DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Florvågbakken 47

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Florvågbakken 47, 5305 FLORVÅG
ASKØY kommune
gnr. 6, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-1976 **Eiendomsverdi ref nr:** MA5794

Autorisert foretak: Takstmann Jarle Johan Larsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jarle Johan Larsen

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

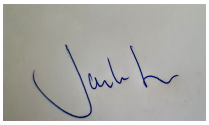
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

Tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova
Verdi- og lånetakst
Næringstakst
Reklamasjonsrapporter
Konsulentbistand ved overtakelse av eiendom
Energirådgivning
Energimerking

Rapportansvarlig



Jarle Johan Larsen
Uavhengig Takstingeniør
post@jjtakst.no
952 65 830

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

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 som minimum 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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN
Eiendommen er bebygd med en bygning som er registrert som horisontaldelt tomannsbolig med to boenheter. Opprinnelig byggeår er opplyst å være 1797. Bygningen er senere endret, tilbygd og påbygd i flere omganger. Matrikkelen viser et tilbygg på 33 m² fra 1998.
Hovedbygningen er innredet over loftsetasje, hovedetasje og underetasje. Deler av underetasjen er innredet som egen leilighet. Samlet målt BRA-i er 268 m². Arealer og rombruk fremgår av rapportens arealoppstilling.
Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene. Dette er nærmere omtalt under helse, miljø og sikkerhet.
Det er registrert skjevheter og ujevnheter i flere av bygningens konstruksjoner og overflater. Omfanget er ikke systematisk nivåmålt eller konstruksjonsmessig kartlagt. Det er ikke avklart om forholdene skyldes opprinnelig utførelse, aldersrelaterte deformasjoner, tidligere setninger eller senere endringer. Nærmere avklaring krever nivellement og konstruksjonsmessige undersøkelser.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg. På eiendommen står det også en frittstående garasje, registrert med byggeår 1985 og bebygd areal på 28 m². Garasjen omfattes ikke av forskriftens minstekrav og er derfor kun enkelt beskrevet og arealmålt.
Bygningen består av konstruksjoner og installasjoner fra forskjellige tidsperioder. Tilstand, utførelse og forventet gjenværende brukstid vil derfor variere mellom de enkelte bygningsdelene.
Fremlagte godkjente tegninger stemmer i hovedtrekk med dagens planløsning og bruk. Leiligheten i underetasjen fremgår av tegningene. Det er registrert enkelte mindre avvik mellom tegningene og dagens forhold. Betydningen og eventuell søknadsplikt for disse endringene er ikke nærmere vurdert innenfor oppdragets omfang.

REFERANSENIVÅ
Opprinnelig byggeår er opplyst å være 1797. Opprinnelige bygningsdeler vurderes mot vanlig byggeskikk og forventet tilstand for alderen, så langt dette lar seg gjøre.
Senere endrede, tilbygde eller oppgraderte bygningsdeler vurderes mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da arbeidene ble utført, i den grad tidspunkt og utførelse kan dokumenteres eller sannsynliggjøres.
Synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, omtales med utgangspunkt i sikkerhetsnivået på befaringstidspunktet. Dette innebærer ikke at det stilles tilbakevirkende krav til eldre konstruksjoner.

Sammendrag av egenerklæringen
Eier opplyser at det ble utført rørleggerarbeid av Total Sprinkler i 2014, og at dokumentasjon foreligger. Automatsikringer skal være montert av El Ekspertene i 2010. Det opplyses om tidligere varmepumpeinstallasjon i 2010, mens de nåværende varmepumpene er opplyst å være fra 2023. Eier opplyser videre at mus eller rotte fanges i felle i kjelleren omtrent to ganger årlig. Tilbygg/påbygg fra 1998 skal være fagmessig utført, men foretak og dokumentasjon er ikke kjent. Eier opplyser at leiligheten i underetasjen er godkjent. Det er ikke utført radonmåling.

Egenerklæringen må leses i sin helhet og følger som en del av salgsdokumentasjonen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1797

UTVENDIG Gå til side
Taket er tekket med betongtakstein med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Takkonstruksjonen har sperrer og sutak av oljeimpregnerte trefiberplater. Eier opplyser at taket ble skiftet i 2018. Nærmere omfang og utførelse er ikke dokumentert.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med liggende utvendig trekledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsperioder.

Fra loftsetasjen er det utgang fra soverom til en altan i trekonstruksjon. Altanen har et gulvareal på cirka 6 m² og har ikke innredet rom under.
Ved hovedetasjen er det en terrasse/altan i trekonstruksjon med et gulvareal på cirka 50 m².

INNVENDIG Gå til side
Gulvet er belagt med parkett og laminat.
Veggene har trepanel og malte glatte flater.
Himlingene har trepanel, himlingsplater og malt strie.

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

VÅTROM Gå til side
Våtrom › Loftsetasje › Bad
Veggene har våtromsplater i kombinasjon med malte plater.
Himlingen har malt panel.
Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.
Badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett.
Badet har avtrekksventil.

Våtrom › Hovedetasje › Bad/vaskerom
Veggene er flislagte, og himlingen har malt overflate.
Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.
Bad/vaskerommet er innredet med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje leilighet › Bad
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Badet er innredet med servant, toalett, bidé og dusjhjørne med dusjvegger.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkken › Hovedetasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen er fra 2014, jf. eier, og har glatte fronter fra Norema. Benkeplaten er i laminat med underlimt oppvaskkum. Det er fliser på veggen i skvettsone.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Beskrivelse av eiendommen

Integrerte hvitevarer består av kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Hvitevarene er ikke funksjonstestet som del av oppdraget.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørtilkoblinger og konstruksjoner bak eller under innredningen er ikke undersøkt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av bygningen.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.
Luftmengde, kapasitet og skjulte kanalstrekk er ikke kontrollert.

Kjøkken › Underetasje leilighet › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen er fra 1998, jf. eier, og har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørtilkoblinger og konstruksjoner bak eller under innredningen er ikke undersøkt. Hvitevarene er ikke funksjonstestet som del av oppdraget.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av bygningen.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.
Luftmengde, kapasitet og skjulte kanalstrekk er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannledninger består av en kombinasjon av kobberrør og plastrør/rør-i-rør.
Det er registrert synlige avløpsrør av plast.

Boligen har ventilasjon gjennom ventiler, vinduer og lokale avtrekksløsninger fra kjøkken og våtrom.
Boligen har to luft-til-luft-varmepumper

Det er en varmtvannsbereder på cirka 300 liter, plassert i kjelleren.
Berederen er koblet til strøm via stikkontakt.

Sikrringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ikke kjent.
Synlige deler av grunnmuren består av eldre murverk av naturstein og mineralske materialer, med lokale reparasjoner og senere konstruksjoner.
Fundamentering under terreng er ikke tilgjengelig for kontroll.

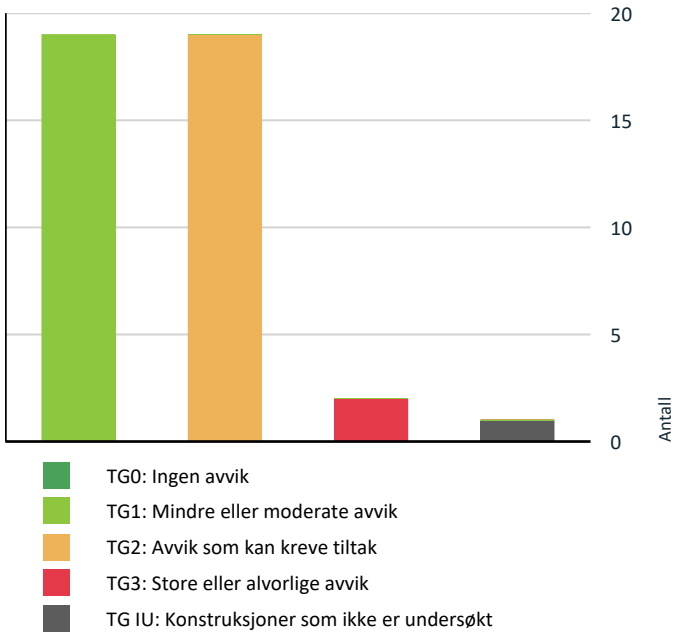
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

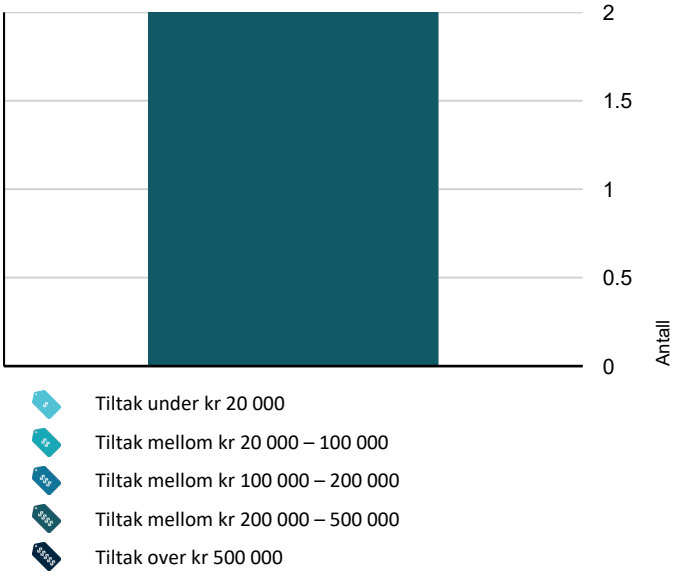
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkårene og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takseringsforetak og kunde avtalt at økonomisk ansvar for rapportens innhold og eventuelle feil eller mangler er begrenset til 100 % av oppdragets honorar, så langt ufravikelig lovgivning tillater dette.
Rapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600 for de bygningsdelene og forholdene som omfattes av forskriften. Forhold som ligger utenfor forskriftens minstekrav, er ikke undersøkt eller tilstandsgradert med mindre dette er uttrykkelig beskrevet.
Det er ikke gitt kostnadsanslag for forhold med TG 2. Kostnadsanslag gis for forhold med TG 3 i samsvar med forskriftens krav. Kostnadsanslagene er sjablongmessige og må ikke forstås som pristilbud.
Oppdraget gjelder hovedbygningen på Florvågbakken 47. Bygningen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig med to boenheter. Frittstående garasje omfattes ikke av forskriftens minstekrav og beskrives derfor enkelt og arealmåles uten fastsettelse av tilstandsgrad.
Opprinnelig byggeår er opplyst å være 1797. Bygningen er senere endret, tilbygget og oppgradert i flere omganger.
Rapporten innebærer ikke en fullstendig vurdering av bygningens offentligrettslige eller godkjente forhold.
Undersøkelsen er visuell og nivåbegrenset. Lukkede og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet, med unntak av særskilt beskrevne undersøkelser. Bygningens alder og de ulike ombyggingsperiodene medfører at konstruksjonsutførelse og materialbruk kan variere. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.
Våtrom og rom under terreng er erfaringsmessig fuktutsatte risikokonstruksjoner. Dette utgjør ikke i seg selv et avvik eller grunnlag for forhøyet tilstandsgrad. Vurderingen bygger på alder, tilgjengelighet, synlige forhold, fremlagt dokumentasjon og eventuelle målinger på utvalgte kontrollpunkter.
Opplysninger fra eier er merket «Eier opplyser» og er ikke kontrollert utover det som inngår i oppdragets undersøkelsesnivå. Rapporten må leses sammen med egenerklæringen og øvrige fremlagte dokumenter.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Gå til side

Membran og sluk har vesentlig overskredet forventet brukstid. Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og membranens tilslutning til sluket kan ikke verifiseres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Membran og sluk har vesentlig overskredet forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Ventileringen av takkonstruksjonen er begrenset. Det er registrert flere merker og misfarginger i sutaket. Alder, årsak og omfang er ikke avklart.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er stedvis liten avstand mellom trekledningen og terrenget. Luftingen bak kledningen fremstår som begrenset i enkelte områder.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Enkelte vinduer har høy alder og aldersrelatert slitasje. Tetninger, beslag og bevegelige deler har begrenset forventet gjenværende brukstid. Speilene i nedre del av terrassedørene er oppsvulmet. Det er i tillegg registrert mangelfulle innsettingsdetaljer ved enkelte vinduer, og det mangler beslag over øvre vannbord.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulvflatene. Det er kun foretatt stikkvise kontrollmålinger og ikke et systematisk nivellement av alle rom.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Røkrør et tapet igjen.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er registrert fukt- og misfargingspreg nederst på murveggene. Kjelleren fremstår som fuktpåvirket fra grunnen og omkringliggende terreng.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Deler av vannledningene har ukjent eller høy alder. Anlegget er endret i flere omganger, og det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer omfanget av utskiftingene eller tilstanden til skjulte rør og skjøter.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Avløpsanlegget består eller antas å bestå av rør fra forskjellige tidsperioder. Deler av anlegget har ukjent eller høy alder, og gjenværende brukstid kan ikke fastslås ved visuell undersøkelse.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Dreneringen og den utvendige fuktsikringen har ukjent alder og utførelse. Registrerte fuktindikasjoner i kjelleren viser at konstruksjonene er utsatt for fuktpåvirkning.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har høy alder og ujevn utførelse. Det er ikke avklart om registrerte skjevheter skyldes opprinnelig utførelse, aldersrelaterte deformasjoner, tidligere setninger eller senere endringer av bygningen.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget på inngangssiden er tilnærmet flatt og har begrenset fall bort fra bygningen.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Vinduet har materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsonen. Utførelsen av våtromsplatene fremstår ikke fagmessig.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Gulvflaten er tilnærmet flat.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilstrekkelig tilluft.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Vinduet har materialer og tilslutninger som ikke er egnet for gjentatt direkte vannbelastning i våtsonen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tettesjiktet er cirka 12 år gammelt. Manglende dokumentasjon gjør at membrantype, utførelse og tilslutning til sluket ikke kan verifiseres. Alder og manglende dokumentasjon vurderes samlet å gi usikkerhet om tettesjiktets fremtidige funksjon.

Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Døren og tilslutningen rundt døråpningen er ikke tilpasset direkte vannbelastning i våtsonen.

Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Overflater gulv Gå til side

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluket.

Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Ventilasjon Gå til side

Viften lager unormal lyd og fremstår slitt.

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 på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Avvik:

Avvik: Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene. Forholdet er registrert som en sikkerhetsopplysning og er ikke gitt tilstandsgrad.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1797

Kommentar
Jf eier

Standard
Bygningen har varierende standard som følge av høy alder og endringer, tilbygg og påbygg utført i flere omganger. Enkelte bygningsdeler og installasjoner er oppgradert i nyere tid, mens andre er eldre eller har ukjent alder og utførelse.

Vedlikehold
Vedlikeholdsnivået er varierende. Det må påregnes løpende vedlikehold samt utskifting og oppgradering av eldre bygningsdeler og installasjoner. Registrerte avvik og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet under de enkelte punktene i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).

Begrensning:
Taket, herunder takkonstruksjon, taktekking, beslag og skorstein, er kun observert fra bakkenivå. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta kontroll fra stige. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, utelukker dette ikke skjulte skader eller avvik som kan avdekkes ved nærmere kontroll på taket. En mer detaljert undersøkelse må utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

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 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrer og sutak av oljeimpregnerte trefiberplater. Eier opplyser at taket ble skiftet i 2018. Nærmere omfang og utførelse er ikke dokumentert.

Tilstandsrapport

Vurderingen omfatter synlige og tilgjengelige deler fra loftet. Lukkede og skjulte deler er ikke kontrollert. Det ble utført stikkmåling med elektrisk fuktmåler i en tilgjengelig sperre. Målt verdi var ca 7 til 8 vekt-%, som ligger innenfor normalområdet på det undersøkte punktet. Målingen viser kun forholdet på valgt sted og tidspunktet for befaringen.

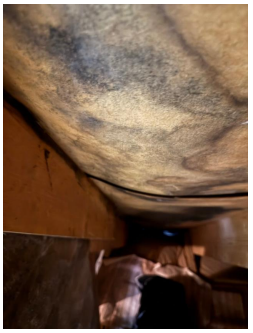
Vurdering av avvik:
• Ventileringen av takkonstruksjonen er begrenset. Det er registrert flere merker og misfarginger i sutaket. Alder, årsak og omfang er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking, gjennomføringer, tilslutninger og ventilasjonsforhold bør undersøkes nærmere. Merkene bør følges opp med supplerende fuktmålinger og eventuelt lokal åpning. Ventilasjonen bør forbedres dersom nærmere undersøkelser bekrefter utilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Årsak:
Merkene kan skyldes tidligere fuktpåvirkning fra lekkasje eller kondens. Det er ikke avklart om merkene oppstod før eller etter arbeidene på taket i 2018.

Konsekvens:
Fuktpåvirkning og begrenset ventilasjon kan over tid føre til mugg- og råteskader i sutak, sperrer og andre skjulte deler. Normal måleverdi på kontrollpunktet utelukker ikke forhøyet fukt eller skjulte skader andre steder.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med liggende utvendig trekledning. Konstruksjonsoppbygning og utførelse i lukkede deler er ikke kjent eller kontrollert.

Eier opplyser i egenerklæringen at det ble utført fasadearbeider i 2021 av Cato K. Haugen Bygg AS. Omfanget av arbeidene og hvilke bygningsdeler som ble skiftet eller utbedret, er ikke nærmere avklart i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis liten avstand mellom trekledningen og terrenget. Luftingen bak kledningen fremstår som begrenset i enkelte områder.

Konsekvens/tiltak
• Terrenget bør senkes eller tilpasses slik at trekledningen får tilstrekkelig avstand til bakken. Luftingen bak kledningen bør undersøkes nærmere og forbedres der den er utilstrekkelig. Eventuelle fukt- eller råteskader må utbedres dersom dette avdekkes.

Årsak:
Forholdene skyldes terrengnivå nær trekledningen og mangelfull eller begrenset luftespalte bak deler av kledningen.

Konsekvens:
Liten avstand til terreng og begrenset lufting øker fuktbelastningen og reduserer uttørkingen. Dette kan over tid føre til misfarging, sopp- og råteskader i kledning og bakenforliggende trekonstruksjoner.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsperioder. Eier opplyser at fire vinduer, terrassedør og takvinduer ble skiftet i 2021. Terrassedøren ved kjøkkenet er merket med produksjonsår 2013.

Vurderingen er begrenset til tilfeldig valgte og tilgjengelige vinduer. Skjulte innfestinger, beslag og overganger mot vegg er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Enkelte vinduer har høy alder og aldersrelatert slitasje. Tetninger, beslag og bevegelige deler har begrenset forventet gjenværende brukstid. Speilene i nedre del av terrassedørene er oppsvulmet. Det er i tillegg registrert mangelfulle innsettingsdetaljer ved enkelte vinduer, og det mangler beslag over øvre vannbord.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes vedlikehold, lokale utbedringer og utskifting av enkelte vinduer og dørdeler. Innsettingsdetaljene bør utbedres, og beslag over øvre vannbord bør monteres.

Årsak:
Forholdene skyldes alder, slitasje, fuktpåvirkning og mangelfull utførelse.

Konsekvens:
Avvikene kan gi redusert funksjon og tetthet samt økt risiko for fuktinntrenging og skader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra loftsetasjen er det utgang fra soverom til en altan i trekonstruksjon. Altanen har et gulvareal på cirka 6 m² og har ikke innredet rom under.

Ved hovedetasjen er det en terrasse/altan i trekonstruksjon med et gulvareal på cirka 50 m².

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Skjulte innfestinger, understøttelser og konstruksjoner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med parkett og laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har trepanel og malte glatte flater.
Himlingene har trepanel, himlingsplater og malt strie.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulvflatene. Det er kun foretatt stikkvise kontrollmålinger og ikke et systematisk nivellement av alle rom.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelser og systematisk nivellering for å avklare omfang og mulig årsak.

Årsak:
Årsaken er ikke nærmere avklart, men forholdet kan ha sammenheng med bygningens alder, påbygg i flere omganger og bevegelser i konstruksjonene.

Konsekvens:
Uten ytterligere undersøkelser er det usikkerhet knyttet til omfanget og behovet for eventuelle utbedringer.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn i begge stuene.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert. Kontroll av innvendige røykløp, tetthet og brannteknisk funksjon inngår ikke i oppdraget. Opplysninger fra kommunalt brann- og feievesen bør legges til grunn for videre oppfølging.

Vurdering av avvik:
• Røkrør et tapet igjen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har synlige murvegger og gulv mot grunnen. Konstruksjonen er eldre og er ikke utført med sikte på å holde kjelleren tørr eller hindre fuktinntrengning etter dagens forventede nivå.

Hulltaking er ikke utført fordi veggene består av synlig murverk uten innforet trekonstruksjon eller annet egnet sted for hulltaking. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fukt- og misfargingspreg nederst på murveggene. Kjelleren fremstår som fuktpåvirket fra grunnen og omkringliggende terreng.

Konsekvens/tiltak
• Kjelleren bør benyttes med hensyn til at konstruksjonen ikke er fuktsikret som et tørt oppholds- eller lagerrom. Organiske og fuktømfintlige materialer bør ikke lagres direkte mot gulv eller murvegger.

Dersom kjelleren skal innredes eller benyttes til et formål som krever tørre forhold, må årsak og omfang undersøkes nærmere. Drenering, terrengforhold, utvendig fuktsikring og ventilasjon må da vurderes samlet før tiltak fastsettes.

Årsak:
Fuktpåvirkningen vurderes å ha sammenheng med bygningens alder, manglende eller eldre fuktsikring og tilførsel av fukt fra grunnen og terrenget.

Konsekvens:
Fuktige murkonstruksjoner kan gi høy luftfuktighet, saltutslag og lukt. Det er også risiko for mugg- og råteskader dersom organiske materialer lagres mot eller bygges inn mot de fuktpåvirkede flatene. Kjelleren er ikke egnet for fuktømfintlig lagring eller innredning uten nærmere undersøkelser og nødvendige tiltak.

⚠ Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skille mellom enhetene, dvs etasjeskille, vegg og dør.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene. Forholdet er registrert som en sikkerhetsopplysning og er ikke gitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Manglende brannskille medfører økt risiko for at brann og røyk sprer seg mellom boenhetene. Brannteknisk utførelse og nødvendige tiltak må vurderes av kvalifisert brannrådgiver eller annet fagkyndig foretak. Godkjent bruk og eventuelle krav til brannskille bør også avklares mot kommunens byggesaksarkiv.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra 1984. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer utførelsen av membran, tettesjikt eller overgang til sluk.
Badet har våtromsplater og malte plater på veggene, malt panel i himlingen og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er plastsluk og avtrekksventil.
Egenerklæringen inneholder opplysninger om rørleggerarbeider utført i 2014. Omfanget av arbeidene og om opplysningen gjelder dette badet, er ikke avklart.
Våtrom er en fuktutsatt risikokonstruksjon med høyt skadepotensial. Undersøkelsen er begrenset til synlige overflater, tilgjengelige installasjoner og hulltaking på ett valgt kontrollpunkt. Skjulte deler av gulv- og veggkonstruksjonene er ikke undersøkt.
Badets tettesjikt og sluk har vesentlig overskredet forventet brukstid. Full rehabilitering av våtrommet må påregnes. Vurderingene under de enkelte delpunktene må leses samlet.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater i kombinasjon med malte plater.
Himlingen har malt panel.
Det er vindu i våtsonen.

Vurderingen er begrenset til synlige overflater og tilgjengelige overganger. Utførelsen bak platene og eventuelt underliggende tettesjikt er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Vinduet har materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsonen. Utførelsen av våtromsplatene fremstår ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet må beskyttes mot direkte vannbelastning. Montering, skjøter og overganger ved våtromsplatene bør undersøkes av et våtromsfaglig foretak og utbedres i samsvar med platens monteringssystem. Behovet for lokal eller mer omfattende utskifting må vurderes etter nærmere undersøkelser.

Årsak:
Materialvalg og utførelse er ikke tilpasset vannbelastningen i våtsonen. Våtromsplatene er ikke montert med nødvendige detaljer og overganger.

Konsekvens:
Vann kan trenge inn ved vinduet, plateskjøter og overganger. Dette kan føre til svelling, nedbrytning og fuktskader i skjulte veggkonstruksjoner.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.

Gulvflaten er kontrollmålt med laser ved punktmålinger. Det ble målt cirka 3 mm høydeforskjell mot sluket på den målte gulvflaten. Gulvet fremstår dermed som tilnærmet flatt. Valg av målepunkter, ujevnheter i flisene og måleutstyrets toleranse kan gi variasjoner i resultatet.

Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig. Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av membranen ved terskelen kan derfor ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Gulvflaten er tilnærmet flat.

Konsekvens/tiltak

• Ved rehabilitering må gulvet bygges om med tilstrekkelig fall mot sluket og nødvendig høydeforskjell ved terskelen. Inntil dette utføres må vannbelastningen på gulvet begrenses.

Årsak:
Gulvet er utført med utilstrekkelig høydeforskjell mot sluket.

Konsekvens:
Vann kan bli liggende på gulvet eller spre seg mot døråpningen. Dette gir økt belastning på gulvets tettesjikt og økt risiko for fuktskade dersom det oppstår lekkasje eller vannsøl.

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra 1984. Badet har plastsluk. Membranens type, utførelse og tilslutning til sluket er ikke dokumentert.

Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Klemring, membrantilslutning og deler av sluket kunne derfor ikke undersøkes. Vurderingen av tettesjiktet er begrenset til synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Membran og sluk har vesentlig overskredet forventet brukstid. Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og membranens tilslutning til sluket kan ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Full rehabilitering av våtrommets tettesjikt, sluk og overflater må påregnes. Inntil rehabilitering utføres, bør direkte vannbelastning på gulv og vegger begrenses.

Årsak:
Forholdet skyldes våtrommets høye alder, manglende dokumentasjon og begrenset tilgjengelighet til sluk og membrantilslutning.

Konsekvens:
Det er økt risiko for svikt i tettesjiktet og lekkasje til gulv og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte fukt- og råteskader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett.

Vurderingen er begrenset til synlig og tilgjengelig sanitærutstyr og synlige tilkoblinger. Skjulte rørføringer, sammenkoblingspunkter og innbyggingsdetaljer omfattes ikke av vurderingen.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekksventil. Det er ikke etablert tilstrekkelig åpning for tilluft gjennom dørspalte eller overstrømningsventil. Luftmengde er ikke målt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilstrekkelig tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft, eksempelvis med tilstrekkelig spalte under døren eller overstrømningsventil. Avtrekksløsningen bør vurderes samtidig.

Årsak:
Døråpningen har ikke tilstrekkelig luftespalte, og det er ikke etablert annen løsning for overstrømningsluft.

Konsekvens:
Manglende tilluft reduserer luftutskiftingen og avtrekkets funksjon. Dette kan gi økt fuktbelastning, kondens og risiko for muggvekst og fuktskader.

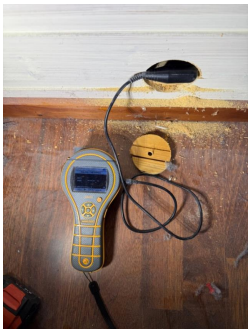
LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking nederst på veggen fra garderoben, i et område som grenser mot våtsonen på badet.
Tilgjengelig treverk i veggen ble undersøkt med elektrisk fuktmåler med pigger. Det ble ikke registrert utslag som indikerte forhøyet fukt på målepunktet.

Undersøkelsen er en punktkontroll og viser bare forholdet i den delen av konstruksjonen som var tilgjengelig gjennom borehullet, på tidspunktet for befaringen. Resultatet utelukker ikke fukt eller skjulte skader andre steder i våtromskonstruksjonen.



Fuktmåling i vegg med pigg.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at hele bad/vaskerommet ble etablert eller fullstendig rehabilitert i 2014.
Rommet har flislagte vegger, malt himling og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksventilasjon.
Egenerklæringen opplyser at rørleggerarbeidene ble utført av Total Sprinkler, og at dokumentasjon foreligger. Opplysningen dokumenterer ikke i seg selv hele våtromsoppbyggingen, membranen eller tilslutningen til sluket.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler på befaringstidspunktet. Skjult membran og øvrige lukkede konstruksjoner kan ikke vurderes uten inngrep.
Våtrom er en erfaringsmessig fuktutsatt risikokonstruksjon med skjulte tettesjikt og tilslutninger. Skader kan utvikles i skjulte deler uten tydelige tegn på tilgjengelige overflater. Dette er ikke i seg selv et avvik eller grunnlag for forhøyet tilstandsgrad. Vurderingen bygger på alder, utførelse, fremlagt dokumentasjon, synlige forhold og det som var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan ikke utelukkes uten åpning eller nærmere undersøkelser.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt overflate.
Det er vindu i våtsonen.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater og overganger. Skjult membran bak flisene er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Vinduet har materialer og tilslutninger som ikke er egnet for gjentatt direkte vannbelastning i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet og overgangene rundt dette bør skjermes mot direkte vannbelastning og følges opp med regelmessig vedlikehold. Materialer og tilslutninger bør utbedres eller skiftes dersom det registreres fuktpåvirkning eller skade.

Årsak:
Avviket skyldes plasseringen av vinduet i våtsonen og bruk av materialer som ikke er tilstrekkelig fuktbestandige ved direkte vannbelastning.

Konsekvens:
Gjentatt fuktbelastning kan føre til svelling, nedbrytning og råteskader i vinduet og tilstøtende skjulte konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 38 mm høydeforskjell på selve gulvflaten fra området ved døren til sluket.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til antatt membrannivå ved dørterskelen er beregnet til ca. 58 mm.

Beregningen forutsetter at membranen er ført opp bak terskellisten til synlig nivå. Membranens faktiske avslutning er skjult og kan ikke verifiseres.
Målingene er utført som punktmålinger med laser.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eier opplyser at våtrommet er fra 2014. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type membran, utførelse av tettesjiktet eller membranens tilslutning til sluket.

Membranen er skjult under flisene og kan ikke vurderes uten inngrep. Tilslutningen mellom membran og sluk var ikke tilgjengelig for full kontroll.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet er cirka 12 år gammelt. Manglende dokumentasjon gjør at membrantype, utførelse og tilslutning til sluket ikke kan verifiseres. Alder og manglende dokumentasjon vurderes samlet å gi usikkerhet om tettesjiktets fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eventuell tilgjengelig dokumentasjon bør innhentes. Tettesjikt og overgang til sluk bør følges opp, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det registreres tegn til fukt, lekkasje eller andre avvik. Omfang og løsning må avklares før eventuelle inngrep.

Årsak:
Usikkerheten skyldes tettesjiktets alder, skjult utførelse og manglende dokumentasjon på membran og tilslutning til sluket.

Konsekvens:
Eventuelle feil eller svekkelser i det skjulte tettesjiktet kan føre til fuktinntrengning og skader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte avvik kan ikke utelukkes uten åpning eller nærmere undersøkelser.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerommet er innredet med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler på befaringstidspunktet. Skjulte tilkoblinger og installasjoner bak innredningen er ikke undersøkt.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.
Luftmengde og ventilasjonskapasitet er ikke målt eller funksjonsprøvd som del av oppdraget.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

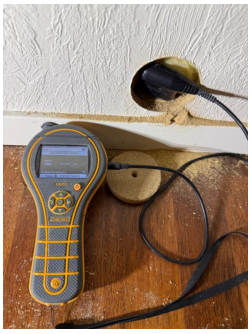
Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra mellomgangen, nede ved gulvet. Hullet ble ikke tatt fra motstående vegg til våtsonen.

Fuktmåling i det valgte kontrollpunktet ga måleresultat 0 på benyttet måleinstrument, uten utslag som indikerte unormale fuktforhold på dette stedet og tidspunktet.

Kontrollpunktets plassering gir ikke grunnlag for å vurdere konstruksjonen bak våtsonen eller øvrige skjulte deler av våtrommet. Punktet settes derfor til TGIU. Måleresultatet utelukker ikke fukt eller skjulte skader andre steder.

Nærmere vurdering krever hulltaking fra et egnet sted mot våtsonen eller andre undersøkelser av relevant tilliggende konstruksjon.



Fuktmåling i vegg med pigg.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra 1984. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer oppbyggingen av våtrommet, membranens utførelse eller tilslutningen til sluket.

Våtrom er en fuktutsatt risikokonstruksjon med skjulte tettesjikt og tilslutninger. Vurderingen bygger på alder, synlige forhold og det som var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan ikke utelukkes uten åpning eller nærmere undersøkelser.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Det er dør med fuktømfintlige materialer plassert i våtsonen ved dusjen.

Vurdering av avvik:

- Døren og tilslutningen rundt døråpningen er ikke tilpasset direkte vannbelastning i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Døren må skjermes mot direkte vannbelastning. Ved rehabilitering bør døråpningen tilpasses med fuktbestandige materialer og sikker overgang til våtrommets tettesjikt.

Årsak:
Døråpningen er plassert nær dusjsonen og består av materialer som ikke tåler gjentatt vannbelastning.

Konsekvens:
Fukt kan føre til svelling og nedbrytning av døren og gi fuktskader i skjulte konstruksjoner rundt døråpningen.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Gulvflaten er tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:
• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluket.

Konsekvens/tiltak
• Ved rehabilitering bør gulvet etableres med tilstrekkelig fall mot sluk.

Årsak:
Gulvet er utført med utilstrekkelig høydeforskjell mot sluket.

Konsekvens:
Vann kan bli liggende på gulvet eller spre seg mot døråpningen. Dette øker belastningen på tettesjiktet og risikoen for fuktskade ved lekkasje eller vannsøl.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra 1984. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer membranens type, utførelse eller tilslutning til sluket. Skjulte deler av tettesjiktet er ikke tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Membran og sluk har vesentlig overskredet forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Full rehabilitering av våtrommets tettesjikt, sluk og overflater må påregnes. Inntil rehabilitering utføres, bør vannbelastningen begrenses.

Årsak:
Forholdet skyldes våtrommets høye alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens:
Det er økt risiko for svikt i tettesjiktet og lekkasje til tilstøtende konstruksjoner. Skjulte fukt- og råteskader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant, toalett, bidé og dusjhjørne med dusjvegger.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyret. Skjulte rørføringer, koblinger og innfestinger er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Viften lager unormal lyd og fremstår slitt.

Konsekvens/tiltak
• Viften bør undersøkes og skiftes eller repareres. Tilstrekkelig avtrekk må sikres.

Årsak:
Forholdet vurderes å skyldes alder og slitasje på viften.

Konsekvens:
Redusert avtrekk kan gi utilstrekkelig luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for kondens og fuktskader.

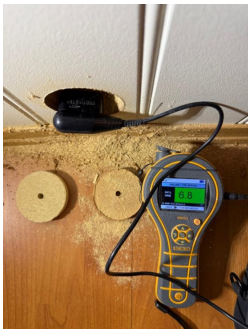
UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra gangen, nederst på veggen mot badet. Tilgjengelig materiale ble undersøkt med elektrisk fuktmåler. Måleresultatet var 7 vekt-% på instrumentets skala, uten å påvise unormale forhold på kontrollpunktet.

Undersøkelsen er en punktkontroll og viser bare forholdet i den tilgjengelige delen av konstruksjonen på befaringstidspunktet. Resultatet utelukker ikke fukt eller skjulte skader andre steder i våtromskonstruksjonen.



Fuktmåling i vegg med pigg.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2014, jf. eier, og har glatte fronter fra Norema. Benkeplaten er i laminat med underlimt oppvaskkum. Det er fliser på veggen i skvettsone.
Integrerte hvitevarer består av kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Hvitevarene er ikke funksjonstestet som del av oppdraget.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørtilkoblinger og konstruksjoner bak eller under innredningen er ikke undersøkt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av bygningen.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Luftmengde, kapasitet og skjulte kanalstrekk er ikke kontrollert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 1998, jf. eier, og har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørtilkoblinger og konstruksjoner bak eller under innredningen er ikke undersøkt. Hvitevarene er ikke funksjonstestet som del av oppdraget.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av bygningen.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Luftmengde, kapasitet og skjulte kanalstrekk er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger består av en kombinasjon av kobberrør og plastrør/rør-i-rør. Rørføringer og installasjoner er fra forskjellige tidsperioder.

Eier opplyser i egenerklæringen at et vannrør tidligere har vært frosset, og at det ble utført rørleggerarbeider i 2010 av Rørlegger Monsen. Dokumentasjon på arbeidene er ikke fremlagt.

Vurderingen omfatter synlige og tilgjengelige rør og tilkoblinger. Skjulte rørføringer, skjøter og gjennomføringer er ikke tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Deler av vannledningene har ukjent eller høy alder. Anlegget er endret i flere omganger, og det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer omfanget av utskiftingene eller tilstanden til skjulte rør og skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Eldre og skjulte rørføringer bør undersøkes nærmere av kvalifisert rørlegger. Dokumentasjon på tidligere arbeider bør innhentes dersom den finnes. Utskifting av eldre rør og skjøter må påregnes etter nærmere vurdering. Rør i frostutsatte områder må sikres mot nedkjøling.

Årsak:
Forholdet har sammenheng med rørenes varierende alder, delvise utskiftinger og manglende dokumentasjon på skjulte arbeider.

Konsekvens:
Eldre eller ukjente rør og skjøter har økt risiko for lekkasje og vannskader. Rør i utsatte områder kan også fryse og sprekke dersom de ikke er tilstrekkelig beskyttet mot frost.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registrert synlige avløpsrør av plast. På bakgrunn av bygningens alder og at installasjonene er endret i flere omganger, legges det til grunn at anlegget også kan inneholde eldre avløpsrør, herunder støpejernsrør. Materialtype og omfang i skjulte deler er ikke avklart.

Vurderingen omfatter synlige og tilgjengelige rør. Skjulte rørføringer, skjøter, bunnledninger og innvendig tilstand er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Avløpsanlegget består eller antas å bestå av rør fra forskjellige tidsperioder. Deler av anlegget har ukjent eller høy alder, og gjenværende brukstid kan ikke fastslås ved visuell undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Eldre og skjulte avløpsrør bør undersøkes nærmere av kvalifisert rørlegger. Ved behov bør det utføres spyling og kamerainspeksjon. Utskifting av eldre rør og skjøter må påregnes etter nærmere vurdering.

Årsak:
Forholdet har sammenheng med bygningens alder og at avløpsinstallasjonene er etablert og endret i flere omganger.

Konsekvens:
Eldre eller ukjente avløpsrør kan få redusert kapasitet, avleiringer, korrosjon eller lekkasjer. Dette kan føre til tilbakeslag, lukt og fukt- eller vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilasjon gjennom ventiler, vinduer og lokale avtrekksløsninger fra kjøkken og våtrom.

Ventilasjonsprinsippet og skjulte kanalstrekk er ikke fullstendig kartlagt. Luftmengder, kapasitet og samlet funksjon er ikke målt som del av oppdraget. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler på befaringstidspunktet.

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

Beskrivelse

Boligen har to luft-til-luft-varmepumper fra 2023, med innedeler plassert i stuen i hovedetasjen og i leiligheten i underetasjen.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Varmepumpenes kapasitet, tekniske funksjon og skjulte rør- og ledningsføringer er ikke kontrollert. Service og vedlikehold bør utføres i samsvar med produsentens anvisninger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannsbereder på cirka 300 liter, plassert i kjelleren. Berederen er koblet til strøm via stikkontakt.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Berederens alder, effekt, kapasitet og tekniske funksjon er ikke nærmere kontrollert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Tilstandsrapport

Gjennomgangen av det elektriske anlegget er forenklet og visuell og er ikke en tilstandskontroll etter elektrofaglige normer. Den erstatter ikke kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for opplyste elektriske arbeider. Eier opplyser at automatsikringer ble montert av El Ekspertene i 2010. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidets omfang og utførelse. Dokumentasjonen og anlegget anbefales gjennomgått av registrert elektrovirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Hovedsikring er på soverom, med skrusikring.



Sikringsskap i gang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke dokumentert eller undersøkt som del av oppdraget. Grunnmasser, fundamenteringsdybde og stabilitet under bygningen er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Byggegrunnens sammensetning og egenskaper kan derfor ikke fastslås på rapportens undersøkelsesnivå.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder, utførelse og omfang av drenering og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert. Anlegget ligger skjult under terreng og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Det er registrert fukt- og misfargingspreg nederst på murvegger i kjelleren. Kjelleren er en eldre konstruksjon som ikke er utført med sikte på å holde fuktighet ute etter dagens forventede nivå.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen og den utvendige fuktsikringen har ukjent alder og utførelse. Registrerte fuktindikasjoner i kjelleren viser at konstruksjonene er utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Drenering, terrengforhold og utvendig fuktsikring bør undersøkes nærmere. Dersom kjelleren skal benyttes til et formål som krever tørre forhold, må nødvendige tiltak vurderes samlet. Omfang og løsning må avklares før utførelse.

Årsak:
Fuktpåvirkningen vurderes å ha sammenheng med bygningens alder, manglende eller eldre utvendig fuktsikring og tilførsel av fukt fra grunnen og terrenget.

Konsekvens:
Fuktbelastning kan gi saltutslag, lukt og nedbrytning av overflater. Dersom organiske materialer bygges inn eller lagres mot fuktige konstruksjoner, øker risikoen for mugg- og råteskader. Fortsatt fuktpåvirkning kan føre til økt skadeomfang.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlige deler av grunnmuren består av eldre murverk av naturstein og mineralske materialer, med lokale reparasjoner og senere konstruksjoner. Fundamentering under terreng er ikke tilgjengelig for kontroll.

Bygningen er oppført og endret i flere omganger. Det er registrert skjevheter og ujevnheter i flere av bygningens konstruksjoner, men omfanget er ikke systematisk nivåmålt eller konstruksjonsmessig kartlagt.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har høy alder og ujevn utførelse. Det er ikke avklart om registrerte skjevheter skyldes opprinnelig utførelse, aldersrelaterte deformasjoner, tidligere setninger eller senere endringer av bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Grunnmur og bærende konstruksjoner bør følges opp med observasjon av eventuelle riss, bevegelser eller endringer. Dersom årsak, stabilitet eller utvikling skal avklares, må det utføres nivellement og konstruksjonsmessige undersøkelser av kvalifisert fagperson.

Årsak:
Forholdene vurderes å ha sammenheng med bygningens høye alder, eldre fundamenteringsmetoder og at bygningen er endret og tilbygd i flere omganger. Eventuelle tidligere setninger kan ikke utelukkes.

Konsekvens:
Bevegelser i grunnmur eller fundamenter kan føre til økte skjevheter, riss og skader i tilstøtende konstruksjoner og overflater. Det kan ikke fastslås om forholdet er stabilt uten nærmere undersøkelser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, innkjørsel og terrasser. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige terrengområder rundt bygningen på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Terrenget på inngangssiden er tilnærmet flatt og har begrenset fall bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Terrenget bør tilpasses slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur og veggkonstruksjoner. Takvann og øvrige vannveier bør inngå i en samlet vurdering før tiltak utføres.

Årsak:
Forholdet skyldes terrengutformingen på inngangssiden.

Konsekvens:
Begrenset fall bort fra bygningen kan føre til at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmuren. Dette øker fuktbelastningen på grunnmur, kjeller og tilstøtende konstruksjoner.

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport

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 på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Avvik:
- Avvik: Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene. Forholdet er registrert som en sikkerhetsopplysning og er ikke gitt tilstandsgrad.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Manglende brannskille medfører økt risiko for at brann og røyk sprer seg mellom boenhetene. Brannteknisk utførelse og nødvendige tiltak må vurderes av kvalifisert brannrådgiver eller annet fagkyndig foretak. Godkjent bruk og eventuelle krav til brannskille bør også avklares mot kommunens byggesaksarkiv.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Til parkering og lagring.

Byggeår
1985

Kommentar
Jf eier

Standard
Garasjen har enkel, aldersmessig standard og er registrert med byggeår 1985.

Vedlikehold
Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av eldre bygningsdeler. Garasjen er kun enkelt beskrevet og arealmålt, og bygningsdelene er ikke tilstandsgradert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

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

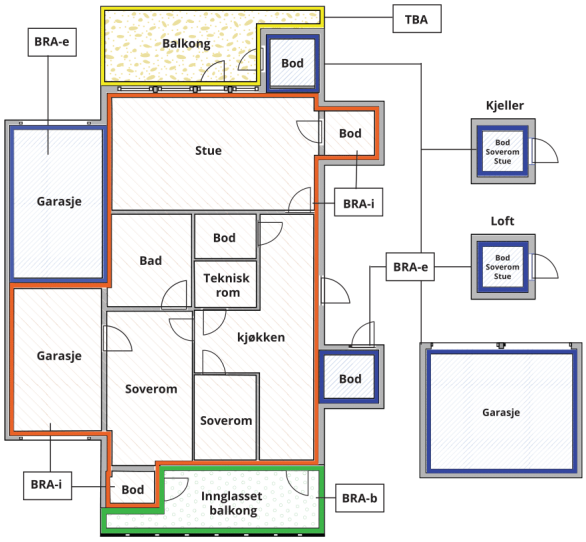
Hva er måleverdig areal?

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.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftsetasje	74			74	6	8	82
Hovedetasje	82			82	50		82
Underetasje	17			17			17
Underetasje leilighet	95			95	20		95
Kjeller		15		15			15
SUM	**268**	**15**			**76**	**8**	**291**
SUM BRA	**283**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Stue m/trapp, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Hovedetasje	Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken		
Underetasje	Bod, hall m/trapp		
Underetasje leilighet	Gang, soverom, bad, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Arealoppsett

Loftsetasje
BRA-i: 74 m²
GUA: 82 m²
ALH: 8 m²
TBA: 6 m²

Romfordeling: Stue med trapp, fire soverom og bad.

Netto gulvarealer:
Stue med trapp: 21,7 m²
Soverom med garderobe: 19,8 m²
Bad: 4,1 m²
Soverom 2: 9,8 m²
Soverom 3: 13,2 m²
Soverom 4: 13,0 m²
Sum netto romareal: 81,6 m²

Kommentar:
Loftsetasjen har skråtak. Måleverdig areal er beregnet ut fra tilgjengelig gulvflate med fri høyde på minst 1,90 meter. Gulvareal utenfor måleverdig sone er oppført som ALH. Stuen har begrenset vindusareal.

Hovedetasje
BRA-i: 82 m²
TBA: cirka 50 m²

Romfordeling: Gang, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

Netto romarealer:
Gang: 6,1 m²
Bad/vaskerom: 9,5 m²
Stue: 39,0 m²
Kjøkken: 20,6 m²
Sum netto romareal: 75,2 m²

Kommentar:
Takhøyden er målt til cirka 2,18 meter på kjøkkenet og cirka 2,28 meter i stuen.

Underetasje
BRA-i: 17 m²

Romfordeling: Vindfang/hall med trapp og bod.
Registrert nettoareal for vindfang og bod: 5,2 m².

Leilighet i underetasjen
BRA-i: 95 m²
TBA: cirka 20 m²

Romfordeling: Gang, to soverom, mellomgang, bad og stue/kjøkken.

