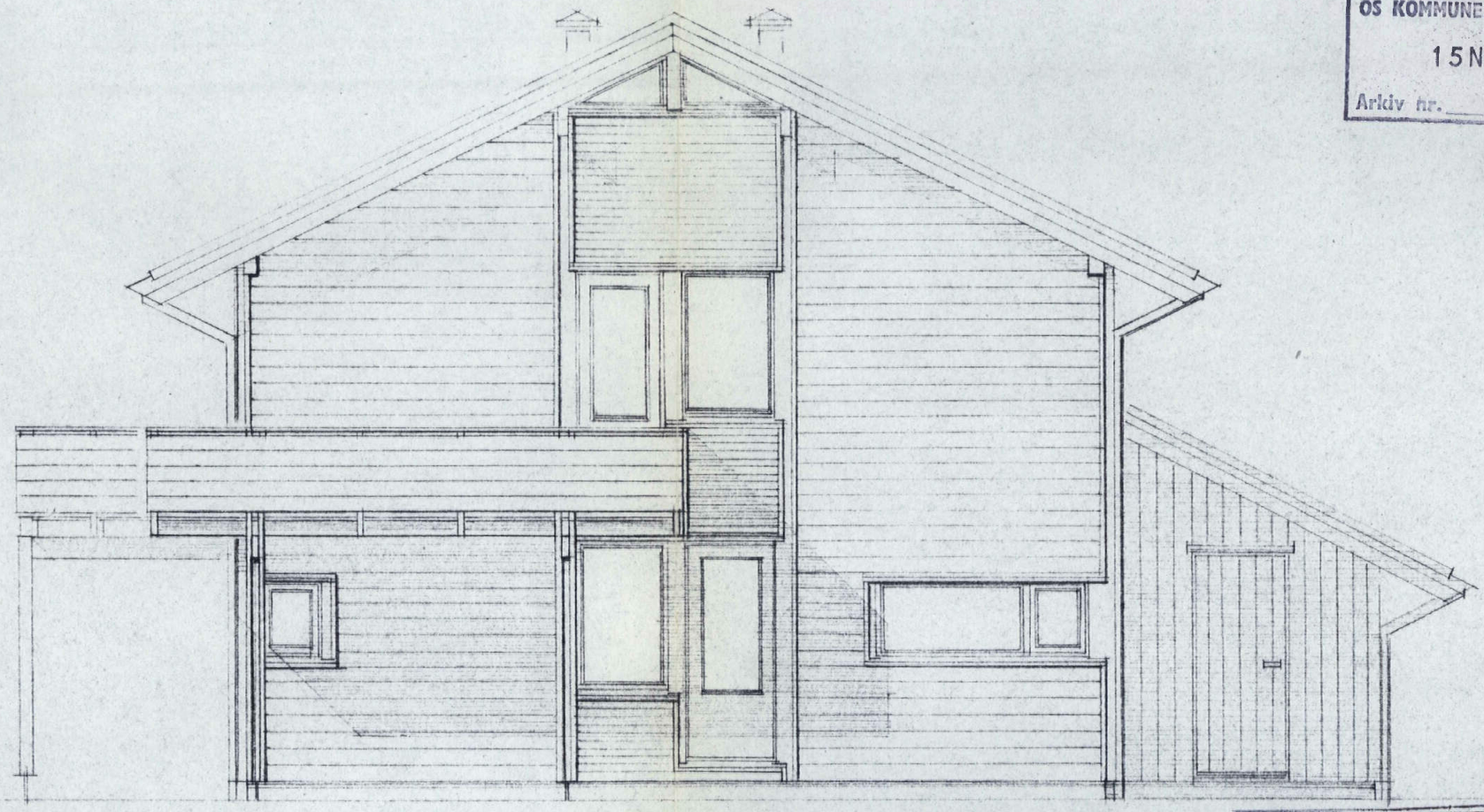
OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
15 NOV 1977
Arkiv nr. 511



OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 19/12-77

dato: 11.11.77 revidert:	BOB SMÅHAUGANE BORETTSLAG Fasade inngangsside uten balkong	mål: 1:50 tegn. nr.