Netto romarealer:
Gang: 6,2 m²
Soverom: 6,4 m²
Mellomgang: 3,5 m²
Bad: 6,8 m²
Soverom 2: 9,6 m²
Stue/kjøkken: 59,0 m²
Sum netto romareal: 91,5 m²

Kommentar til arealoppstillingen:
Loftsetasjen har skråtak. Måleverdig areal er beregnet ut fra tilgjengelig bredde med fri høyde på minst 1,90 meter. Gulvareal utenfor måleverdig sone er oppført som ALH.
Takhøyden er målt til cirka 2,18 meter på kjøkkenet og cirka 2,28 meter i stuen i hovedetasjen.
Stuen i loftsetasjen har begrenset vindusareal. Romnavn og arealoppstilling beskriver faktisk bruk på befaringstidspunktet og innebærer ikke at rommenes bruk er offentlig godkjent.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det tas spesifikt forbehold om at det er avvik i de oppgitt arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, vegger utenfor vinkel, siktlinjer, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunket. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Ved behov for en mer detaljert og nøyaktig arealregistrering anbefales 3D-skanning av boligen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
07.8.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Ingvill Edith Tvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4627 ASKØY	6	1		0	1716.5 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Florvågbakken 47

Hjemmelshaver
Tvedt Ingvill Edith, Mosdal Nils-Andreas

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Florvåg, øst på Askøy. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og lokale boligveier. Eiendommen har adkomst fra kommunal vei.
I nærområdet finnes blant annet skole, barnehager, dagligvaretilbud og bussforbindelser. Kleppestø er kommunesenteret på Askøy og har et bredere utvalg av butikker, offentlige tjenester og kollektivforbindelser videre mot Bergen.

Adkomstvei

Tomten grenser til kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Kommunen gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Kommunen gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og terrasser.
Parkering i garasje og innkjørsel.

Oppvarming

Varmepume i stue i hovedetasje og underetasje.
Varme i gulv i badene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.»*

Eiendomsmegler Norge,
Askøy

Gjensidige

Egenerklæring

Florvågbakken 47, 5305 FLORVÅG

24 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Florvågbakken 47	Florvågbakken 47	

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?

1998

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Tvedt, Ingvill Edith

Selger

Mosdal, Nils-Andreas

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**

Rørleggerarbeid

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Total sprinkler

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Cato Haugen

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Cato K Haugen bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2021

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet tak og vinduer i 3 etg

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Cato K Haugen bygg AS

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet til automatiske sikringer.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El ekspertene

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

Vannrør frosset

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørlegger Monsen

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Monsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2010

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Koblet på offentlig kloakk.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Monsen

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2010

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åsane service senter As

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotte /mus i felle i kjelleren 2 ganger i året.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

1998

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Påbygg

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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 30247158

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ingvill Edith Tvedt	**2026-08-24**	**Nils-Andreas Mosdal**	**2026-08-24**

Identification

Ingvill Edith Tvedt

Identification

Nils-Andreas Mosdal

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FLOREVÅG	Beregnet areal	1716.5
Etablert dato	03.07.1948	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.09	Antall teiger	5
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.11.2023 08.02.2024	2023/17665		6/1, 6/274, 6/315, 6/316, 6/385, 6/688, 6/958, 6/1197
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/1
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	21.11.2012 21.11.2012	10/2540		6/1197 (17109,2) 1247-Mnrmangler, 5/246, 6/1, 6/2, 6/5, 6/6, 6/7, 6/10, 6/16, 6/26, 6/36, 6/38, 6/51, 6/56, 6/86, 6/96, 6/119, 6/125, 6/137, 6/142, 6/147, 6/150, 6/154, 6/187, 6/192, 6/206, 6/219, 6/228, 6/239, 6/268, 6/273, 6/274, 6/289, 6/291, 6/296, 6/315, 6/331, 6/334, 6/347, 6/348, 6/349, 6/352, 6/358, 6/360, 6/367, 6/370, 6/371, 6/372, 6/377, 6/378, 6/384, 6/393, 6/396, 6/400, 6/403, 6/407, 6/408, 6/409, 6/414, 6/425, 6/426, 6/429, 6/433, 6/436, 6/438, 6/439, 6/440, 6/450, 6/454, 6/455, 6/463, 6/465, 6/471, 6/477, 6/483, 6/484, 6/487, 6/496, 6/501, 6/506, 6/507, 6/509, 6/531, 6/532, 6/533, 6/539, 6/550, 6/569, 6/577, 6/595, 6/603, 6/605, 6/618, 6/621, 6/624, 6/627, 6/628, 6/649, 6/652, 6/653, 6/659, 6/673, 6/707, 6/715, 6/731, 6/759, 6/763, 6/776, 6/805, 6/819, 6/824, 6/895, 6/900, 6/923, 6/931, 6/958, 6/964, 6/965, 6/969, 6/980, 6/998, 6/1002, 6/1015, 6/1016, 6/1017, 6/1034, 6/1041, 6/1046, 6/1050, 6/1084, 6/1085, 6/1087, 6/1091, 6/1098, 6/1099, 6/1107, 6/1120, 6/1122, 6/1125, 6/1158, 6/1162, 6/1163, 6/1164, 6/1178, 6/1179, 7/146, 7/240, 7/953
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	06.08.2010 06.08.2010	04/1554		1247-Mnrmangler, 6/1, 6/3, 6/181, 6/192, 6/568, 6/573, 6/678
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.08.2010 06.08.2010	04/1554	Tinglyst 18.08.2010	6/678 (-57,6), 6/1178 (57,6) 1247-Mnrmangler, 6/1, 6/192
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	15.12.2009 15.12.2009	09/2443		6/370 (48,4), 6/714 (-48,4) 6/1, 6/603
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.06.1993			1247-6/1069 (476), 6/1 (-476)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.12.1974			6/1 (-969), 6/748 (969)
Skylddeling Skylddeling	04.02.1969			6/1 (-90), 6/678 (90)
Skylddeling Skylddeling	29.08.1962			6/1 (-1160), 6/568 (1160)
Skylddeling Skylddeling	20.08.1951			6/1, 6/423

Skylddeling Skylddeling	20.08.1951	6/1, 6/424
Skylddeling Skylddeling	04.05.1950	6/1 (-652), 6/408 (652)
Skylddeling Skylddeling	30.05.1949	6/1 (-1607), 6/385 (1607)
Skylddeling Skylddeling	18.11.1948	6/1, 6/372
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	03.07.1948	6/1
Skylddeling Skylddeling	04.07.1942	6/1, 6/315
Skylddeling Skylddeling	04.07.1942	6/1 (-7464), 6/316 (7464)
Skylddeling Skylddeling	28.08.1937	6/1 (-1906), 6/293 (1906)
Skylddeling Skylddeling	31.10.1936	6/1 (-129), 6/289 (129)
Skylddeling Skylddeling	16.02.1935	6/1, 6/274
Skylddeling Skylddeling	27.12.1934	6/1 (-359), 6/273 (359)
Skylddeling Skylddeling	30.05.1933	6/1, 6/259
Skylddeling Skylddeling	30.05.1933	1247-6/260, 6/1
Skylddeling Skylddeling	26.08.1930	6/1 (-1867), 6/247 (1867)
Skylddeling Skylddeling	22.05.1928	6/1, 6/234
Skylddeling Skylddeling	22.05.1928	6/1, 6/235
Skylddeling Skylddeling	22.05.1928	6/1, 6/236
Skylddeling Skylddeling	19.10.1926	6/1, 6/215
Skylddeling Skylddeling	15.07.1924	6/1, 6/196
Skylddeling Skylddeling	01.04.1924	1247-6/193, 6/1
Skylddeling Skylddeling	11.03.1924	6/1, 6/192
Skylddeling Skylddeling	04.02.1921	6/1 (-531), 6/181 (531)
Skylddeling Skylddeling	08.09.1920	6/1 (-2091), 6/180 (2091)
Skylddeling Skylddeling	23.06.1920	6/1, 6/173
Skylddeling Skylddeling	04.06.1920	6/1 (-1696,2), 6/171 (1696,2)
Skylddeling Skylddeling	09.07.1919	1247-6/157, 6/1
Skylddeling Skylddeling	04.09.1918	6/1 (-2239), 6/142 (2239)
Skylddeling Skylddeling	10.07.1918	6/1, 6/141
Skylddeling Skylddeling	24.11.1915	1247-6/93, 6/1
Skylddeling Skylddeling	24.04.1912	1247-6/71, 6/1
Skylddeling	23.05.1908	6/1, 6/56

Skylddeling		
Skylddeling Skylddeling	09.11.1903	6/1 (-7492), 6/51 (7492)
Skylddeling Skylddeling	08.08.1893	6/1, 6/36
Skylddeling Skylddeling	08.08.1893	6/1, 6/37
Skylddeling Skylddeling	01.08.1882	6/1, 6/24
Skylddeling Skylddeling	16.09.1869	1247-6/18, 6/1
Skylddeling Skylddeling	03.12.1863	6/1, 6/5
Skylddeling Skylddeling	01.08.1859	6/1, 6/4

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6704271.57	292574.58	0	Nei	142.6	
Eiendomsteig	6704243.75	292533.84	0	Nei	274.8	
Eiendomsteig	6704236.21	292640.88	0	Ja	894.3	
Eiendomsteig	6704212.57	292660	0	Nei	86.6	
Eiendomsteig	6704743.83	292636.76		Nei	318.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOSDAL NILS-ANDREAS F030261*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Florvågbakken 47 5305 FLORVÅG	Bosatt (B)
TVEDT INGVILL EDITH F240562*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FLORVÅGBAKKEN 47 5305 FLORVÅG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Florvågbakken 47

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5305 FLORVÅG	Kirkesogn	07130305 Erdal
Grunnkrets	302 Florvåg	Tettsted	5201 Askøy
Valgkrets	6 Kleppestø sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13594627		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	
2	13594627	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.12.1998
3	13641013		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	19.08.1985

1: Bygning 13594627: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	271
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	271
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	Referanse
Tatt i bruk		20.10.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Florvågbakken 47	H0201	6/1	0	0	0	0	
Bolig	Florvågbakken 47	H0101	6/1	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	68	0	68	0	0	0
H02	1	85	0	85	0	0	0
H01	1	118	0	118	0	0	0

2: Bygningsendring 13594627-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.12.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	33
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.06.1998	08.07.1998	
Igangsettingstillatelse	16.09.1998	09.10.1998	
Tatt i bruk	15.12.1998	13.01.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Florvågbakken 47	-	6/1	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	0	33	0	33	0	0	0

3: Bygning 13641013: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 19.08.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	19.08.1985	05.08.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/1	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	28	28	0	0	0

Tabell*	Gruppe	Gebyr*	Enhet	Sats 2026
Vann og Avløp	Avløp	Midlertidig tilknytning	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	1700 Gebyr slamtømming (slam privat)	pr år	1084
Vann og Avløp	Avløp	3210 Avløp fastledd bolig	pr boenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3220 Avløp fastledd fritidsbolig	pr bruksenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3231 Fastledd Andre (Kategori 1) 0-300 m3	pr bruksenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3232 Fastledd Andre (Kategori 2) 301-1000 m3	pr bruksenhet	14073
Vann og Avløp	Avløp	3233 Fastledd Andre (Kategori 3) 1001-3000 m3	pr bruksenhet	28146
Vann og Avløp	Avløp	3234 Fastledd Andre (Kategori 4) 3001-6000 m3	pr bruksenhet	56292
Vann og Avløp	Avløp	3235 Fastledd Andre (Kategori 5) 6001-20000 m3	pr bruksenhet	112584
Vann og Avløp	Avløp	3236 Fastledd Andre (Kategori 6) 20 001-50 000 m3	pr bruksenhet	234550
Vann og Avløp	Avløp	3237 Fastledd Andre (Kategori 7) 50 001-150 000 m3	pr bruksenhet	469100
Vann og Avløp	Avløp	3238 Fastledd Andre (Kategori 8) 150 001-500 000 m3	pr bruksenhet	703650
Vann og Avløp	Avløp	3239 Fastledd Andre (Kategori 9) 500 001-1 000 000 m3	pr bruksenhet	1407300
Vann og Avløp	Avløp	3310 Forbruk Stipulert (Bolig) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	3320 Forbruk Stipulert (Fritid) - Bruksareal multipliseres med 0,6 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	3330 Forbruk Stipulert (Andre) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	Gebyr ved målt forbruk (krever vannmåler) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk (vann inn = vann ut)	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	Tilknytningsgebyr	pr enhet	12000
Vann og Avløp	Vann	Midlertidig tilknytning	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	1038 Fastledd Andre (Kategori 8)	pr eiendom	0
Vann og Avløp	Vann	2210 Vann fastledd bolig	pr enhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2220 Vann fastledd fritidsbolig	pr enhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2231 Fastledd Andre (Kategori 1) 0-300 m3	pr bruksenhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2232 Fastledd Andre (Kategori 2) 301-1000 m3	pr bruksenhet	10230
Vann og Avløp	Vann	2233 Fastledd Andre (Kategori 3) 1001-3000 m3	pr bruksenhet	20460
Vann og Avløp	Vann	2234 Fastledd Andre (Kategori 4) 3001-6000 m3	pr bruksenhet	40920
Vann og Avløp	Vann	2235 Fastledd Andre (Kategori 5) 6001-20000 m3	pr bruksenhet	81840
Vann og Avløp	Vann	2236 Fastledd Andre (Kategori 6) 20 001-50 000 m3	pr bruksenhet	170500
Vann og Avløp	Vann	2237 Fastledd Andre (Kategori 7) 50 001-150 000 m3	pr bruksenhet	341000
Vann og Avløp	Vann	2238 Fastledd Andre (Kategori 8) 150 001-500 000 m3	pr bruksenhet	511500
Vann og Avløp	Vann	2239 Fastledd Andre (Kategori 9) 500 001-1 000 000 m3	pr bruksenhet	1023000
Vann og Avløp	Vann	2310 Forbruk Stipulert (Bolig) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	2320 Forbruk Stipulert (Fritid) - Bruksareal multipliseres med 0,6 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	2330 Forbruk Stipulert (Andre) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Eiendom med utvendig tappepunkt uten vannmåler - stipuleres til 20 m3 pr år	pr m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Fastledd Andre (Kategori 9)	pr eiendom	0
Vann og Avløp	Vann	Gebyr ved målt forbruk (krever vannmåler) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Naust med innlagt vann uten vannmåler - stipuleres til 10 m3 pr år	pr m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Tilknytningsgebyr	pr enhet	12000
Vann og Avløp	Vannmåler	Gebyr avlesning av vannmåler - ved manglende selvavlesning	pr. gang	1500
Vann og Avløp	Vannmåler	Leie av vannmåler, 20 mm	pr år	572
Vann og Avløp	Vannmåler	Leie av vannmåler, 40 mm	pr år	1232
Askøy brann og redning	Feiing	Tilsyn	pr. time	563
Askøy brann og redning	Feiing	Tilsynsavgift	pr. år	601

Mva kommer i tillegg

Utskriftsdato: 31.07.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2026

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Florvågbakken 47, 5305 FLORVÅG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Annet	-661,00 kr
Avløp	17 113,14 kr
Eiendomsskatt	4 023,20 kr
Feiing	581,00 kr
Slam	-86,26 kr
Vann	15 855,87 kr
Sum	**36 825,95 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/Tilsyn	0%	1 AB	601.00	1/1	0 %	601,00 kr	0,00 kr
Avregn. vann bolig	25%	85.5 m3	33.64	1/1	0 %	2 876,00 kr	2 876,00 kr
Tilbakebetaling vann måler bolig	25%	-98 m3	33.64	1/1	0 %	-3 296,47 kr	-3 296,64 kr
Avregn avløp bolig	25%	85.5 m3	36.94	1/1	0 %	3 158,16 kr	3 158,15 kr
Tilbakebetaling avløp måler bolig	25%	-98 m3	36.94	1/1	0 %	-3 619,88 kr	-3 620,05 kr
Vann Fastledd Bolig 15%	15%	2 stk	3921.50	1/1	0 %	7 843,00 kr	5 228,64 kr
Akonto vann bolig 15%	15%	167 m3	30.95	1/1	0 %	5 168,07 kr	3 419,43 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avregn. vann bolig 15%	15%	85.5 m3	30.95	1/1	0 %	2 645,92 kr	2 645,92 kr
Tilbakebetaling vann måler bolig 15%	15%	-98 m3	30.95	1/1	0 %	-3 032,76 kr	-3 032,91 kr
Leie av måler 20 mm 15%	15%	1 AB	657.80	1/1	0 %	657,80 kr	438,56 kr
Avløp Fastledd Bolig 15%	15%	2 stk	5394.65	1/1	0 %	10 789,30 kr	7 192,84 kr
Akonto avløp bolig 15%	15%	167 m3	40.78	1/1	0 %	6 810,09 kr	4 505,83 kr
Avregn avløp bolig 15%	15%	85.5 m3	33.98	1/1	0 %	2 905,51 kr	2 905,50 kr
Tilbakebetaling avløp måler bolig 15%	15%	-98 m3	33.98	1/1	0 %	-3 330,28 kr	-3 330,45 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	4211300 prom	2.00	1/1	0 %	8 423,00 kr	5 614,64 kr
					Sum	**38 598,46 kr**	**24 705,46 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

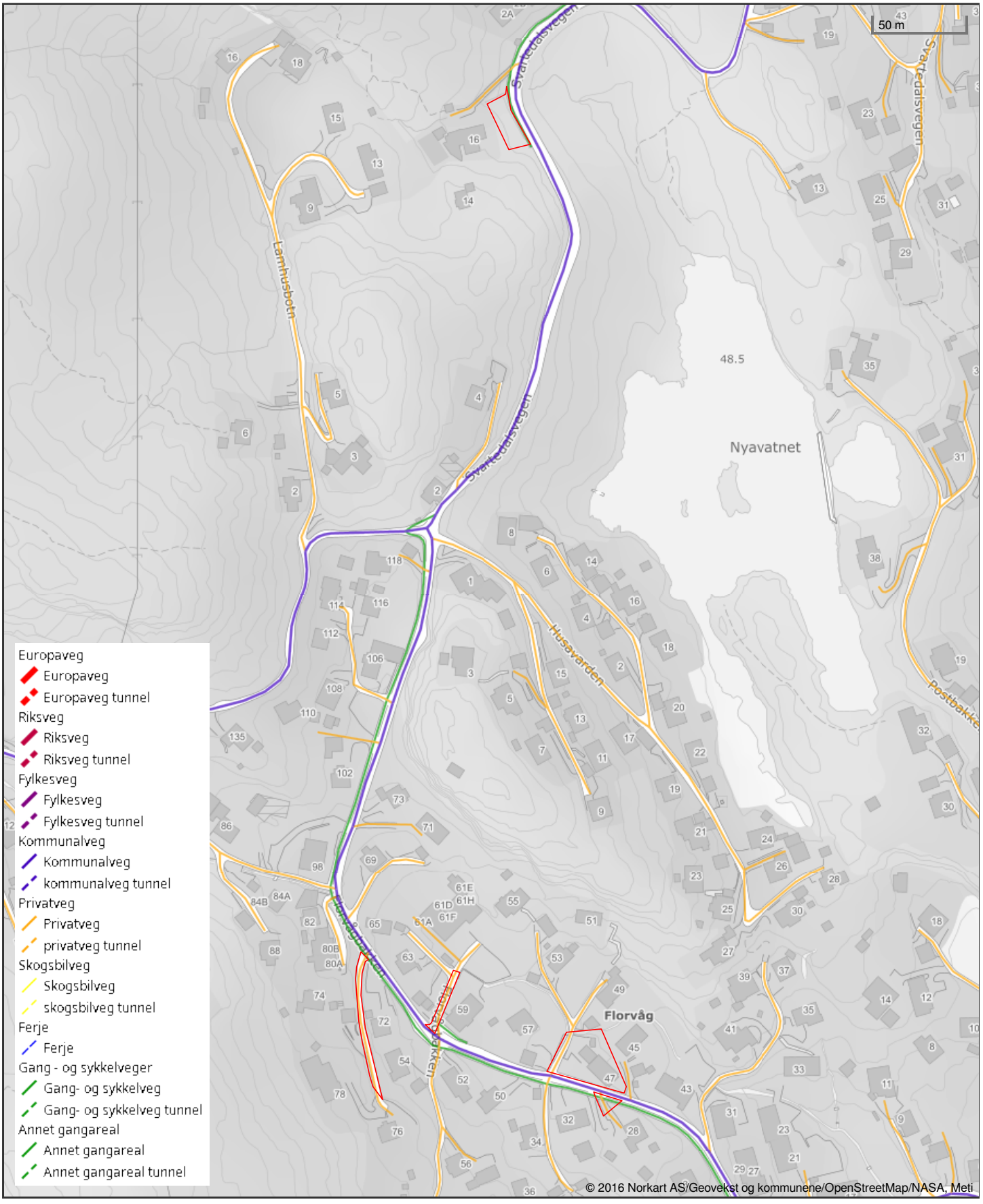
Vedrørende utestående kommunale krav ved oppgjør, ta kontakt på kommunalekrav@askoy.kommune.no eller 56 15 86 80. Renovasjon blir fakturert av Bergen interkommunale renovasjonsselskap.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 6/1//



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.

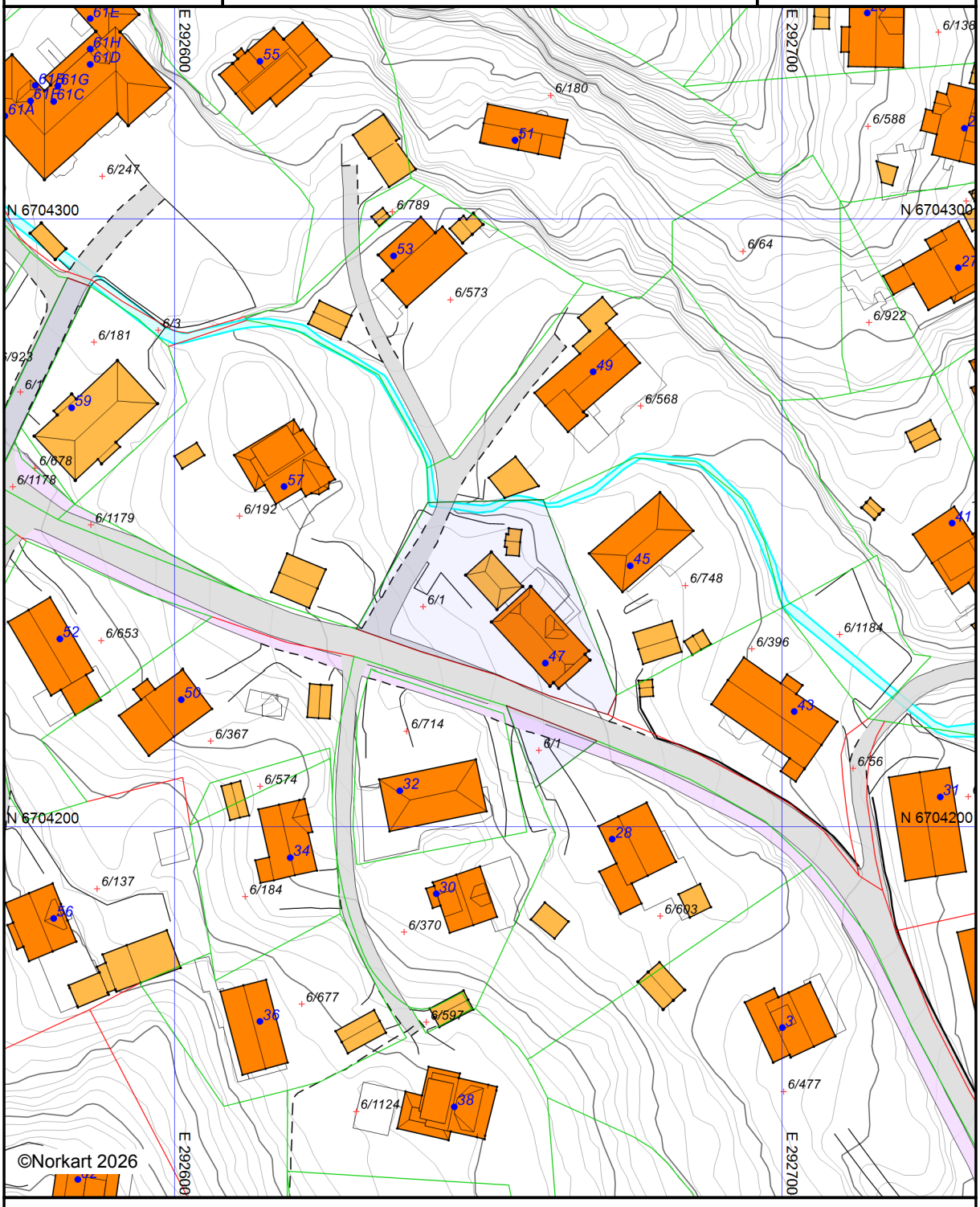
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Utskriftsdato: 31.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Hjelpelinje vannkant

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

TraktorvegSti

Sti

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Gang/Sykkelveg

Vegdekkekant

Autovern

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

Elv

Elvekant

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takriss

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Datert: 20.10.2021,
Sist revidert 26.04.2024
Vedtatt dato: 31.10.2024
Dato for siste mindre endring:

Planbestemmelser for plan 504 – Svartedalsvegen - fortau og vegutbedring– Florvåg – del av gbnr 6/1197 m.fl.

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
PlanID 4627_504
Saksnummer 22/10824

1. Planens intensjon

Formålet med planen er å bedre forholdene for myke trafikanter langs den kommunale vegen Svartedalsvegen. Planen skal legge til rette for utbedring av den kommunale vegen. Det reguleres fortau langs hele vegen, nye avkjørsler og tre kantstopp for buss.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Tekniske vegplaner

Før anleggsstart skal det utarbeides byggeplaner og tekniske tegninger for tiltaket med utgangspunkt i Vegnorm for Hordaland, VAO-rammeplan datert 02.07.2021 og den til enhver tid gjeldende VA-norm for Askøy. Byggeplaner og tekniske tegninger skal sendes vegeier for godkjenning.

2.1.2 Miljøoppfølgingsplan

Før anleggsstart skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Planen skal redegjøre for hvordan ytre miljø skal ivaretas i drift- og anleggsfasen. Forholdet til vassdrag, kulturminner og fremmede arter skal ha spesielt fokus. Miljøoppfølgingsplan skal blant annet baseres på vedlagt temarapport naturmangfold, datert 13.12.2019 og kulturarvsnotat Svartedalsvegen, datert 15.02.2021. Planen skal forelegges miljøansvarlig i kommunen før anleggsstart.

2.1.3 Geologisk rapport

Det skal utarbeides geologisk rapport av et fagkyndig foretak med nødvendig geologisk/ geoteknisk kompetanse for å identifisere eventuelle fareområder for ras og steinsprang. Rapporten skal også ta stilling til grunnforhold for fundamentering av veganlegget. Basert på rapporten skal eventuelle sikringstiltak prosjektertes til enhver tids gjeldende krav og bestemmelser.

2.1.4 Rigg- og sikringsplan

Det skal utarbeides en rigg- og sikringsplan for anleggsfasen. Planen skal vise utbyggingsfaser/gjennomføring, trafikkavvikling inklusiv trafikksikkerhet for myke trafikanter, tilkomst for utrykningskjøretøy og renovasjon, tiltak i forhold til støy og støv, driftstider, plassering av midlertidige deponi, sikringstiltak og hvordan overvann ivaretas i anleggsperioden. Planen skal godkjennes av Askøy kommune før anleggsstart.

2.1.5 Plan for håndtering av masser

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan som viser hvordan masser skal håndteres i anleggsfasen. Planen skal vise prosjektets massebalanse inkludert typer masse, plassering av midlertidige deponi, antatt varighet på deponering av masser og tiltak for å hindre avrenning og/eller forurensing fra midlertidig eller permanent lagring av steinmasser.

Planen skal også gjøre rede for tiltak som skal bekjempe og hindre spredning av fremmede arter, jf. vedlagt temarapport naturmangfold datert 13.12.2019. Planen skal forelegges miljøansvarlig i kommunen før anleggsstart.

2.1.6 VAO-rammeplan

VAO-rammeplan datert 15.09.2021 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering. VAO-rammeplan har definert flomveier, disse skal ivaretas ved utbygging.

2.2 Avvik innenfor planområdet

2.2.1 Om nødvendig kan areal som skal disponeres til vegformål fravike noe fra det som går frem av formålsgrensene i planen. Areal som ikke blir disponert til vegformål er forutsatt brukt som tilstøtende formål.

2.2.2 Formålsgrenser for underformål innenfor hovedformål Samferdsel og teknisk infrastruktur kan justeres dersom det foreligger godkjenning fra Askøy kommune.

2.2.3 Høydeplassering av veganlegg moh. kan avvike inntil 0,5 meter så lenge dette ikke påvirker tilstøtende samferdselsarealer slik at det blir avvik fra gjeldende vegnormal.

2.3 Byggegrense mot offentlig veg

Byggegrense til offentlig vei er 15 m fra senterlinje veg, dersom det ikke fremkommer annet av plankartet, og / eller gjeldende reguleringsplaner.

2.4 Frisikt

Frisiktlinjen markerer område fra linjen inn mot tilhørende kryss hvor avkjørsler skal ha fri sikt på 0,5 meter over kryssende vegers plan.

Ved etablering av tiltak i frisiktområdene skal det tas hensyn til snø som kan hindre sikt. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 0,5 meter eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

2.5 Landskap og tilpasning til terreng

2.5.1 Høye vegskjæringer og murer skal være sikret med gjerder under og etter anleggsperioden.

2.5.2 Terrenginngrep i sammenheng med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Fjellskjæringer

og fyllinger skal avrundes og tilpasses tilstøtende terreng. Fyllinger, grøfter og skråninger skal tilsåes og beplantes med stedegen vegetasjon. Eksisterende trær og vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas, med unntak av fremmede arter, jf 2.1.2 og 2.1.5. Murer skal som hovedregel føres opp i naturstein. Terrengbehandling skal gjøres ferdig på samme tid som resten av veganlegget.

2.6 Støy

T-1442/2021 / Gjeldene retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging gjelder for støy i anleggs- og driftsperioden.

2.7 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for bussholdeplasser og gangarealer. Utforming og materialbruk skal understøtte dette. Det skal vektlegges stigningsforhold, materialbruk og belysning. I områder som beplantes skal det i størst mulig grad tas hensyn til allergikere ved valg av beplantning.

2.8 Eierform

Offentlige arealer er vist i plankartet med prefiks «o_».
Arealer regulert med felles eierform er vist i plankartet med prefiks «f_».
Arealer regulert med annen eieform er vist uten prefiks i plankartet.

Følgende arealer i planen er offentlige:

Offentlig areal	**Felt**
- Kjørevei	o_SKV01, o_SKV04, o_SKV05,
- Fortau	o_SF01 – o_SF06
- Annen veigrunn grøntareal, teknisk anlegg	o_SVG, o_SVT
- Kollektivholdeplass	o_SKH1 – o_SKH3
- Andre typer bebyggelse	o_BVA1, o_BVA2, o_BE, o_BRE

2.9 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet blir oppdaget gjenstander, konstruksjoner eller annet som kan tenkes å komme inn under lov om kulturminner § 4, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner §8, 2. ledd.

3.0 Grunnforurensing

Områder med mistanke om forurensing i grunn skal undersøkes og om nødvendig skal det utarbeides en tiltaksplan. Tiltaksplan skal godkjennes av kommunen.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for Boligbebyggelse (B), Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS) og Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Arealer som er avsatt til formål nåværende og fremtidig bolig i KPA eller regulert i tilstøtende plan som bolig. Areal innenfor formålet gir ikke selvstendig grunnlag for etablering av boliger. For arealet gjelder kommuneplanens arealdel, reguleringsbestemmelser i opprinnelig plan som ikke er i strid med disse bestemmelsene, og ellers plan- og bygningslovens bestemmelser.

3.1.2 Energianlegg (BE)

Innenfor området kan det etableres trafo/energianlegg

3.1.3 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

Innenfor området kan det etableres bygg for vann- og avløpsanlegg /pumpestasjon

3.1.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

BRE skal benyttes til renovasjonsformål.

3.1.5 Uteoppholdsareal (BUT og BAU)

For arealene gjelder kommuneplanens arealdel, reguleringsbestemmelser i opprinnelig plan som ikke er i strid med disse bestemmelsene, og for øvrig plan- og bygningslovens bestemmelser.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (SKV)

Arealformålet omfatter kommunal- og privat veg og inkluderer kjørebane, skulder mv.

Avkjørsler vist med pil skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Hordaland.

3.2.2 Fortau (SF)

Fortau skal opparbeides med bredde og utstrekning som vist i plankartet. Fortau ved bussholdeplass skal utformes iht. prinsippene om universell utforming. Der fortau er vist gjennomgående over felles avkjørsel/veg i plankart, skal fortau opparbeides med gjennomgående kantstein og nedsenk ved avkjørsler.

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Områder merket med SVT skal benyttes til annet trafikkareal som trafikkøy, murer, kulverter, nødvendige skjæringer og fyllinger, og andre tekniske installasjoner i tilknytning til veganlegget.

Innenfor formålet kan arealet benyttes som riggområde i anleggsfasen.

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Området merket med SVG kan benyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter, snølagring m.m. Innenfor formålet tillates etablering av nødvendige skjæringer, fyllinger, murer, kulverter etc og andre nødvendige tekniske installasjoner. Terrenget skal dekkes til med jord og tilsåes. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas. Kantvegetasjon i tilknytning til bekk skal i størst mulig grad ivaretas og beholdes. Bekkens kapasitet skal ivaretas og sikres**.** Areal innenfor formålet kan benyttes som riggområde i anleggsfasen. Det tillates ikke midlertidig deponering av masser i formålet.

3.2.5 Kollektivholdeplass (SKH)

o_SKH1 - o_SKH3 er offentlige arealer. Områdene skal benyttes som bussholdeplass. Innenfor området kan det oppføres leskur for kollektivreisende.

3.2.6 Parkering (SPA)

Parkeringsplassen SPA1 er felles for beboere på gbnr. 6/147.

Innenfor formålet SPA2 kan det etableres parkeringsplasser for gbnr 5/306

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Landbruks- natur og friluftsarealer (LNFR)

Arealene er vist med L i plankartet. For arealer avsatt til LNFR formål gjelder kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone Frisikt H_140

I områder med frisiktsone skal avkjørsler ha fri sikt på 0,5 meter over kryssende vegers plan.
Ved etablering av tiltak i frisiktsonen skal det tas hensyn til snø som kan hindre sikt. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 0,5 meter eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

4.1.2 Faresone – Høyspenningsanlegg H_370

Det skal ikke oppføres bygninger med rom for varig opphold innenfor faresonen. Området H_370 omfatter eksisterende høyspent kraftoverføringsanlegg. Alle tiltak innenfor angitte fareområde høyspenningsanlegg skal godkjennes av linjeeieren. Ved behov for flytting av master eller kabling av linjen må det foreligge godkjenning fra linjeeieren.

4.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Bevaring kulturmiljø H_570

Steinbygd uthus innenfor hensynssonen skal bevares. Innenfor området skal det ikke gjøres tiltak som kan skade kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje.

5. Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde # 1 – Midlertidig riggområde

I riggområdet kan det oppføres midlertidige brakkerigger, kjøre- og parkeringsarealer, tekniske anlegg, lagring av materialer og utstyr, mellomlagring av masser jf pkt 2.1.4 - 2.1.5 og lignende i tilknytning til områdets bruk som riggområde så lenge anleggsarbeidet pågår.

Riggområdene skal sikres på forsvarlig måte før de tas i bruk og fremstå som ryddig. Riggområdene skal være minst mulig til sjenanse for omgivelsene. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn nødvendig. Etter avsluttet anleggsperiode skal områdene istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig formål.

Innenfor områdene tillates det også mellomlagring av rene/inerte overskuddsmasser i forbindelse med vegbyggingen der dette er avklart gjennom plan for anleggsfasen og massehåndteringsplan jf bestemmelse 2.1.4 og 2.1.5.

Anledningen til å deponere masser opphører når anlegget er ferdig.

5.2 Bestemmelsesområde #2

Portstolper innenfor bestemmelsesområde #2 skal flyttes og føres opp inne på gbnr 5/2 slik at de ikke kommer i konflikt med fortauet o_SF04.

5.3 Bestemmelsesområde #3

Før detaljprosjektering av tiltaket skal konstruksjonen under lastekasse på eiendom gbnr 5/175 undersøkes og eventuelt registreres av Vestland fylkeskommune.
Eventuelle inngrep i området rundt konstruksjonen skal være avklart med Vestland fylkeskommune.

5.4 Bestemmelsesområde #4

Stien innenfor bestemmelsesområdet skal bevares. Om mulig skal stien holdes åpen for ferdsel gjennom anleggsperioden.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før bebyggelse tas i bruk

Før midlertidig brukstillatelse /ferdigattest for bygg innenfor o_BVA1 kan gis, skal o_SKV04 med tilhørende sideareal være ferdig opparbeidet.

6.2 Rekkefølge i tid

6.2.1 Før anleggsstart må utfyllende planer, jf. punkt 2.1, være utarbeidet og godkjent av rette myndighet.

6.2.2 Før anleggsstart skal alle grenser være sikre.

6.2.3 Før tiltak kan settes i gang skal det foreligge geoteknisk prosjektering og kontroll av det samme for områder som er identifisert som fareområder jf geologisk rapport jf 2.1.3. Geoteknisk prosjektering og kontroll av prosjekteringen skal foretas av fagkyndig foretak med nødvendig geologisk/ geoteknisk kompetanse.

6.2.4 Sikringsarbeider jf geologisk rapport med videre prosjektering må være dokumentert gjennomført før veganlegget tas i bruk.

6.2.5 Terrengbehandling av områder avsatt til annen veggrunn skal ferdigstilles samtidig med resten av veganlegget.

6.2.6 Beplantning skal etableres samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

6.2.7 Midlertidig anlegg- og riggområde skal være tilbakeført i samsvar med 5.1 senest ett år etter anlegget er tatt i bruk.

6.2.8 Avkjørsel f_SKV10 skal opparbeides samtidig med utbygging ihht plan 270. Når f_SKV10 opparbeides skal eksisterende avkjørsel stenges. Eksisterende avkjørsel kan ikke stenges før f_SKV10 er etablert

6.2.9 Eksisterende avkjørsler vist med symbol for stenging av avkjørsel skal stenges når ny avkjørsel blir etablert. Eksisterende avkjørsler kan ikke stenges før ny avkjørsel er ferdigstilt iht. plan.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Plan 504 - Svartedalsvegen Naturmangfold, datert 13.12.2019

Svartedalsvegen Kulturarvsnotat, datert 15.02.2021

Vao-rammeplan Plan 504 – Svartedalsvegen, datert 15.09.2021

Kommuneplanens arealdel 2012-2023

Bestemmelser

Vedtatt 13.12.2012
Revidert 18.02.2016

ASKØY KOMMUNE

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2012-2023

Vedtatt av Askøy kommunestyre 13.12.2012 og vedtatt revidert 18.02.2016 med hjemmel i LOV 2008-06-27 nr. 71
Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – plandelen),
heretter omtalt som pbl., §§ 11-15, 11-6, 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Innhold

DEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER 2
Kapittel 1 – Rettsvirkninger 2
Kapittel 2 – Utbyggingsavtaler 2
Kapittel 3 – Plankrav og rekkefølgebestemmelser 2
Kapittel 4 – Krav til geologisk undersøkelse 4
Kapittel 5 - Krav til parkering 4
Kapittel 6 - Byggegrenser 5
Kapittel 7 – Tiltak som berører fylkesveg 7

DEL 2 – BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE AREALFORMÅL 8
Kapittel 8 – Boligbebyggelse 8
Kapittel 9 – LNF-areal, Spredt boligbebyggelse 10
Kapittel 10 – LNF-areal, Spredt fritidsbebyggelse 11
Kapittel 11 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 12
Kapittel 12 – Fritidsbebyggelse med påskrift ”N” i plankart (Naustområde) 12

DEL 3 – BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 13
Kapittel 13 – Sikringssone – Nedslagsfelt. Drikkevann 13
Kapittel 14 – Støysone 16
Kapittel 15 – Faresone 17
Kapittel 16 – Sone for båndlegging 17
Kapittel 17 – Gjennomføringssone 17

DEL 4 –RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 18
Kapittel 18 – Soner med særlige hensyn 18

Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner 22

DEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER

Kapittel 1 – Rettsvirkninger

Pkt. 1-1 *(Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel) Hjemmel: Pbl. § 1-5 2. ledd, jf. § 11-6.*

Vedtatte reguleringsplaner[1] gjelder foran kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

a) For arealer avsatt til arealformål landbruk, natur og friluftsliv (LNF-områder, jf. pbl. § 11-7, nr 5, bokstav a) i kommuneplanens arealdel gjelder kommuneplanens arealdel foran tidligere vedtatte reguleringsplaner.

b) For arealer avsatt til arealformål fremtidig tjenesteyting i kommuneplanens arealdel gjelder kommuneplanens arealdel foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, i den utstrekning området ikke er regulert til offentlig formål.

[1] Se vedlegg 1.

Kapittel 2 – Utbyggingsavtaler

Pkt. 2-1 *(Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler) Hjemmel: Pbl §§ 11-9 nr. 2, jf. 17-2 og 17-3.*

Ved utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan skal det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger eller grunneier i samsvar med det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler.

Kapittel 3 – Plankrav og rekkefølgebestemmelser

Pkt. 3-1 *(Krav til regulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

I følgende områder kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger reguleringsplan:

a) Områder avsatt til arealformål fremtidig bebyggelse og anlegg, med tilhørende underformål. For områder avsatt til arealformål fritidsbebyggelse med påskrift ”N” i plankart (Naustområder) er det ikke plankrav med mindre det følger av bestemmelsens pkt. 3-2.

b) Områder avsatt til arealformål LNF-areal, spredt næringsbebyggelse.

Pkt. 3-2 *(Krav til detaljregulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

I områder merket **RD** på plankartet kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Pkt. 3-3 *(Krav til områderegulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

I områder merket **RO** på plankartet kan det ikke godkjennes detaljregulering eller gis tillatelse til tiltak før det foreligger områderegulering.

Pkt. 3-4 *(Krav til regulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved oppføring av mer enn 4 boligenheter.

Ved oppføring av færre enn 4 boligenheter vil krav om utarbeidelse av reguleringsplan måtte vurderes i forhold til pbl. § 12-1, 3. ledd.

Pkt. 3-5 (*Krav til regulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved etablering eller utvidelse av småbåtanlegg med mer enn 15 båtplasser.

Ved etablering eller utvidelse av småbåtanlegg med 15 eller færre båtplasser vil krav om utarbeidelse av reguleringsplan måtte vurderes i forhold til pbl. § 12-1, 3. ledd.

Pkt. 3-6 *(Krav til gang- og sykkelvegnett til nærmeste skole) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

I områder avsatt til arealformål fremtidig boligbebyggelse kan det ikke gis tillatelse til tiltak før gang- og sykkelvegnett til nærmeste skole er etablert.

Pkt. 3-7 *(Krav til gang- og sykkelvegnett til nærmeste areal avsatt til arealformål sentrumsformål) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

I områder merket **G/S-S** på plankartet kan det ikke gis tillatelse til tiltak før gang- og sykkelvegnett frem til avgrensing for nærmeste areal avsatt til arealformål sentrumsformål er etablert.

Pkt. 3-8 *(Krav til utbygging av vei) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

I områder merket **V_1** på plankartet kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det er etablert ny fylkesveg (Slettebrekka – Hetlevik).

I områder merker **V_2** på plankart kan det ikke gis tillatelse til tiltak før tilkomstveg til områder er utbedret og tilrettelagt for myke trafikanter og kollektivtilkomst (Bergheim).

Pkt. 3-9 *(Krav til skole- og barnehagekapasitet) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

I områder avsatt til arealformål fremtidig boligbebyggelse kan det ikke gis rammetillatelse for boliger før nødvendig skole- og barnehagekapasitet er etablert.

Pkt. 3-10 *(Unntak fra plankrav og rekkefølgebestemmelser) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1 og 4.*

Rekkefølgekravene som følger av pkt. 3-1 til 3-9 er ikke til hinder for at følgende tiltak kan tillates på eiendommer med eksisterende bebyggelse:

a) Tiltak etter pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c, e, f, h, i og j.

b) Tiltak som omfattes av bestemmelsene i pbl. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.

c) Påbygg hvor samlet bruksareal (BRA) ikke overstiger 100 m^2.

Kapittel 4 – Krav til geologisk undersøkelse

Pkt. 4-1 *(Krav til geologisk undersøkelse) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

Alle skråninger brattere enn 35° (kildeområder) med tilhørende utløpsområde (i henhold til temakart) er mulige fareområder for steinsprang. Det kreves geologisk undersøkelse før arealer innenfor disse områdene kan vurderes utnyttet til ny bebyggelse med rom for varig opphold.

Kravet til geologisk undersøkelse gjelder ikke for tiltak på eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold, med mindre tiltaket medfører økning av antall bruksenheter.

Kapittel 5 - Krav til parkering

Pkt. 5-1 *(Krav til parkering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Følgende krav til parkering gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknader om tillatelse til tiltak:

Parkeringsbestemmelser		Minstekrav til antall p-plasser pr. enhet basert på formål (avrundet oppover til nærmeste hele plass)		Maksimalkrav[3] til antall p-plasser pr. enhet basert på formål (avrundet oppover til nærmeste hele plass – kun bil)
Virksomhet/formål	Enhet	Bil	Sykkel	Bil
Rekkehus/bolig med 4 eller færre enheter	Boenhet	2	-	2
Rekkehus/bolig med 5 eller flere enheter	Boenhet	1,5[1]	0,5	2
Fritidsbolig	Bruksenhet	1	-	2
Naust med eget gnr./bnr./seksjonsnr.	Bruksenhet	1	-	1
Lager	250 m² (BRA)	1	-	1
Forretning	40 m² (BRA)	1[1]	0,2	1,5
Småbåtanlegg med inntil 20 plasser	3 båtplasser	1	-	3
Småbåtanlegg med 20 eller flere plasser	3 båtplasser	1[1]	0,3	3
Helseinstitusjoner	Årsverk	0,5[1]	0,2	1

Skoler og barnehage	Ansatt	0,6 [1]	0,2	1
	Barn under 8 år	0,2 [1]	-	0,5
	Barn over 8 år	-	0,2	0
Fotballbane	Bane	25 [1 + 2]	25	25
Idretts- og svømmehall	Hall	60 [1 + 2]	60	80
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,6 [1]	0,5	1
Treningssenter	50 m² (BRA)	1 [1]	0,5	1
Kontor	50 m² (BRA)	1 [1]	0,5	1
Industri /verksted	100 m²	1 [2]	-	1,5

[1] Av antall beregnede plasser skal minimum 5 % (avrundet oppover til nærmeste hele plass) være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedadkomst og en gunstig trase.

[2] For større idretts- og flerbruksanlegg, og ved større industrietableringer, kan det, i stedet for at bestemmelsene anvendes direkte, alternativt utarbeides parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillende løsning for parkering.

[3] Maksimalkrav til parkering gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknader om tillatelse til tiltak på gårdsnumrene 7 og 8.

Pkt. 5-2 *(Unntak for områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder med krav om felles planlagging) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

For områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder hvor det etter bestemmelsenes pkt. 17-1 er krav om felles planlegging, skal det ved utarbeidelse av reguleringsplan foreligge parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillende løsning for parkering.

Kapittel 6 - Byggegrenser

Pkt. 6-1 *(Byggegrense mot sjø) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4, jf. 1-8.*

Funksjonell strandsone utgjør byggegrense mot sjø for områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, med tilhørende underformål, og områder avsatt til arealformål LNF-areal, spredt fritidsbebyggelse. Byggegrensen skal være minimum 30 meter fra sjø. Det gjøres følgende unntak:

a) For gnr. 13, bnr. 278 gjelder en byggegrense mot sjø på 6 meter.

b) For områder avsatt til arealformål fritidsbebyggelse med påskrift ”N” i plankart (naustområde) gjelder en byggegrense mot sjø på 0 meter.

For områder avsatt til arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med tilhørende underformål, og områder avsatt til arealformål småbåthavn, gjelder en byggegrense mot sjø på 0 meter.

For områder hvor det ikke er fastsatt en byggegrense i bestemmelsens 1. eller 2. ledd gjelder en byggegrense mot sjø på 100 meter. Det gjøres følgende unntak:

a) Byggegrensen mo sjø i områder avsatt til arealformål landbruk, natur og friluftsformål er 0 meter for tiltak som av hensyn til funksjonell landbruksdrift må plasseres nærmere sjø enn 100 meter.

Avstander måles fra strandlinjen i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Fastlegging av funksjonell strandsone skal baseres på statlige og regionale planretningslinjer, samt kommunens kartlegging og metoder for kartlegging av funksjonell strandsone.

Pkt. 6-2 *(Byggegrense mot vassdrag) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5.*

Den generelle byggegrensen mot vassdrag er 30 meter.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene, jf definisjonen i vannressursloven § 3.

Bestemmelsene for vassdrag gjelder også for:

a) kunstige vannløp med årssikker vannføring unntatt ledninger og tunneler;

b) kunstige vannmagasiner som står i direkte samband med grunnvannet eller et vassdrag.

Byggegrensen i områder avsatt til arealformål landbruk, natur og friluftsformål er 0 meter for tiltak som av hensyn til funksjonell landbruksdrift må plasseres nærmere vassdrag enn 30 meter.

Pkt. 6-3 *(Rettsvirkning av byggegrense mot sjø og vassdrag) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4, jf. 1-8.*

Med mindre annet følger av øvrige bestemmelser tillates ikke tiltak plassert nærmere sjø eller vassdrag enn byggegrense fastsatt i pkt. 6-1 og 6-2. Forbudet gjelder ikke ved fradeling av bebygd del av eiendom.

Pkt. 6-4 *(Unntak for uregulert bebygd boligeiendom) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5.*

På uregulert bebygd boligeiendom er bestemmelser om byggegrense mot sjø og vassdrag i bestemmelsenes pkt. 6-1, 6-2 og 6-3 ikke til hinder for følgende tiltak i tilknytning til eksisterende bolig:

a) Tilbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m^2 til eksisterende bolig.

b) Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m^2 på eksisterende bolig.

c) Garasje med bruksareal (BRA) inntil 50 m^2, evt. tilbygging til eksisterende garasje under forutsetning av at garasjen samlet ikke får bruksareal (BRA) på mer enn 50 m^2.

d) Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m^2.

e) Fasadeendring på eksisterende bygninger.

f) Riving.

g) Innvendige tiltak som ikke medfører bruksendring, tilrettelegging for endret bruk eller økning av antall enheter.

Med hjemmel i 1. ledd kan det på den enkelte boligeiendom i løpet av planperioden bare tillates oppført tiltak med samlet bruksareal (BRA) på inntil 100 m^2.

Tiltak etter 1. ledd som faller innenfor byggegrense mot sjø eller vassdrag tillates ikke plassert nærmere sjø eller vassdrag enn eksisterende bolig.

Pkt. 6-5 *(Unntak for bebygd fritidseiendom) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr.5.*

På uregulert bebygd fritidseiendom er bestemmelser om byggegrense mot sjø og vassdrag i bestemmelsenes pkt. 6-1, 6-2 og 6-3 ikke til hinder for følgende tiltak i tilknytning til eksisterende fritidsbolig:

a) Tilbygg med bruksareal (BRA) inntil 30 m^2 til eksisterende fritidsbolig.

b) Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 30 m^2 på eksisterende fritidsbolig.

c) Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m^2.

d) Fasadeendring på eksisterende bygninger.

e) Riving.

f) Innvendige tiltak som ikke medfører bruksendring, tilrettelegging for endret bruk eller økning av antall enheter.

Med hjemmel i 1. ledd kan det på den enkelte fritidseiendom i løpet av planperioden bare tillates oppført tiltak med samlet bruksareal (BRA) på inntil 50 m^2. Tiltak som medfører at fritidsboligen får et samlet bruksareal (BRA) over 100 m^2 tillates ikke.

Tiltak etter 1. ledd som faller innenfor byggegrense mot sjø eller vassdrag tillates ikke plassert nærmere sjø eller vassdrag enn eksisterende fritidsbolig.

Pkt. 6-6 *(Byggegrense mot automatisk fredet kulturminne) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5 og 7.*

Alle tiltak nærmere enn 100 meter fra automatisk fredet kulturminne må forelegges kulturvernmyndighetene for behandling etter lov om kulturminner.

Kapittel 7 – Tiltak som berører fylkesveg

Pkt. 7-1 *(Byggegrense mot fylkesveg) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Byggegrense mot fylkesveg 562 er 50 meter. For øvrige fylkesveger gjelder en byggegrense på 30 meter.

Den til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser for riks- og fylkesveger skal legges til grunn ved behandling av søknader om dispensasjon fra den byggegrense som følger av 1. ledd.

Pkt. 7-2 *(Avkjørsler fra fylkesveg) Hjemmel: Pbl. § 11-10 nr. 4.*

Den til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser for riks- og fylkesveger skal legges til grunn ved behandling av søknader om avkjørsler fra fylkesveg etter vegloven.

DEL 2 – BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE AREALFORMÅL

Kapittel 8 – Boligbebyggelse

Pkt. 8-1 *(Krav til minste uteoppholdsareal - MUA) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Ved oppføring av boliger med 4 eller færre boligenheter gjelder følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på tomten ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak hvor utnyttelsesgrad eller krav til uteoppholdsareal ikke fremgår av gjeldende arealplan:

a) For boenheter hvor bruksareal er lik eller større enn 65 m^2 – minimum 125 m^2 per boenhet, hvorav minimum 75 m^2 skal være privatareal.

b) For boenheter hvor bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m^2 – 100 m^2, hvorav minimum 50 m^2 skal være privatareal.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av uteoppholdsareal. Ikke overbygd del av terrasser, takterrasser, balkonger, altaner o.l. kan medregnes. Minimum 80 % av påkrevd uteoppholdsareal for den enkelte enhet skal plasseres på bakkeplan.

Krav i 1. og 2. ledd skal også ligge til grunn for fastsetting av utnyttelsesgrad ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

Pkt. 8-2 *(Krav til felles uteoppholdsareal) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det, innenfor planområdet, avsettes minimum 50 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattere enn 1:3, areal smalere enn 10 meter og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av utearealet. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.

Pkt. 8-3 *(Krav til lekeareal) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Følgende krav til lekeplasser gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner:

- Sandlekeplass – 1 per 20. boenhet med de krav som følger av tabell. Krav til sandlekeplass for alle reguleringsplaner som omfatter boliger.
- Nærlekeplass – 1 per 150. boenhet med de krav som følger av tabell. Krav til nærlekeplass for reguleringsplaner som omfatter mer enn 20 boenheter.
- Større lekeområde – 1 per 500. boenhet med de krav som følger av tabell. Krav til større lekeområde for reguleringsplaner som omfatter mer enn en 150 boenheter.

	Sandlekeplass	Nærlekeplass	Større lekeområde
Største antall boenheter pr. lekeplass	20	150	500
Minimumskrav til arealets størrelse	250 m²	1500 m², alternativt 2 x 750 m^2 eller 3 x 500 m²	5000 m², alternativt 2 x 2500 m²
Utstyr	Sandkasse Lekeredskaper Bord / benker	Lekeredskaper Naturterreng Vegetasjon Sand / asfalt Bord / benker	Naturterreng Vegetasjon Gress/grus/asfalt/mål
Aktiviteter	Småbarnslek	Ballek Sykling Aking	Ballek Sykling Aking Byggelek
Plassering	Maks. 50 m fra boenheter som betjenes. Synskontakt med boenheter som betjenes. Bilfritt/skjermet fra kjøreveg. Mesteparten flatt. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.	Maks 150 m fra boenheter som betjenes. Trafikksikker adkomst. Skjermet mot trafikk og boligbebyggelse. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.	Maks 500 m fra boenheter som betjenes. Trafikksikker adkomst. Skjermet mot trafikk. God avstand fra boliger. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.
Dekke	Toppdekke 0-5mm ”banedekke” legges med 10 cm tykkelse på grov grus 0-16 T1.		
Gjerde	Flettverksgjerde med maskestørrelse 5x5 cm sintret plast. T50 stolper som forsterkes/avstives med rør oppe og nede. Total høyde 113 cm.	Inngjerding etter nærmere vurdering. Høyde etter vurdering. Samme kvalitet som sandlekeplass.	
Port	Port med barnehagelås.	Etter vurdering.	

Pkt. 8-4 *(Unntak for områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder med krav om felles planlegging) Hjemmel: Pbl. § 11-9, nr. 5.*

Ved områderegulering av områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder hvor det etter bestemmelsenes pkt. 17-1 er krav om felles planlegging, kan de krav som fremkommer av pkt. 8-1, 8-2 og 8-3 fravikes.

Kapittel 9 – LNF-areal, Spredt boligbebyggelse

Pkt. 9-1 *(Type bebyggelse) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det kan tillates oppført boliger med inntil 2 boenheter samt andre tiltak som faller innenfor boligformålet.

Pkt. 9-2 *(Antall boenheter) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Antall boenheter som i løpet av planperioden kan tillates innenfor hvert enkelt område er angitt i plankartet.

Pkt. 9-3 *(Krav til minste uteoppholdsareal - MUA) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det, på tomten, avsettes minimum 250 m2 uteoppholdsareal per boenhet.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av uteoppholdsareal. Ikke overbygd del av terrasser, takterrasser, balkonger, altaner o.l. kan medregnes. Minimum 80 % av påkrevd uteoppholdsareal for den enkelte enhet skal plasseres på bakkeplan.

Pkt. 9-4 *(Avstand til driftsbygninger) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det er ikke tillatt å fradele areal for boligformål eller oppføre bolig nærmere driftbygninger enn 100 meter. Kravet gjelder i forhold til driftbygninger i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støyplager.

Pkt. 9-5 *(Tilkomst) Hjemmel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.*

Tilkomstveger skal utformes og plasseres slik at det legges til rette for felles benyttelse for eksisterende og påregnelig fremtidig bebyggelse i området. Eksisterende tilkomstveger skal benyttes så langt det er mulig.

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.

Nye veger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Større fyllinger/skjæringer skal unngås. Alle fyllinger/skjæringer skal gis en god estetisk utforming hvor det tilstrebes å i størst mulig grad bevare/tilbakeføre eksisterende vegetasjon. Eventuelle murer skal i størst mulig grad oppføres i naturstein.

Pkt. 9-6 *(Plassering) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Tiltak må ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller videre påregnelig utbygging i området.

Pkt. 9-7 *(Verdifulle og utrydningstruede naturmiljø) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle og utrydningstruede naturmiljø.

Pkt. 9-8 *(Verdifulle kulturminner og kulturlandskap) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 7 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner eller forstyrrer helheten i verdifulle kulturlandskap.

Alle bygge- og fradelingssaker skal oversendes kulturvernmyndighet for uttale i forhold til Kulturminneloven før behandling.

Pkt. 9-9 *(Tiltak på dyrket eller dyrkbar mark m.m.) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på dyrket mark, dyrkbar mark, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogsområde av høy bonitet.

Kapittel 10 – LNF-areal, Spredt fritidsbebyggelse

Pkt. 10-1 *(Type bebyggelse) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det kan tillates oppført fritidsbolig med bruksareal (BRA) inntil 150 m^2.

Pkt. 10-2 *(Antall enheter) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Antall enheter som i løpet av planperioden kan tillates innenfor hvert enkelt område er angitt i plankartet.

Pkt. 10-3 *(Avstand til driftsbygninger) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det er ikke tillatt å fradele areal for fritidsformål eller oppføre fritidsbolig nærmere driftbygninger enn 100 meter. Kravet gjelder i forhold til driftbygninger i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støyplager.

Pkt. 10-4 *(Tilkomst) Hjemmel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.*

Tilkomstveger skal utformes og plasseres slik at det legges til rette for felles benyttelse for eksisterende og påregnelig fremtidig bebyggelse i området. Eksisterende tilkomstveger skal benyttes så langt det er mulig.

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.

Nye veger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Større fyllinger/skjæringer skal unngås. Alle fyllinger/skjæringer skal gis en god estetisk utforming hvor det tilstrebes å i størst mulig grad bevare/tilbakeføre eksisterende vegetasjon. Eventuelle murer skal i størst mulig grad oppføres i naturstein.

Pkt. 10-5 *(Plassering) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Tiltak må ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller videre påregnelig utbygging i området.

Pkt. 10-6 *(Verdifulle og utrydningstruede naturmiljø) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle og utrydningstruede naturmiljø.

Pkt. 10-7 *(Verdifulle kulturminner og kulturlandskap) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 7 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner eller forstyrrer helheten i verdifulle kulturlandskap.

Alle bygge- og fradelingssaker skal oversendes kulturvernmyndighet for uttale i forhold til Kulturminneloven før behandling.

Pkt. 10-8 *(Tiltak på dyrket eller dyrkbar mark m.m.) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på dyrket mark, dyrkbar mark, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogsområde av høy bonitet.

Kapittel 11 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Pkt. 11-1 *(Vilkårene for bruk av areal avsatt til hovedformålet) Hjemmel: Pbl. § 11-7, 3. ledd, jf. §§ 11-9 til 11-11.*

Areal avsatt til hovedformålet kan utnyttes i samsvar med de aktuelle underformål med unntak av akvakultur og småbåthavn.

Kapittel 12 – Fritidsbebyggelse med påskrift "N" i plankart (Naustområde)

Pkt. 12-1 *(Definisjon) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Med "naust" forstås uthus i strandsonen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Naust skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold.

Pkt. 12-2 *(Krav til størrelse, utforming m.m. for naust) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10 nr. 2.*

Følgende krav til størrelse, utforming m.m. for naust gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknad om tillatelse til tiltak:

a) Ikke større bebygd areal (BYA) enn 40 m^2.

b) Maksimal mønehøyde 5,5 meter. Høyde skal måles fra terrengnivå under bygning.

c) Maksimalt en etasje.

d) Naust skal oppføres med saltak og takvinkel mellom 35-45 grader.

e) Takutstikk mer enn 1 meter utenfor fasadeliv, altan/balkong/terrasser e.l. og arker/takoppløft e.l., tillates ikke.

f) Areal av vindusflate skal ikke overstige 3 % av hovedplanets bruksareal.

Pkt. 12-3 *(Båtgarasjer) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 2.*

Båtgarasjer kan tillates gjennom reguleringsplan hvor forholdene vurderes å ligge til rette for det.

DEL 3 – BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

Kapittel 13 – Sikringssone – Nedslagsfelt. Drikkevann

Pkt. 13-1 *(H110 Sikringssone – nedslagsfelt. Drikkevann) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Nedslagsfeltene i sonene H110 er båndlagt etter annet lovverk med egne bestemmelser.

De øvrige bestemmelser i dette kapittel angir særskilte klausuleringsbestemmelser for nedslagsfelt for drikkevannskilden Askevatnet – hensynssone H110_4, H110_5, H_110_6 og H110_7. Bestemmelser i pkt. 13-2 – pkt. 13-15 gjelder for hele nedslagsfeltet. Bestemmelser i pkt. 13-16 - pkt. 13-18 gjelder bare for det umiddelbare nedslagsfelt til drikkevannskilden - hensynssone H110_5.

Pkt. 13-2 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Følgende bestemmelser fastsetter regler for all aktivitet tilknyttet drikkevannskilden Askevatnet og dets nedbørsfelt. Bestemmelsene skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen for drikkevannskilden.

Bestemmelsenes formål er å sikre drikkevannskvaliteten til Askevatnet, og presisere innholdet i Forskrift om vannforsyning og drikkevann av 4. desember 2001 § 4.

Askøy kommune er vannverkseier.

Bestemmelsenes pkt. 13-16 – 13-18 fastsetter særbestemmelser for hensynssone H110_5.

Pkt. 13-3 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Tillatelse som er gitt i eller i medhold av restriksjonsbestemmelsene gir ikke tillatelse til å iverksette tiltak, dersom offentlig tillatelse er nødvendig etter annet regelverk, eller dersom aktiviteten er forbudt etter annet regelverk. Det gjelder et generelt lov- og forskriftsfestet forbud mot alle aktiviteter i og på Askevatnet og i dets nedbørsfelt som kan medføre fare for forurensing av drikkevannet, jfr. Drikkevannsforskriftens § 4, uavhengig av om aktiviteten uttrykkelig er nevnt i restriksjonsbestemmelsene og selv om disse åpner for den aktuelle aktivitet.

Pkt. 13-4 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det tillates ikke etablering av nye, private vannforsyningsanlegg eller nye tilknytninger til eksisterende, private vannforsyningsanlegg uten etter godkjenning fra vannverkseier.

Alle avløp skal være tilknyttet offentlig anlegg. Det er ikke tillatt med private avløpsløsninger, herunder enhver form for private toalettløsninger, i nedbørsfeltet.

Fritidseiendommer i nedbørsfeltet er forpliktet til å tilknytte seg offentlig vann og avløp, jfr. pbl. § 27-1 og § 27-2, jfr. også § 30-6.

Pkt. 13-5 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er ikke tillatt å deponere gjenstander, avfall, slam eller lignende i nedbørsfeltet.

Det er ikke tillatt å utøve bruk av eiendom/bygning som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

Etablering og bruk av landbruksvei/skogsvei er tillatt. Eksisterende og nye veier skal stenges med bom.

Pkt. 13-6 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er forbudt å oppbevare eller bruke faste eller flytende stoffer, herunder olje og oljeprodukter, av sådan art eller i slike mengder at stoffene kan medføre fare for forurensing av vannkilden. Eksisterende olje, drivstoff- og/eller kjemikalietanker, fat e.l. skal fjernes, med unntak av tanker til husholdningsbruk og landbruk. Tanker som ikke fjernes skal sikres mot lekkasje til grunnen. Tanker med risiko for forurensning skal erstattes med nye tanker. Erstatningstank skal maksimalt være 1,2 m3.

Pkt. 13-7 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er forbud mot lagring og bruk av pesticider (plantevernmidler) i fareklasse ” Tx - Meget giftig”, ” T - Giftig” og ”Xn – Helseskadelig”.

Vannverkseier kan gjøre unntak for lagring og bruk av slike produkter til landbruksvirksomhet, men aldri nærmere enn 50 m fra vann eller tilløp.

Pkt. 13-8 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det tillates ikke nydyrking av mark med mindre det dokumenteres at arealet dreneres ut av nedbørsfeltet. Nydyrking og masseutskiftning er uansett forbudt nærmere enn 50 meter fra vann og tilløp.

All gjødsling skal skje etter plan godkjent av vannverkseier. Bruk av kloakkslam tillates ikke.

Pkt. 13-9 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Nyetablering av næringsvirksomhet som kan medføre forurensende utslipp er forbudt.

Pkt. 13-10 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Beiting, riding og annen ferdsel av husdyr skal skje på en måte som ikke medfører fare for forurensing av vannkilden. Hund skal holdes i bånd. Avføring fra hund og hest skal samles opp og bringes ut av nedbørsfeltet. Bading av dyr er forbudt.

Pkt. 13-11 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er forbudt å bringe inn nye, levende organismer/ arter i nedbørsfeltet.

Pkt. 13-12 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det tillates ikke ferdsel eller annen aktivitet, herunder bading, i eller på vann/ islagt vann, med unntak av nødvendig aktivitet for drift av skog og vannverk. Fløting av tømmer nærmere enn 100 meter fra inntak til renseanlegget er ikke tillatt. I forbindelse med fløting kan kun båt med elektrisk motor benyttes.

Pkt. 13-13 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Fisking er kun tillatt for grunneiere med fiskerettigheter i nedbørsområdet. Det er ikke tillatt å leie ut eller selge fiskekort.

Pkt. 13-14 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er ikke tillatt med organiserte fritidsaktiviteter, leirslagning, stevner eller lignende. Militærøvelser tillates ikke. Det er heller ikke tillatt for enkeltpersoner å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir.

For eksisterende idrettsanlegg i nedbørsfeltet, herunder Ravnanger og Finamyren, kan etablert virksomhet fortsette. Stevneaktivitet skal godkjennes av vannverkseier, og det kan settes vilkår for å hindre forurensning. Motorsport og lignende aktivitet på anleggene er forbudt. Anleggene skal til enhver tid oppfylle offentligrettslige krav.

Pkt. 13-15 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Jakt i nedbørsfeltet må ikke medføre risiko for forurensing av vannkilden. Slakting skal utføres i en avstand på minimum 50 meter fra vann og tilløp.

Pkt. 13-16 *(H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 eller 20-3 med følgende unntak:

- All aktivitet som er nødvendig i forbindelse med etablering av offentlig vann- og avløpsanlegg, samt senere vedlikehold og endringer som vannverkseier beslutter.
- Tiltak på eksisterende boligeiendommer som ikke medfører flere boenheter.
- Gjenoppbygging med samme antall bruksenheter etter brann/naturskade.
- Oppføring av bolig på gårdsbruk som er nødvendig for gårdsdriften, og oppføring og/ eller nødvendig endring av driftsbygning på gårdsbruk som ledd i gårdsbrukets normale drift.
- Etablering av skogsvei for nødvendig skogsdrift

Pkt. 13-17 *(H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Lagring og bruk av gjødsel, utefôring eller annen organisert samling av dyr, herunder beiting av dyr, tillates ikke uten etter godkjennelse fra vannverkseier.

Det er ikke tillatt å øke spredearealet.

Pkt. 13-18 *(H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Det er ikke tillatt med kompostering og barkfyllinger. Det er heller ikke tillatt å transportere jord eller andre masser inn i nedbørsfeltet.

Kapittel 14 – Støysone

Pkt. 14-1 *(H210 Støysone – Rød sone iht. T-1442) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

I soner H210 (røde støysoner) tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk.

Som bygninger med støyfølsom bruk regnes bolig, skole, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbolig, kirke og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygninger med tilsvarende bruksformål, jfr. T-1442.

Forbudet i 1. ledd er ikke til hinder for tiltak på eksisterende bebyggelse med mindre tiltaket medfører økning av antall bruksenheter.

Pkt. 14-2 *(H220 Støysone – Gul sone iht. T-1442) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

For områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, med tilhørende underformål og LNF-områder med bestemmelser om spredt boligbebyggelse som ligger i soner H-220 (gule støysoner), kreves en støyfaglig utredning før området kan vurderes utnyttet med ny bebyggelse til støyfølsom bruk, jfr. pkt. 14-1, 2. ledd. Utredningen må dokumentere at krav i gjeldende regelverk tilfredsstilles.

Kapittel 15 – Faresone

Pkt. 15-1 *(H360 Faresone – Skytebane) Hjemmel: Pbl § 11-8 a)*

Hensynssonen H360_1 ligger innenfor grensene til plan 118 – Munkebotn skytebane/aktivitetssenter og bestemmelsene til planen skal legges til grunn for tiltak i sonen, jfr. pkt. 1-1.

Kapittel 16 – Sone for båndlegging

Pkt. 16-1 *(H710 Båndl. for regulering etter pbl) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Sone for båndlegging i påvente av reguleringsvedtak etter plan- og bygningsloven.

Båndlegging i påvente av reguleringsvedtak etter plan- og bygningsloven er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.

Pkt. 16-2 *(H720_1 og -2. Båndl. etter lov om naturvern) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Båndlagt med hjemmel i lov om naturmangfold.

Pkt. 16-3 *(H730_1, -2, -3 og -4 Båndl. etter lov om kulturminne) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Båndlagt med hjemmel i lov om kulturminne. Alle tiltak må avklares med kulturvernmyndighet.

Pkt. 16-4 *(H740_1 og -2. Båndl. etter andre lover) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Militært forbudsområde båndlagt med hjemmel i lov om forsvarshemmeligheter med tilhørende forskrift om militære forbudsområder.

Kapittel 17 – Gjennomføringssone

Pkt. 17-1 *(H810 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging) Hjemmel: Pbl § 11-8 e)*

Ved regulering av H810_1, H810_2 og H810_3 skal det utarbeides områdeplaner før det utarbeides detaljreguleringsplaner. Arealet i sonen skal vurderes i sammenheng med arealet avsatt til sentrumsformål for å sikre areal til nødvendige sentrumsfunksjoner og legge til rette for fortetting av boligområder.

DEL 4 –RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

Kapittel 18 – Soner med særlige hensyn

Pkt. 18-1 *(H530_1, -2, -3, -5 og -6. Hensyn friluftsliv) Hjemmel: Pbl § 11-8 c)*

- H 530_1: Fromreide, gnr 29 bnr 203
- H 530_2: Skorpo, ingen, gnr 12 bnr 627
- H 530_3: Hetlevik, gnr 13 bnr 3
- H 530_5: Fylling til Ramsøy, gnr 19 bnr 258
- H 530_6: Øy utenfor Merkesvik, gnr 39 bnr 24

I sonene H530_1, H530_2, H530_3, H530_5 og H530_6 er friluftsliv den dominerende interessen. Områdene må ivaretas slik at de er tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende stier og tilkomst til disse skal ivaretas.

Pkt. 18-2 *(H530_4, -7, -8 og -9. Markaområdene – Hensyn friluftsliv) Hjemmel Pbl § 11-8 c)*

- H 530_4: Dyrdalsfjellet
- H 530_7: Follesemarka
- H 530_8:Tveitaskogen
- H 530_9: Kolbeinsvarden

Sonegrensene til H530_4, H530_7, H530_8 og H530_9 markerer grensen mellom kommunens større tur/frilufts områder avsatt til LNF-formål og de tilliggende områdene avsatt til andre formål. Innenfor disse sonene skal naturkvaliteter og områdets verdi for friluftsliv og landbruk ivaretas på lang sikt. Eksisterende stier og tilkomst til disse skal ivaretas.

Alle tiltak i strid med arealformålet og hensynet til friluftsliv bør unngås. Det kan tillates etablering av nødvendige kommunaltekniske anlegg av samfunnsnyttig karakter.

Pkt. 18-3 *(Hensyn grønnstruktur) Hjemmel: Pbl § 11-8 c)*

Område nr. refererer til temakart, nr. i parentes refererer til hensynssone i plankartet.

Område 1(H 540_1): Gamle Marikoven/Hjeltaneset
Eldre ferdselsvei mellom gamle Marikoven og Straumberget er svært viktig. Den fungerer blant annet som tilkomst til badeplass og skal ivaretas.

Område 2 (H 540_2): Pøyla- Eidsvika
Viktig turområde og badeplass i området skal opprettholdes. Bratte silhuetter skaper et landskapsrom som må bevares.

Område 3(H 540_3): Tresvatnet med vassdrag
Vassdrag med tilhørende lokalt viktig naturtype skal skjermes mot inngrep. Prioritert A- område i forslag til kulturminneplan.

Område 4 (H 540_4): Damskjærneset- Follesemarka (gjennom Haugadalen)

Gjennomgående grønnstruktur fra tilgjengelig strandsone til turområde i Follesemarka skal opprettholdes. Det må spesielt tas hensyn til gammelt veifar mellom Strusshamn og Hetlevik.

Område 5 (H 540_5): Inngang til Krokåsdalen
Tilkomst til Krokåsdalen og til hensynssonen for Follesemarka (H 530_7) må ivaretas. Det bør skal tas hensyn til at deler av området blir brukt til lek.

Område 6 (H 540_6): Klubben- Dyrdalsfjellet
Tilkomst til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og tilkomst til strandsone må ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør grønnstrukturen ivaretas.

Område 7 (H 540_7): Holmedalen
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4). Tilkomst til utsiktspunkt på "Gråskolten" må ivaretas.

Område 8 (H 540_8): Kleppestø skole, fra Holmedalen
Grønn korridor fra Holmedalen til Kleppestø barneskole må ivaretas. Bekken langs veien skal i størst mulig grad beholdes åpen.

Område 9 (H 540_9): Klubben – Solfjell - Kleppestø
Strandsone med badeplass skal holdes tilgjengelig for allmennheten. Grønnstrukturen skal ivaretas i områdeplan.

Område 10 (H 540_10): Vatnavatnet
Åpent vann og parkanlegg i sentrumsområde skal ivaretas.

Område 11-12(H 540_11 og H 540_12): Florvåg- Kjærlighetsstien- Bergheim
Den gamle ferdselsveien (Kjærlighetstien) fra Florvåg til Bergheim er kulturhistorisk viktig og skal ivaretas. Det skal tas hensyn til at det er kulturminner og lekeområder for barn i området. Sti fra Ekrene til Kopparvatnet må ivaretas.

Område 11-12 (H 540_11): Bergheim- tilkomst til marka
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området fra Bergheim og til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9).

Område 13 (H 540_13): Skjøndal
Området brukes til akebakke/lek og skal ivaretas. Viktig tilkomst til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) må sikres.

Område 14 (H 540_14): Nyavatnet
Ved eventuell ny regulering av området skal det stilles krav om etablering av tilkomst som er egnet til å sikre tilgjengelighet frem til Nyavatnet.

Ved evt. utbygging bør det kreves at det etableres tilkomst til Nyavatnet for allmennheten slik det er tiltenkt i opprinnelig reguleringsplan

Område 15 (H 540_15): Nedre Kleppe
Grøntdrag mellom hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og større naturområde ved Krokåsdalen og Follesemarka skal opprettholdes.

Område 16 (H 540_16): Kvernhusdalen

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4).

Område 17 (H 540_17): Dyrdalsfjellet- Kleppe- Kolbeinsvarden
Gjennomgående grønnstruktur fra Dyrdalsfjellet til Kolbeinsvarden skal opprettholdes. Tilkomst til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og tilkomst til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) skal ivaretas.

Område18 (H 540_18): Norddal/Kleppe
Området skal ivaretas som et aktivt nærturområde med opparbeidede stier og lekeområde for skole og barnehage.

Område 19 (H 540_19): Sprengsdalen
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9).

Område 20 (H 540_20): Pollelven
Elvens vannkvalitet og naturlige løp må ivaretas og alle tiltak som er egnet til å påvirke disse forholdene må unngås.

Elven skal ikke forringes, 30 meters grense til vassdrag må overholdes. Vann som tilføres elven må ikke være forurenset fra menneskelig aktivitet. Endring av hydrologiske forhold må ikke forekomme uten faglig vurdering i forhold til naturmangfoldloven.

Område 20 (H 540_20): Munkebotn vest
Gjennomgående grønnstruktur fra hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) til Dronningen og viktig viltkorridor skal opprettholdes.

Område 20 (H 540_20): Nordre Sprengsdalen
I området er det flere innfallsporter i til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) som skal opprettholdes for ferdsel. Myrområde og vassdrag bør skjermes mot inngrep.

Område 21-22 (H 540_21 og H 540_22):Kringkasteren/Sandvikshaugane
Stier i området skal ivaretas for gjennomgang til større grøntarealer. Kringkasteren er fredet og området rundt må spesielt tas hensyn til.

Område 23 (H 540_23): Olaviken
Stier og lekeområde skal bevares. Grønn korridor ned til Hopsvatnet skal holdes åpent.

Område 24 (H 540_24): Eide
Grønnstrukturen skal opprettholdes som et sammenhengende belte fra strandsonen ved Eide til friluftsområde i Tveitaskogen. Gir turmuligheter i et område i sterk vekst.

Område 25 (H 540_25): Litleskoglia/Arhusvegen
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Tveitaskogen (H530_8).

Område 26 (H 540_26): Tveitedalen til Buneset
Bekken må skjermes mot inngrep som kan ødelegge gytemulighetene for ørret. Kantvegetasjonen må opprettholdes for å skjerme bebyggelse mot trafikkstøy.

Område 27 (H 540_27): Kvernavatnet
Området har et verdifullt naturmiljø som skal bevares. Vannkvaliteten må sikres og tiltak som er egnet til å påvirke denne skal unngås.

Område 28 (H 540_28): Ramsøy
Strandsone i tett utbygget område skal holdes tilgjengelig. Nærturområde med stier og fiskeplass skal ivaretas.

Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner

jf. bestemmelsenes pkt 1-1.

Planid	Plannavn	Ikrafttred.
00001-00	Nedre Kleppestø	29.04.1968
00002-00	Vest for rådhuset	17.09.1969
00002-01	Reg.endring gnr 7, bnr 7 og 552, Utvidelse av P-plass i Holmedalen	05.11.1981
00002-02	Reg.endring vedr. vegbredde og gjennomkjøringsmulighet, Dalavegen	21.02.1985
00002-03	Gnr.7 bnr 12, 16 m.fl., Kleppestø	11.03.1991
00003-00	Myrane - øvre Kleppestø	29.04.1968
00003-01	Omreg. til terassehus, Myrane, Bergheim	01.09.2004
00004-00	Øvre Kleppe, Kleppestø	08.10.1970
00004-01	Reg.endring for gnr. 8, bnr. 28, Ø. Kleppe	30.06.1977
00004-02	Reguleringsendring, Øvre Kleppe	10.10.1996
00005-00	Tomteselskapets felt - Øvre Kleppe	12.10.1967
00007-00	Dyrdalsfjell - Kleiva, Øvre Kleppe	14.03.1969
00007-02	Reg. endr. for veg Flossmyra, Øvre Kleppe	17.10.2002
00008-00	Del av Nedre Kleppestø	10.04.1973
00008-02	Omregulering Terrassehusprosjekt Nedre Kleppestø	23.10.2003
00008-03	Reg. endring for omlegging av RV 562 nord for Kleppestø senter	13.11.1986
00008-04	Reg. endring for fortau langs RV 562	22.09.1983
00010-00	Nordre Grøndal	05.03.1974
00011-00	Ekrene / Moteidet	05.04.1972
00012-00	Område ved Nyavatnet	21.07.1969
00014-00	Bakarvågen, Søre Erdal	03.01.1968
00014-08	Reg.endr. gnr 6, bnr 107 – Florv. (Bakarvåglien.)	21.02.2002
00014-10	Reg.endr. gnr.6, bnr. 1126- Bakarvåglien	28.11.2002
00014-13	Reg.endr. Gnr 6, bnr 147, Florvåg	30.04.1975
00014-14	Reg.endr. ved Gamle Erdal skole	08.11.1984
00014-15	Reg.endr. Gnr 5, bnr 117, 85, 121, 300, 601 m.fl.	22.02.1990
00015-00	Kleppestø / Florvåg	10.12.1959
00015-10	Gnr, 6 bnr 980 og 3, Olatunet, Florvåg	10.06.1999
00015-12	Vei til gnr.6, bnr. 302 m.fl. - Florvåg	25.08.2005
00015-14	Reg.endr. for del av gnr 6, bnr 442, Florvåg	03.03.1977
00015-15	Reg.endr. for del av Olahaugen, gnr 6, bnr 540, 37 og 980	15.12.1988
00015-16	Reguleringsendring for del av gnr 6, bnr 37 m.fl., Florvåg	28.09.1989
00015-17	Gnr 6, bnr 295, 980 m.fl. Del av Olahaugen	15.05.1997
00016-00	Follese	07.07.1967
00016-07	Del av Follese, gnr.12, bnr.428 m.fl.	12.08.1997
00016-11	Reg.endring Follese, gnr. 12, bnr. 8,89,115,117 m.fl.	16.10.1980
00016-12	Reg. endring Follese, gnr. 12, bnr. 503,1337 m.fl.	14.11.1985
00017-04	Omregulering, gnr.13, bnr.5	24.01.2002
00017-06	Regulering til bolig-, kontor- og naustformål på gnr.13 bnr 79, 486 m.fl.	23.10.2003
00017-10	Hetlevik skuleområde	04.07.1963
00017-11	Veikryss ved Hetlevik skole	12.05.1977
00017-12	Reg.endring gnr. 13 bnr 91,96 og 173 m.fl.	14.11.1985

00017-13	Reg.endring gnr. 13, bnr 242	25.06.1987
00019-00	Basneset, Hetlevik	28.04.1970
00020-00	Kråke-/ Håvestølen	12.06.1969
00021-00	Ekrene / Follese	18.03.1969
00022-00	Holmedalen - del av Øvre Kleppe	14.12.1973
00022-13	Veg fra Tøssedalen til Rundehaugen, Ø. Kleppe	29.09.2005
00022-17	Veg, Holmedalen	22.05.2003
00022-18	Reg.endring gnr. 7, bnr. 87, 176, 216 m.fl.	16.09.2004
00022-21	Reg.endring gnr 8, bnr 44, Øvre Kleppe	25.08.1994
00023-00	Adolf Olsens Eiendom, Marikoven	25.06.1969
00024-00	Løype, Follese	20.04.1970
00025-00	Helsetunet, Myrane	05.10.1971
00025-01	Vedr. plan 25 og 43, (Myrane) Forslag til omregulering	25.10.1990
00026-00	Skarhaug, Skarholmen	18.11.1970
00027-00	Alvheim, Søre Erdal	08.10.1971
00028-00	Maltvikneset	12.12.1973
00029-00	Slettenfeltet (Åsenfeltet)	26.08.1975
00029-01	Reg.plan/endring for tomtene 127, 127A m.fl.	21.11.1979
00030-00	Varøyprosjektet	07.02.1975
00032-00	Del av Nordre Krokås	10.07.1975
00032-03	Reg.endr for terrassehus gnr 14, bnr 229	14.10.2004
00032-05	Del av Nordre Krokås, Reguleringsendring, gnr. 14, bnr. 64, 228 m.fl	17.03.2005
00032-06	Reguleringsendring, gnr. 14, bnr. 352 m.fl.	25.10.2007
00033-00	Del av Haugland / Ravnanger	07.02.1977
00033-06	Haugland/Ravnanger, gnr/bnr 16/70, 234, 262, del av 16/3,4,36	19.09.2002
00033-08	Endring for del av plan 33 - Ravnanger	15.10.1998
00034-00	Gnr. 19 bnr. 12 m.fl., Hanøy	27.02.1975
00035-00	Industriområde på Torvgarden, Øvre Kleppe	07.07.1976
00036-00	Thorsenfeltet, Florvåg	07.02.1977
00038-00	Idrettsplass og veg ved Veivågen, Hetlevik	23.06.1977
00039-00	Rindane, Florvåg	23.06.1977
00040-00	Hanøy kai	20.01.1977
00041-00	Frydenlund, Nordre Erdal	27.03.1980
00042-00	Svartskogheiane	09.02.1977
00043-00	Myrane, Kleppestø	24.04.1978
00043-02	Vedr. plan 25 og 43 (Myrane) Forslag til omregulering	25.10.1990
00044-00	Slettebrekka, øvre del	14.04.1978
00045-00	Industriområde ved Sandvika, Florvåg	18.04.1979
00048-00	Del av Lindhaugen, Follese	19.04.1979
00049-00	Bastaneset, Florvåg	15.10.1979
00049-01	Gnr. 6, bnr. 118, 679,933,937 m.fl., Bastaneset, Florvåg	27.01.2005
00049-02	Vei til Bastaneset, Florvåg	05.08.1976
00049-03	Bastaneset, Florvåg. Innregulering av felles adkomst og kaiareal for industriområde.	06.01.1986
00050-00	Friområde Kollevåg	04.12.1979
00052-02	Reguleringsendring industriområde Mjølkevikvarden	22.10.1987
00054-00	Boligområde Tveit	22.09.1983
00054-05	Reg.endring for tomtene 17,18,19 og 20, Tveit	22.02.1990
00056-00	Endret reguleringsplan - gnr.8 bnr. 7 m.fl., Øvre Kleppe	23.06.1977

00057-00	Skansen Florvågøy	14.11.1985
00059-00	Flagget, Strusshamn	24.05.1984
00059-04	Endret vegløsning Flagget, Strusshamn	14.12.2000
00060-00	Erdal kirketomt	13.05.1982
00061-00	Ask kirke og gravplass	26.05.1983
00063-00	Løfjellområdet	24.06.1982
00065-00	Strusshamn senter	24.11.1983
00065-01	Beb.plan for del av Strusshamn senter	27.09.2001
00065-04	Ny bebyggelsesplan, mindre vesentlig reg. endring	19.11.2004
00066-00	Holadalen Erdal	24.11.1983
00067-00	Skiftesvik	28.04.1988
00068-00	Marikovneset, del av gnr 12	14.11.1985
00068-02	Del av Marikovneset	12.12.1996
00069-00	Djupedalen, Herdla	14.11.1985
00071-00	Rutelagets boligfelt, Søre Haugland	17.04.1986
00073-00	Tilførselsveger til Askøybroen	25.02.1988
00074-00	Ballbane vedTræet skole	28.09.1989
00075-00	Signalneset, Marikoven	25.06.1987
00077-00	Privat boligområde Tveit, del av gnr. 17 bnr. 49	13.11.1986
00078-02	Del av gnr. 32 bnr. 8 m.fl., Nordre Haugland, Reguleringsendring	14.03.2006
00079-00	Gamle Strusshamn	20.06.1991
00079-01	Hamna, Strusshamn. Endring vedr. parkering og gjestgivertomten	11.06.1998
00079-02	Omregulering ved Andedammen	20.01.2000
00080-00	Eldresenter, Fromreide	27.04.1989
00081-00	Friområde Øvre Kleppe	22.02.1990
00082-00	Boligområde, Merkesvik	22.02.1990
00084-00	Del av fylkesveg R-212, Kleppestø Hetlevik, parsell Flagget-Lindhaugen	05.09.1989
00085-00	Del av gnr.18 bnr. 9 m.fl., Kollevåg	28.02.1991
00085-05	Kollevåg, gnr.18, bnr. 9 m.fl. Reguleringsendring felt A og B.	13.12.2006
00086-00	Gnr. 17 bnr. 243 m.fl., Storheia, Kollevåg	28.02.1991
00087-00	Parsell av fylkesveg 214, Strusshamnsvannet - Strusshamn senter	27.02.1992
00089-00	Boligområde på Tveit, Askøy Gnr. 17 bnr. 109 og121	24.10.1991
00091-00	Svebråtet, Strusshamn	17.12.1992
00092-00	Omregulering gnr.7 bnr. 37, 38 m.fl., Kleppestø	28.02.1991
00093-00	Del av gnr.13 bnr. 400, m.fl., Hetlevik	27.12.1995
00096-00	Seilsportsenter, Kollevåg, Hanøytangen ind.omr, justering	27.10.1994
00097-00	Gnr.6 bnr.203, 679 m.fl., Bastaneset, Florvåg	02.11.1992
00100-00	Gnr. 17 bnr.11, Kollevågtjern, Tveit	28.04.1994
00101-00	Kinna - del av gnr.21 bnr. 8, Davanger	21.05.1992
00102-00	Gnr. 8 bnr. 115, Øvre Kleppe	28.01.1993
00105-00	Del av FV 219 Ravnanger - Hanøy. Parsell Revura-Svartevatn	29.09.1994
00106-00	Gang - og sykkelveg langs FV R-220, mellom Davanger skole - Kinnafeltet	24.03.1994
00107-00	Del av Kleppestø sentrum	15.06.1995
00107-03	Reguleringsplan for gnr. 7 bnr. 870 Askøy kommune	22.02.2001
00109-00	Strømsnes boligområde	23.04.1998
00110-00	Omregulering Storebotn	18.11.1999
00113-00	Vei til Skarholmen	02.03.1995

00115-00	Forretningsområde på Juvik	15.06.1995
00115-01	Reguleringsplan for forretningsområde, Juvik, gnr.9, bnr. 148 m.fl.	02.09.2004
00116-00	132 kV Ravnanger - Merkesvik	19.05.1994
00117-00	Tveit kirke - Utvidelse gravplass	29.09.1994
00118-00	Munkebotn skytebane/aktivitetssenter	23.11.2000
00119-00	Ørnetua - del av Ramsøy	14.12.1995
00120-00	Industriområde på gnr. 9 bnr. 88 m.fl., Lavik - Nedre Kleppe	06.04.1995
00121-00	Omregulering Mjølkevikvarden industriområde	06.04.1995
00123-00	Reg. endring vedr. gnr. 6 bnr. 477, 949 m.fl., Florvåg	06.04.1995
00125-00	Friområde på del av gnr. 8 bnr. 437, Øvre Kleppe	13.11.1997
00126-00	Friområde og naust, gnr. 12, bnr. 97 m.fl., Veivågen, Hetlevik	15.10.1998
00127-00	Mjølkevikvarden syd	06.05.1999
00128-00	Utbedring av FV 218 til Horsøy	11.06.1998
00128-01	Veg til Horsøy - endring av bestemmelsene § 5	14.10.2004
00130-00	Signalhaugen boligfelt, gnr. 12 bnr. 782 m.fl., Marikoven, Follese	08.04.1999
00133-00	Lønvarden	02.02.2006
00134-00	Laxeneset Herdla	11.03.1999
00135-00	Rv. 562, G/S-veg, Fauskanger	20.06.2001
00137-00	Krokåsdalsvegen	21.02.2002
00138-00	Ådlandsvik	25.10.2001
00139-00	Florvågbakken	28.10.1999
00141-00	Myra, Tveit, del av gnr.17, bnr. 23 og 235	27.04.2000
00142-00	Reguleringsplan Hauglandsøy, plan 142 del av Hauglandsøy	18.03.2004
00143-00	Reg.endr. - gnr 5, bnr 6 m.fl. - Erdal	15.06.2000
00144-00	Gnr.15, bnr. 265 m.fl.- Søre Haugland	23.03.2000
00145-00	Reg.plan Søre Haugland Gnr.15, bnr.14, 33,36,221 m.fl.	16.12.2004
00146-00	Skansen, Herdla	04.09.2003
00147-00	Follesevågen	23.05.2002
00148-00	F.v. Gang-/sykkelveg/fortau - Lindhaugen - Slettebrekklia	26.10.2006
00149-00	Erdal Ungdomsskole	24.04.2001
00150-03	Gnr.4 bnr.149, Rindane, Erdal	20.06.2012
00151-00	Gnr 6, bnr 125, 1114, m.fl. - Florvågøen	19.02.2004
00152-00	Søre Smørøskjeholmen	23.05.2002
00153-00	Gnr 1, bnr 16,17 m.fl. Minde, Ask	19.11.2001
00153-06	Mindre reguleringsendring av plan 153	24.04.2012
00154-00	Ytre Skarholmen	26.05.2005
00155-00	Forretningsområde Fromreide	22.03.2001
00156-00	Horsøy sør	24.01.2002
00157-00	Brattstien - Søre Haugland	13.05.2004
00158-00	Gnr.4, bnr.546, 554 m.fl., Strømsnes	12.06.2003
00159-00	Reg.plan for Skogstunet, gnr.10, bnr.168,m.fl., Vestmarka, Strusshamn	19.09.2002
00160-00	Ny kabeltrasse mellom Merkesvik på Askøy og Sture i Øygarden	19.09.2002
00161-00	Del av Tveit	04.09.2003
00162-00	Del av Naustviki, Davanger	11.12.2003
00163-00	Del av Juvik, gnr. 14, bnr. 167 m.fl.	20.03.2003
00164-00	Reguleringsplan for golfbane på Herdla	03.05.2007
00165-00	Vei over Dyrteigen på Ask	22.04.2004
00166-00	Gnr. 12, bnr. 145 m.fl., Hetlevik	17.03.2005