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M. N. A. L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 21 90 61, 23 13 66 — BERGEN



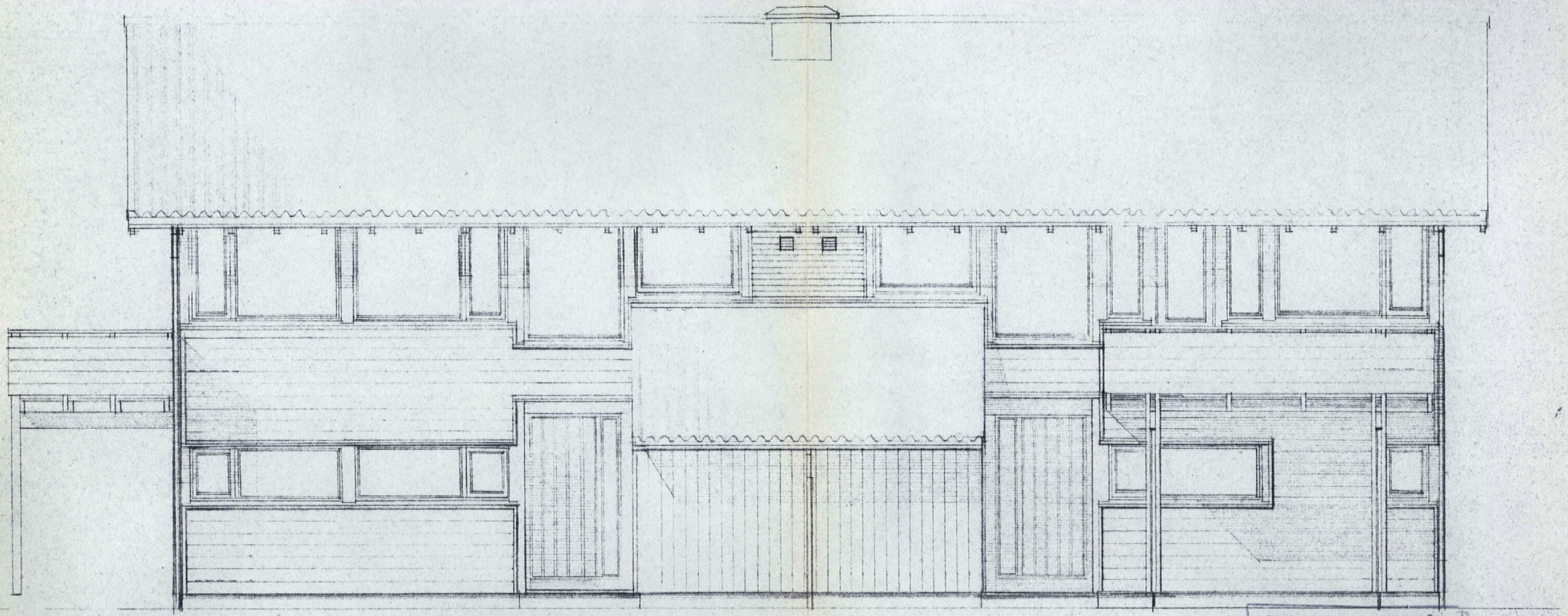
OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
15 NOV 1977
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 19/12-77

dato: 11.11. 77 revidert:	BOB SMÅHAUGANE BORETTSLAG Gavlfasade med balkong.	mål: 1:50 tegn. nr.

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 21 90 61, 23 13 66 — BERGEN