00167-00	Reguleringsendring for gnr.13, bnr.3 m.fl. , Hetlevik	29.09.2005
00168-00	Reguleringsplan idrettsanlegg/skoleområde Ravnanger	02.02.2006
00169-00	Del av Kollevåg	22.05.2003
00170-00	Reguleringsplan for del av RV 563, parsell Florvåg Erdal	22.04.2004
00171-00	NKS Olaviken Behandlingssenter, gnr. 4, bnr.718, 748 m.fl.	23.10.2003
00172-00	Gnr. 21, bnr. 479 m.fl., del av Davanger	23.09.2004
00173-00	Gnr. 17, bnr. 72 m.fl., Tveit	17.01.2005
00174-00	Del av Kollevåg - gnr.18, bnr.327, m.fl.	22.04.2004
00175-00	Reguleringsplan Stongafjellet – gnr. 10, bnr. 11 m.fl.	16.06.2005
00176-00	Smaleshaugen, Nedre Kleppe, gnr. 9, bnr. 7, 109, 299 m.fl	16.12.2004
00177-00	Gnr.9, bnr. 156 m.fl., Krokås	18.03.2004
00180-00	Gnr. 12 Bnr. 1130, Marikoven	17.03.2005
00181-00	Florvåg sentrum	10.11.2005
00182-00	Reguleringsplan gnr. 10 bnr. 76 og 192 Strusshamn	02.02.2006
00184-00	Reguleringsendring, gnr. 12 bnr. 14 m.fl., Follese	01.09.2005
00186-00	Reguleringsplan for del av gnr. 17 bnr. 266, barnehage m.m.,Tveit	27.01.2005
00188-00	Del av Lauvøy – gnr. 19 bnr. 4 m.fl. Parkering	29.09.2005
00192-00	Reg.plan boligformål gnr. 17 bnr. 181 m.fl.	14.12.2006
00193-00	Nedre Lindhaugen, gnr. 12 bnr. 4 m.fl.	09.02.2011
00194-00	Reg.plan boligformål gnr. 15 bnr. 14 m.fl.	16.03.2006
00196-00	Reg.plan Nordre Signalen, Herdla gnr. 42 bnr. 79 m.fl.	15.06.2006
00200-00	Reg.plan boligformål gnr 18 bnr bnr.2 mfl.	17.06.2009
00201-00	Reg.plan utvidelse av Storebotn Næringspark	21.06.2010
00202-00	Reg.plan naturpark på Davanger	28.10.2009
00203-00	Reg.plan Askøy Senter, Kleppe gnr. 9 bnr. 259 m.fl.	01.02.2007
00205-00	Reg.plan boligformål gnr. 10 bnr. 369 m.fl. Skarholmen	30.01.2008
00206-00	Reg.plan Lillestølen, Store Fauskanger	23.03.2011
00209-00	Del av Svartedalen, gnr.6, bnr.147 m.fl.	21.06.2007
00212-00	Reg.plan Del av Ravnangertua/Rispeleitet	25.10.2007
00214-00	Del av Rostaliene, gnr 14 bnr 211, 221 og 439	29.09.2010
00218-00	Del av Solhola, gnr.7 bnr. 599 m.fl.	23.09.2009
00219-00	Del av Austre Vardane, gnr. 4 bnr. 140 m.fl.	10.12.2008
00221-00	Reguleringsplan for Lille Lauvøy, gnr. 19, bnr. 258 m.fl.	01.02.2007
00223-00	RV 562 Fauskanger b&u skole – Skråmestø, g/s-vei med tilhørende infrastruktur	05.03.2008
00224-00	Gjenvinningsstasjon, Ravnanger	01.02.2007
00229-00	Eivika, Hanevik, vannbehandlingsanlegg/vanninntak/tilførselsvei	17.06.2009
00233-00	Grensedalen, Erdal, gnr.4 bnr.6 m.fl.	03.05.2012
00234-00	Gnr,21 bnr 479 m.fl., Davanger. Omregulering	21.06.2007
00237-00	Signalen, gnr.1 bnr.49 m.fl.	26.04.2012
00239-00	Haugland gårdsbarnehage, gnr.15 bnr.12	03.05.2007
00240-00	Skiftesvik Marina	03.02.2010
00242-00	Del av gnr. 32, bnr. 114, Nordre Haugland, Reguleringsendring, tomt 4 og 5	21.06.2007
00243-00	Damskjærshaugen	10.12.2008
00247-00	Vestheim, gnr 29 bnr 288 m.fl.	03.11.2011
00248-00	Holmedalen terasse, gnr. 7, bnr. 819 m.fl.	11.03.2009
00250-00	Nipa, Follese, gnr 12 bnr 736 m.fl.	15.12.2010
00256-00	Mjølkevikvarden Nord	05.05.2010

00263-00	Del av Furuneset, Kollevåg, gnr.18 bnr.9 m.fl.	17.06.2009
00265-00	Nordre Midtvarhaugane, N. Haugland	10.03.2010
00266-00	Energigården – Gnr.7 bnr.848 m.fl.	23.09.2009
00271-00	Horsøy industriområde	25.06.2008
00272-00	Rv 562 / Fv 212 Strusshamnkrysset, nytt kryss	17.06.2009
00274-00	Rv 563 Strømsnes – Hop, g/s-veg, vegutbedring	08.03.2012
00275-00	Fv 212 Slettebrekka – Hetlevik, del 1 (Hetlevik), g/s-veg vegutbedring	21.06.2010
00276-00	Fv 212 Slettebrekka – Hetlevik, del 2 (ny trassè)	15.12.2010
00278-00	Fv 213 Skiftesvik – Marikoven, g/s-veg, vegutbedring	09.12.2009
00279-00	Fv 216 Skansen (Kleppe), g/s-veg	24.09.2008
00291-00	Del av Sæterstølen, gnr.1, bnr.25 m.fl.	03.11.2011
00292-00	Fv. 223 Herdla, justering av vei med fortau og infrastruktur	09.02.2011
00299-00	Hundetjønna, gnr.17, bnr. 74 m.fl.	17.06.2009
00301-00	Kobbemyra, gnr.18 bnr.56, 58 m.fl., Kollevåg	09.12.2009
00303-00	Stølahaugen, del av gnr. 1, bnr. 17	05.05.2010
00306-00	Del av Kyrkjelemyra, komm.tek.anlegg, gnr.8, bnr.288 m.fl.	28.10.2009
00307-00	Norddal, Juvik gnr. 9 bnr.20 m.fl.	09.12.2009
00309-00	Bakarvågen Marina, gnr.6 bnr. 1095 m.fl.	23.09.2009
00311-00	Juvikflaten boligområde	03.11.2011
00315-00	Kleppestø panorama, gnr.7 bnr.228 og 899 m.fl.	22.11.2011
00319-00	Forretning/lager Møllervik, Florvåg, gnr.6 bnr.87 m.fl.	15.12.2011
00321-00	Del av Skogvikmyrane, gnr 4 bnr 390 og 1190 m.fl.	15.06.2011
00323-00	Del av Stølen, Follese, gnr 12 bnr 11 m.fl.	03.11.2011
00326-00	Reg.endring Kollevågtjern. Omlegging av veg og ny gangveg. Gnr.17 bnr 11 m.fl.	03.11.2011
00333-00	Industriområdet Sjølivet, gnr.6 bnr 3 m.fl., Florvåg	22.11.2011
00335-00	Omregulering gnr.9 bnr.366 m.fl. Storebotn	26.04.2012

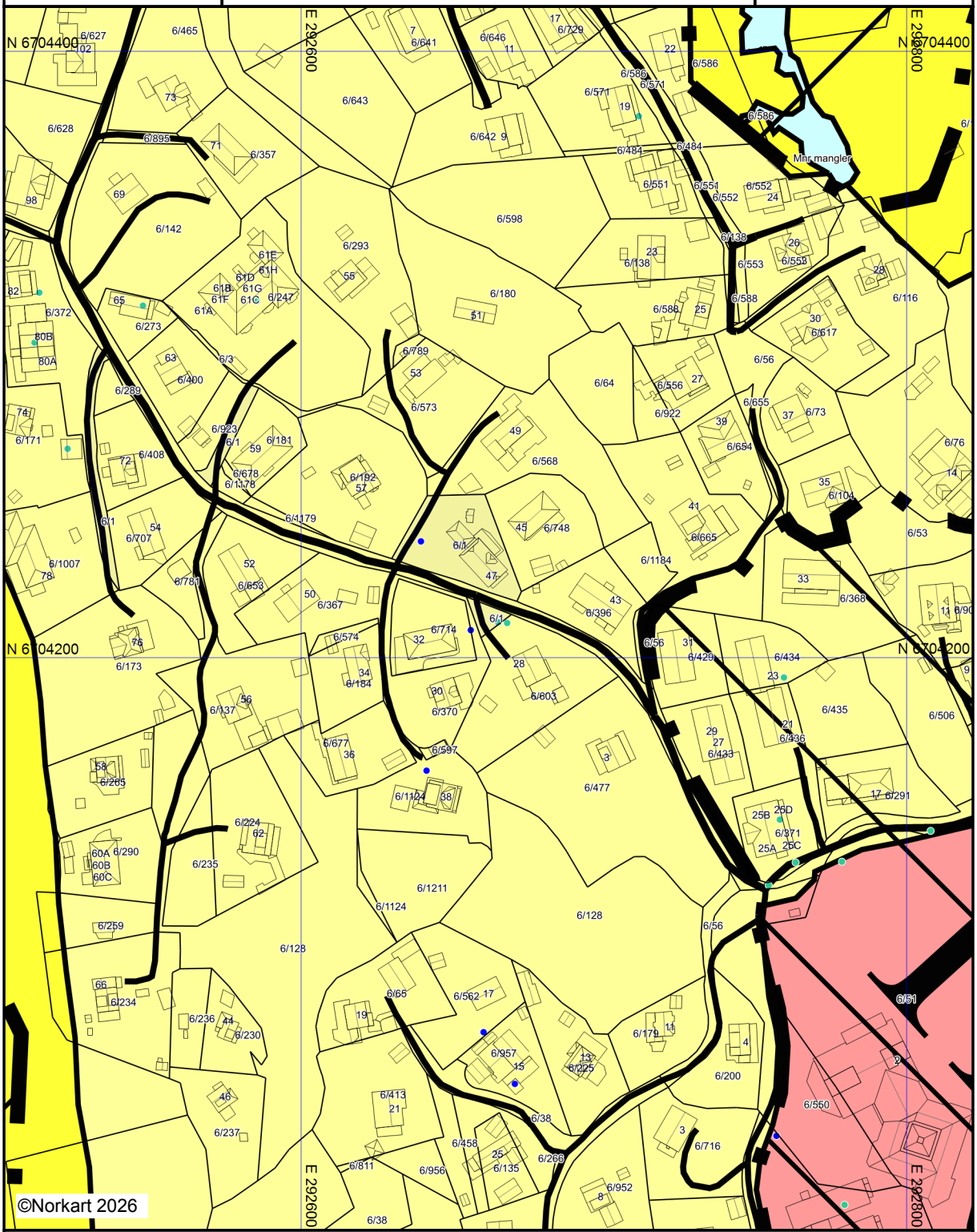
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Dato: 31.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- N LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

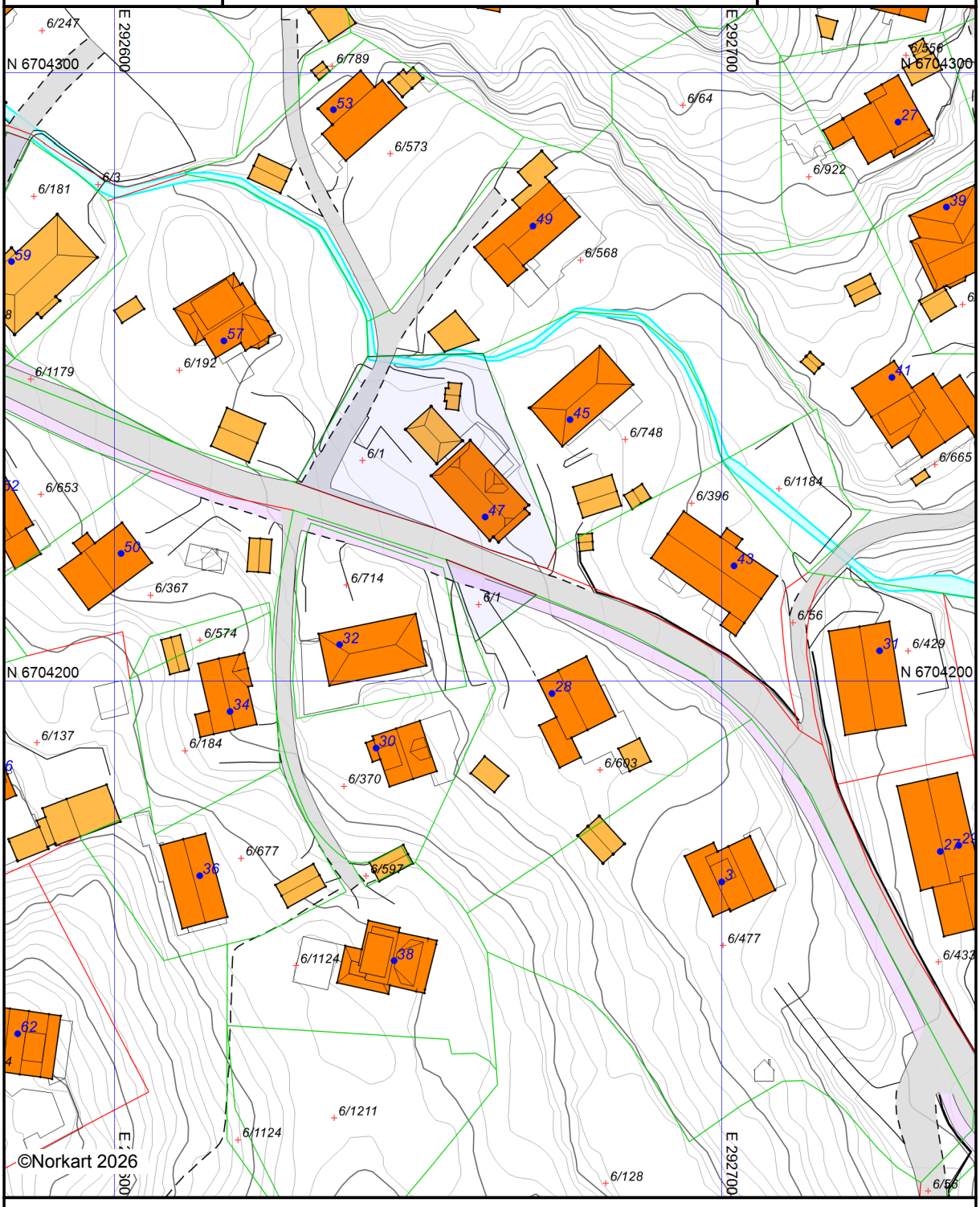
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Utskriftsdato: 31.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

TraktorvegSti

Sti

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Gang/Sykkelveg

Vegdekkekant

Autovern

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

Elv

Elvekant

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takriss

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

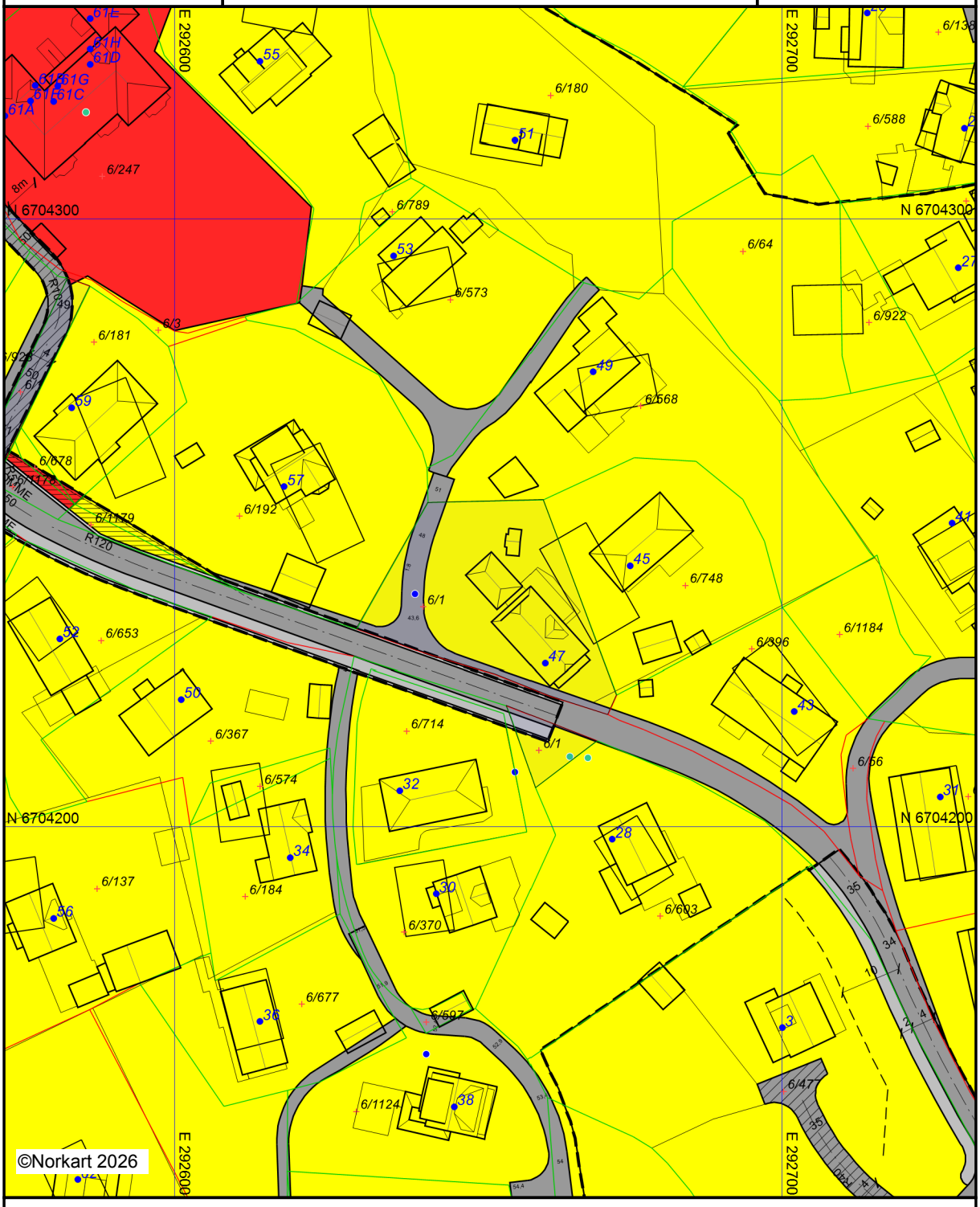
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Dato: 31.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Matrikkelkart

- *Abc* Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje vannkant
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Matrikkel Adresse

- *Abc* Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

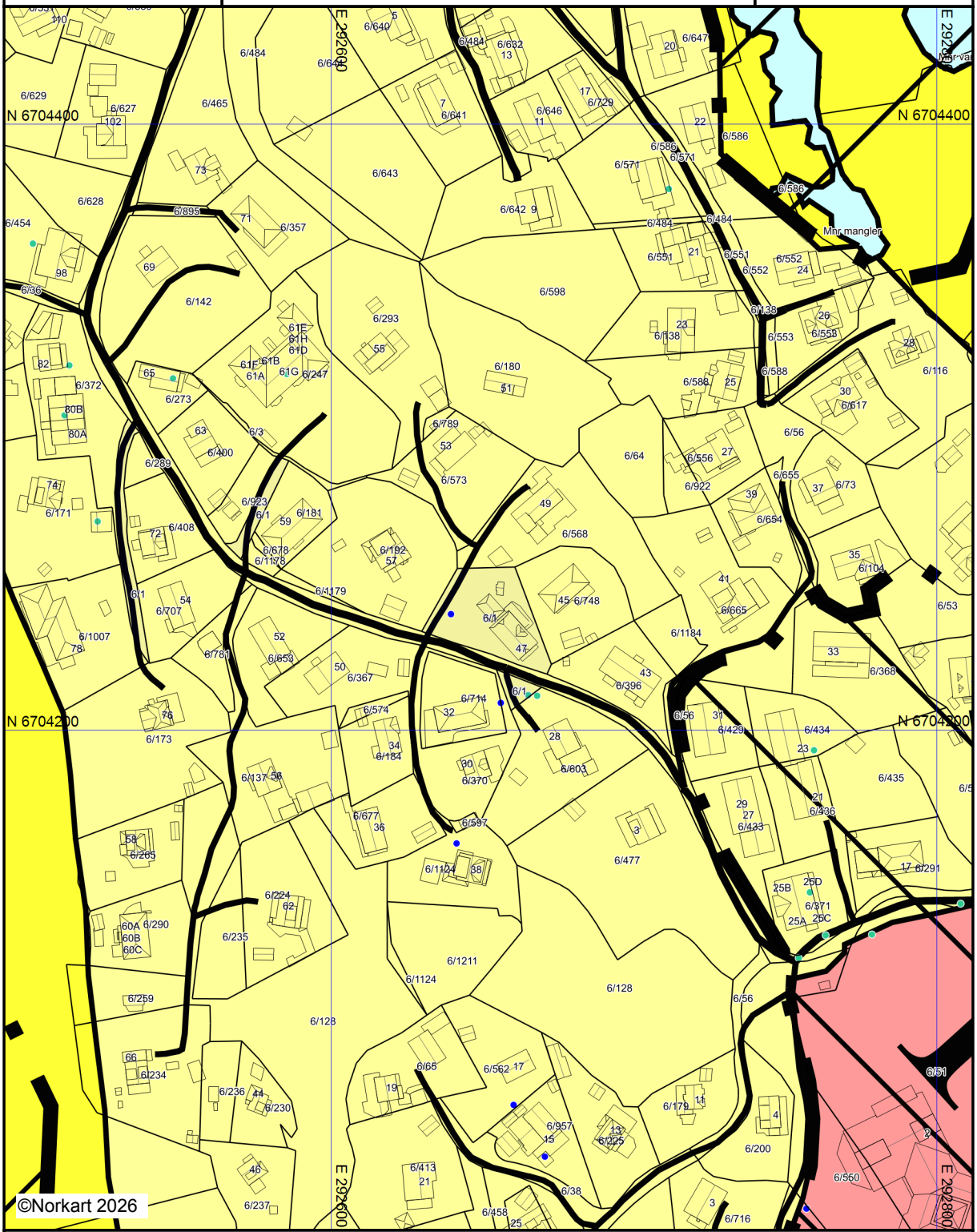
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Dato: 31.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

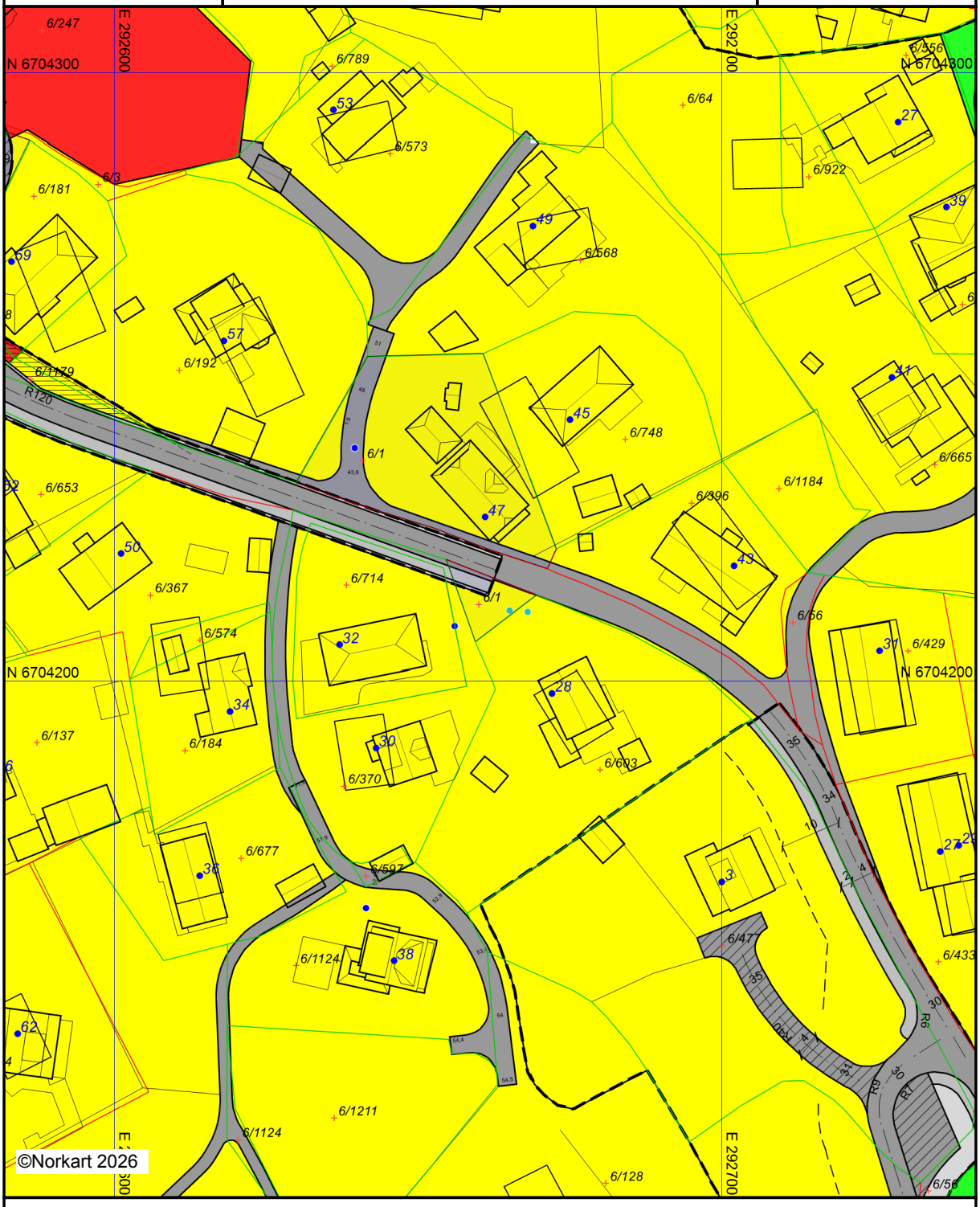
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Dato: 31.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Matrikkelkart

- *Abc* Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Matrikkel Adresse

- *Abc* Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

(15)

Original vedlegg til stadfestelsen av 19/12 1959 fra Kgl. resolut (endret vedlegg i forhold til hva utkast.) 13/2-70

V e d t e k t e r
til
reguleringsplan for Kleppestø-Florvågområdet i Askøy.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense (grønn streket linje). Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plaseres som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

A. Murbebyggelse (rød farge).
B. Trebebyggelse (mørk gul farge).
C. Offentlig bebyggelse (fiolett farge).

Det er dessuten benyttet følgende soneinndeling:

D. Industristrøk (grå farge: ensfarget for industri, streket for småindustri).
E. Grøntareal (mørk grønn farge langs grensene).

A. MURBEBYGGELSE.

§ 3.

Bygningene skal oppføres i mur eller betong med etasjeskillere av brannfaste materialer.

§ 4.

1. Bebyggelse angitt med rød begrensningslinje kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper, henvises til regulert industristrøk.
2. Bebyggelse angitt med rød begrensningslinje og dessuten rød stråskraffur kan ikke innredes til beboelse. Bygningsrådet kan dog gi dispensasjon når det gjelder leilighet for vaktmester. For øvrig kommer bestemmelsene i pkt.1 tilsvarende til anvendelse.

§ 5.

1. Husblokkene skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen.
2. Tallet på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningen skal ha. Byggehøyden regnes fra planert terreng ved høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 m. for 1-etasjes og 7 m. for 2-etasjes hus. Ved sammenkoblete bygninger regnes byggehøyden særskilt for hver bygningsdel.

3. Fra bestemmelsene i pkt.1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyder også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende.

Bygningsrådet skal, hvor det gjøres unntak fra byggedybder og etasjeantall, sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.

Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i et lavere etasjeantall enn forutsatt i planen, og bygningen senere skal oppføres i full høyde, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. TREBEBYGGELSE.

§ 6.

1. Bygningene plaseres i forhold til veger og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten. Den viste møneretning må ikke endres uten bygningsrådets godkjenning.
2. Hvor det på planene er vist enkelthus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført rekkehus eller kjedehus når forholdene ligger spesielt tilrette for en slik byggeform og denne ikke bryter for sterkt med strøkets karakter for øvrig.
3. Over to naboeiemdommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overskrider 15o m2.

§ 7.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje.

Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m. og mønehøyde ikke over 9 m., for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8.

1. Våningshusets størrelse kan være inntil 15% av tomtens nettoareal. Garasje, uthus, fløybygning må tilsammen ikke utgjøre over 3o m2.
2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Askøy. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 9.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

C. OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§ 10.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

D. INDUSTRISTRØK.

§ 11.

Det areal som utlegges til industri er vist med grå farge på planen: ensfarget grå for industri, streket grå for småindustri. Arealene kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 12.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til strøk betegnet industri. Tilsvarende kan andre bedrifter henvises til arealer regulert til småindustri, når bedriften hører inn under denne gruppen.

§ 13.

1. Bebyggelsen, som skal være av brannfaste materialer, kan oppføres i inntil 2 etasjer.
2. Fra bestemmelsene i pkt.1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningloven.

§ 14.

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra etter at helserådets uttalelse er innhentet.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 15.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utformning og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
2. Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført en garasjebygning i 1 etasje felles for en husgruppe, såfremt dette på en tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

§ 16.

Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende på naboeiendommen.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele det området som naturlig må sees i sammenheng med angjeldende tomt. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for et slikt område i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig i mer enn 1 år.

§ 18.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 30° på 2-etasjes og 40° på 1-etasjes hus.
2. Fra bestemmelsene i pkt.1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført ved 1-etasjes bygninger hvor bygningsrådet gir sitt samtykke.

§ 19.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utformning.

§ 20.

1. Ved bygninger i veglinjer (gatelinjer) tillates ikke framspringende trapper.
2. Mot regulert veg oppsettes etter bygningsrådets bestemmelse maks. 1.m. høye åpne gjerder.

   Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot veg sløyfes når dette gjennomføres for en større strekning.

§ 21.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 22.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

--ooOoo--

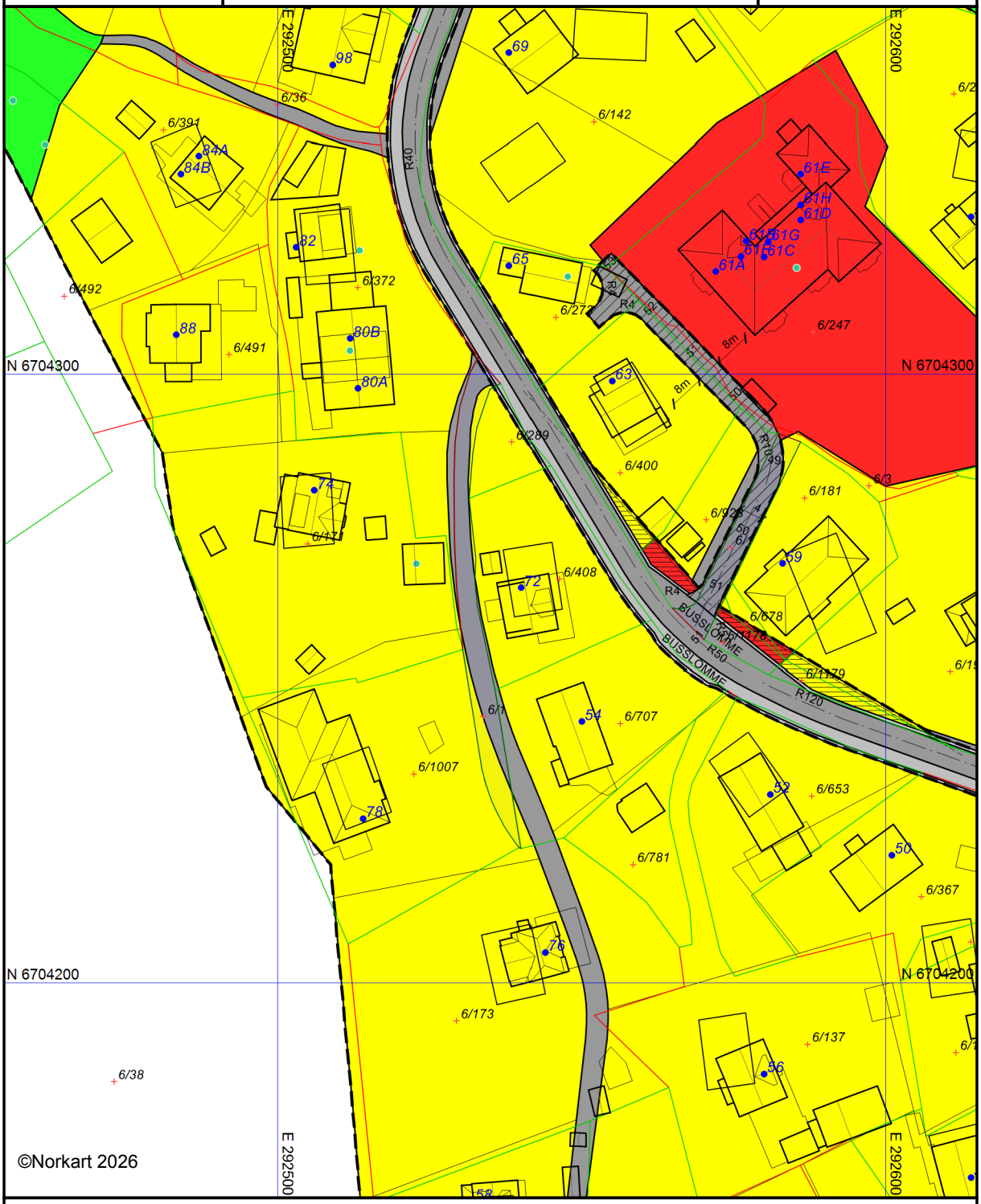
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Dato: 31.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

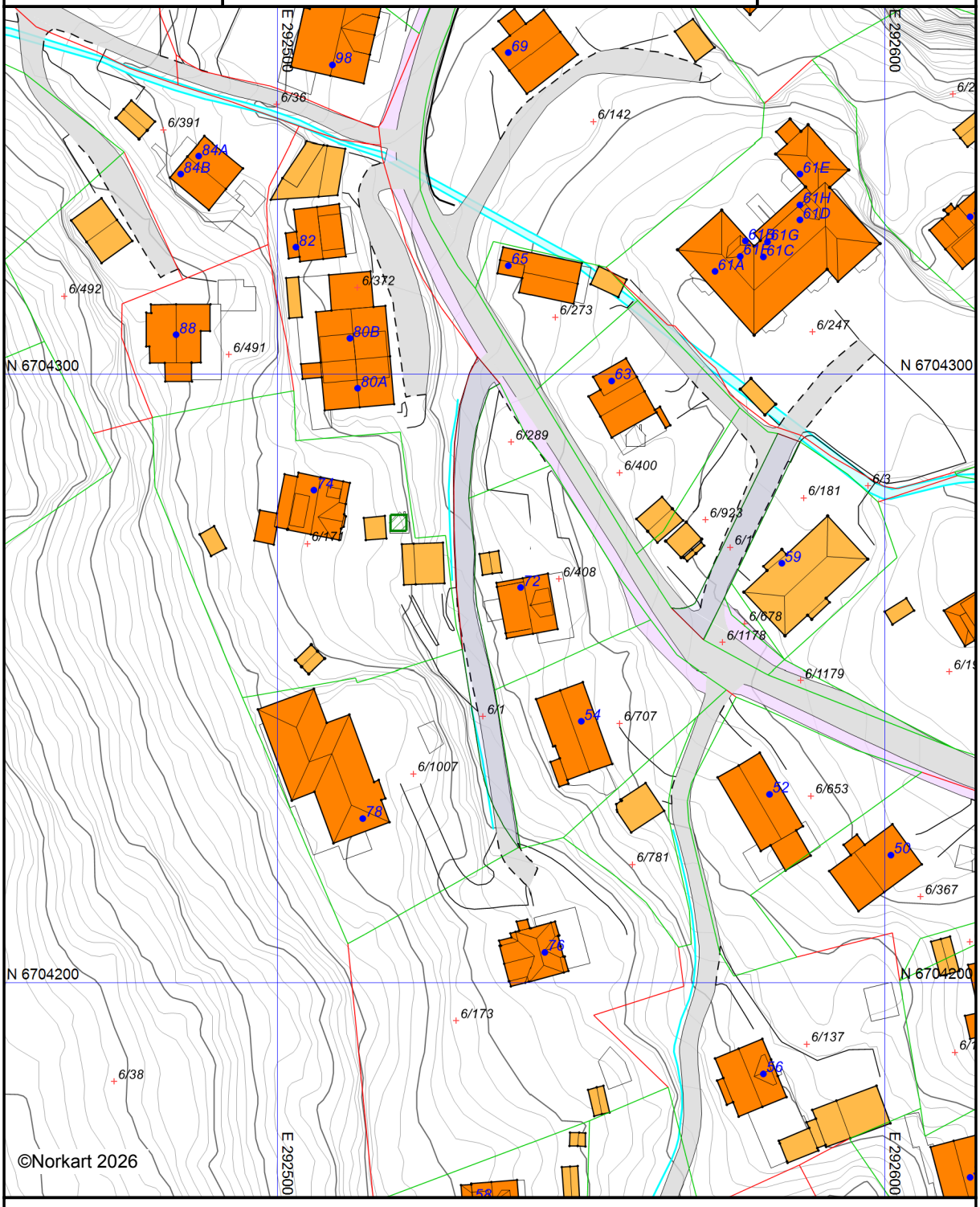
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Utskriftsdato: 31.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Nybygg

TraktorvegSti

Sti

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Gang/Sykkelveg

Vegdekkekant

Autovern

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

Elv

Elvekant

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takriss

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

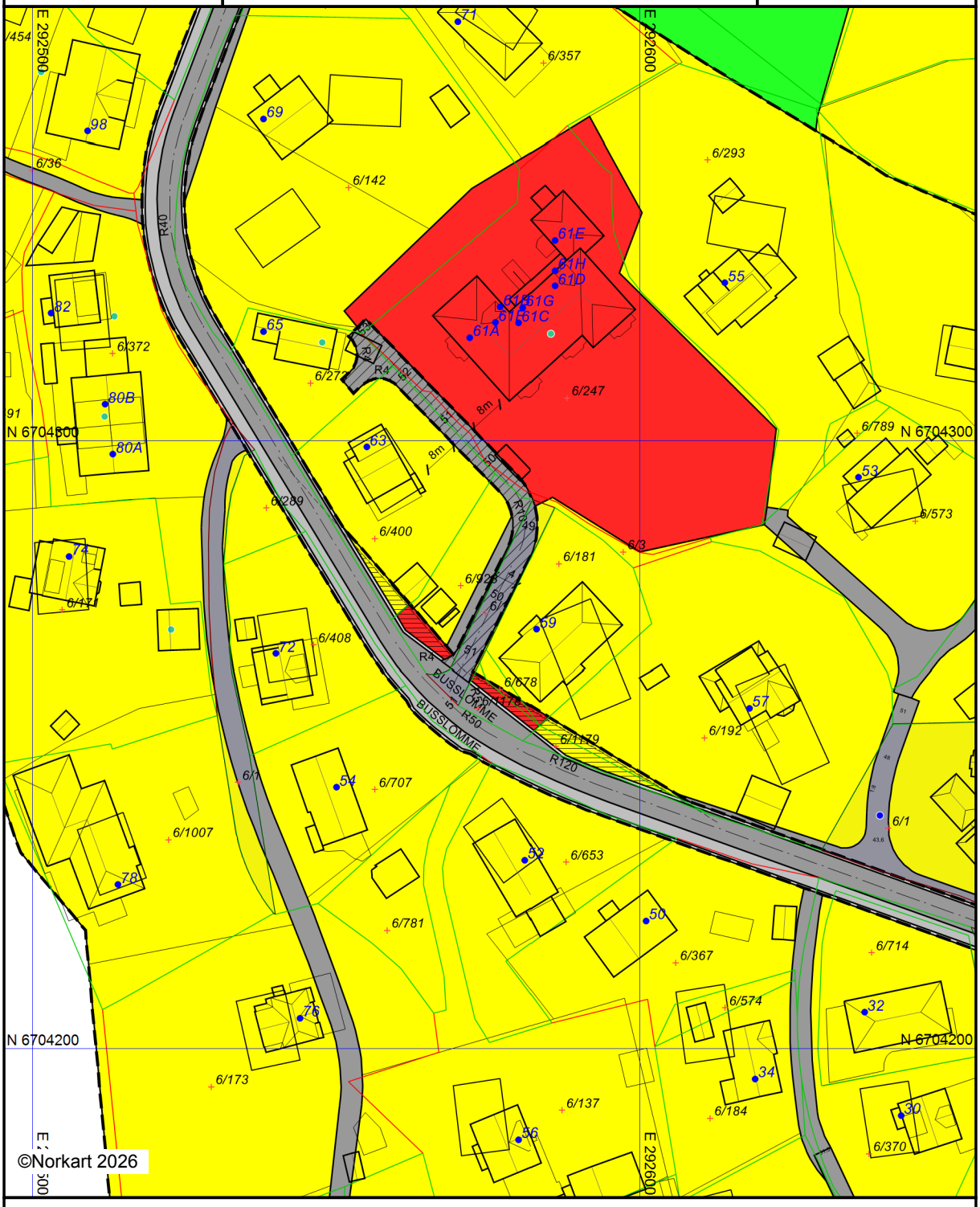
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Dato: 31.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gangveg

Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

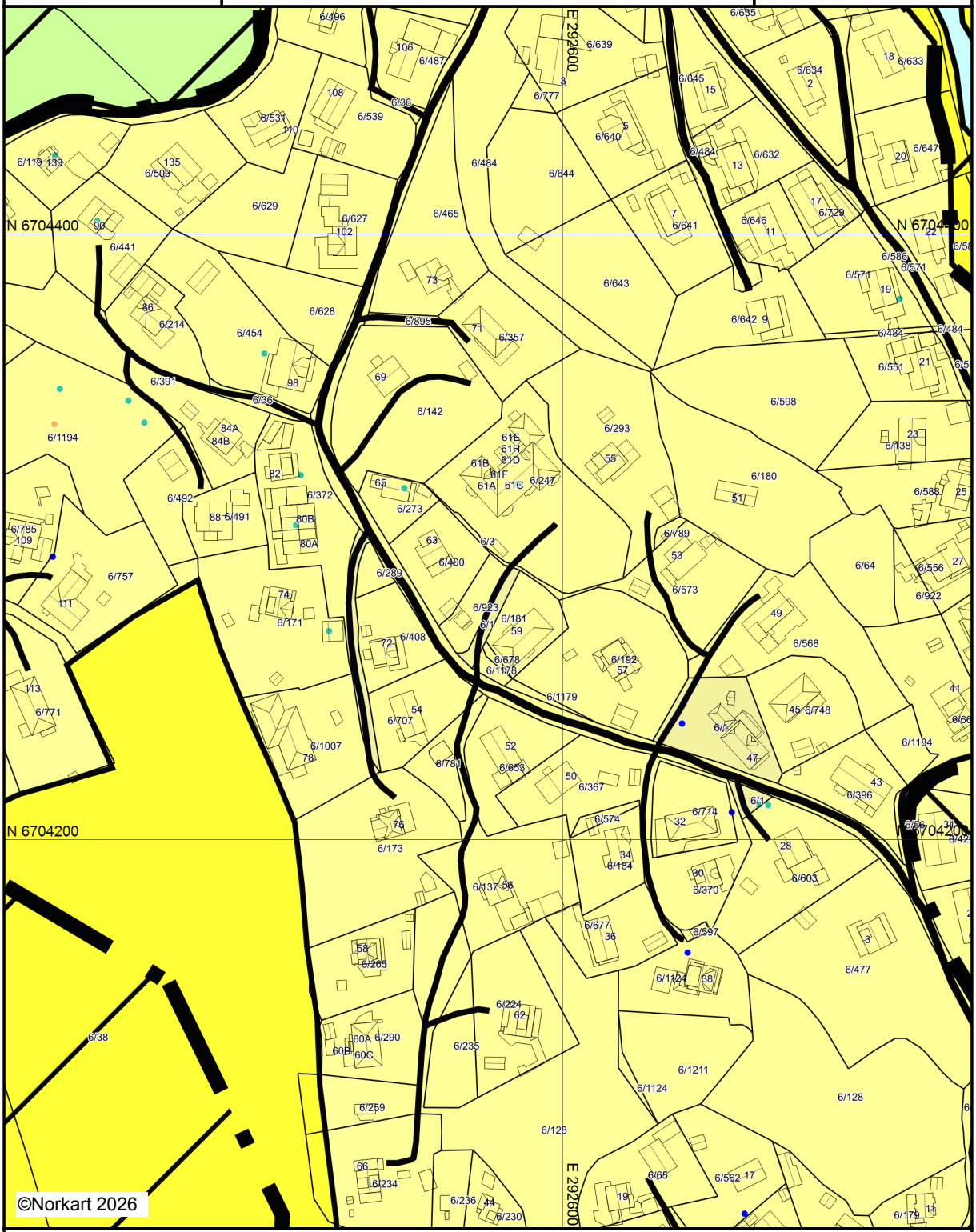
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Dato: 31.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - framtidig

Bygninger

Taksprang Bunn
Bygning
Takkant
Bygningsdelelinje
Trapp inntil bygg, kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje

A S K Ø Y K O M M U N E

Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for Arealbruk
Telefon 56 15 80 00 - Telefax 56 15 83 90

PLAN - 139 - NYTT FORTAU FLORVÅGBAKKEN

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 6 FLORVÅGBAKKEN

---

§ 1
GENERELT

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Reguleringsplanen (plankartet) er datert 18.02.99.

2. Innenfor reguleringsplanens grenser er området regulert til de formål som tegnforklaringen til planen angir.

§ 2
TRAFIKKOMRÅDER

1. I planen er det regulert areal til følgende trafikkformål:
   Kjørevei, fortau, møteplasser/busslommer, avkjørsler, og trafikkområde generelt.

2. Eventuelle vegskjæringer og fyllinger skal behandles på en tiltalende måte.

3. Fortauet skal ferdigstilles samtidig med de øvrige trafikkområder.

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

1. I frisiktsonene skal det være uhindret sikt ned til 0.5 meter.

2. Tomter skal ha avkjørsel som vist i reguleringsplanen.

3. Det kan utarbeides tekniske planer/detaljer for hele tiltaket.

4. Mindre vesentlige unntak fra bestemmelser og reguleringsplan kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Kleppestø, 27.01.1999, revidert 18.02.99
SEKSJON FOR AREALPLAN OG MILJØ

Egengodkjent av Askøy kommunestyre .1999, sak /99.

Magne Pedersen
fagsjef

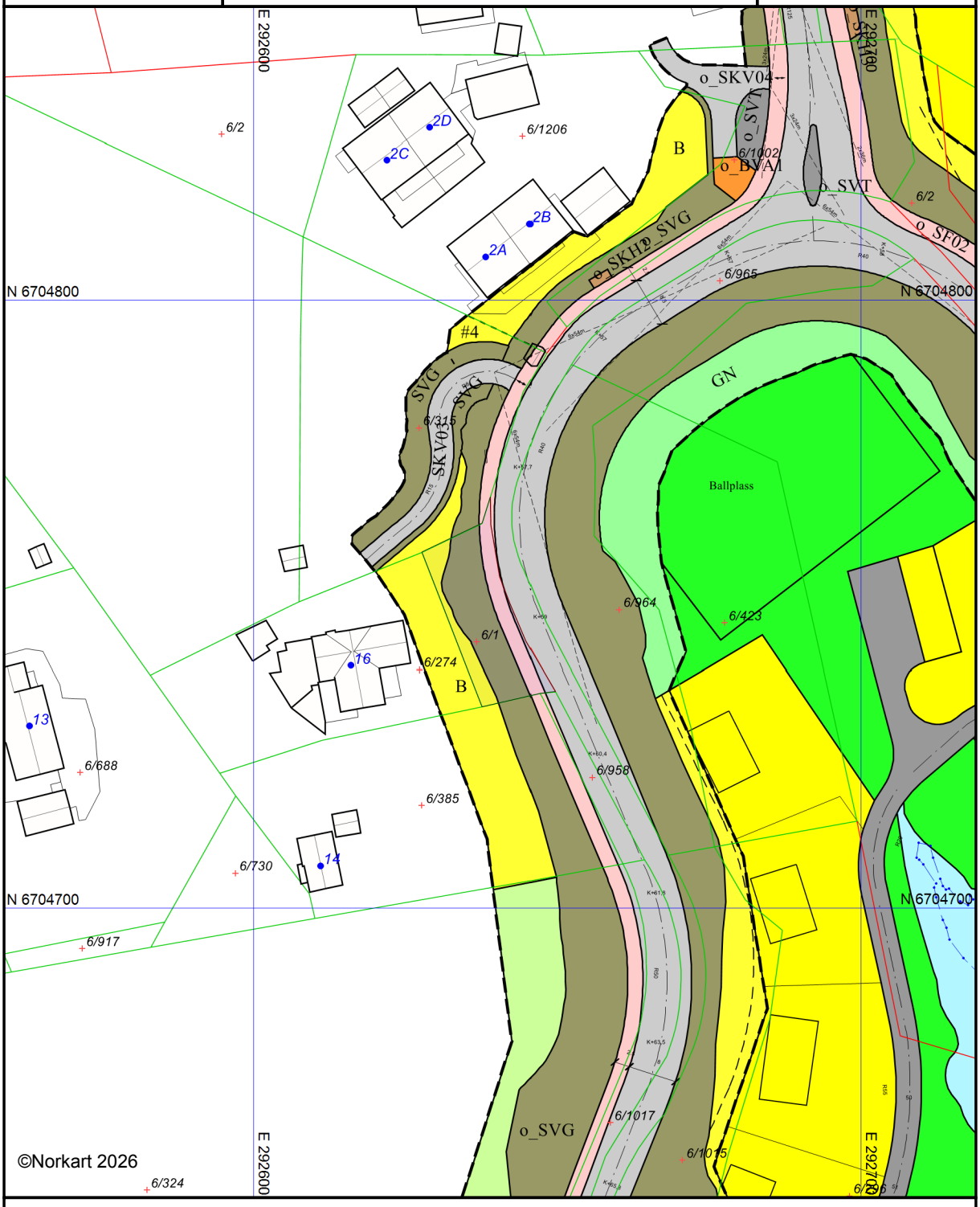
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Dato: 31.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Garsjer i boligområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for idrett og sport
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Vann- og avløpsanlegg
- Uteoppholdsarealer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kollektivholdeplass

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde

Matrikkelkart
- *Abc* Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Matrikkel Adresse
- *Abc* Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

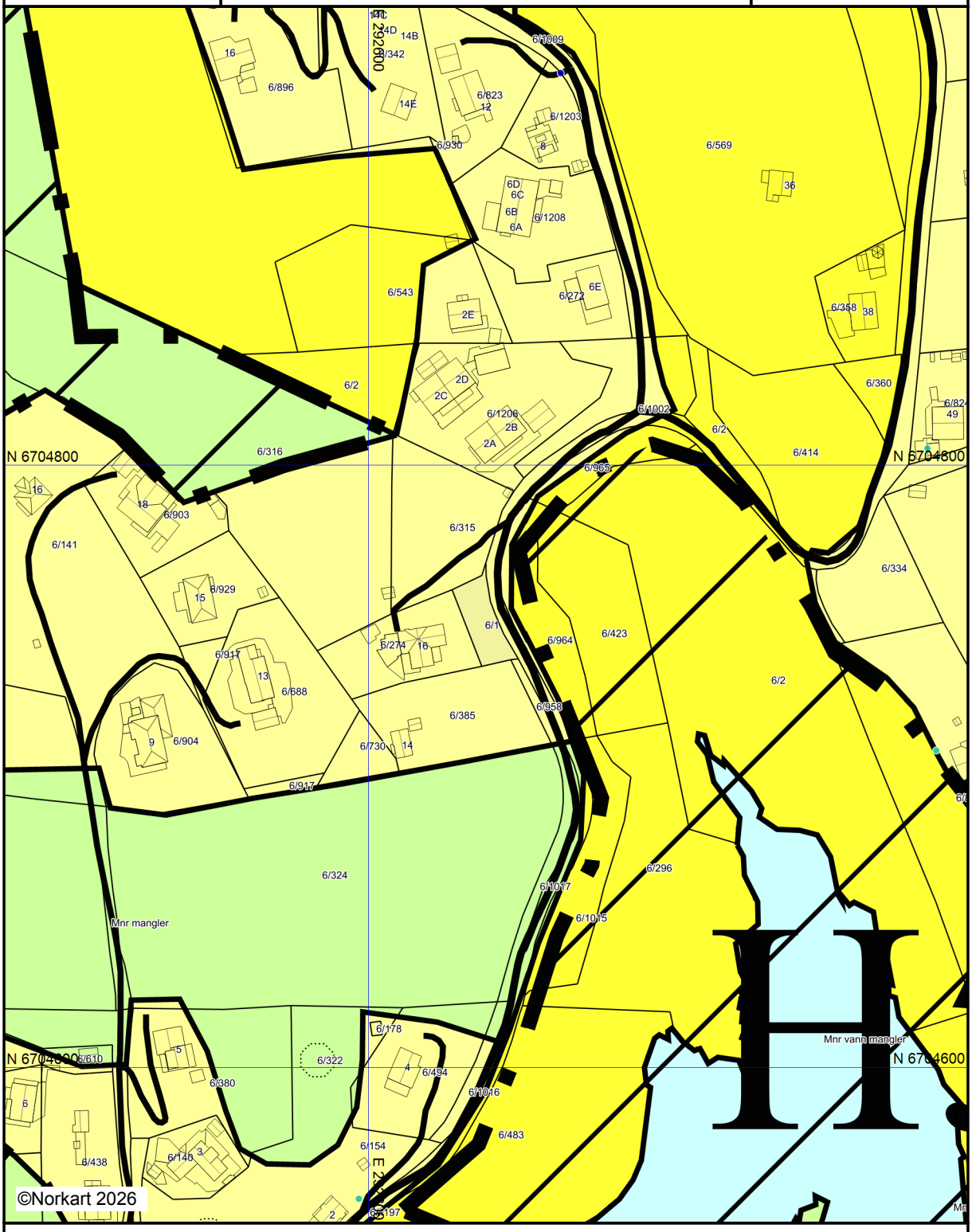
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Dato: 31.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- LNFR - areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru

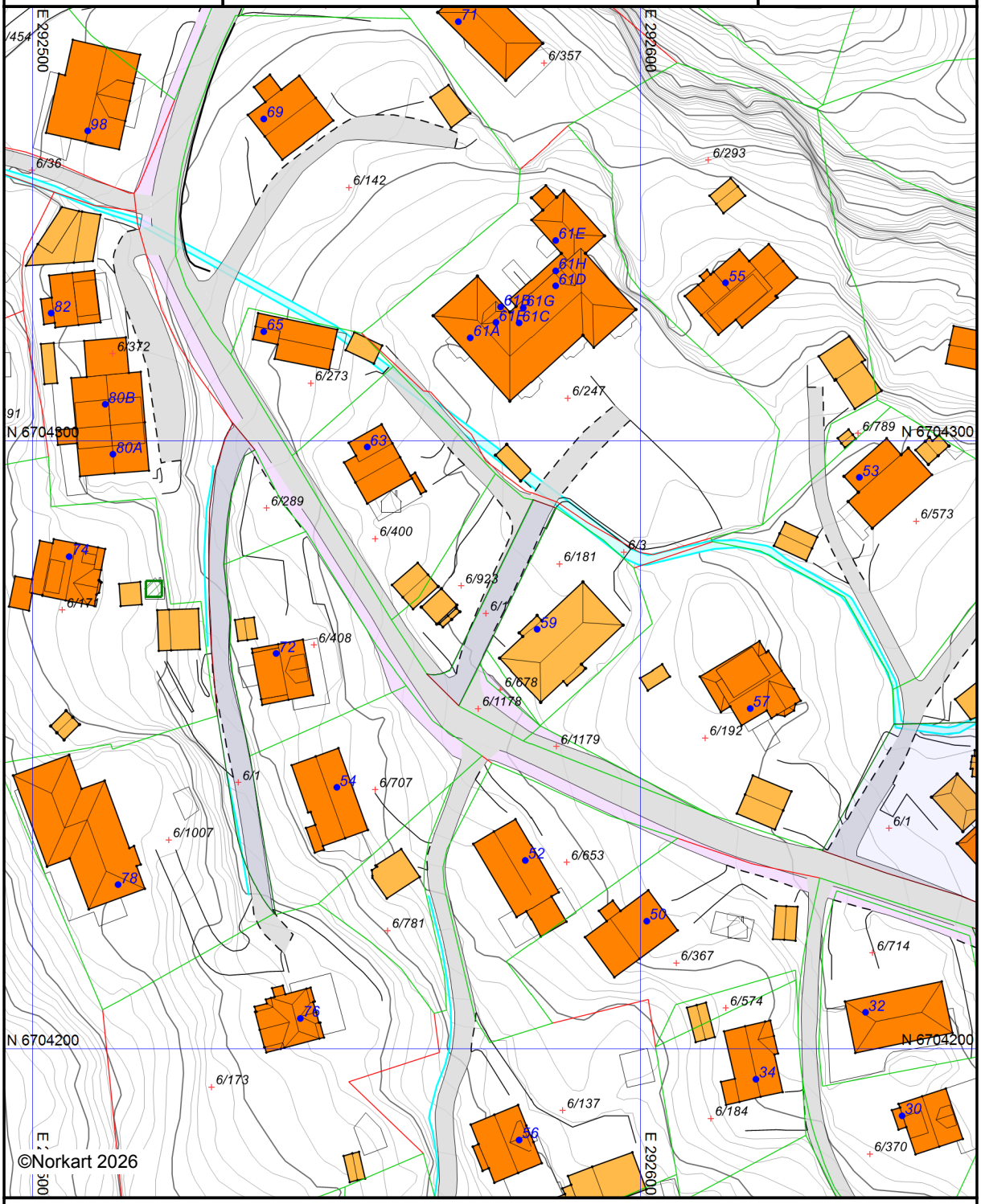
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Utskriftsdato: 31.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Nybygg

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Gang/Sykkelveg

Vegdekkekant

Autovern

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

Elv

Elvekant

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takriss

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

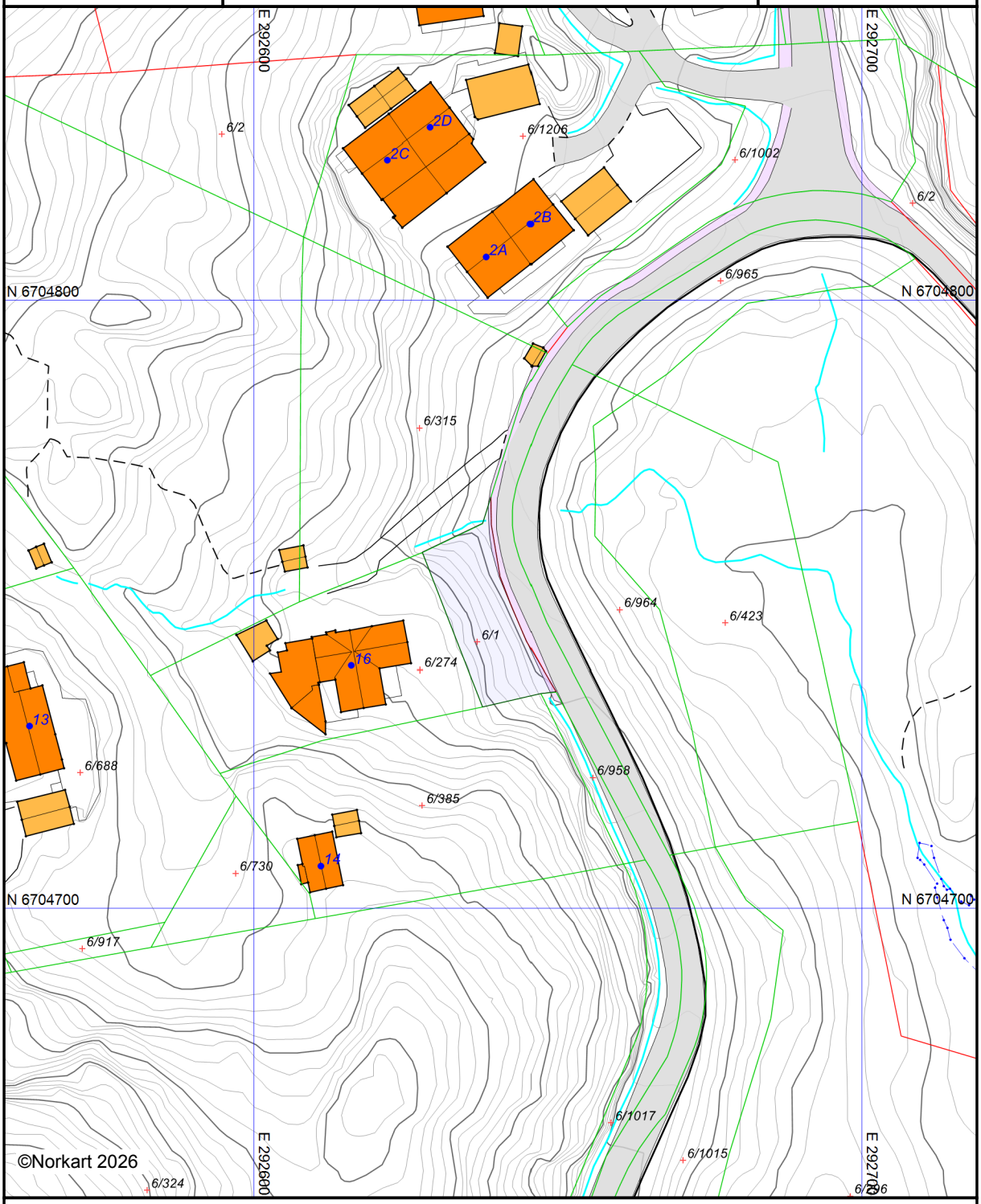
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Utskriftsdato: 31.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje vannkant

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

TraktorvegSti

Sti

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Gang/Sykkelveg

Vegdekkekant

Autovern

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

Elv/Bekk

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Takriss

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Florvågbakken 47, 5305 FLORVÅG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 717 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	139 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=139)
Navn	Florvågbakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.10.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12742/Godkjente%20bestemmelserplan139.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 7 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 26 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 105 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** Del

Id	15 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=15)
Navn	Plan 15-00 - Kleppestø / Florvåg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12696/Plan_15_Godkjente%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 333 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 911 m^2 **Formål** Boliger

Id	504 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=504)
Navn	Svartedalsvegen - fortau og vegutbedring - Florvåg - del av gbnr. 6/1197 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/17378/Plan%20504%20Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 74 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_SF01

Delareal 60 m^2
Formål Boligbebyggelse
Feltnavn B

Delareal 12 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_SKV01

Delareal 172 m^2
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn o_SVG

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

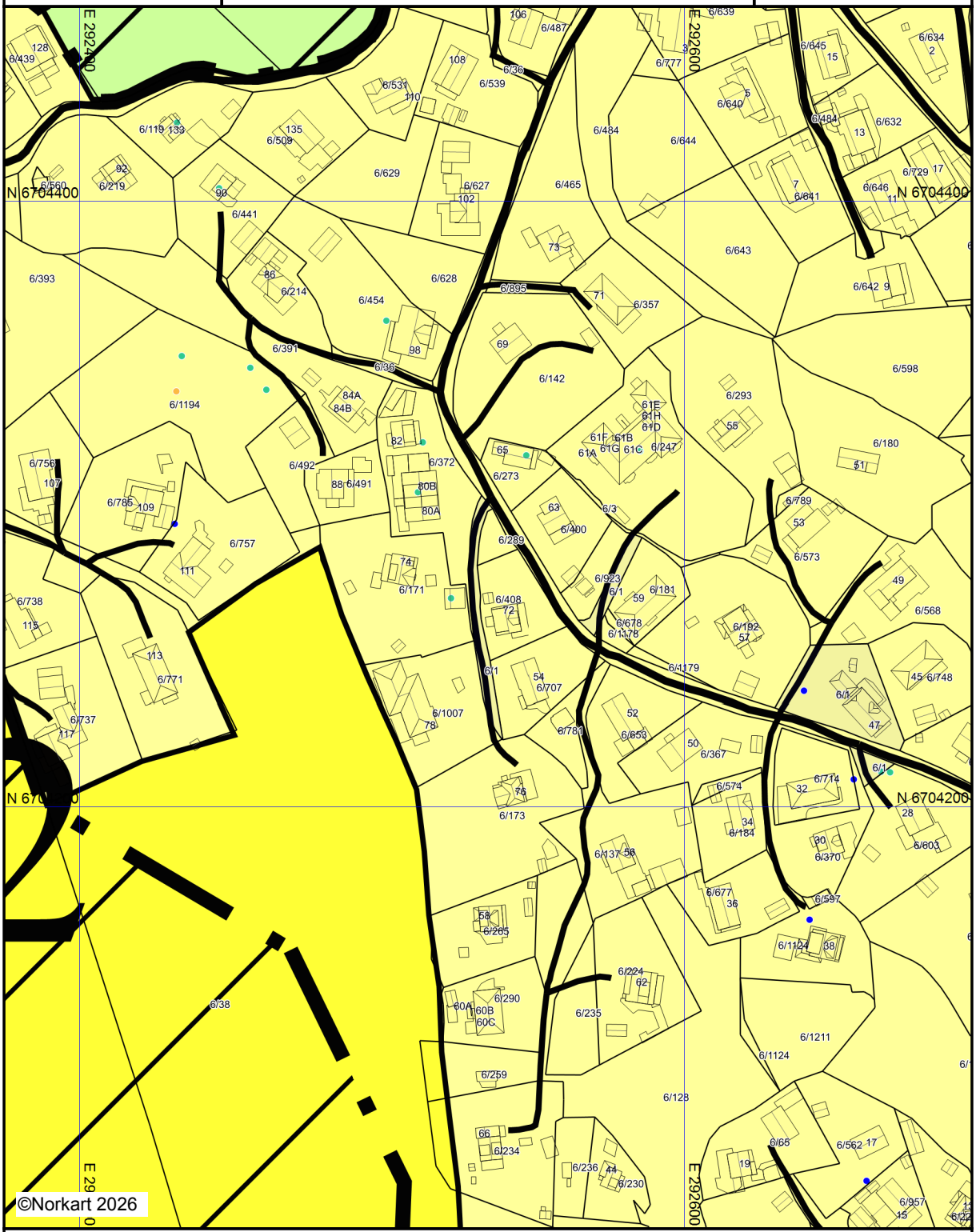
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/1
Adresse: Florvågbakken 47
Dato: 31.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

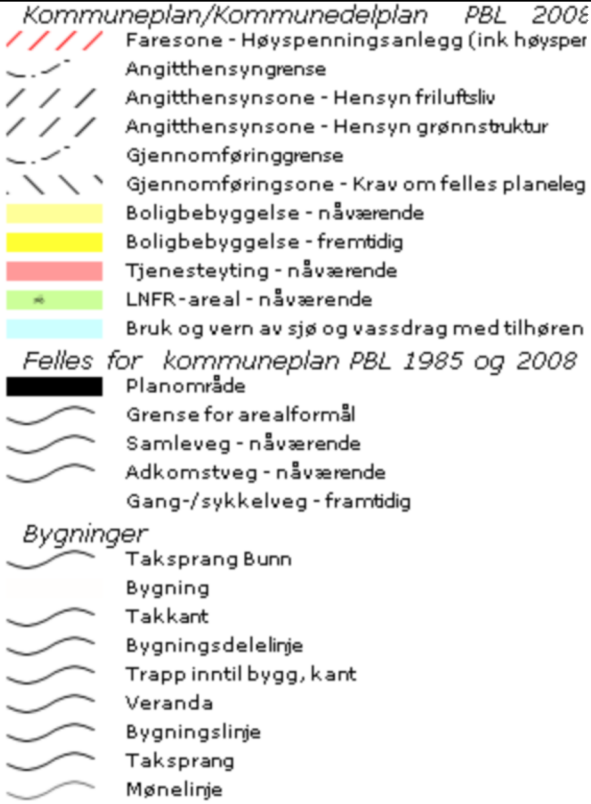
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - framtidig

Bygninger

Taksprang Bunn
Bygning
Takkant
Bygningsdelelinje
Trapp inntil bygg, kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje

BYGNINGSSJEFEN I ASKØY
+++++

Bygningslovens § 99 nr. 2 og 3.

Jørgen Ulvøen
Idun og Ingvar Tvedt
.....

5305 FLORVÅG
.....

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter besiktigelse avholdt den .11. desember 1985..... gis herved midlertidig brukstillatelse for nyoppført .Hovedombygging av generasjonsbolig.....

på eiendommen gnr. .6.... bnr. .1.... sted Florvåg..... i Askøy kommune.

Byggearbeidet er godkjent av bygningsmyndighetene i Askøy pr. .31/10-83.....

(sak nr. ..581/83.....).

Denne brukstillatelse har begrenset gyldighet og oppheves pr. .1/2-86.....

Innen utløpet av ovennevnte frist må der således være avholdt ferdigbesiktigelse og utstedt ferdigattest, i henhold til bygningslovens § 99 nr. 1, dette etter forutgående varsel fra byggherren eller ansvarshavende.

Som vilkår for utstedelse av ferdigattest, må følgende gjenstående arbeider gjøres ferdig i henhold til godkjent byggemelding med tegninger og eventuelle nærmere beskrivelser:

./, Øvre trinn i utvendig trapp fra altan mot syd må utbedres, kfr. pkt. 6 i vedlagte kopi av brev til byggm. Kjell R. Haugland dat. 16/12-85.

Bygningssjefen i Askøy, Kleppestø 19. desember 1985

Trond Heskestad
Trond Heskestad

Andreas Thorsen
Andreas Thorsen

BYGNINGSSJEFEN I ASKØY
+++++

Bygningslovens § 99 nr. 2 og 3.

Jørgen Ulvøen
Idun og Ingvar Tvedt
.....

5305 FLORVÅG
.....

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter besiktigelse avholdt den .11. desember 1985..... gis herved midlertidig brukstillatelse for nyoppført .Hovedombygging av generasjonsbolig.....

på eiendommen gnr. .6.... bnr. .1.... sted Florvåg..... i Askøy kommune.

Byggearbeidet er godkjent av bygningsmyndighetene i Askøy pr. .31/10-83.....

(sak nr. ..581/83.....).

Denne brukstillatelse har begrenset gyldighet og oppheves pr. .1/2-86.....

Innen utløpet av ovennevnte frist må der således være avholdt ferdigbesiktigelse og utstedt ferdigattest, i henhold til bygningslovens § 99 nr. 1, dette etter forutgående varsel fra byggherren eller ansvarshavende.

Som vilkår for utstedelse av ferdigattest, må følgende gjenstående arbeider gjøres ferdig i henhold til godkjent byggemelding med tegninger og eventuelle nærmere beskrivelser:

./, Øvre trinn i utvendig trapp fra altan mot syd må utbedres, kfr. pkt. 6 i vedlagte kopi av brev til byggm. Kjell R. Haugland dat. 16/12-85.

Bygningssjefen i Askøy, Kleppestø 19. desember 1985

Trond Heskestad

Andreas Thorsen

BYGNINGSSJEFEN I ASKØY

Bygningslovens § 99 nr. 2 og 3.

20/12-85

Jørgen Ulvøen
Idun og Ingvar Tvedt
.....

5305 FLORVÅG.....

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter besiktigelse avholdt den .11. desember 1985..... gis herved midlertidig brukstillatelse for nyoppført .Hovedombygging av generasjonsbolig.....

på eiendommen gnr. .6.... bnr. .1.... sted Florvåg..... i Askøy kommune.

Byggearbeidet er godkjent av bygningsmyndighetene i Askøy pr. .31/10-83.....

(sak nr. ..581/83.....).

Denne brukstillatelse har begrenset gyldighet og oppheves pr. 1/2-86.....

Innen utløpet av ovennevnte frist må der således være avholdt ferdigbesiktigelse og utstedt ferdigattest, i henhold til bygningslovens § 99 nr. 1, dette etter forutgående varsel fra byggherren eller ansvarshavende.

Som vilkår for utstedelse av ferdigattest, må følgende gjenstående arbeider gjøres ferdig i henhold til godkjent byggemelding med tegninger og eventuelle nærmere beskrivelser:

./, Øvre trinn i utvendig trapp fra altan mot syd må utbedres, kfr. pkt. 6 i vedlagte kopi av brev til byggm. Kjell R. Haugland dat. 16/12-85.

Bygningssjefen i Askøy, Kleppestø 19. desember 1985

Trond Heskestad

Andreas Thorsen

103

ASKØY BYGNINGSRÅD
Bygnings- og reguleringssjefen
Anr. 511 /TS

Saksbehandler: Andreas Thorsen

1/3-84

U t s k r i f t

Av Askøy bygningsråds møtebok den 27. februar 1984 **Sak** 136

Gnr. 6, bnr. 1, Florvåg - Jørgen Ulvøen - Søknad om byggetillatelse for ombygging av bolighus.
Revidert tegninger.

Saksdok.: - 1. Som sak 113/84.
- 2. Skriv fra bygningssjefen datert 14. februar 84, med pålegg om stopp av arbeidet.
- 3. Brev til bygningssjefen fra ordfører Otto Paulsen, dat. 17/2-84.
- 4. Brev fra Ingvard Tvedt til bygningsrådet datert 18/2-84.

I møte den 13. februar 1984, sak 113, vedtok bygningsrådet enstemmig å nedlegge byggestopp for ovennevnte byggearbeid med øyeblikkelig virkning, samtidig som det avkrevedes byggherren en skriftlig redegjørelse hvorfor de godkjente planer ikke er fulgt.

Dette ble meddelt byggherren i brev herfra datert 14. februar 1984.

./. Nevnte brev vedlegges møteboken.

./. For at bygningsrådets medlemmer skal få skikkelig oversikt over tidligere saksutredning, vedlegges utskrift av møteboken for sakene 320/83, 581/83, samt sak 113/84.

Som nevnt i saksutredning for sak 113/84, er de reviderte tegninger mottatt 31/1-84, helt identiske med de først mottatte tegninger, med unntak av at altan mot veg er kuttet med 2,5 m.

Takutbygg over altan er imidlertid opprettholdt, trolig av arketektoniske og fasademessige grunner.

Takutbyggets underkant blir liggende ca. 5,5 m over vegnivå.

En har i saksutredningen for sak 113/84, såvidt vært inne på de problemer det vil medføre å kreve bygget oppført i samsvar med tegninger godkjent i sak 581/83.

Det bør i denne sammenheng kanskje også tenkes noe på den rent ressursmessige side ved saken, i det en må anta at en god del materialer trolig vil gå til spille. Det kan også være tvil om det man oppnår ved å stå fast på de godkjente planer vil stå i noe rimelig forhold til de kostnader og ulemper som påføres byggherren ved å måtte foreta store endringer på dette trinn i en langt fremskreden byggeprosess.

./.

forts. sak 136/84.

Byggherrens begrunnelse for de endringer som er foretatt fremgår av brev fra Ingvard Tvedt datert 18/2-84.

./. Brevet vedlegges møteboken.

Slik saken står, vil en under tvil tilrå at de reviderte tegninger mottatt 31/1-84, godkjennes på samme betingelser som fremgår av vedtak for sak 581/83.

En anser imidlertid denne saken av en så pass alvorlig karakter, at en form for reaksjon fra bygningsrådets side synes berettiget.

Bygningslovens § 110, nr. 2, gir bygningsrådet hjemmel for bøtelegging av byggearbeid som utføres i strid med den tillatelse som er gitt.

Dersom en velger bøtelegging som reaksjonsform, antar en at botens størrelse må ses i forhold til overtredelsens art, men også i forhold til byggearbeidets omfang og kostnad.

I byggeanmeldelsen er byggekostnadene oppgitt til kr. 600.000,-, og under henvisning til ovenstående vil en tillate seg å foreslå en bot av størrelsesorden kr. 12.000,-.

Den ansvarshavende for arbeidet, byggm. Kjell Rune Haugland bør gis påtale for medvirkning i ulovlig byggearbeid.

Innstilling:

Bygningsrådet viser til bygningssjefens ovenstående saksutredning, og vil på det skarpeste påtale at byggearbeid på gnr. 6, bnr. 1 ikke er blitt utført i samsvar med tegninger godkjent av bygningsrådet i møte den 3. oktober 1983, sak 581/83.

Bygningsrådet finner med hjemmel i bygningslovens § 110, nr. 2 å måtte anmelde forholdet til lensmannen med forslag om at byggherren , Herr Jørgen Ulvøen ilegges en bot på kr. 12.000,-.

Bygningsrådet finner slik saken nå står , under tvil å kunne godkjenne de reviderte tegninger mottatt 31/1-84, på samme vilkår som fremgår av utskrift av bygningsrådets møtebok den 3. oktober 1983 sak 581/83.

Byggestopp gitt i medhold av § 113 i bygningsloven, i møte den 13. febr. 84, sak 113/84 oppheves.

Den ansvarshavende, byggm. Kjell Rune Haugland gis herved påtale for medvirkning til ulovlig byggearbeid.

Ved gjentagelse, vil spørsmål om nekting av godkjenning som ansvarshavende komme på tale.

---------- 0 ----------

./.

forts. sak 136/84.

Innstillingen ble vedtatt 27.februar 1984 med 5 mot 2 stemmer med unntak av beløpet i 2. avsnitt som skal endres til kr. 1200.-

2 stemmer ble avgitt for et forslag fra M. Eilertsen som gikk ut på at avsnittene 2,5 og 6 i innstillingen skulle utgå.

Saken sendes: Lensmannen i Askøy, 5300 Kleppestø.

Utskrift sendes: Jørgen Ulvøen, 5300 KLeppestø
./. Melding om klagerett i forvaltningssak vedlegges.

" " : ark. Bjørn V. Eik, Steinkjellergt. 13, 5300 KLeppestø.

" " : Byggmester KJell Rune Haugland, 5320 Kjerrgarden.

" " : Idun og Ingvald Tveit, 5305 Florvåg.

BYGNINGSSJEFEN I ASKØY, Kleppestø 29. februar 1984.

Trond Heskestad

ASKØY BYGNINGSRÅD
Bygnings- og reguleringssjefen
Anr. 511 /TS

Saksbehandler: Andreas Thorsen

U t s k r i f t

Av Askøy bygningsråds møtebok den 27. februar 1984 Sak 136

Gnr. 6, bnr. 1, Florvåg - Jørgen Ulvøen - Søknad om byggetillatelse for ombygging av bolighus.
Reviderte tegninger.

Saksdok.: - 1. Som sak 113/84.
- 2. Skriv fra bygningssjefen datert 14. februar 84, med pålegg om stopp av arbeidet.
- 3. Brev til bygningssjefen fra ordfører Otto Paulsen, dat. 17/2-84.
- 4. Brev fra Ingvard Tvedt til bygningsrådet datert 18/2-84.

I møte den 13. februar 1984, sak 113, vedtok bygningsrådet enstemmig å nedlegge byggestopp for ovennevnte byggearbeid med øyeblikkelig virkning, samtidig som det avkrevedes byggherren en skriftlig redegjørelse hvorfor de godkjente planer ikke er fulgt.

Dette ble meddelt byggherren i brev herfra datert 14. februar 1984.

./. Nevnte brev vedlegges møteboken.

For at bygningsrådets medlemmer skal få skikkelig oversikt over tidligere
./. saksutredning, vedlegges utskrift av møteboken for sakene 320/83, 581/83, samt sak 113/84.

Som nevnt i saksutredning for sak 113/84, er de reviderte tegninger mottatt 31/1-84, helt identiske med de først mottatte tegninger, med unntak av at altan mot veg er kuttet med 2,5 m.

Takutbygg over altan er imidlertid opprettholdt, trolig av arketektoniske og fasademessige grunner.

Takutbyggets underkant blir liggende ca. 5,5 m over vegnivå.

En har i saksutredningen for sak 113/84, såvidt vært inne på de problemer det vil medføre å kreve bygget oppført i samsvar med tegninger godkjent i sak 581/83.

Det bør i denne sammenheng kanskje også tenkes noe på den rent ressursmessige side ved saken, i det en må anta at en god del materialer trolig vil gå til spille. Det kan også være tvil om det man oppnår ved å stå fast på de godkjente planer vil stå i noe rimelig forhold til de kostnader og ulemper som påføres byggherren ved å måtte foreta store endringer på dette trinn i en langt fremskreden byggeprosess.

./.

forts. sak 136/84.

Byggherrens begrunnelse for de endringer som er foretatt fremgår av brev fra Ingvard Tvedt datert 18/2-84.

./. Brevet vedlegges møteboken.

Slik saken står, vil en under tvil tilrå at de reviderte tegninger mottatt 31/1-84, godkjennes på samme betingelser som fremgår av vedtak for sak 581/83.

En anser imidlertid denne saken av en så pass alvorlig karakter, at en form for reaksjon fra bygningsrådets side synes berettiget.

Bygningslovens § 110, nr. 2, gir bygningsrådet hjemmel for bøtelegging av byggearbeid som utføres i strid med den tillatelse som er gitt.

Dersom en velger bøtelegging som reaksjonsform, antar en at botens størrelse må ses i forhold til overtredelsens art, men også i forhold til byggearbeidets omfang og kostnad.

I byggeanmeldelsen er byggekostnadene oppgitt til kr. 600.000,-, og under henvisning til ovenstående vil en tillate seg å foreslå en bot av størrelsesorden kr. 12.000,-.

Den ansvarshavende for arbeidet, byggm. Kjell Rune Haugland bør gis påtale for medvirkning i ulovlig byggearbeid.

Innstilling:

Bygningsrådet viser til bygningssjefens ovenstående saksutredning, og vil på det skarpeste påtale at byggearbeid på gnr. 6, bnr. 1 ikke er blitt utført i samsvar med tegninger godkjent av bygningsrådet i møte den 3. oktober 1983, sak 581/83.

Bygningsrådet finner med hjemmel i bygningslovens § 110, nr. 2 å måtte anmelde forholdet til lensmannen med forslag om at byggherren , Herr Jørgen Ulvøen ilegges en bot på kr. 12.000,-.

Bygningsrådet finner slik saken nå står , under tvil å kunne godkjenne de reviderte tegninger mottatt 31/1-84, på samme vilkår som fremgår av utskrift av bygningsrådets møtebok den 3. oktober 1983 sak 581/83.

Byggestopp gitt i medhold av § 113 i bygningsloven, i møte den 13. febr. 84, sak 113/84 oppheves.

Den ansvarshavende, byggm. Kjell Rune Haugland gis herved påtale for medvirkning til ulovlig byggearbeid.

Ved gjentagelse, vil spørsmål om nekting av godkjenning som ansvarshavende komme på tale.

---------- 0 ----------

./.

forts. sak 136/84.

Innstillingen ble vedtatt 27.februar 1984 med 5 mot 2 stemmer med unntak av beløpet i 2. avsnitt som skal endres til kr. 1200.-

2 stemmer ble avgitt for et forslag fra M. Eilertsen som gikk ut på at avsnittene 2,5 og 6 i innstillingen skulle utgå.

Saken sendes: Lensmannen i Askøy, 5300 Kleppestø.

Utskrift sendes: Jørgen Ulvøen, 5300 KLeppestø
./. Melding om klagerett i forvaltningssak vedlegges.

" " : ark. Bjørn V. Eik, Steinkjellergt. 13, 5300 KLeppestø.

" " : Byggmester KJell Rune Haugland, 5320 Kjerrgarden.

" " : Idun og Ingvald Tveit, 5305 Florvåg.

BYGNINGSSJEFEN I ASKØY, Kleppestø 29. februar 1984.

Trond Heskestad

ASKØY BYGNINGSRÅD
Bygnings- og reguleringssjefen
Anr. 511/BH

Saksbehandler: Andreas Thorsen

21/2-84

U t s k r i f t

Av Askøy bygningsråds møtebok den 13. februar 1984. Sak 113

Gnr. 6, bnr. 1, Florvåg - Jørgen Ulvøen - Søknad om byggetillatelse for ombygging av bolighus. Reviderte tegninger.

Saksvedlegg:
1. Som sak 581/83.
2. Skriv fra Askøy Brannvern dat. 5/1-84.
3. Skriv fra bygningssjefen i Askøy, dat. 20/1-84.
4. Skriv fra bygningssjefen dat. 26/1-84.
5. Brev fra ark. Bjørn V. Eik vedlagt 1 sett tegninger mott. 26/1-84.
6. Skriv fra ark. Bjørn V. Eik vedlagt 2 sett tegninger mott. 31/1-84.

Byggemelding for ovennevnte bolighus ble mottatt 28/2-83, og behandlet første gang i bygningsrådet den 30/5-8, sak 320/83.

Som det fremgår av saksutredningen for sak 320/83, bedømte en arbeidet som så omfattende at det måtte karakteriseres som hovedombygging.

Plasseringen av boligen er i strid med stadfestet reguleringsplan for Kleppestø/Florvåg ,(plan 15).

De innsendte tegninger viste mot syd-vest 2 altaner som ville komme inn i regulert veg.

Dette medførte at bygget kom ytterligere i strid med stadfestet plan.

Under henvisning til bygningslovens § 87, ble søknaden om byggetillatelse for ombyggingen avslått av bygningsrådet.

Vedtaket om avslag var enstemmig.

Søkeren tok deretter kontakt med bygningsadministrasjonen og sammen med sin arkitekt hadde han et møte med bygningssjef og bygningsinspektør.

Bygningssjefen anbefalte søker å redusere omfanget av ombyggingsplanene slik at arbeidet fikk karakter av reperasjon/vedlikehold og dermed ikke kom i konflikt med reguleringsplanens bestemmelser.

Den 1/9-83 mottok en reviderte tegninger, men det viste seg at endringene ikke var større enn at de omsøkte arbeidene fortsatt falt inn under begrepet hovedombygging (bygningslovens § 87, nr. 2a) og dermed måtte vurderes i forhold til reguleringsplanen.

./.

forts. sak 113/84:

Søkeren hadde likevel i så stor grad kommet bygningssjefens innvendinger i møte at en i sak 581/83 i møte 3/10-83 under tvil innstilte på dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for omsøkte byggearbeid i samsvar med reviderte tegninger. Det fremgår av utredningen for sak 581/83, hvilke endringer som ble foretatt.

Bygningsrådet fattet enstemmig vedtak i samsvar med bygningssjefens innstilling og byggetillatelse ble gitt på nærmere angitte vilkår. Kfr. utskrift av møteboken.

Etter varsel fra byggherren ble der foretatt bygningskontroll på bygget den 19.januar 1984.

Det ble da konstatert at bygget ikke ble oppført i samsvar med de reviderte tegninger som var godkjent i sak 581/83.

Dette fikk en forsåvidt også bekreftet av byggmester/tømrer, som foreviste de først innsendte tegninger med eneste endring at altaner mot sør var noe beskåret mot regulert veg.

Byggherren ble omgående tilskrevet, med krav om reviderte tegninger, jfr. vårt brev dat. 20/1-84.

Ved kontakt pr. telefon og ved senere besøk av byggherrens datter her på kontoret ble det konferert endel vedr. byggeplanene.

Resultatet av disse drøftelsene ble imidlertid at kravet om reviderte tegninger ble opprettholdt, og at der ble gitt tidsfrist for innsendelse av disse, jfr. brev herfra dat. 26/1-84.

I brev dat. 24/1-84, redegjør ark.Bjørn V. Eik for sin befatning med saken.

Det er tydelig å forstå at arkitekten fra byggherrens side ikke er orientert om at bygget nå i realiteten oppføres etter de først innsendte tegninger, som ikke ble godkjent.

Ved brev av 30/1-84, oversender arkitekten 2 sett reviderte tegninger, som kun har den endring at altan mot sør er kuttet med ca. 2,5m for ikke å komme inn i regulert veg.

Arkitekten antyder i sitt brev at visse misforståelser skulle være ute å gå i denne saken.

Hva disse skulle bestå i har en vanskelig for å skjønne, idet både saksutredning og innstilling i henholdsvis sak 320/83 og sak 581/83, skulle være klare og entydige.

Selv om de nå reviderte tegninger mottatt 31/1-84, har med en endring som gjør bygget"litt mindre" i strid med stadfestet reguleringsplan, så ser en det som har skjedd som et klart forsøk på å omgå bygningsrådets vedtak i sak 581/83.

./.

forts. sak 113/84:

Det er også å beklage at den ansvarshavende byggmester Kjell Rune Haugland, foretar byggearbeider etter tegninger som ikke er godkjent.

Ved gjentagelser må en overveie å nekte godkjenning av ansvarsrett for en viss periode.

Ombyggingsarbeidene er nå kommet så vidt langt at det avgjort vil føre til omfattende arbeider og store kostnader å bringe bygget i samsvar med tegninger godkjent i møte den 3/10-83, sak 581/83.

På den annen side vil en tro at de først innsendte tegninger muligens vil gi bygget eksteriørmessig sett ett noe bedre inntrykk.

En er sterkt i tvil hvilken reaksjonsform en skal tilrå ovenfor dette ulovlige byggearbeid, og under henvisning til ovenstående legger en derfor saken frem for bygningsrådet uten innstilling.

------- 0 -------

Følgende enstemmige vedtak ble gjort 13/2-84:

"Bygningsrådet finner med hjemmel i bygningslovens § 113 å måtte kreve at "byggearbeidene stanses med øyeblikkelig virkning. Byggherren må snarest "gi en skriftlig redegjørelse for hvorfor de godkjente planene ikke er "lagt til grunn for byggearbeidene.

"Rådet vil komme tilbake til spørsmålet om behandling av reviderte tegning- "er og reaksjonsform."

------- 0 -------

Saken sendes: Bygningssjefen i Askøy, her.
Utskrift til: Jørgen Ulvøen, 5305 Florvåg.
" " Ingvar og Idun Tvedt, 5305 Florvåg.
" " Ark. Bjørn V. Eik, Steinkjellergt. 13, 5000 Bergen.
" " Byggm. Kjell Rune Haugland, 5320 Kjerrgarden.

BYGNINGSSJEFEN I ASKØY, Kleppestø 16/2-84.

Trond Heskestad
Trond Heskestad

ASKØY BYGNINGSRÅD
Bygnings- og reguleringssjefen
Anr. 511 -cb

Saksbehandler: W. Hille

8/6-83.

U t s k r i f t

Av Askøy bygningsråds møtebok den 30. mai 1983. Sak 320

Gnr. 6, bnr.1 , Florvåg - Jørgen Ulvøen - Søknad om byggetillatelse for ombygging av bolighus.

Saksvedlegg: - Søknad om byggetillatelse med tegninger, kart og nabo-attest mottatt 28/2-83.
- Kvittering for sendt nabovarsel mottatt 15/3 og 16/3-83.

En bolig i Florvåg ca. 80m syd for bedehuset søkes ombygget/ominnredet.

Samtlige fasader skal endres og føres tilbake i tid. Det blir montert nye smårutet vinduer, 2 stk. karnap, inngangsparti skal overbygges, taket skal ombygges og det legges inn en ark mot nordøst.
I tillegg er det vist 2 altaner mot sydøst for 1. og 2. etasje og en altan mot nordvest for loftsetasjen.

Videre vil det bli foretatt en del innvendige forandringer. Boligen vil bli ombygget til generasjonsbolig slik at 1. etasje blir en leilighet og 2. etasje og loftsetasjen blir en leilighet.

Ombyggingen vil gi boligen en "ansiktsløfting", og boligen vil få en standardheving i samsvar med tidens krav.

I henhold til stadfestet reguleringsplan for området (plan nr.15 Kleppestø/ Florvåg) ligger byggets søre hjørne i regulert vegkant. Den planlagte altan mot sydøst vil derved komme delvis inn i regulert veg. Bygningens beliggenhet er således i strid med stadfestet reguleringsplan.

I bygningslovens § 87 nr.1 og nr. 2 heter det:

Endring og reparasjon av bestående bygning.

1. Arbeid på bygning må ikke utføres, hvis det vil føre til at bygningen kommer i strid med denne loven - herunder bestemmelser gitt i medhold av loven - eller at den kommer ytterligere i strid med loven enn den allerede er. På bygning som er i strid med reguleringsplan må ikke utføres arbeid som nevnt i nr. 2 a eller c med mindre reguleringsplanen følges.

2. Det som er bestemt i eller i medhold av denne loven om oppføring av bygning, gjelder også for følgende arbeid:
a. endring eller reparasjon av bygning når arbeidet etter byggningsrådets skjønn er så omfattende at hele bygningen i det vesentlige blir fornyet (hovedombygging).
Departementet kan gi forskrift om hva som skal anses som hovedombygging og om framgangsmåten ved avgjerda.

./.

000125

Forts. sak 320

Den foreslåtte ombygging må karaktiseres som hovedombygging da boligen i det vesentlige blir fornyet innvendig og utvendig. Arbeidene er kalkulert til en pris på mellom 600.000.- og 700.000.-.

Innstilling:

Med henvisning til bygningslovens § 87 finner bygningsrådet å måtte avslå søknaden om byggetillatelse for ombygging av omsøkte bolighus.

-------- 0 ---------

Vedtatt enstemmig 30/5-83.

Utskrift til: Jørgen Ulvøen, 5305 Florvåg

./. Melding om klagerett i forvaltningssak vedlegges.

Bygningssjefen i Askøy, Kleppestø 3. juni 1983.

Trond Heskestad

Trond Heskestad

ASKØY KOMMUNE
Avdeling for arealbruk
Seksjon byggesak
Postboks 323
Telefon 56 15 80 00. Telefax 56 15 83 90.

5300 Kleppestø, 24.06.98

FM 373/98

TVEDT, INGVILL,

LØFJELLSV. 68,
5305 FLORVÅG

Eksp. 25/6-98

Vår ref.:J.nr.: 8585
Mappe:A-06/0001
Fagklasse: L42

GNR. 6, BNR. 1, FLORVÅG

TILLATELSE TIL TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING), PBL § 93.

Det vises til Deres melding om arbeid, tilbygg til bolighus, mottatt 29.05.98.

Da det kreves dispensasjon fra plan- og bygningslovens (pbl) § 70 nr.2, behandles meldingen som søknad etter § 94 i pbl. Reglene i pbl kap. XVI om ansvar og kontroll gjelder ikke.

Dispensasjon: Med hjemmel i § 7 i pbl dispenserer en fra pbl § 70 nr. 2, slik at en godkjenner tilbygget oppført nærmere nabogrense enn 4 meter. Ingen del av tiltaket må komme nærmere enn 3 meter til nabogrensen.

Øvrige merknader/ vilkår:

- Tekniske krav (kap. 16-55) i Byggeforskriften av 1987 legges til grunn.
- En gjør oppmerksom på at den del av tiltaket som kommer nærmere nabogrensen enn 4 meter, skal utføres som B30-konstruksjon.
- Tilbygget/ tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest/ midl. brukstillatelse er gitt, jfr. pbl § 99.
- Tilbygget/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Gebyr for saksbehandling må innbetales. Kfr. regning med postgiro som ettersendes.
- De gjøres oppmerksom på at De selv er ansvarlig for at tiltaket blir lovlig og forskriftsmessig utført.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. jfr. pbl § 96 1.ledd.

- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen, skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl § 97 nr. 4.

./. Vedtaket er gitt etter fullmakt. Melding om klagerett vedlegges.