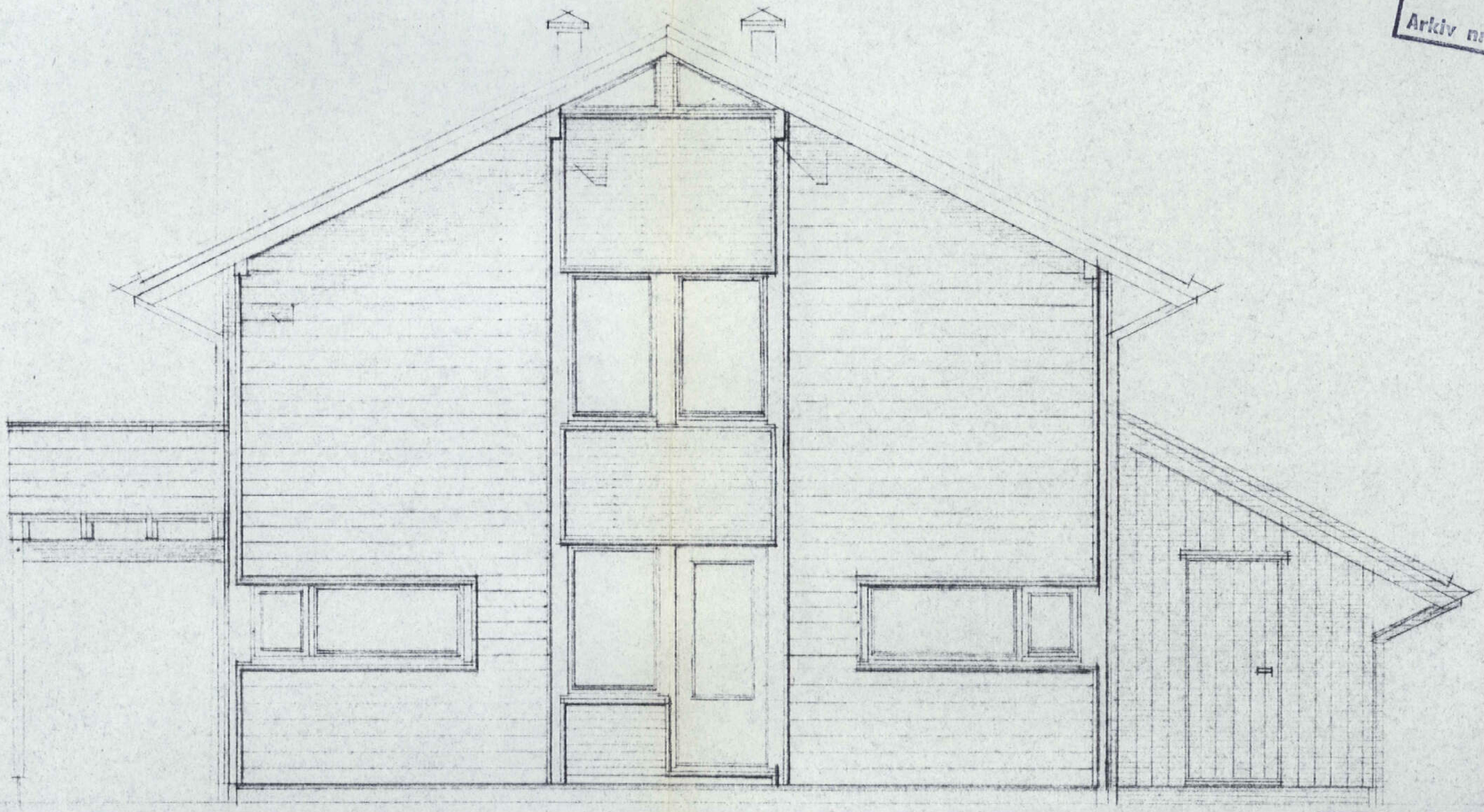
OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
15 NOV 1977
Arkiv nr. 511



OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 19/12-77

dato: 11.11.77 revidert:	BOB SMÅHALIGANE BORETTSLAG Fasade inngangsside med balkong	mål: 1:50 tegn. nr.

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 21 90 61, 23 13 66 — BERGEN