Med hilsen

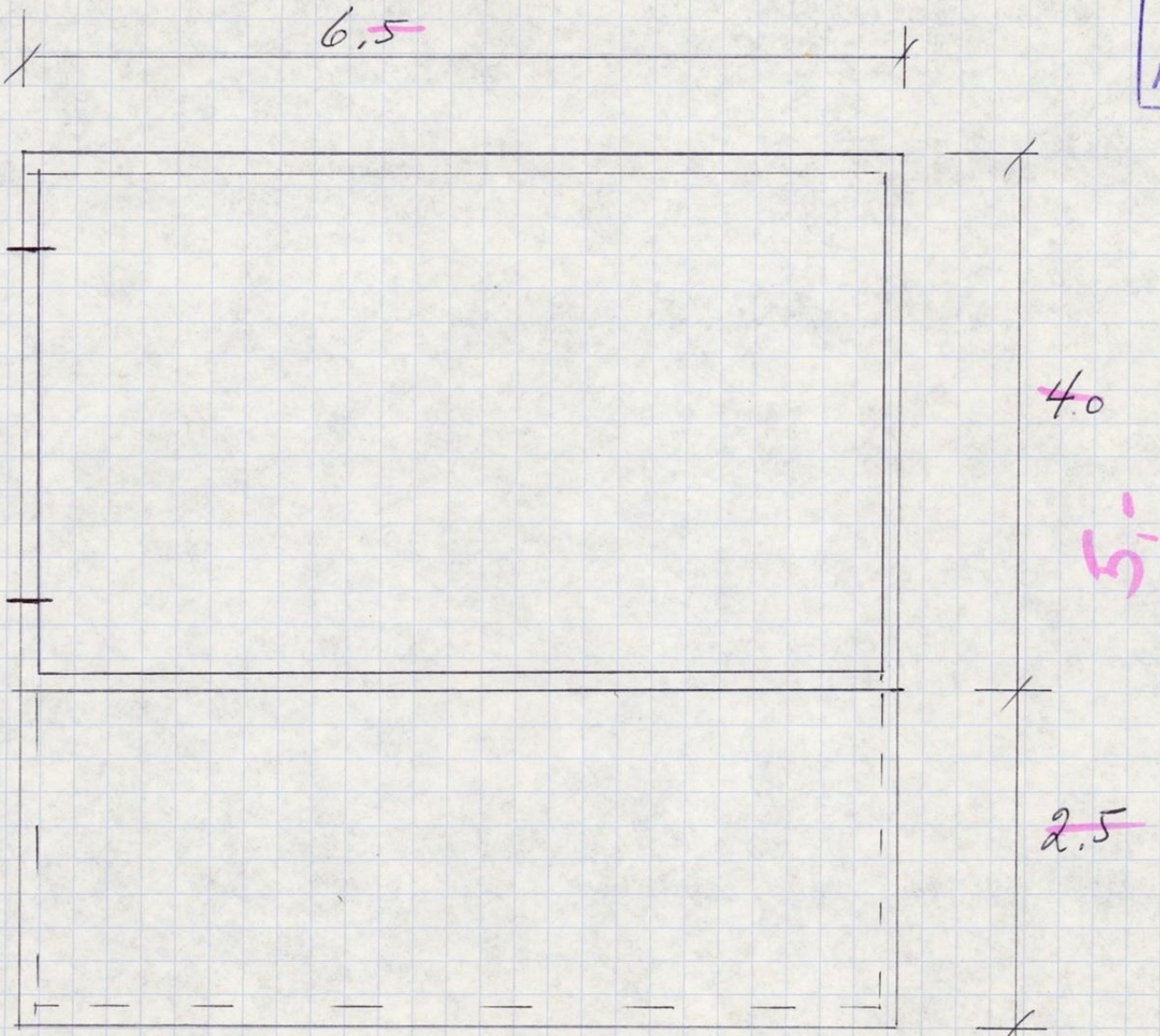
Magne Pedersen
fagsjef

Arnt-Inge Solvang
avd.ing.

Kopi: -Avgiftskontoret, her.

Askøy bygningsråd
Godkjent på vilkår
i sak nr. 3090/85

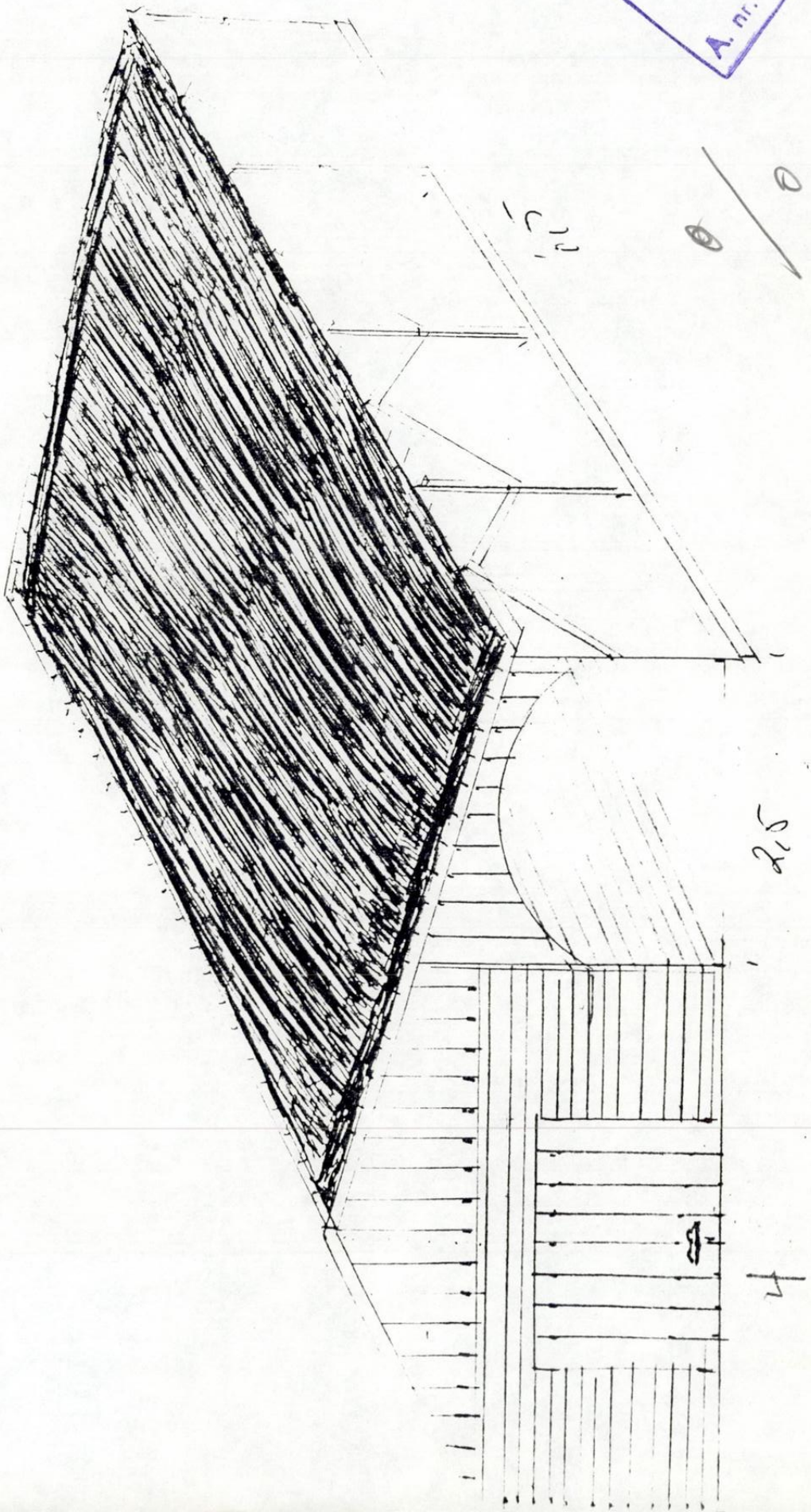
ASKØY TEKN. ETATER
21 MARS 1985
A. nr. 511

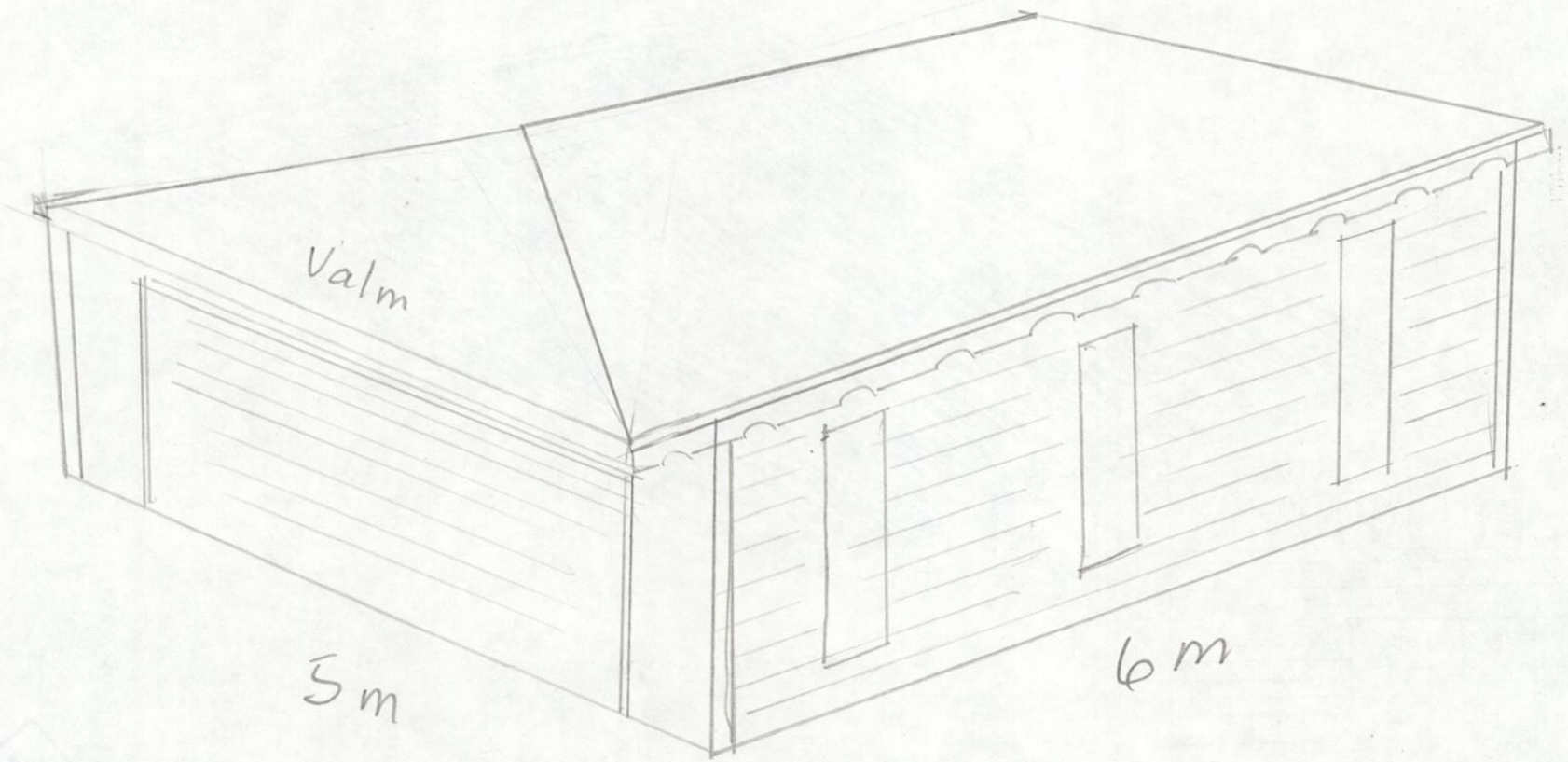


BRA. : 5,8 × 4,8 = 27,84 ≈ 28 m²

Askøy bygningsråd
Godkjent på vilkår
i sak nr. 390/85

ASKØY TEKN. ETATER
21 MARS 1985
A. nr. 511




Valm
5m
6m

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 15.12.00

Ekisp. 15/12.00

Siemens Building Technologies As
Conrad Mohrsvei 11
5068 BERGEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivsaknr.	Løpenr.	Arkiv
	KTJ /ARE Arnt-Inge Solvang	00/03367-002	029328/00	BYGG C-06/0017

DS - GNR. 6 BNR. 1,7,17,31 OG 196 - FLORVÅG. INSTALLERING AV BRANNVARSLINGSANLEGG PÅ STATOIL TANKANLEGG.

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §93).

Saken er behandlet som saksnr DS 0927/00 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- Søknad om tiltak og ansvarsrett, kontrollplaner, mottatt 19.09.2000.

KOMMENTAR:
Siemens Building Technologies AS har søkt om tillatelse til å installere brannvarslingsanlegg på diverse bygninger på Statoil Tankanlegg på Florvågøy.

VEDTAK:
De meddeles herved at Deres søknad mottatt 19.09.2000 er innvilget, på følgende vilkår:
a) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
b) Som ansvarshavende for hele tiltaket godkjennes Siemens Building Technologies AS Divisjon Cerberus.
c) Kontrollplaner for prosjektering og utførelse mottatt 19.09.2000, godkjennes. Når tiltaket er ferdig, skal samordner sende inn signerte kontrollplaner og ferdigstillelses erklæring (er).
d) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. Pbl. § 96 1.ledd.

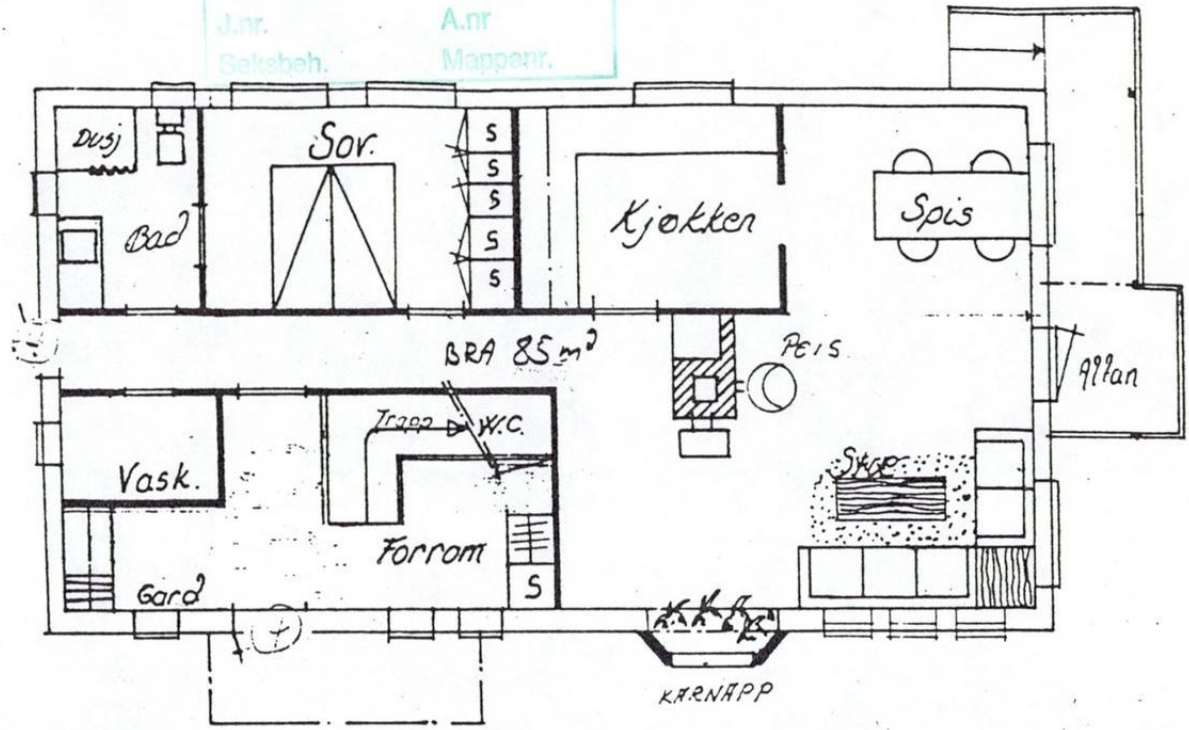
Klagerett jf. forvaltningslovens kap.VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

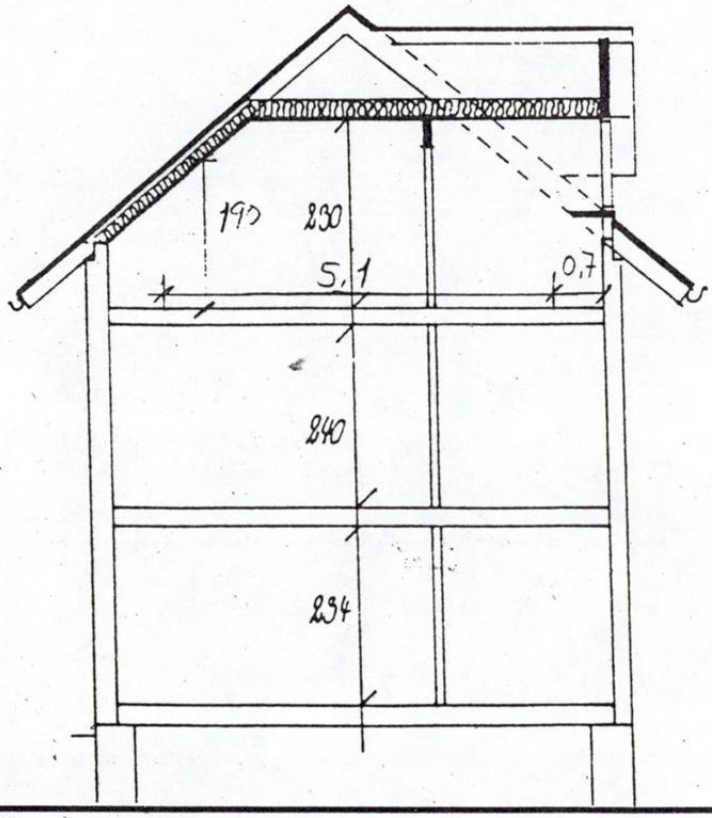
Med hilsen
Magne Pedersen
fagsjef for arealbruk

Arnt-Inge Solvang
Avd. ingeniør

Kopi: ✓ Statoil Tankanlegg, Lille Florvågøy, 5305 FLORVÅG

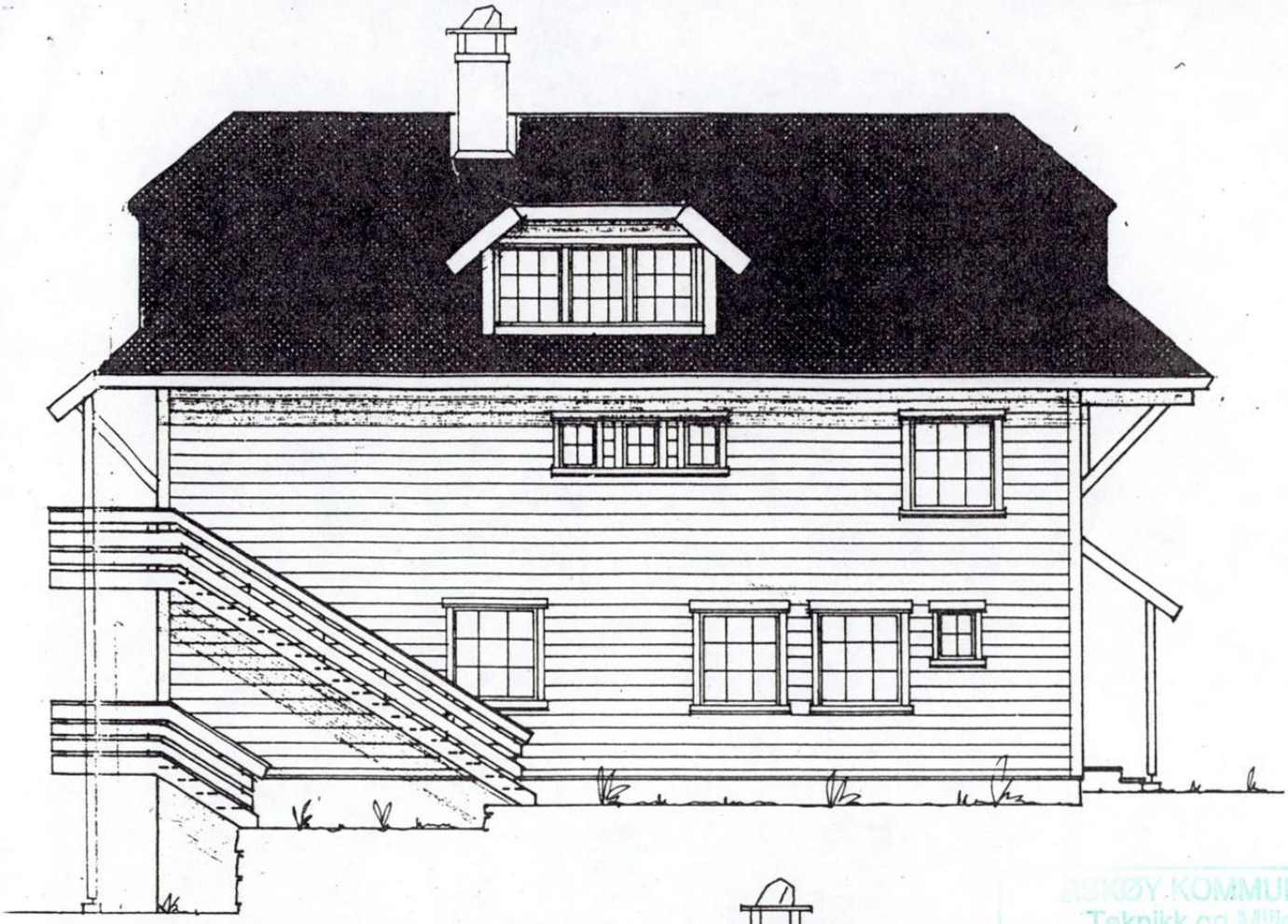
ASKØY KOMMUNE
Teknikk og Miljø
Dato 29 MAI 1998
J.nr. A.nr
Saksbeh. Mappenr.

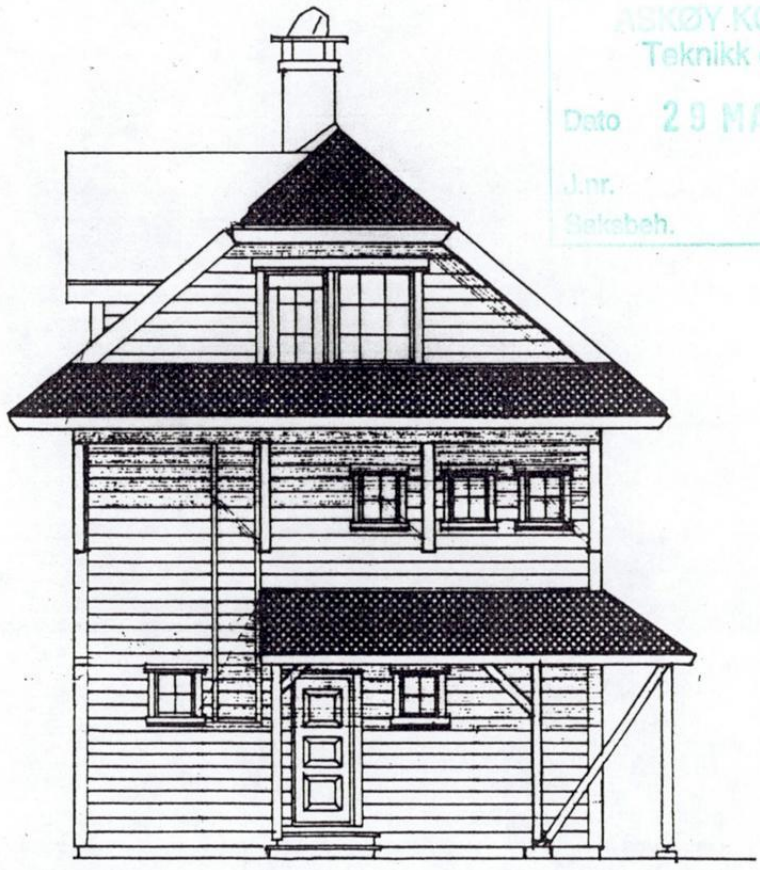




Tegning: **Plan og snitt før endring**	Målestokk: **1:100**	Dato: **25.05.98**
Byggherre / prosjekt: **G.nr.6 - Bnr. 1 Florvåg** **Tilbygg for generasjonsbolig**	Tegn.nr.: **02**	Revisjonsindeks:

Berger Arkitektkontor
Postboks 33, 5310 Hauglandshella tlf. 56 14 53 23 fax. 56 14 53 04





ASKØY KOMMUNE
Teknikk og Miljø
Dato 29 MAI 1998
J.nr. A.nr
Saksbeh. Mappenr.

Tegning:

Fasader før endring

Målestokk: 1:100

Dato: 25.05.98

Byggherre / prosjekt:

G.nr.6 - Bnr. 1 Florvåg

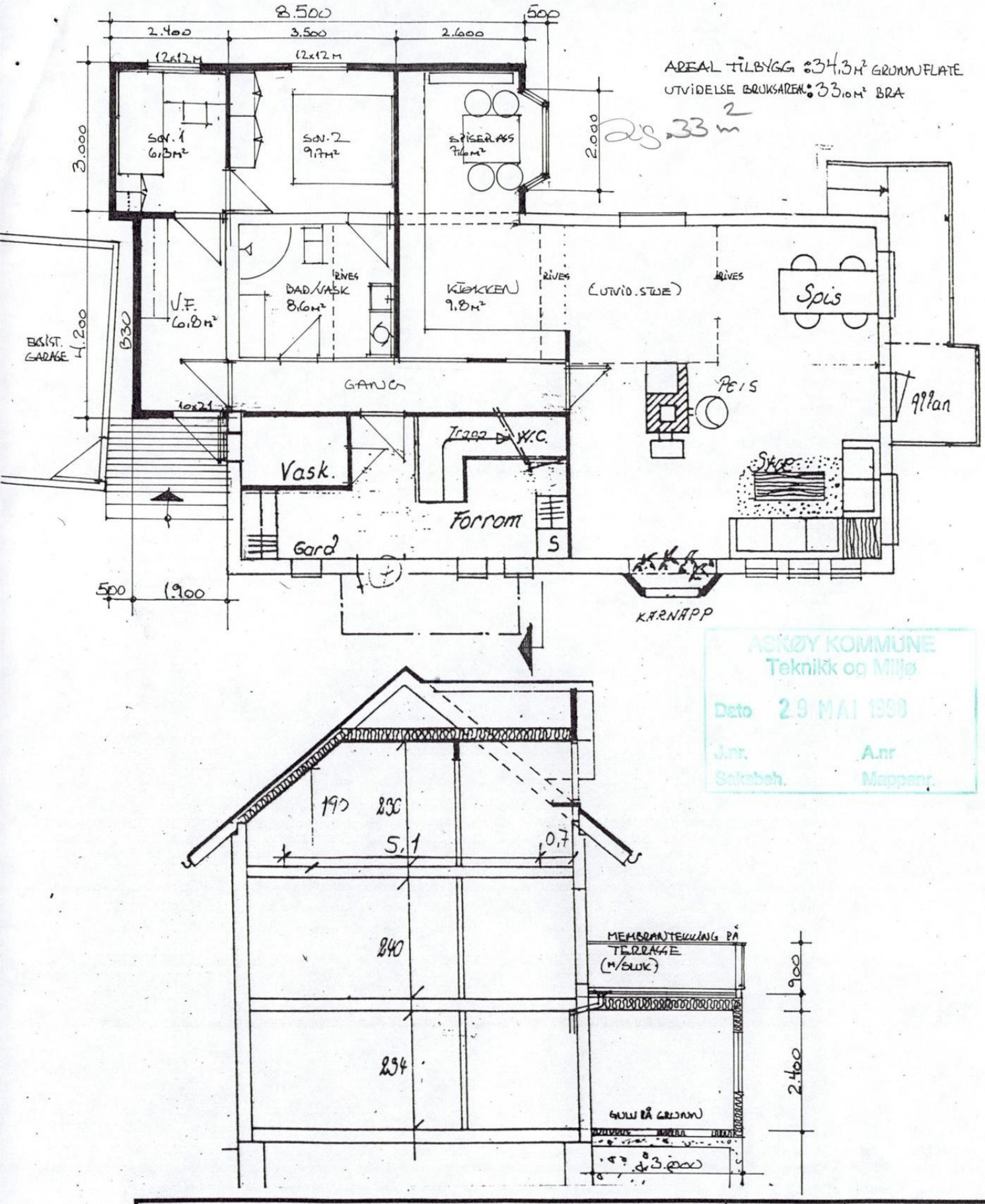
Tilbygg for generasjonsbolig

Tegn.nr.: 03

Revisjonsindeks:

Berger Arkitektkontor

Postboks 33, 5310 Hauglandshella tlf. 56 14 53 23 fax. 56 14 53 04



ASKØY KOMMUNE
Teknikk og Miljø
Dato 29 MAI 1998
J.nr. A.nr
Saksbeh. Mappenr.

Tegning:

Plan 1.etg. og snitt etter endring

Målestokk: 1:100

Dato: 25.05.98

Byggherre / prosjekt:

G.nr.6 - Bnr. 1 Florvåg

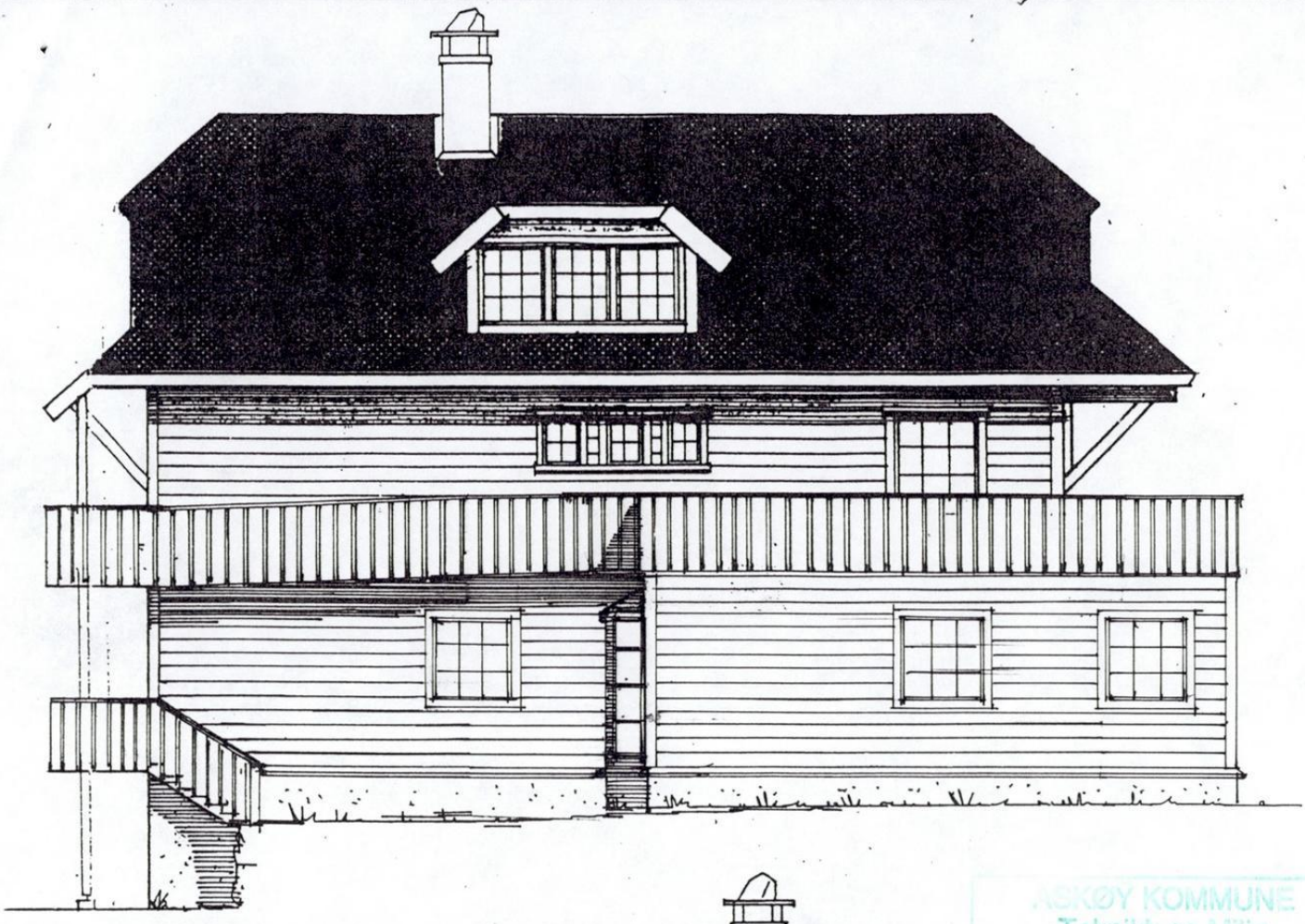
Tilbygg for generasjonsbolig

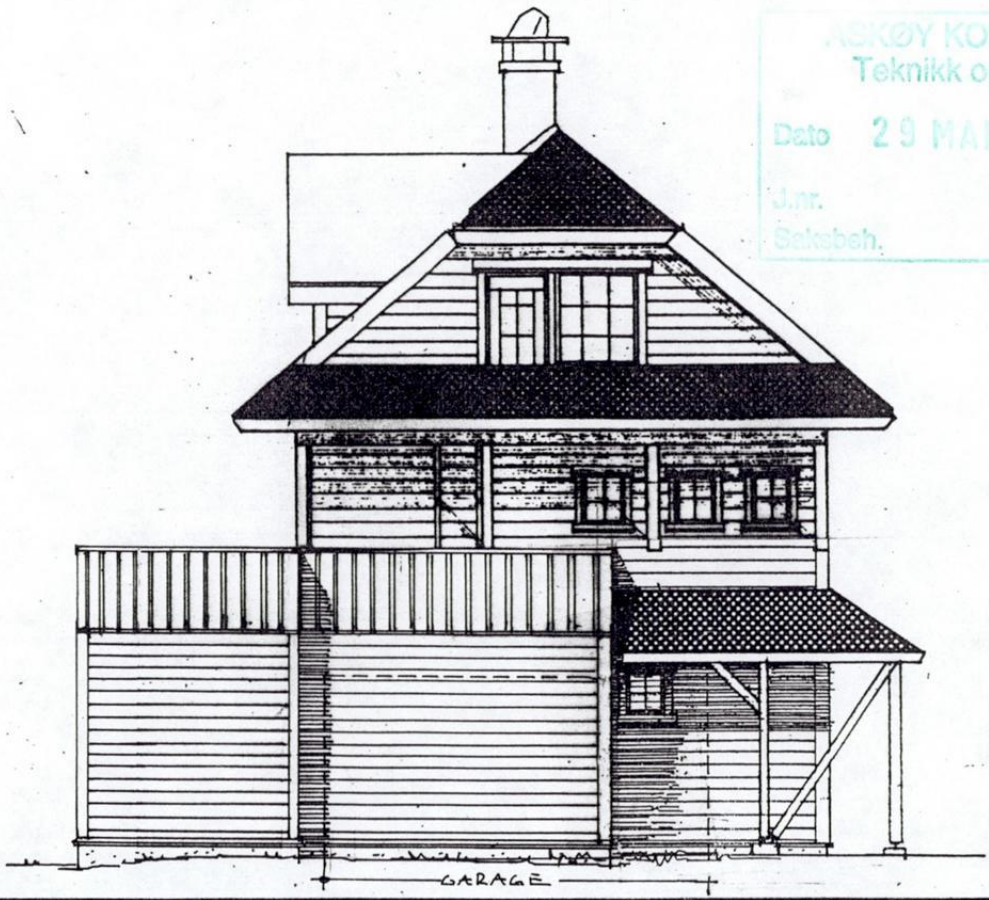
REVISJON A 29.05.98: MINDRE TILBYGG MOT NORDØST. VINDFANG MELLOM BOLIG OG GARAGE.

Tegn.nr.: 04

Revisjonsindeks: A

Berger Arkitektkontor
Postboks 33, 5310 Hauglandshella tlf. 56 14 53 23 fax. 56 14 53 04





ASKØY KOMMUNE
Teknikk og Miljø
Dato 29 MAI 1998
J.nr. A.nr
Saksbeh. Mappenr.

Tegning:

Fasader etter endring

Målestokk: 1:100

Dato: 25.05.98

Byggherre / prosjekt:

G.nr.6 - Bnr. 1 Florvåg

Tilbygg for generasjonsbolig

REVISJON A	MINDRE TILBYGG MOT NORDØST. VINDFANG MELLOM BOLIG OG GARASJE
29.05.98	

Tegn.nr.: 05

Revisjonsindeks: A

Berger Arkitektkontor

Postboks 33, 5310 Hauglandshella tlf. 56 14 53 23 fax. 56 14 53 04

ASKØY BYGNINGSRÅD
Bygnings- og reguleringssjefen
Anr. 511 -/kb

Saksbehandler: Walter Hille

000084

Reg.
22/8-85

U t s k r i f t

Av Askøy bygningsråds møtebok den 19. august 1985 Sak 390

Gnr. 6, bnr. 1, Florvåg - Ingvard Tvedt - Søknad om byggetillatelse for frittliggende garasje samt dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan.

Saksvedlegg:
- Som sak 272/85
- Søknad om byggetillatelse med tegninger, kart og naboattest, mottatt 21/3-85.

Til en eiendom beliggende ca. 100 m syd for Florvåg barneskole søkes det om byggetillatelse for frittliggende garasje.

Garasjen er vist bygget i tre med saltak og grunnflate på 42 m^2 (6,5 x 6,5 m).

Plasseringen er vist i konflikt med innregulert veg for eiendommer mot nord.

Søknad om reguleringsendring fra Ingvard Tvedt vedrørende flytting av ovennevnte veg ble behandlet i bygningsrådet den 3/6-85 som sak 272, og det ble fattet vedtak om å sende saken til uttale til de berørte parter, før endelig vedtak.

Tegningene av garasjen viser en overbygd søylegang langs garasjens vestside.

I saksforberedelsen til ovennevnte bygningsrådssak ble byggherren bedt om å vurdere å sløyfe søylegangen, samt forskyve garasjen mot øst slik at en unngår konflikt med regulert vegtracè.

Byggherren har nå redusert garasjens yttermål til 6X5 m og trukket garasjen mot øst slik at det oppnås en minste avstand til innregulert veg på 1 m.

Sett på bakgrunn av søknad om reguleringsendring av innregulert veg og at garasjen nå er plassert 1 m fra regulert vegkant finner en det rimelig at det innvilges dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan for oppføring av garasjen.

Søknaden om reguleringsendring vil bli behandlet som egen sak.

Sak 390/85 forts.

000085

Innstilling:

Med hjemmel i bygningslovens § 7 innvilger bygningsrådet dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan, plan nr. 15 Kleppestø/Florvåg for oppføring av frittliggende garasje i en minste avstand på 1 m fra regulert vegkant.

Søknaden om byggetillatelse for frittliggende garasje innvilges i samsvar med innsendte tegninger på følgende vilkår:

1. Før utstikking blir foretatt og byggearbeidet kan ta til må følgende forhold avklares:

   a) Gebyr for bygningskontroll må være innbetalt. Kfr. vedlagte regning med postgiro.

   b) Ansvarshavende må oppnevnes og godkjennes. Skjema vedlegges.

2. Byggearbeidene må utføres i samsvar med byggeforskriftene. Garasjen må ventileres forskriftsmessig. Friskluftsventiler må plasseres nede ved gulv og oppe ved himling.

3. Det må opparbeides snuplass for bil på egen grunn.

4. Garasjen skal utstikkes i terrenget av bygningskontrolløren og det skal varsles for kontroll i samsvar med vedlagte skjema.

5. Garasjen må plasseres i samsvar med kart mrk. Arkiv og i en minste avstand på 1 m fra regulert vegkant.

6. Det må snarest innsendes reviderte tegninger av garasje.

7. Forandringer i de godkjente byggeplaner må ikke foretas uten samtykke fra bygningsrådet.

----- 0 -----

Vedtatt enstemmig 19/8-1985.

Utskrift til: Ingvard Tvedt, 5305 Florvåg
Melding om klagerett i forvaltningssak vedlegges.

BYGNINGSSJEFEN I ASKØY, Kleppestø den 21.8.1985

Trond Heskestad

ASKØY BYGNINGSRÅD
Bygnings- og reguleringssjefen
Anr. 504/511 -/an

Saksbehandler: Magne Pedersen

6/6-85.

mg.

U t s k r i f t

Av Askøy bygningsråds møtebok den 3. juni 1985 Sak 272

Vedr. plan nr. 15 - reguleringsplan Kleppestø/Florvåg. Søknad fra Ingvard Tvedt om reguleringsendring ved omlegging av reguleringsvei i forbindelse med oppføring av garasje.

Saksdok.: 1. Byggemelding fra I. Tvedt for garasje, mottatt 21/3-85.
2. Vedlegg til dok. 1 - søknad om endring av veitracé.
3. Skriv datert 28/4-85 fra Sverre Høvik m.fl., motatt 30/4-85.
4. Naboattest fra Haakon Fossen, mottatt 30/4-85.
5. Utsnitt av reguleringsplan Kleppestø/Florvåg.
6. Kart mrk. reguleringsavdelingen 20/5-85.

På gnr. 6, bnr. 1, beliggende noe syd for Florvåg barneskole og bedehus, er det fremsatt byggemelding for garasje.

Da garasjen kommer i konflikt med innregulert vei for eiendommer mot nord, søkes reguleringsveien omlagt til å følge nabogrense mot bnr. 192. Det er her anlagt vei, som benyttes av de aktuelle eiendommer.

Til saken er det fremsatt nabomerknad, som vedlegges i kopi.

Eier av eiendom mot nord - gnr.6, bnr. 192 (H. Fossen) har underskrevet naboattest om at det ikke er merknader til at veien flyttes som omsøkt.

Av vedlagte utsnitt av reguleringsplanen fremgår at boligen på bnr. 1 ikke er forutsatt opprettholdt med den nåværende beliggenhet, i det gjennomføring av innregulert utvidelse av den kommunale veien innebærer konflikt. Boligen har imidlertid nylig vært gjenstand for hovedombygging.

Den eksisterende vei anlagt mot grensen til bnr. 192 har utilfredsstillende stigning, radius ved innsving og siktforhold.

Ved event. reguleringsendring basert på at denne vei legges til grunn som reguleringsvei, må søkerens opptegning bearbeides slik at foran nevnte forhold blir inntatt etter gjeldende normer.

Kart mrk. reguleringsavdelingen 20/5-85 viser forslag til bearbeiding i henhold til foran stående. Opptegningen er basert på tilpassing til regulert veikant for kommuneveien etter någjeldende plan. For frisiktfelt og avflating mot kommuneveien viser opptegningen noe ugunstigere enn normgitt. Det anses videre at veien vanskelig kan oppnå stigning

sak 272/85 forts.

bedre enn ca. 1:8. For å oppnå 1:8 og avflatning ved avkjørselen må veien heves med inntil ca. 1 meter ved veiens flatere del nær krysning av bekk.
Sikttrekant innebærer fjerning av granhekk på bnr. 192 opp til eksisterende adkomstvei for denne eiendom.

For å oppnå gunstigere utgangshøyde ved tilknytningen til den kommunale veien, kan det være et alternativ å legge til grunn et avkjøringspunkt mellom det innregulerte og avkjørsel etter kart datert 20/5-85.

Tegningene for garasjer viser overbygd søylegang langs garasjens vestside. En anser at søkeren bør overveie å utta denne søylegang, samt forskyve garasjen mot øst. Velges en slik løsning kan konflikt med den innregulerte veitracé unngås.
Gulvnivået i garasjen bør imidlertid da heves inntil ca. 0,5 m i forhold til eksisterende planeringsnivå. Dette for tilpassing til en fremtidig omregulering som er basert på utbedring av den eksisterende vei.

Det anses at bygningsrådet bør foreta stedsbefaring.

INNSTILLING:

Bygningsrådet henviser til ovenstående.

Rådet vil for sin del kunne gå inn for at angeldende reguleringsvei forskyves og innarbeides i reguleringsplanen i henhold til opptegning på kart mrk. reg.avd. 20/5-85.

Før endelig vedtak bes de berørte parter fremsette eventuelle merknader til at kart datert 20/5-85 legges til grunn for reguleringsendring.

Merknader bes være fremsatt innen 3 uker i fra ekspedisjonsdato.

------- 0 -------

Innstillingen ble ikke vedtatt. Følgende enstemmige vedtak ble gjort 3/6-85:

" Bygningsrådet henviser til ovenstående.
" Rådet vil for sin del kunne gå inn for at angjeldende reguleringsvei forskyves og innarbeides i reguleringsplanen i henhold til opptegning på kart mrk. bygningsrådet 3/6-85.

" Før endelig vedtak bes de berørte parter fremsette eventuelle merknader til at kart datert 3/6-85 legges til grunn for reguleringsendring.

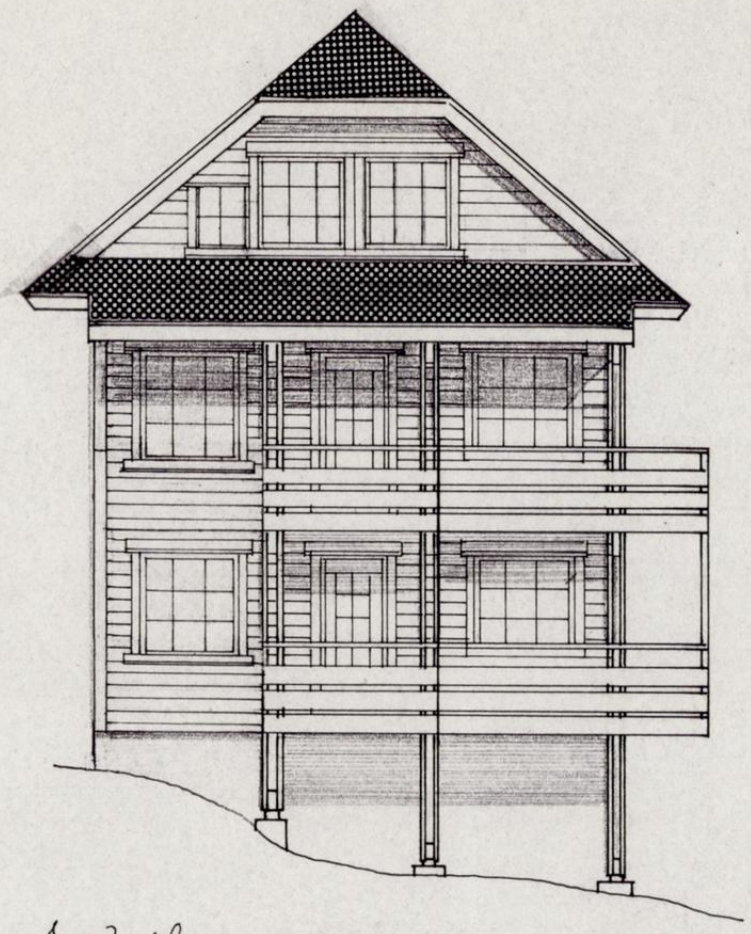
" Merknader bes være fremsatt innen 3 uker i fra ekspedisjonsdato".

Sak 272/85 forts.

Saken sendes: Ingvard Tvedt, 5305 Florvåg
" " Haakon Fossen, " "
" " Sverre Høvik, " "
" " Bjørn Hantveit " "
" " Jan G.Pettersen " "
" " Arnold Kjellevold 5305 Florvåg.
" " Jørgen Ulvøen — " —

BYGNINGSSJEFEN I ASKØY, Kleppestø den 4.6.1985

Trond Heskestad
Trond Heskestad



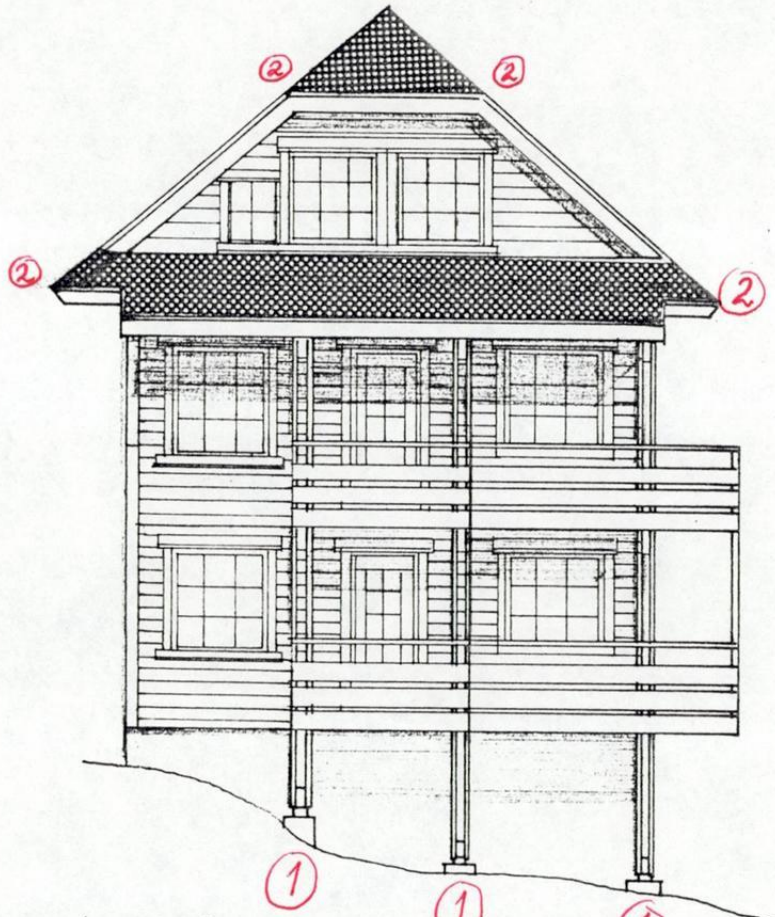
Sydo sf

Askøy Tekn. etat
31 JAN. 1984
A. nr. 511

GENERASJONSBOLIG

5

10.2.83 Rev. 30.1.84.	Byggh.: Ingvar og Idun Tredal, Jørgen Ulvøen Adr.: 5305 Florvåg gr.nr. 6. br.nr. 9 Byggepl.: D.S. Tegn.: Arb. Fasade
Tlf. 812959	Ark.: Bjørn V. Eik, Reirbygg, Steinkjellerat. 13.



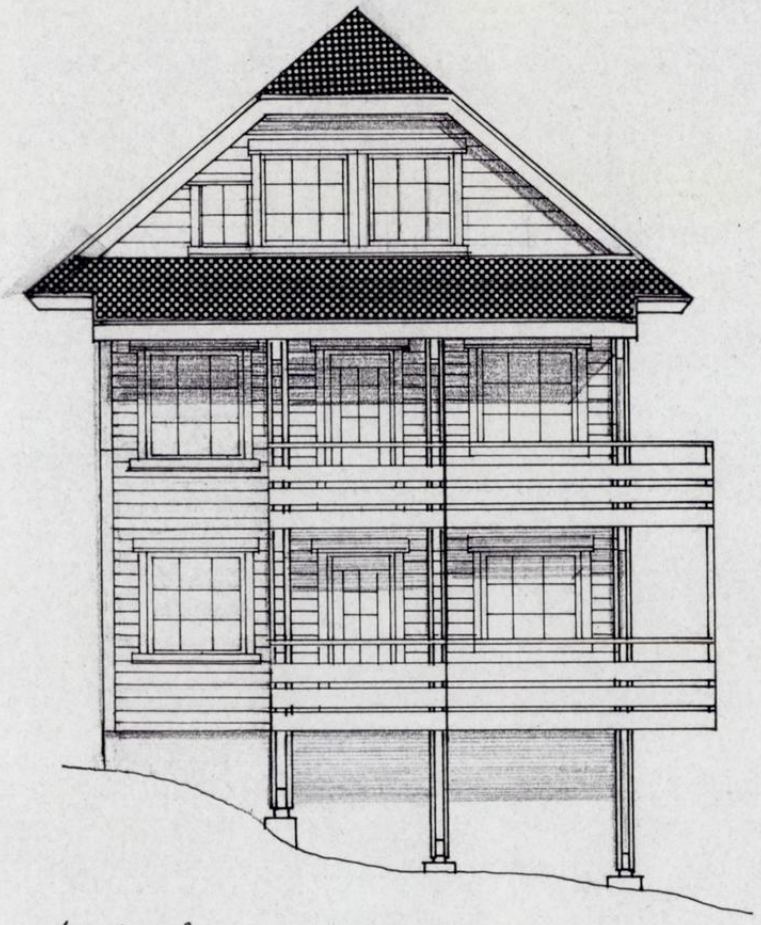
Sydøst

ANKDY T... 31 ... 51

5

GENERASJONSBOLIG

10.2.83 Rev. 30.1.84	Byggh.: Ingvar og Idun Tredal, Jørgen Ulvöen Adr.: 5305 Florvåg gr.nr. 6. br.nr. 7 Byggepl.: D.S. Tegn.: Arl. Fasade
TR 32959	Ark.: Bjørn V. Eik Reichborn, Steintjønnveien 19



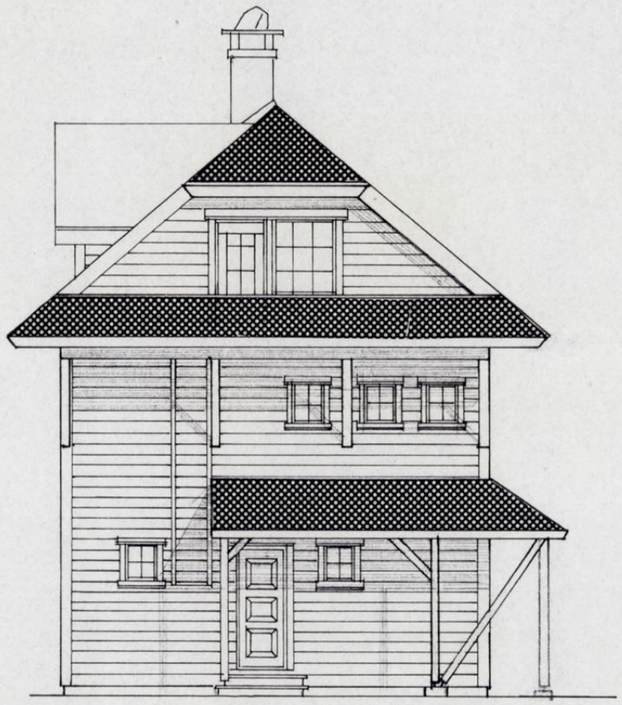
Sydøst

Askøy Teknisk etat
31 JAN. 1984
A. nr. 511

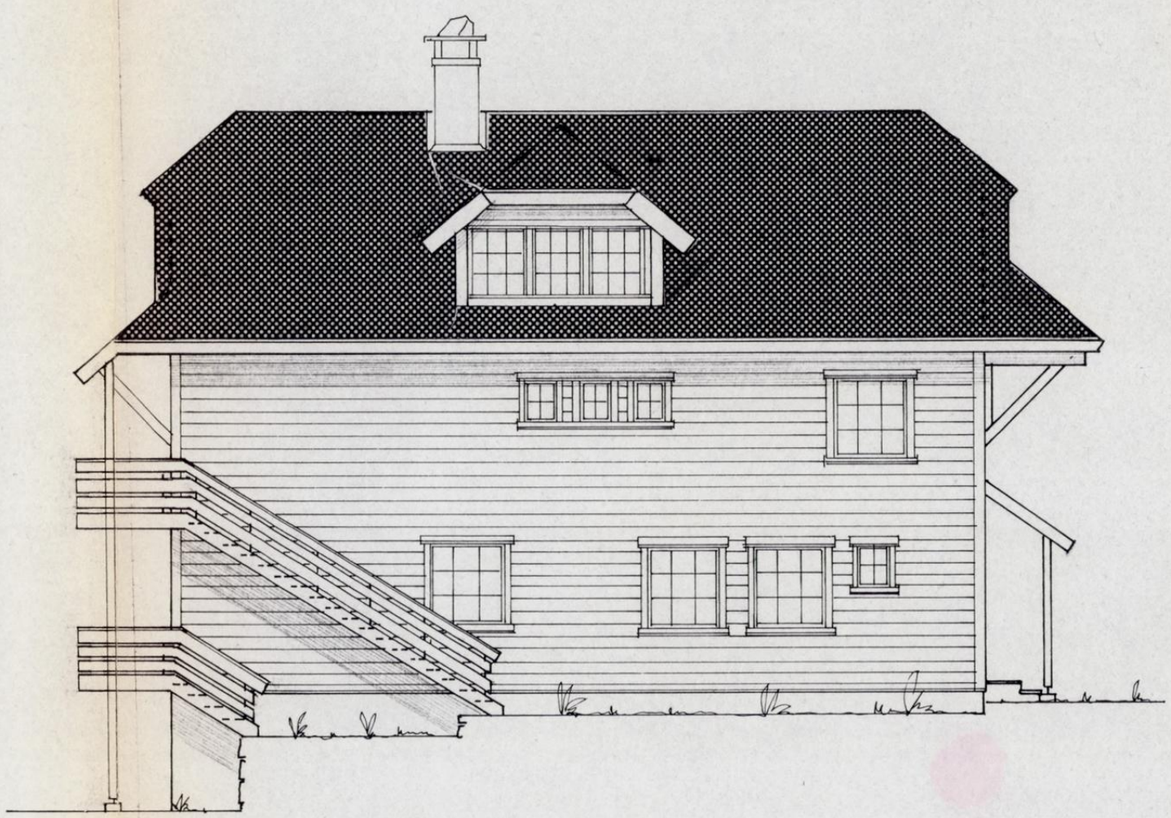
5

GENERASJONSBOLIG

10.2.83 Rev. 30.1.84.	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Ulvöen Adr.: 5305 Florvåg gr.nr. 6. br.nr. 7 Byggepl.: D.S. Tegn.: Arb. Fasade
TRP.312959	Ark.: Bjørn V. Eik, Reirbygg, Steinkjellergt. 13.



nordvest

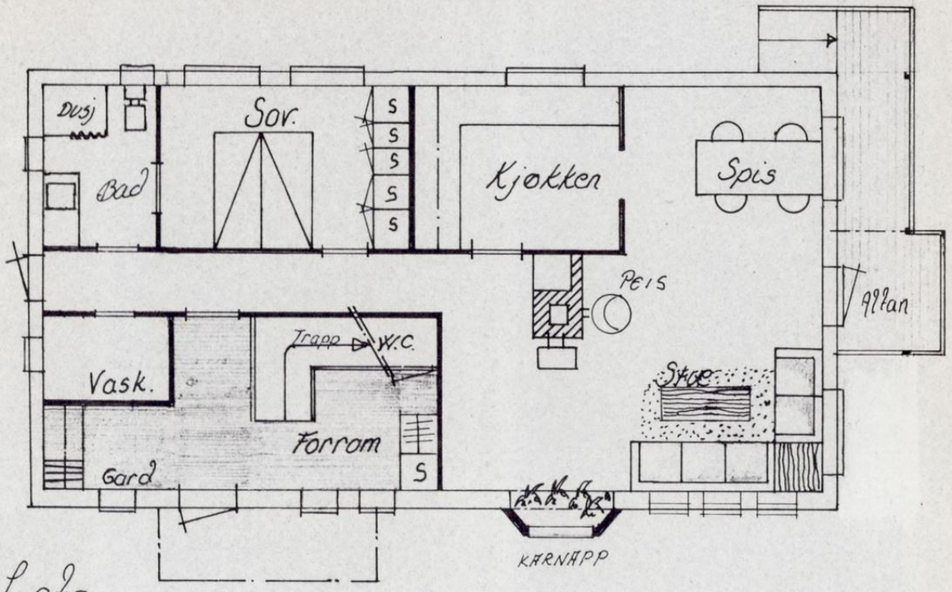


nordøst

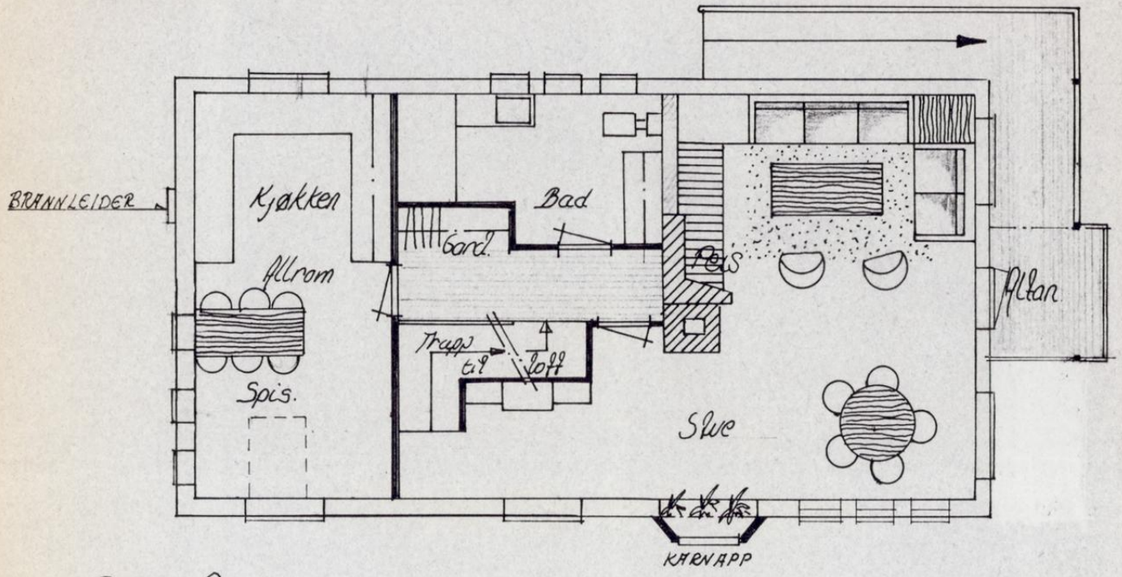
Askøy Tekn. etat
31 JAN. 1984
A. nr. 511

GENERASJONSBOLIG

10.2.83 Rev. 30.1.84.	BYGGH.: INGVAR OG IDUN TVEDT, FORGEN ULVØEN ADR.:
	BYGGEPL.: 5305 FLORVÅG. GR. NR 6. BR. NR 1. TEGN.: FASADER
Tlf. 312953	ARK.: Bjørn V. Eik Reinbygg Steinkjellergt 13.



Plan 1. etg



Plan 2. etg.

Plan 1. etg.

U1, U2 og U3 forrom, gard 8,8 m²
U4 vask. 2,9 m²
U5 gang 6 m²
U6 bad 4,7 m²
U7 sov 10,4 m²
U8 kjøkken 8,6 m²
U9 og U10 stue 23,6 m²
U11 spis. 8,3 m²

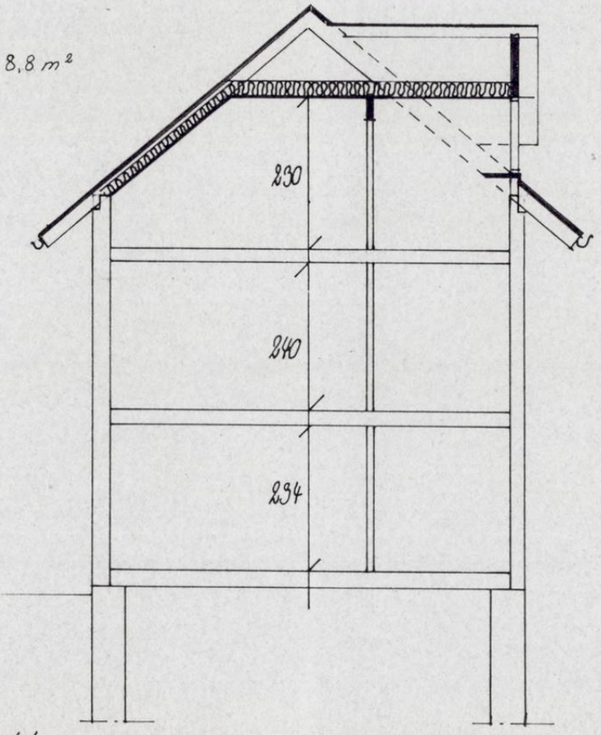
Plan 2. etg.

H1 og H10 trapp 3,2 m²
H2 gang, gard 5,8 m²
H3 spis, allrom 12,2 m²
H4 kjøkken 9,3 m²
H5 og H6 bad 8 m²
H7, H8 og H9 stue 40,6 m²

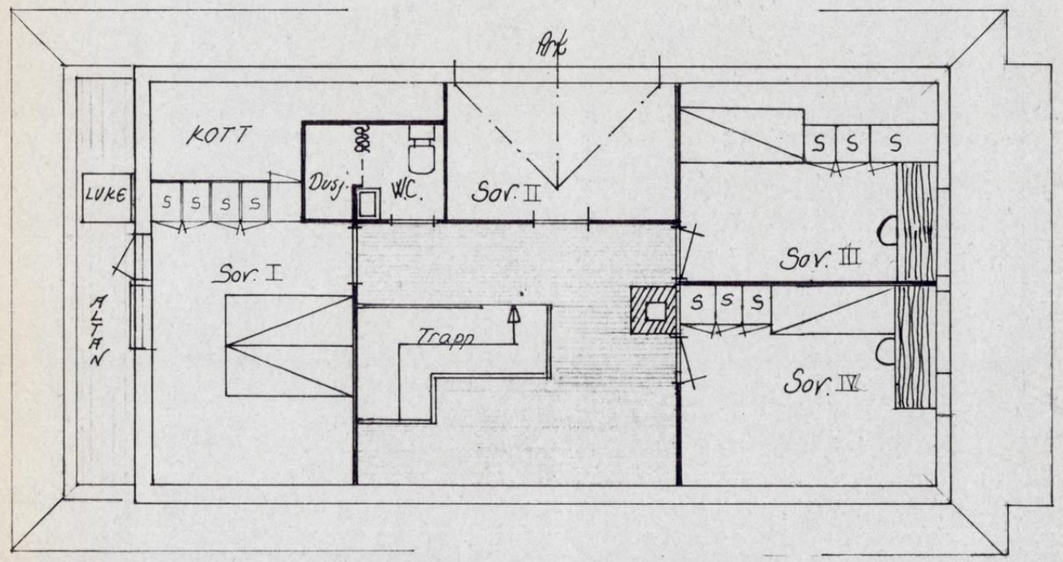
Plan loftsetg.

H11 trapp 3,2 m²
H12 og H13 gang 14,4 m²
H14 sov I 14,6 m²
H15 WC 2 m²
H16 sov. II 8,2 m²
H17 sov. III 13,5 m²
H18 sov. IV 13,5 m²

K1 kott 5,4 m²



Tverrsnitt



Plan loftsetg.

Asker Tekn. etat
31 JAN. 1984
A. nr. 511

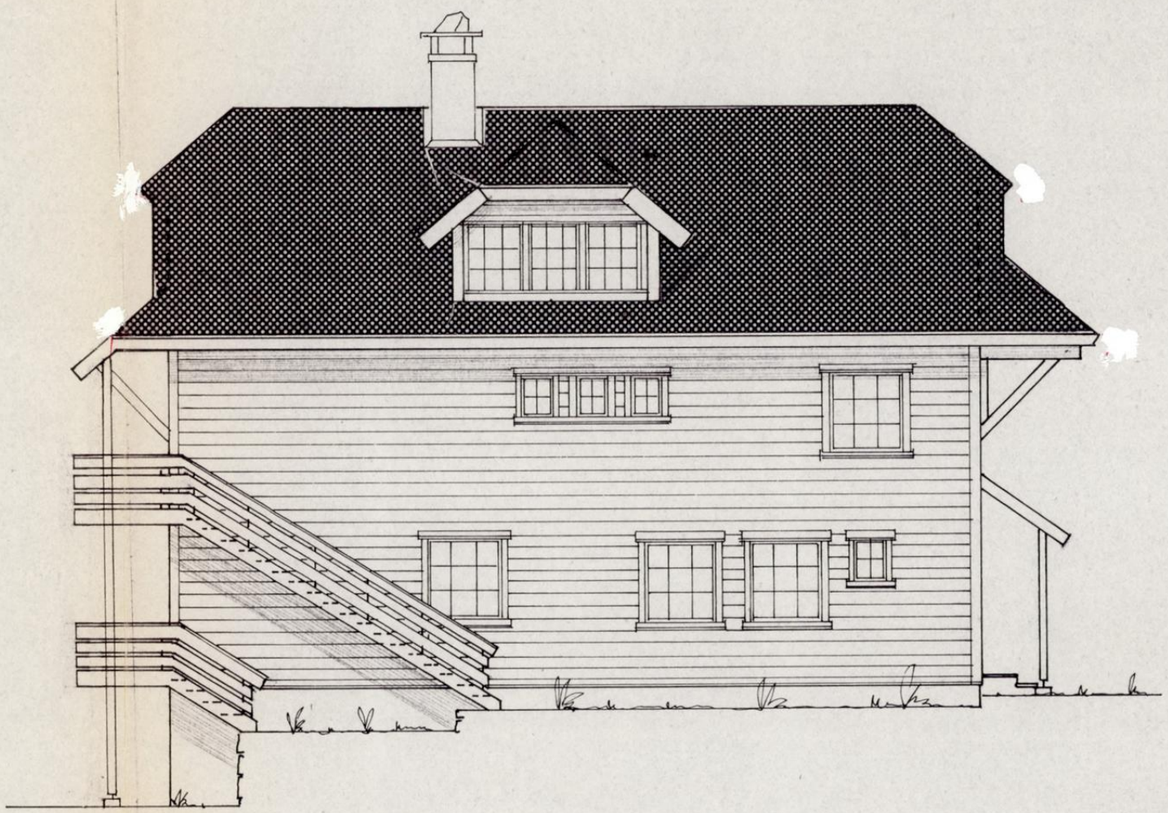
GENERASJONSBOLIG

3

30.11 - 82. 10.2 - 83. Rev. 30.1.84	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Forgren Ulvåsen Adr.: D.S. Byggepl.: 5305 Florvåg gr.nr. 6 br.nr. 1 Tegn.: Planer, snitt M= 1:100
Tlf. 312953	Ark.: Bjørn V. Eik Reinbygg. Steintjellvegt. 13



nordvest



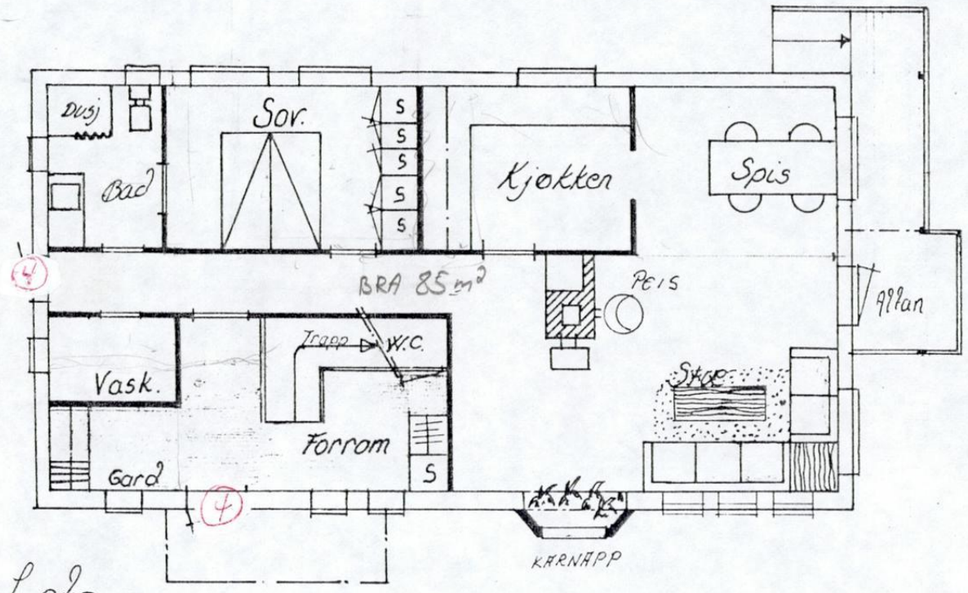
nordøst

Askøy Tekn. etat
31 JAN. 1984
A. nr. 511

GENERASJONSBOLIG

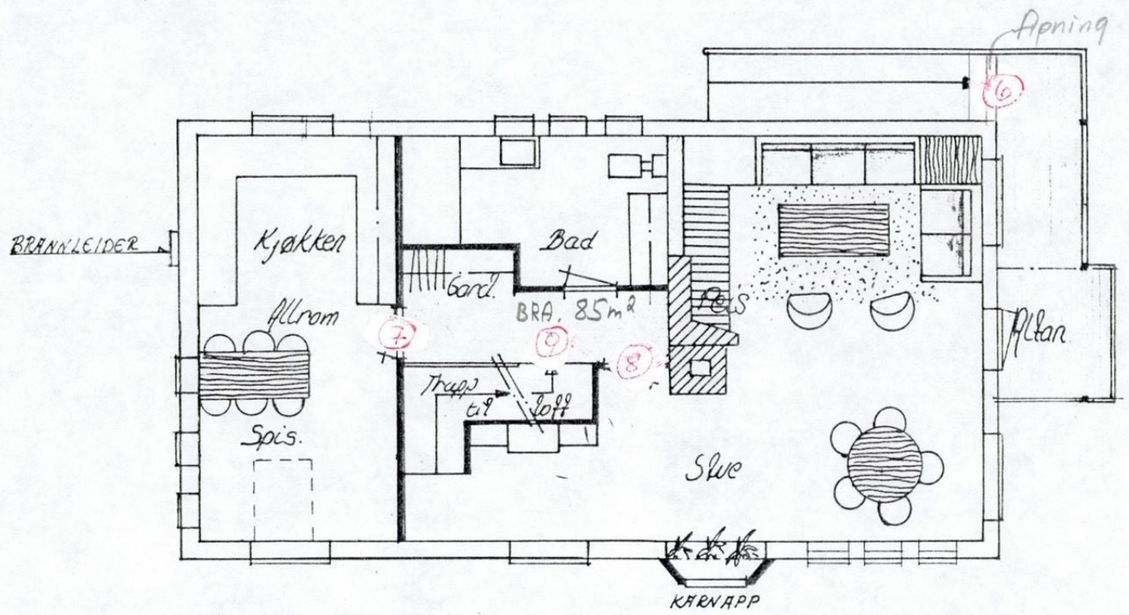
10·2·83 Rev. 30.1.84.	BYGGH.: INGVAR OG IDUN TVEDT, FØRGEN ULVØEN ADR.: BYGGEPL.: 5305 FLORVÅG. GR. NR 6. BR. NR 1. TEGN.: FASADER
Tlf. 342953	ARK.: Bjørn V. Eik Reinbygg Steinkjellergt 13.

BRA: 12.9 + 6.6 = 85.14



Plan 1. etg

BRA. : 12,9 x 6,6 = 85,14



Plan 2. etg.

BRA. : 9,9 x 5,1 = 50,49
+ 3,0 x 5,8 = 17,4
67,89

Plan 1. etg.

U1, U2 og U3 forrom, gard 8,8 m²
U4 vask 2,9 m²
U5 gang 6 m²
U6 bad 4,7 m²
U7 sov 10,4 m²
U8 kjøkken 8,6 m²
U9 og U10 stue 23,6 m²
U11 spis. 8,3 m²

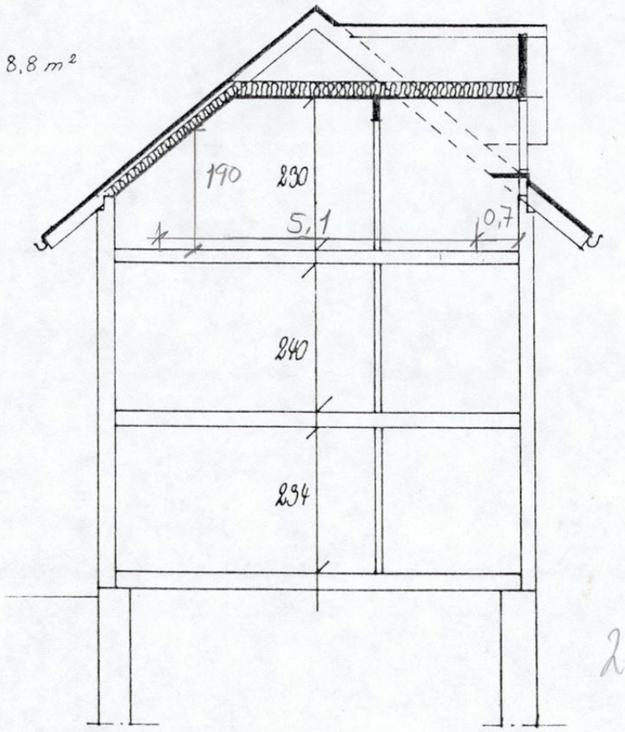
Plan 2. etg.

H1 og H10 Tropp 3,2 m²
H2 gang, gard 5,8 m²
H3 spis, allrom 12,2 m²
H4 kjøkken 9,3 m²
H5 og H6 bad 8 m²
H7, H8 og H9 stue 40,6 m²

Plan loftsetg.

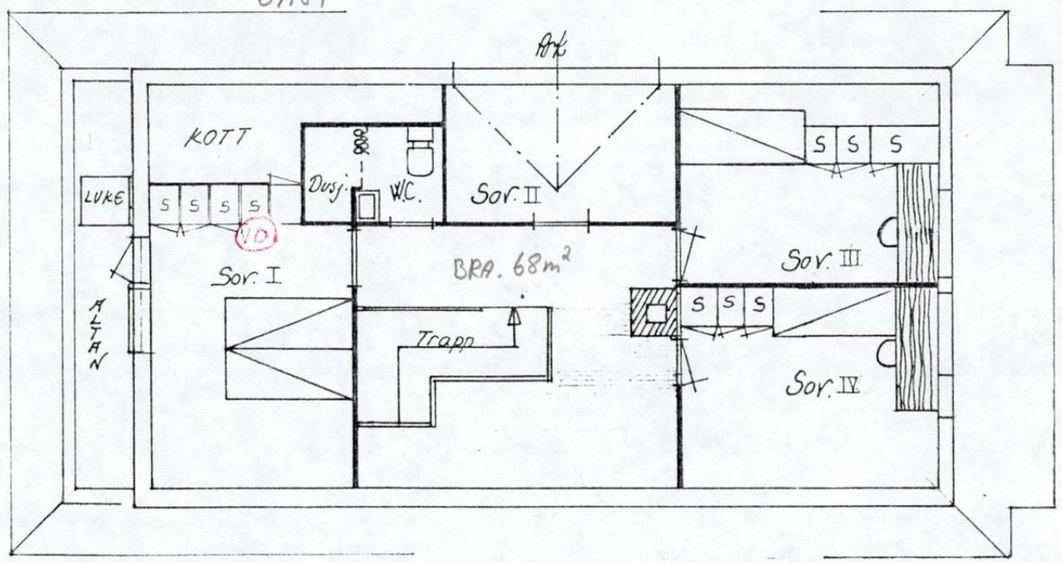
H11 trapp 3,2 m²
H12 og H13 gang 14,4 m²
H14 sov I 14,6 m²
H15 wc 2 m²
H16 sov. II 8,2 m²
H17 sov. III 13,5 m²
H18 sov. IV 13,5 m²

K1 kott 5,4 m²



Tverrsnitt

85,
85
68
238



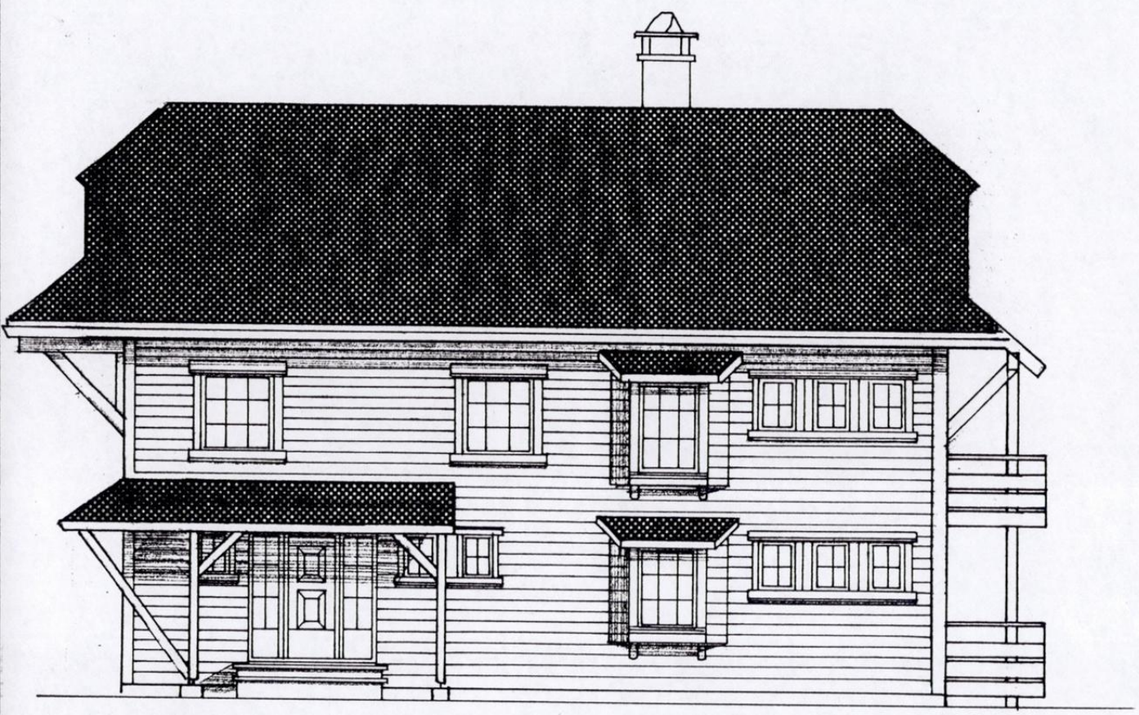
Plan loftsetg.

31 JAN. 1984

GENERASJONSBOLIG

3

30.11 - 82. 10.2 - 83. Rev. 30.1.84	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Torgeir Ulvaun Adr.: D.S. Byggepl.: 5305 Florvåg. gr.nr. 6 br.nr. 1. Tegn.: Planer, snitt M: 1:100
Tlf. 312953	Arkt.: Bjørn V. Eik Teinbygg. Steinkjellbrygd. 13

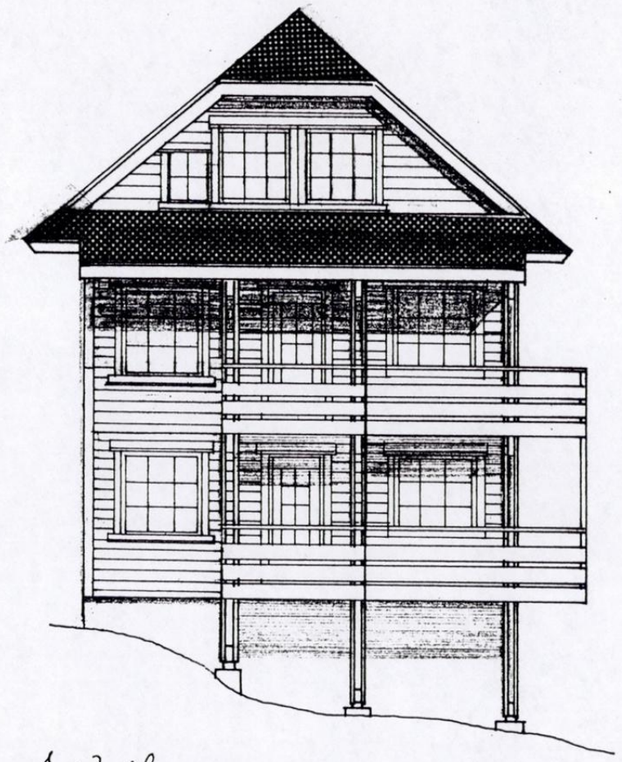


Sydvest

GENERASJONSBOLIG

6

10·2·83 Rev. 30.1.84.	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Ulvøen. Adr.: 5305 Florvåg gr.nr. 6. br.nr. 7. Byggepl.: D.S. Tegn.: Fasader M=1:100
TGF 312953	Frk.: Bjørn V. Ek. Reirbygg, Steinbellergt. 13



Sydøst

Aakay Tekn. Skole
31 JAN. 1984

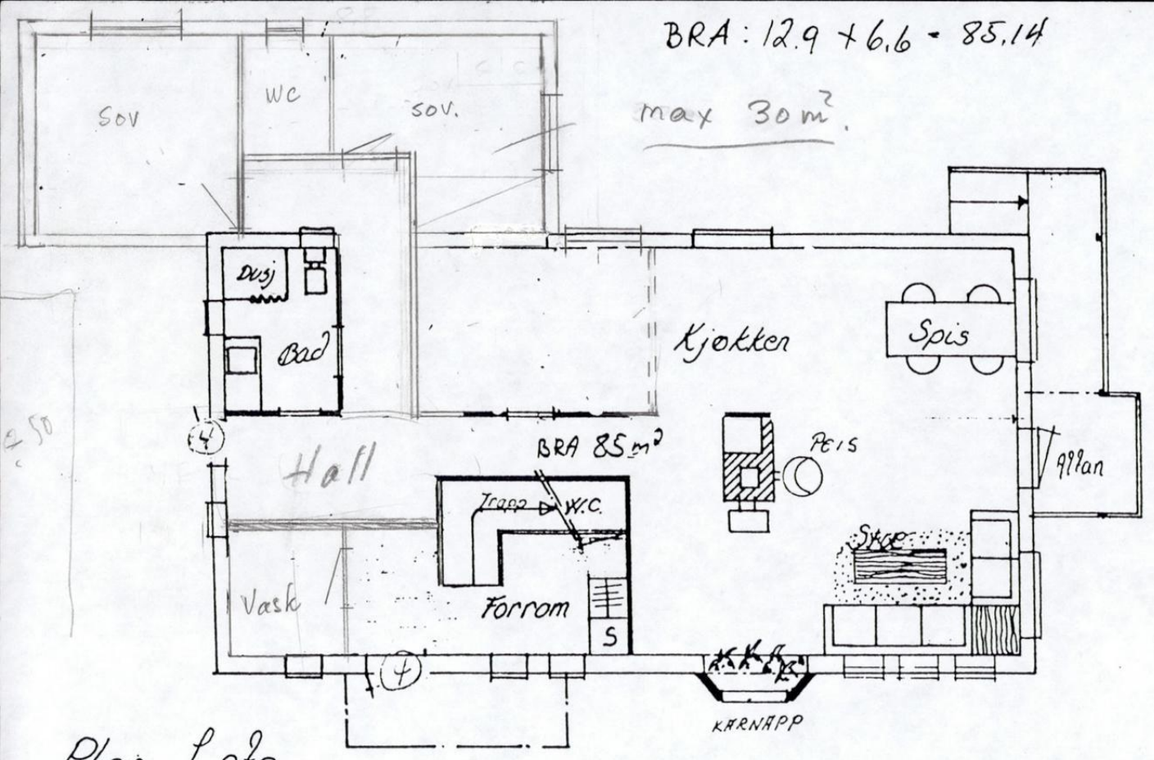
GENERASJONSBOLIG

5

10·2·83 Rev. 30.1.84.	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Ulvøen. Adr.: 5305 Florvåg gr.nr. 6. br.nr. 7 Byggepl.: D.S. Tegn.: Arr. Fasade
TGF 312953	Frk.: Bjørn V. Ek. Reirbygg, Steinbellergt. 13

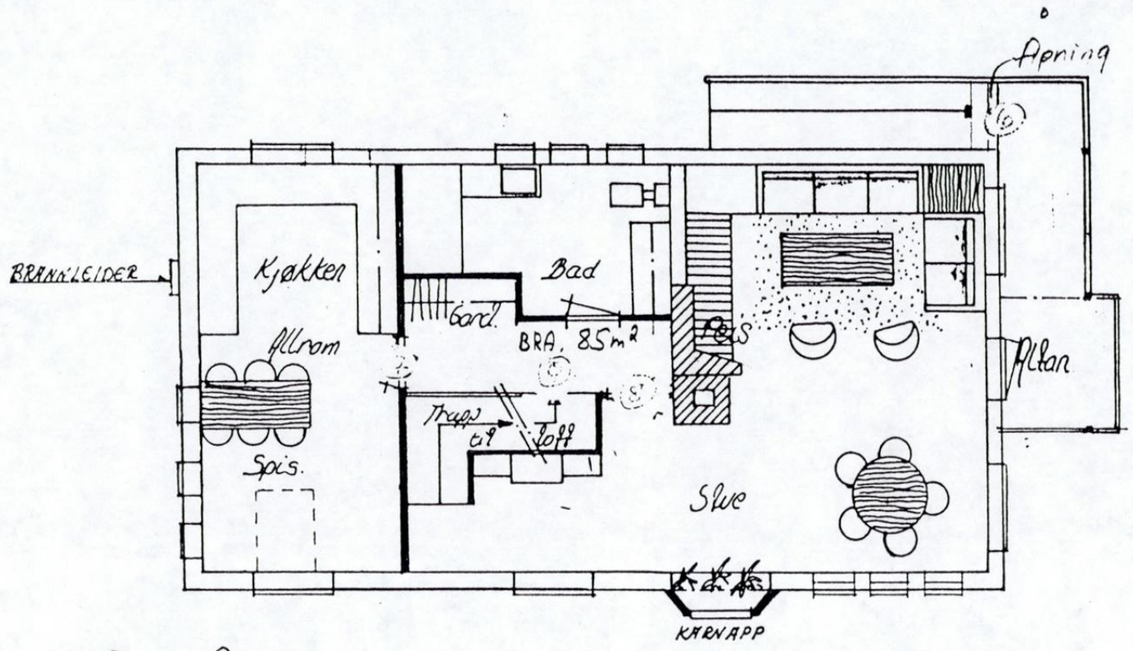
BRA : 12.9 + 6.6 - 85,14

max 30 m².



Plan 1. etg

BRA. : 12,9 x 6,6 = 85,14



Plan 2. etg.

BRA. : 9,7 x 5,1 = 50,49
+ 3,0 x 5,8 = 17,4
67,89

Plan 1. etg.

U1, U2 og U3 forrom, gard 8,8 m²
U4 vask 2,9 m²
U5 gang 6 m²
U6 bad 4,7 m²
U7 sov 10,4 m²
U8 kjøkken 8,6 m²
U9 og U10 stue 23,6 m²
U11 spis. 8,3 m²

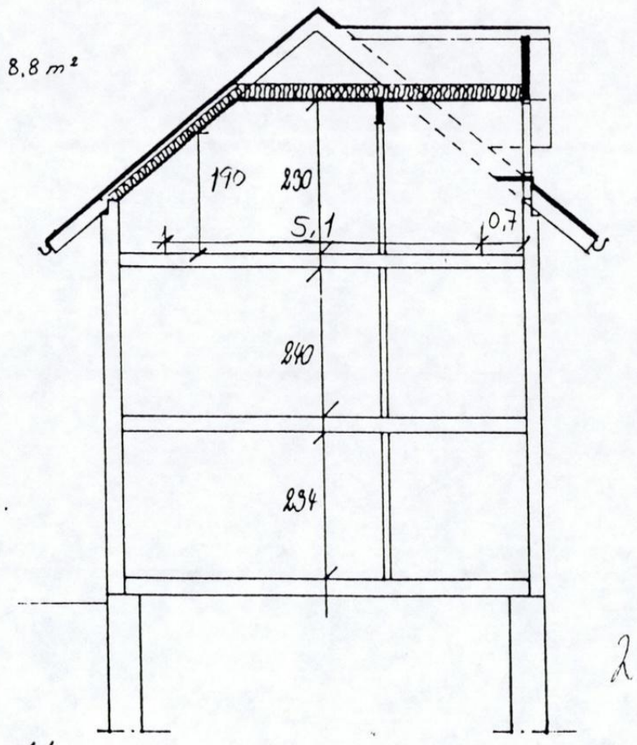
Plan 2. etg.

H1 og H10 trapp 3,2 m²
H2 gang, gard 5,8 m²
H3 spis, allrom 12,2 m²
H4 kjøkken 9,3 m²
H5 og H6 bad 8 m²
H7, H8 og H9 stue 40,6 m²

Plan loftsetg.

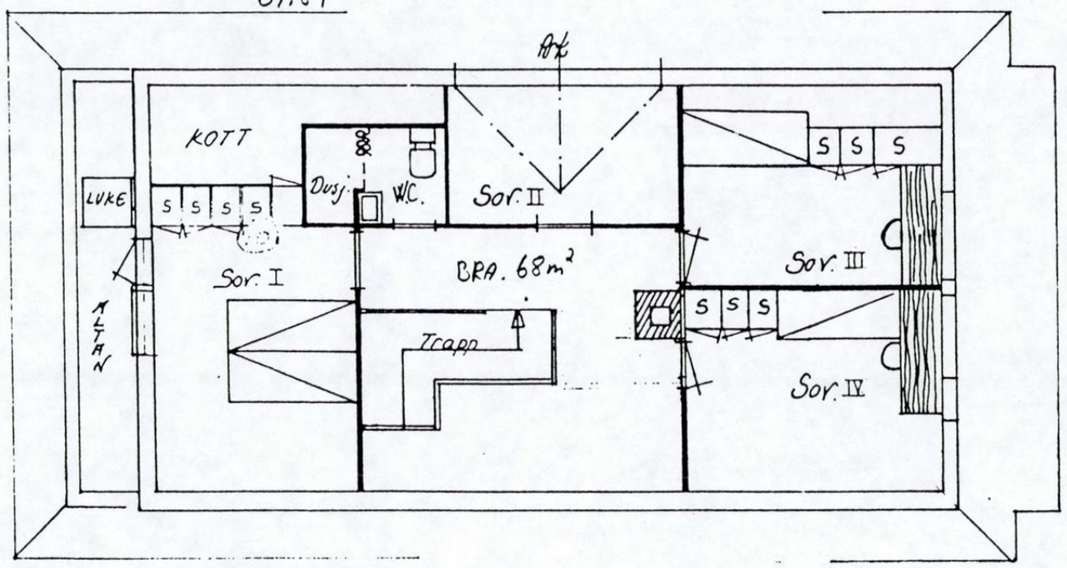
H11 trapp 3,2 m²
H12 og H13 gang 14,4 m²
H14 sov I 14,6 m²
H15 wc 2 m²
H16 sov II 8,2 m²
H17 sov III 13,5 m²
H18 sov IV 13,5 m²

K1 kott 5,4 m²



Tverrsnitt

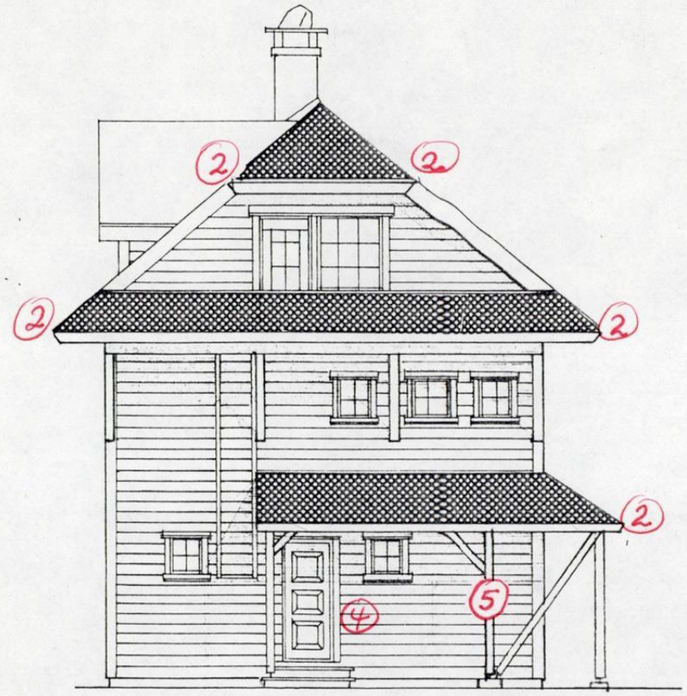
85,
85
68
238



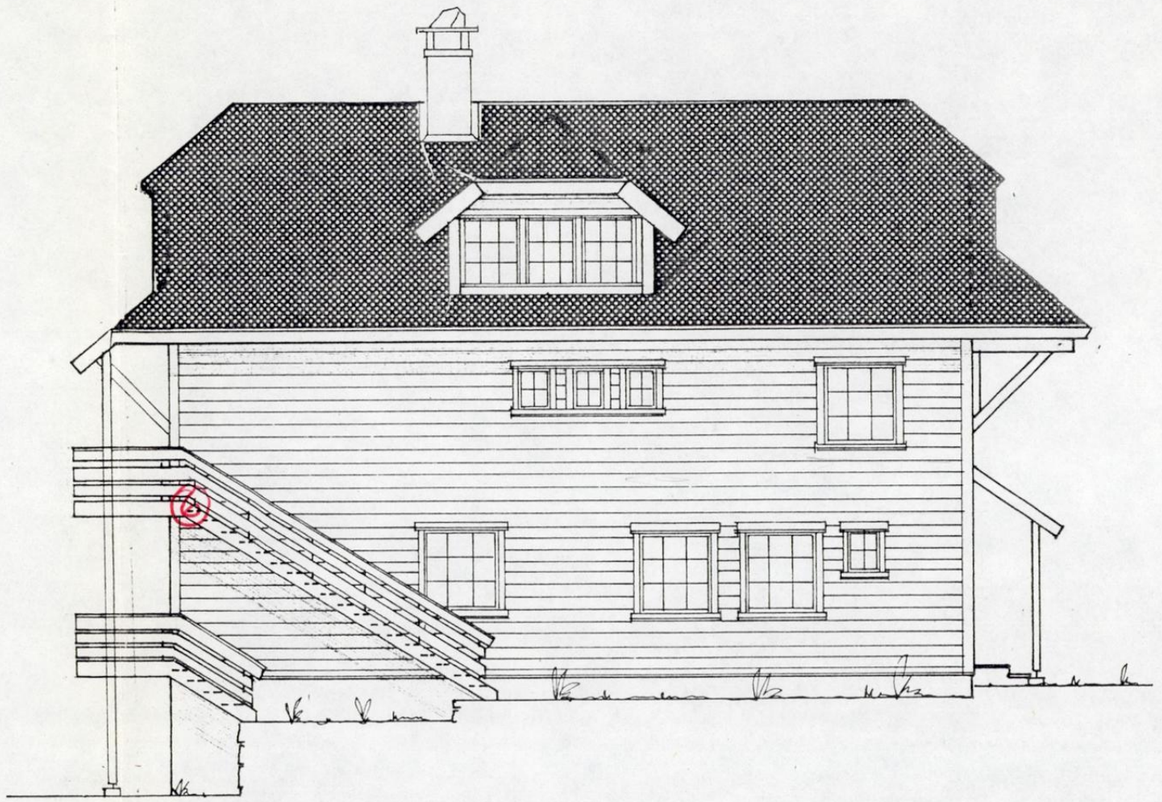
Plan loftsetg.