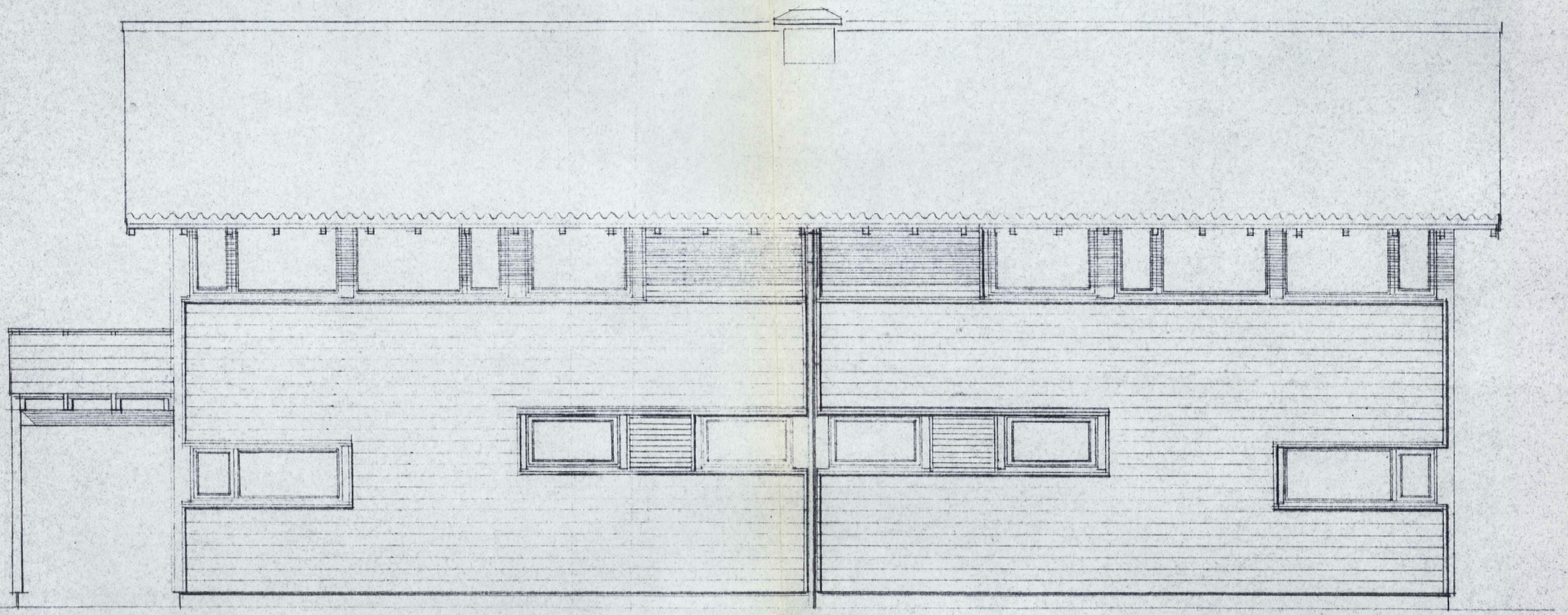
OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
15 NOV 1977
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 19/12-77

dato: 11.11.77 revidert:	BOB SMÅ HAUGANE BORETTSLAG Gavlfasade uten balkong	mål: 1:50 tegn. nr.

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 21 90 61, 23 13 66 — BERGEN

OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
15 NOV 1977
Arkiv nr. 511



OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 19/12-77

dato: 11.11.-77	BOB	mål: 1:50
revidert:	SMÅHAUGANE BORETTSLAG	
	Fasade side med forel dresoverom og bad, uten balkong.	tegn. nr.

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 21 90 61, 23 13 66 — BERGEN

enova

Energiattest



Adresse **Varåsgrenda 55, 5210 OS**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357423**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12564031**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **535**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **236,53**

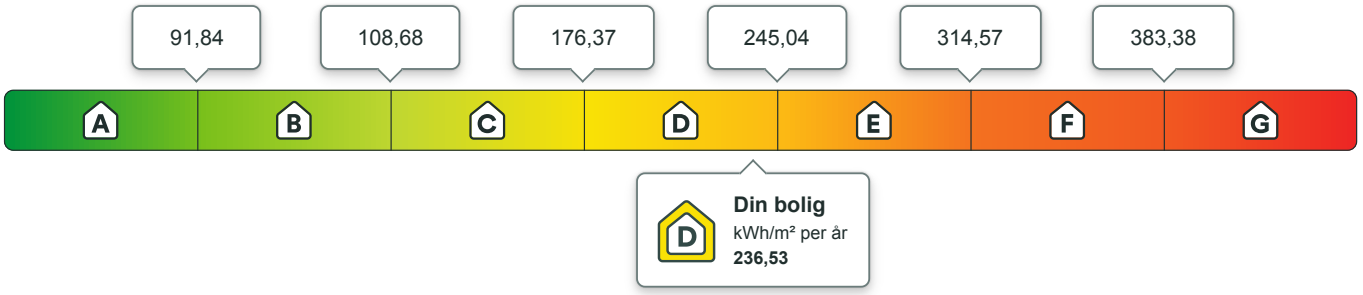
Varåsgrenda 55, 5210 OS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
27 548,18	**218,66**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Varåsgrenda 55, 5210 OS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Varåsgrenda 55, 5210 OS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 22: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 23: Vask med fulle maskiner

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

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.