GENERASJONSBOLIG

30.11 - 82. 10.2 - 83. Rev 30.1.84	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Ulvaun Adr.: D.S. Byggepl.: 5305 Florvåg. gr.nr.6 br.nr.1 Tegn.: Planer, snitt M: 1:100
Tlf. 31853	Ark.: Bjørn V. Eik Reinbrua Skintjellvegen 13



nordvest

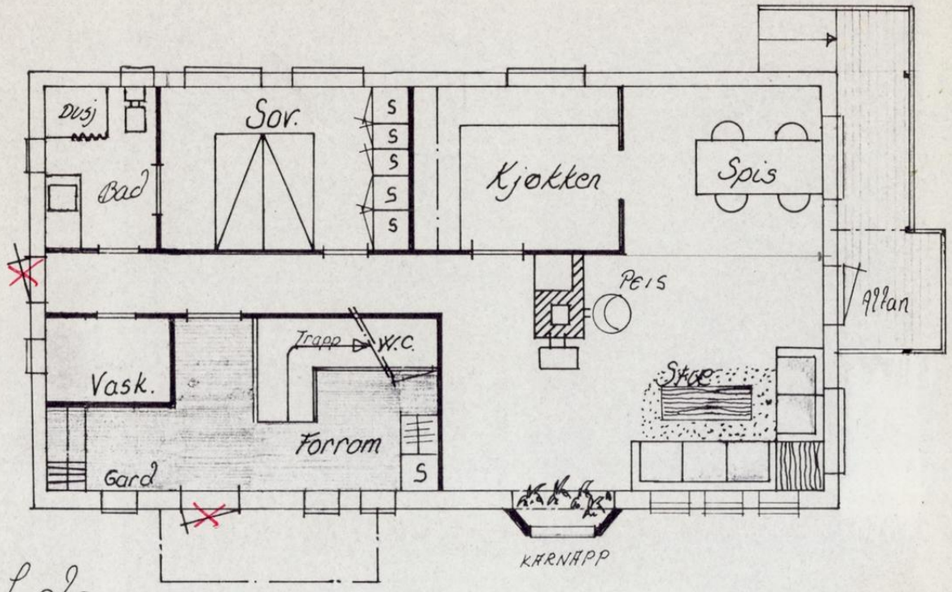


nordøst

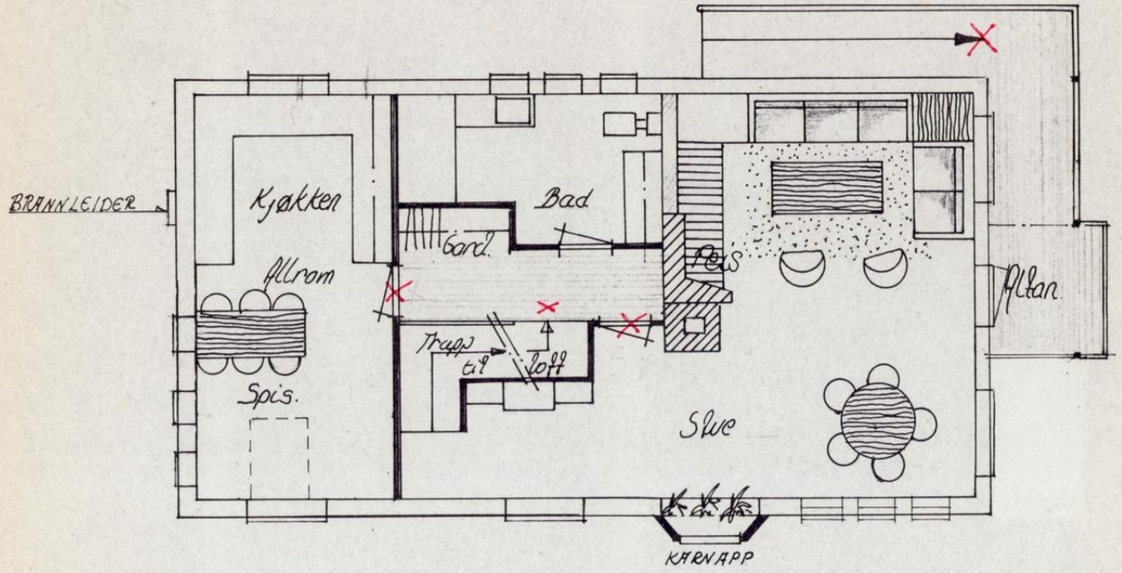
Arkav Tekn. etat
31 JAN. 1984
Arkiv 511

GENERASJONSBOLIG

10.2.83 Rev. 30.1.84.	BYGGH.: INGVAR OG IDUN TVEDT, JØRGEN ULVEN ADR.: BYGGEPL.: 5305 FLORVÅG. GR. NR 6. BR. NR 1. TEGN.: FASADER
Tlf. 312953	ARK.: Bjørn V. Eik Reinbygg Skinkjellergt 13.



Plan 1. etg



Plan 2. etg.

Plan 1. etg.

U1, U2 og U3 forrom, gard 8,8 m²
U4 vask 2,9 m²
U5 gang 6 m²
U6 bad 4,7 m²
U7 sov 10,4 m²
U8 kjøkken 8,6 m²
U9 og U10 stue 23,6 m²
U11 spis. 8,3 m²

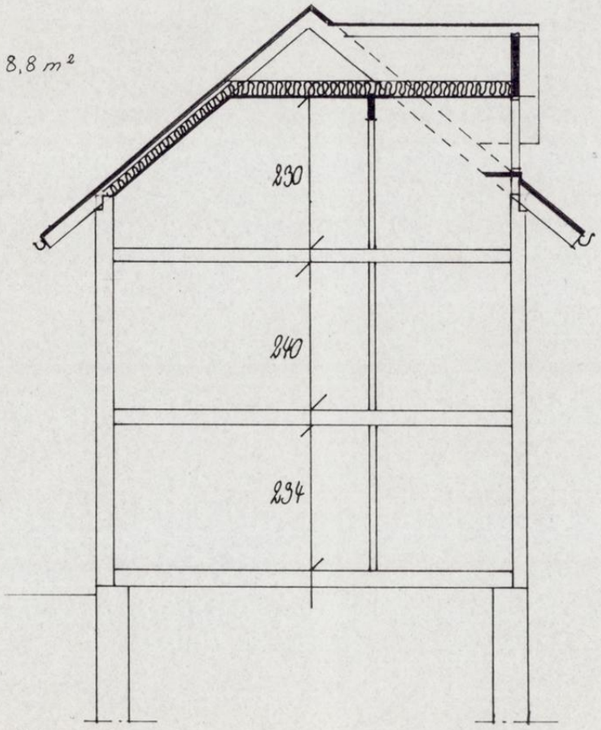
Plan 2. etg.

H1 og H10 Trapp 3,2 m²
H2 gang, gard 5,8 m²
H3 spis, allrom 12,2 m²
H4 kjøkken 9,3 m²
H5 og H6 bad 8 m²
H7, H8 og H9 stue 40,6 m²

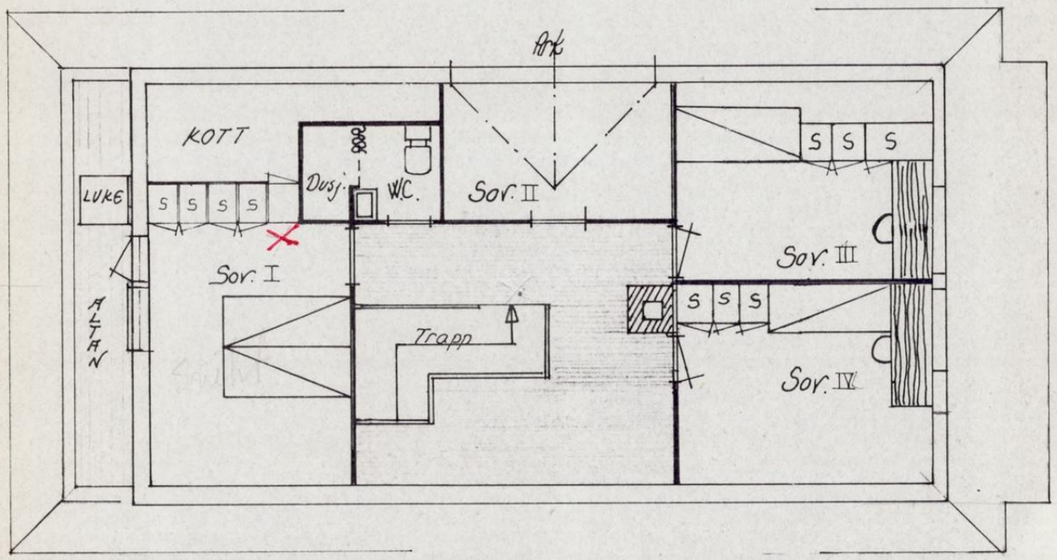
Plan loftsetg.

H11 trapp 3,2 m²
H12 og H13 gang 14,4 m²
H14 Sov I 14,6 m²
H15 WC 2 m²
H16 Sov. II 8,2 m²
H17 Sov. III 13,5 m²
H18 Sov. IV 13,5 m²

K1 kott 5,4 m²



Tverrsnitt



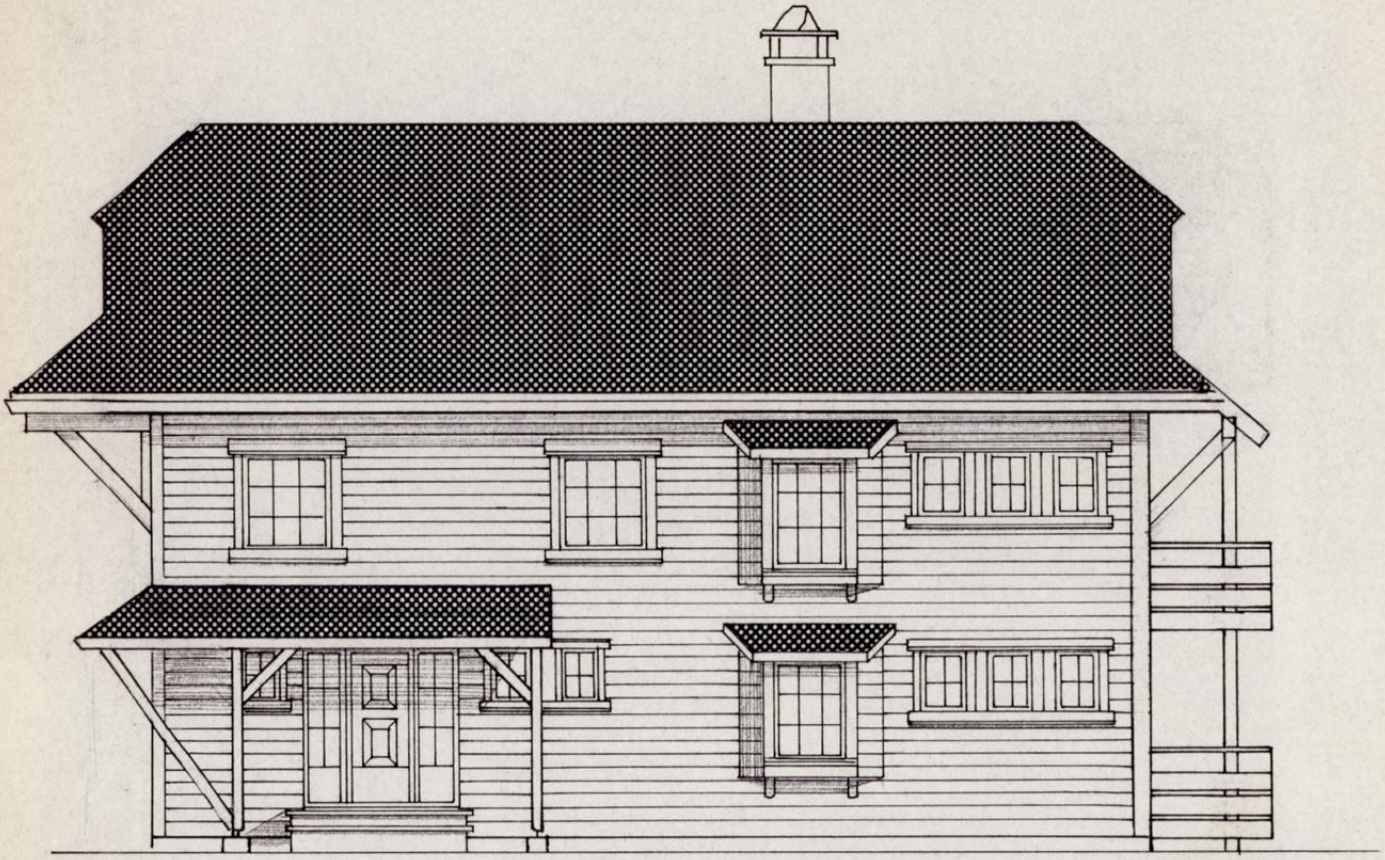
Plan loftsetg.

Arkiv T.kom. stat
31 JAN. 1984
A. nr. 511

3

GENERASJONSBOLIG

30.11 - 82. 10.2 - 83. Rev. 30.1.84	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Førgen Ulvåen Adr.: D.S.
	Byggepl.: 5305 Florvåg. gr.nr. 6 br.nr. 1.
	Tegn.: Planer, snitt M= 1:100
Tlf. 312953	Ark.: Bjørn V. Eik Reinbygg. Steintjellvegen 13



Sydvest

6

GENERASJONSBOLIG

10.2.83 Rev. 30.1.84.	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Ulvaen. Adr.: 5305 Florvåg gr.nr. 6. br.nr. 1. Byggepl.: D.S. Tegn.: Fasader M=1:100
Tlf. 312953	Frk.: Bjørn V. Eik, Reirbygg, Steinkjellergt. 13



Sydvest

GENERASJONSBOLIG

6

10.2.83 Rev. 30.1.84.	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Ulvaen. Adr.: 5305 Florvåg gr.nr. 6. br.nr. 1. Byggepl.: D.S. Tegn.: Fasader M=1:100
TH. 312953	Ark.: Biarn V. Eik Reirbygg, Steinhellergt. 1.

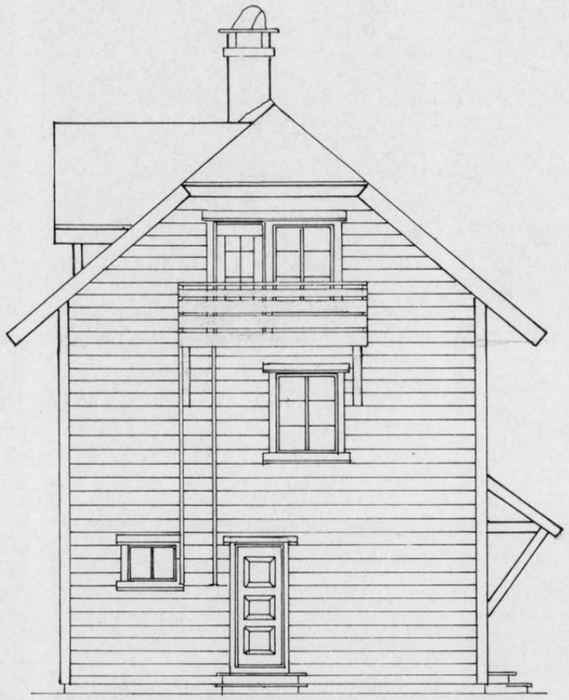


Sydvest

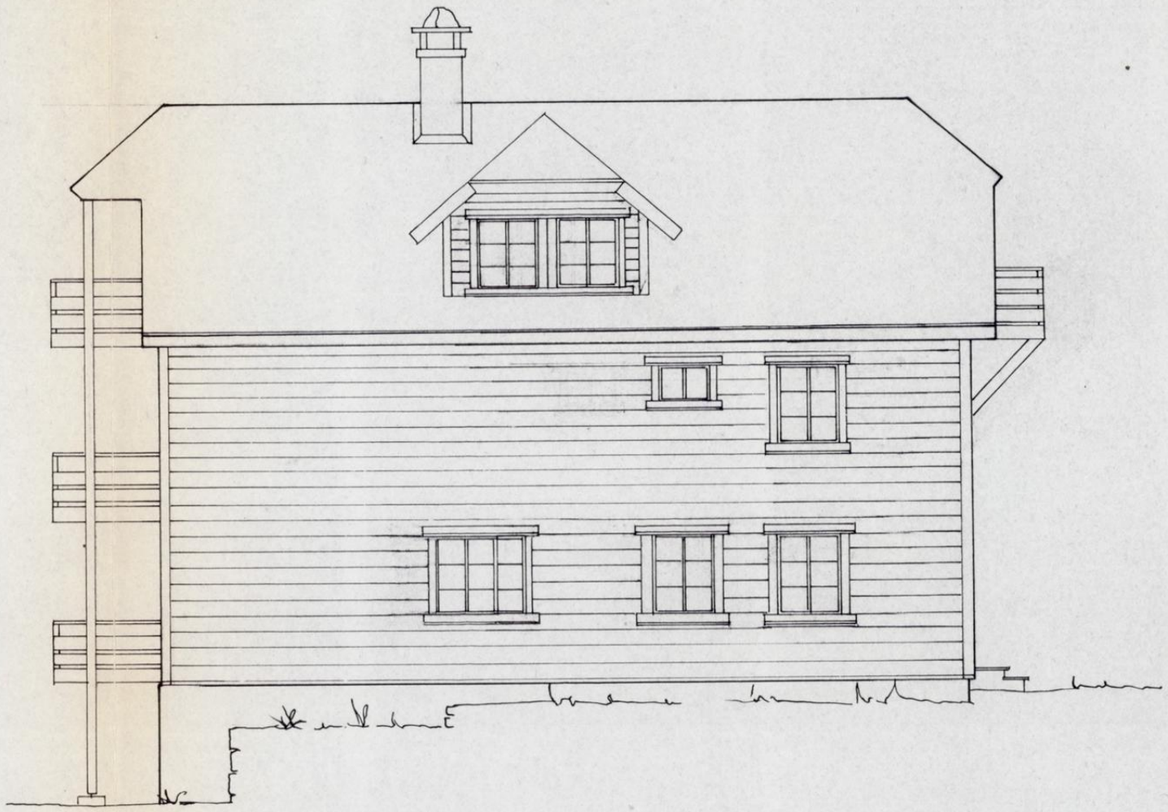
GENERASJONSBOLIG

6

10·2·83 Rev. 30.1.84. 511 Tlf. 312953	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Ulvaen. Adr.: 5305 Florvåg gr.nr. 6. br.nr. 1. Byggepl.: D.S. Tegn.: Fasader M=1:100 Frk.: Bjørn V. Ek. Peirbygg, Steinbjørnsvegen 1



Nordvest

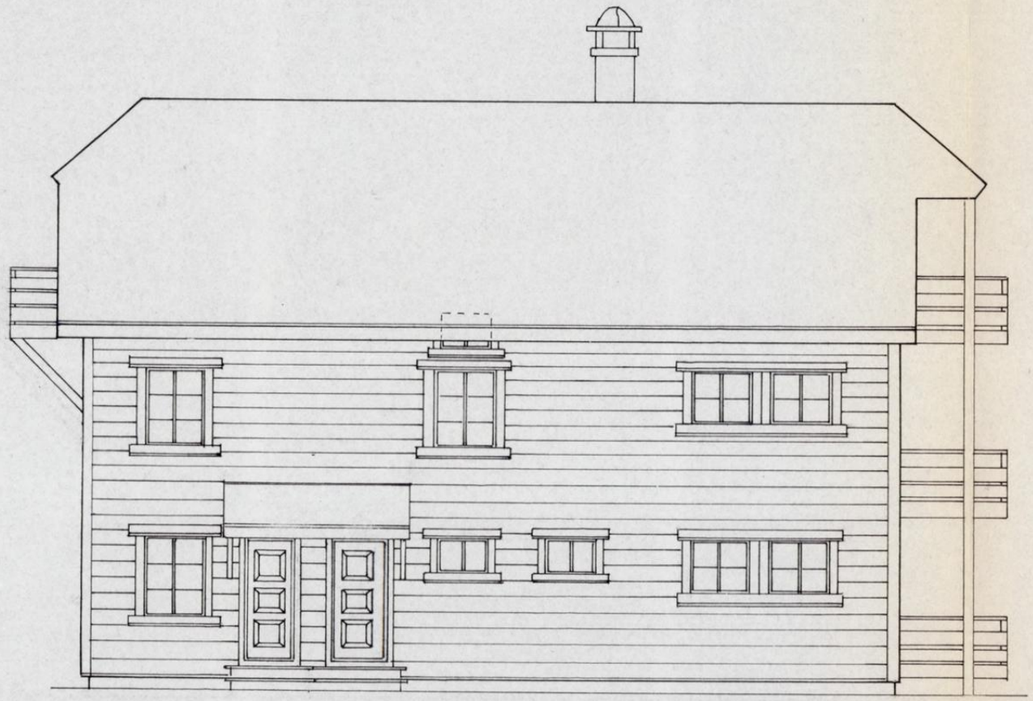


Nordøst

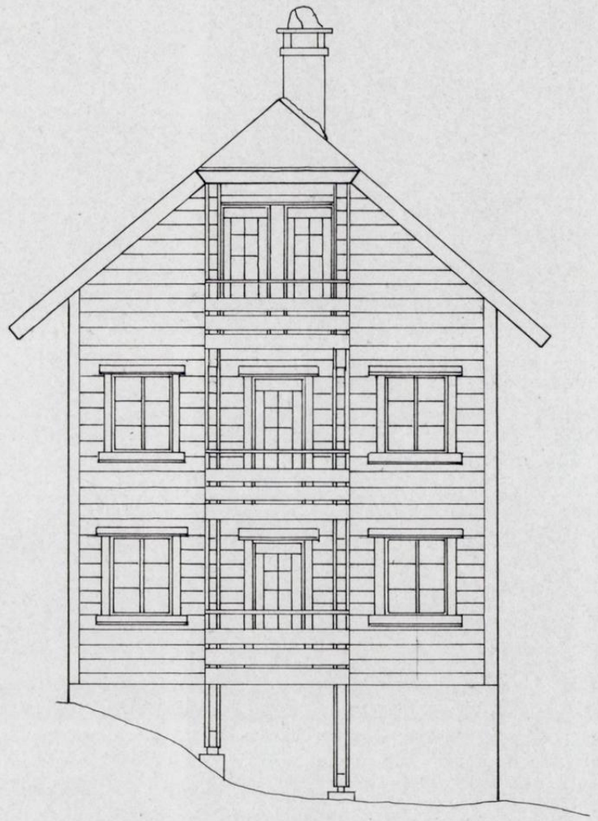
Askøy Teknisk etat
26 JAN. 1984
A. nr. 511

8
C

30.8.83.	BYGGH.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Ulvøen
	ADR.: 5305 Florvåg, gr.nr.6 br.nr.1.
	BYGGEPL.: D.S.
	TEGN.: Fasader M=1:100
Tlf. 312953	ARK.: Bjørn K. Eik, Reirbygg, Steintjellergt. 23



Sydvest

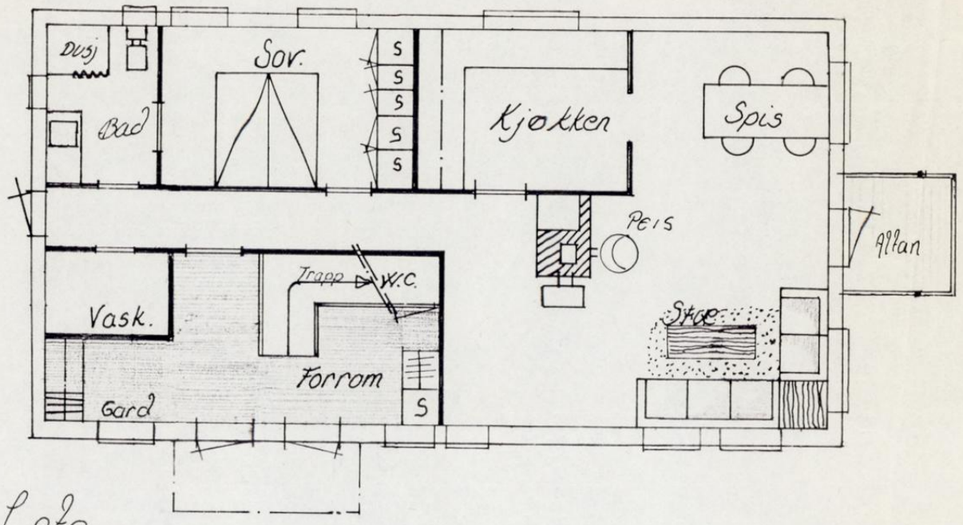


Sydøst

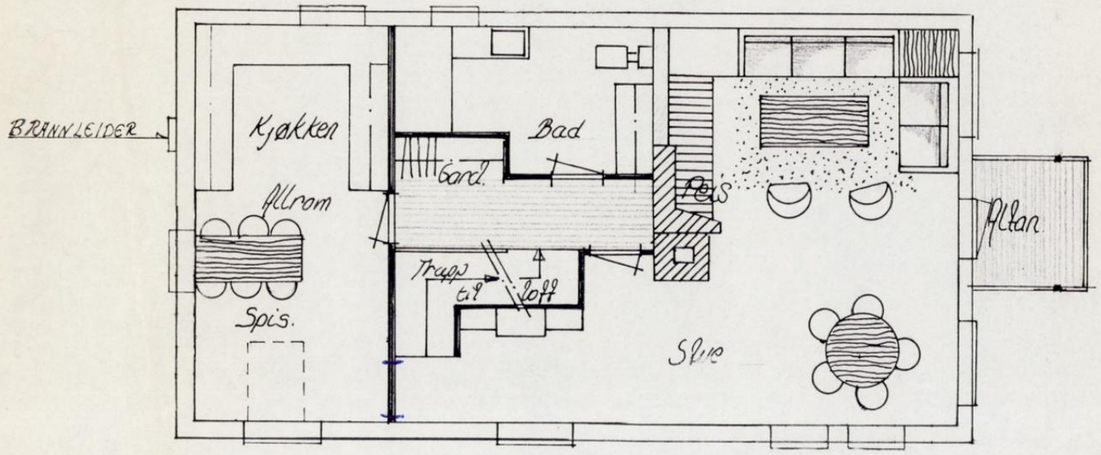
Askøy Tekn. etat
26 JAN. 1984
A. nr. 51

7

30.8.83.	BYGGH.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Ulvøen
	ADR.: 5305 Florvåg gr.nr. 6, br.nr. 1.
	BYGGEPL.: D.S.
	TEGN.: Fasader M=1:100
Tlf. 329953	ARK.: Bjørn C. Eik, Reinbygg. Steinkjellergt. 13



Plan 1. etg



Plan 2. etg.

Plan 1. etg.

U1, U2 og U3 forrom, gard 8,8 m²
U4 vask 2,9 m²
U5 gang 6 m²
U6 bad 4,7 m²
U7 sov. 10,4 m²
U8 kjøkken 8,6 m²
U9 og U10 stue 23,6 m²
U11 spis. 8,3 m²

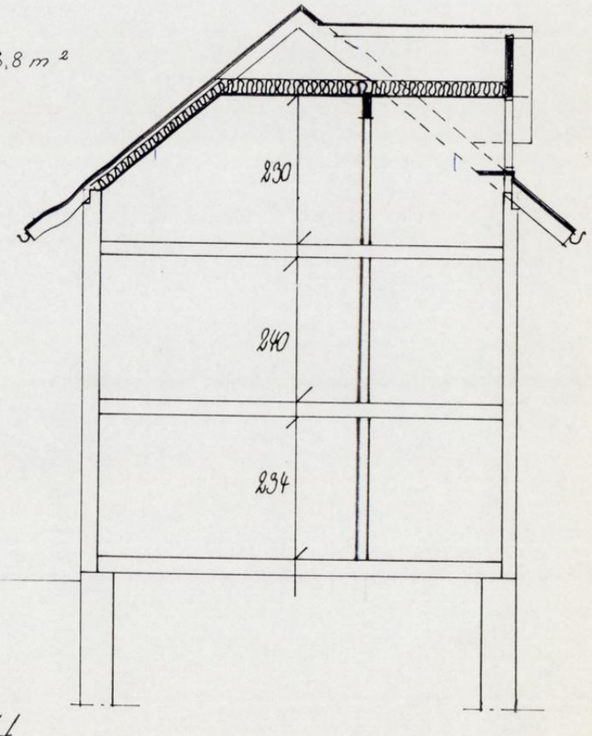
Plan 2. etg.

H1 og H10 trapp 3,2 m²
H2 gang, gard 5,8 m²
H3 spis, allrom 12,2 m²
H4 kjøkken 9,3 m²
H5 og H6 bad 8 m²
H7, H8 og H9 stue 40,6 m²

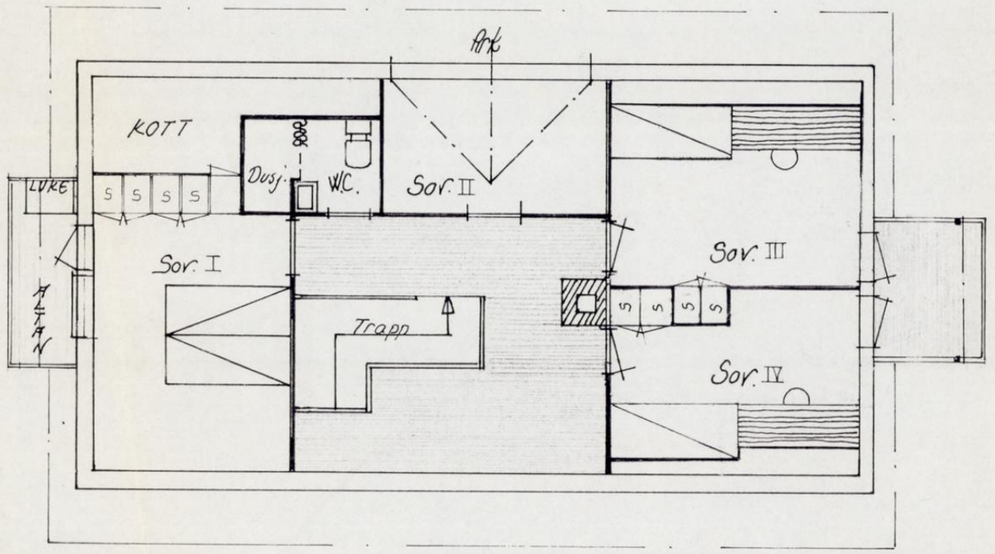
Plan loftsetg.

H11 trapp 3,2 m²
H12 og H13 gang 14,4 m²
H14 sov I 14,6 m²
H15 WC 2 m²
H16 sov. II 8,2 m²
H17 sov. III 13,5 m²
H18 sov. IV 13,5 m²

K1 kott 5,4 m²



Tverrsnitt



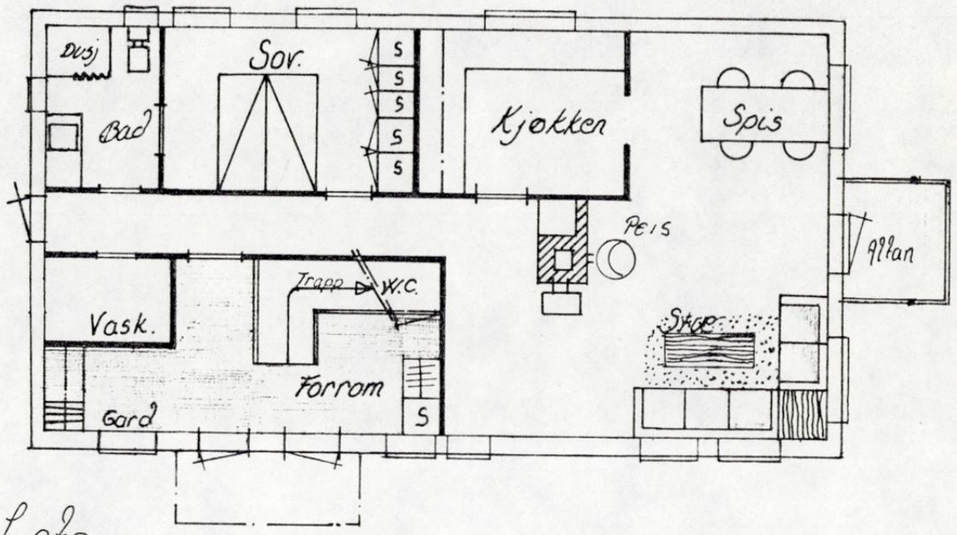
Plan loftsetg.

Askøy Tekn. etat
26 JAN. 1984
A. nr. 511

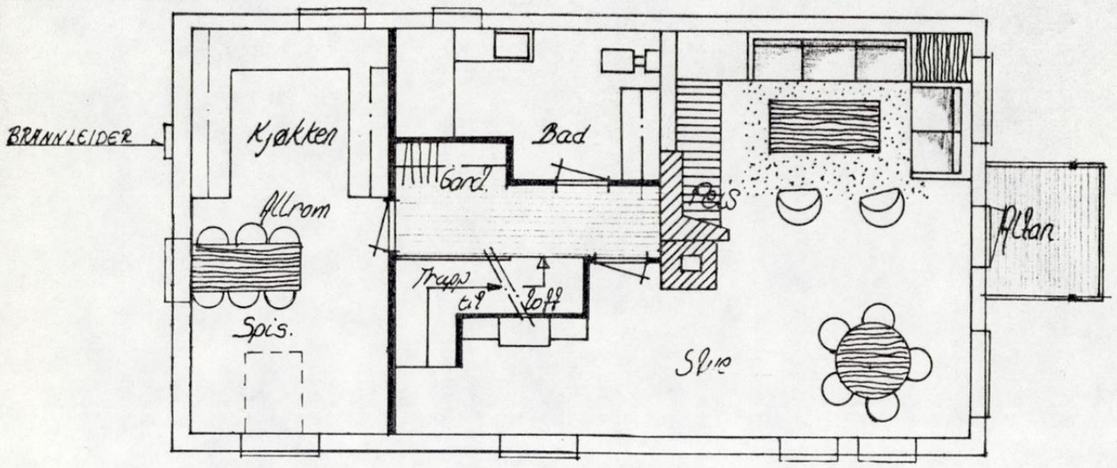
GENERASJONSBOLIG

3a

30.11-82. 30.8.-83.	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Fargen Ulvåen Adr.: D.S. Byggepl.: 5305 Florvåg. gr.nr.6 br.nr.1. Tegn.: Planer, snitt M: 1:100
Itg. 31295	Ark.: Bjørn V. Eik Reinbygg. Steinbjørnsgt. 13



Plan 1. etg



Plan 2. etg.

Plan 1. etg.

U1, U2 og U3 forrom, gard 8,8 m²
U4 vask 2,9 m²
U5 gang 6 m²
U6 bad 4,7 m²
U7 sov 10,4 m²
U8 kjøkken 8,6 m²
U9 og U10 stue 23,6 m²
U11 spis. 8,3 m²

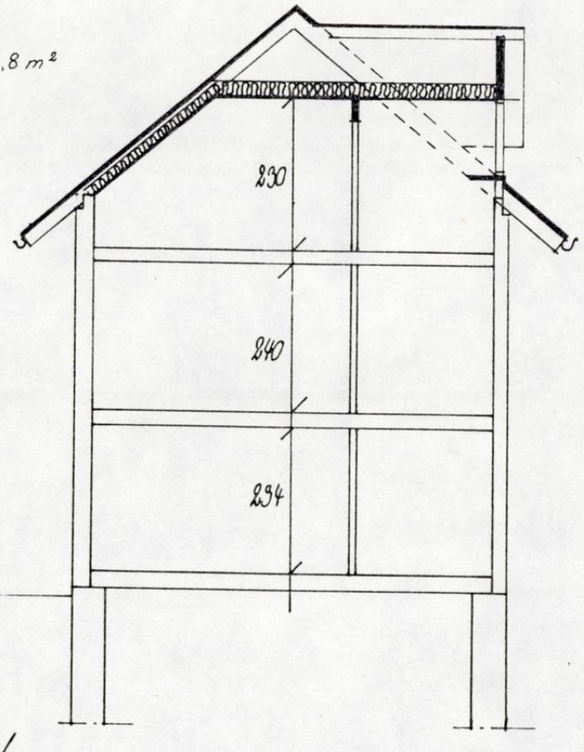
Plan 2. etg.

H1 og H10 trapp 3,2 m²
H2 gang, gard 5,8 m²
H3 spis, allrom 12,2 m²
H4 kjøkken 9,3 m²
H5 og H6 bad 8 m²
H7, H8 og H9 stue 40,6 m²

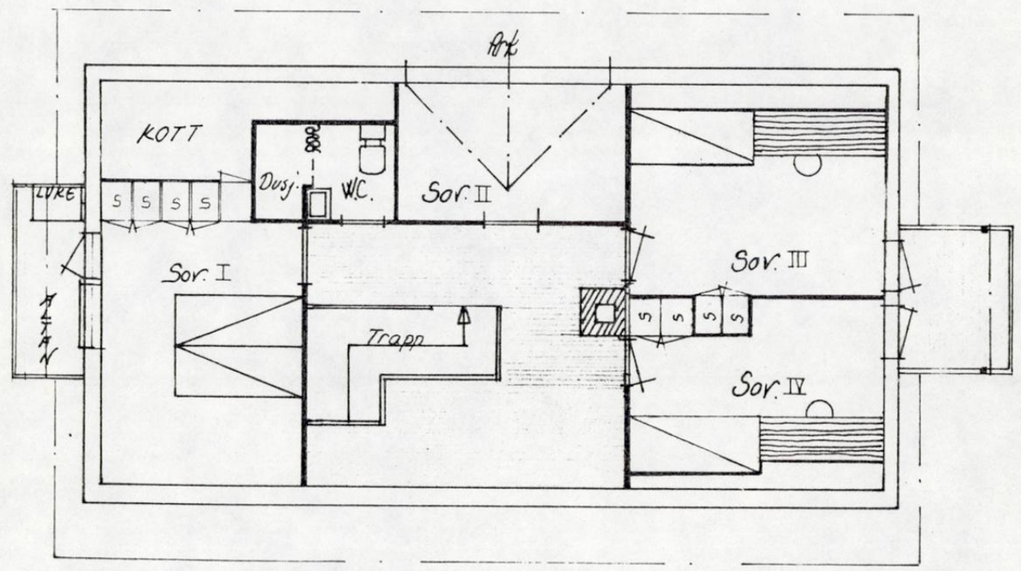
Plan loftsetg.

H11 trapp 3,2 m²
H12 og H13 gang 14,4 m²
H14 sov I 14,6 m²
H15 WC 2 m²
H16 sov. II 8,2 m²
H17 sov. III 13,5 m²
H18 sov. IV 13,5 m²

K1 kott 5,4 m²



Tverrsnitt



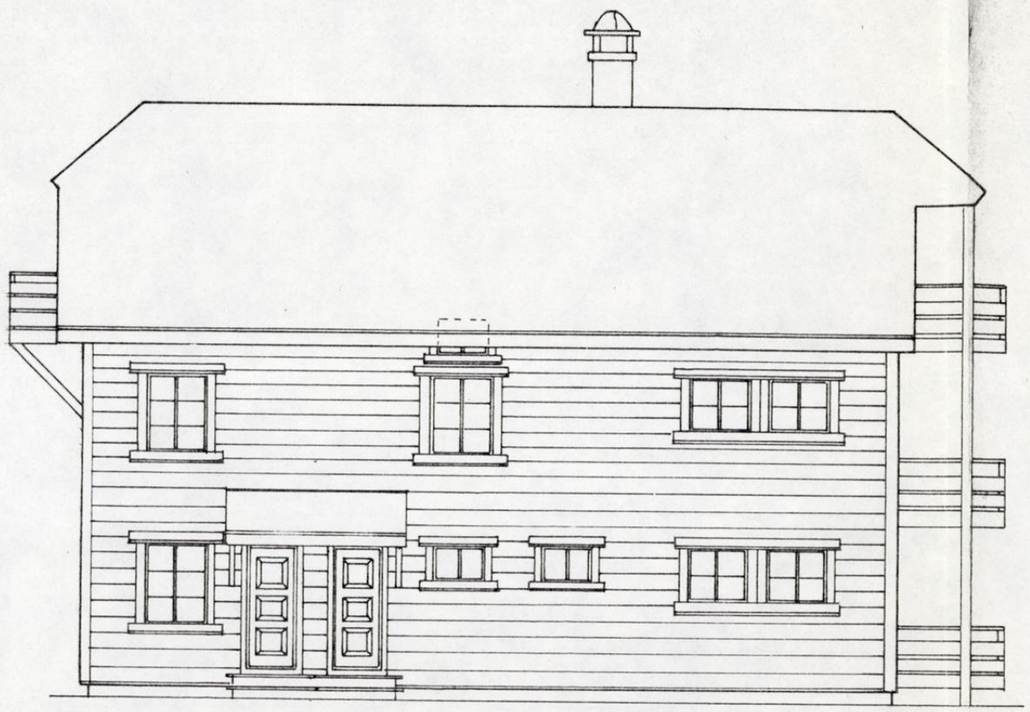
Plan loftsetg.

Askøy Kom. utar
26 JAN. 1984
A. nr. 511

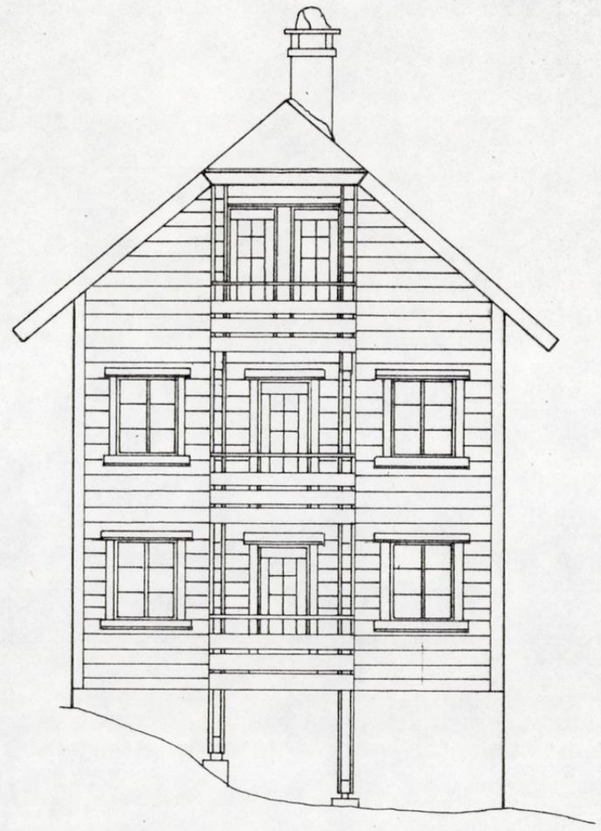
GENERASJONSBOLIG

3a

30.11-82. 30.8.-83.	Byggh.: Ingrar og Idun Tvedt, Fargen Utvæn Ark.: D.S.
	Byggepl.: 5305 Florvåg. gr.nr.6 br.nr.1.
	Tegn.: Planer, snitt M: 1:100
Ltr. 312953	Ark.: Gjøen V. Ek Teinbygg. Steinkjellbrgt. 15



Sydvest

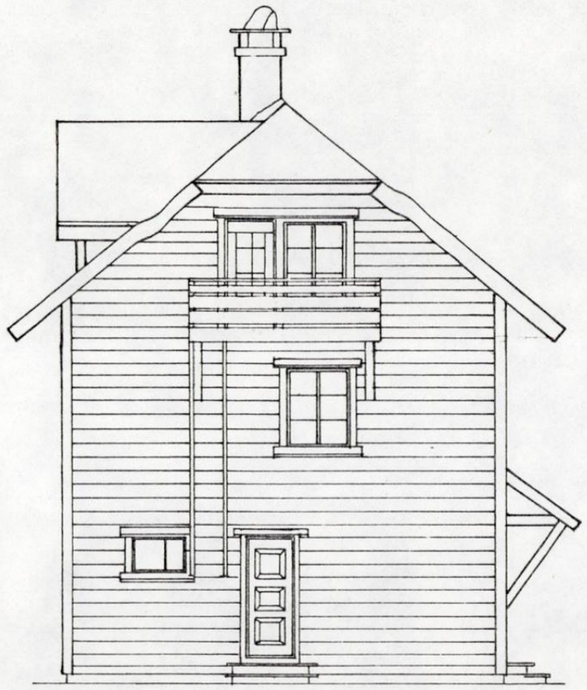


Sydøst

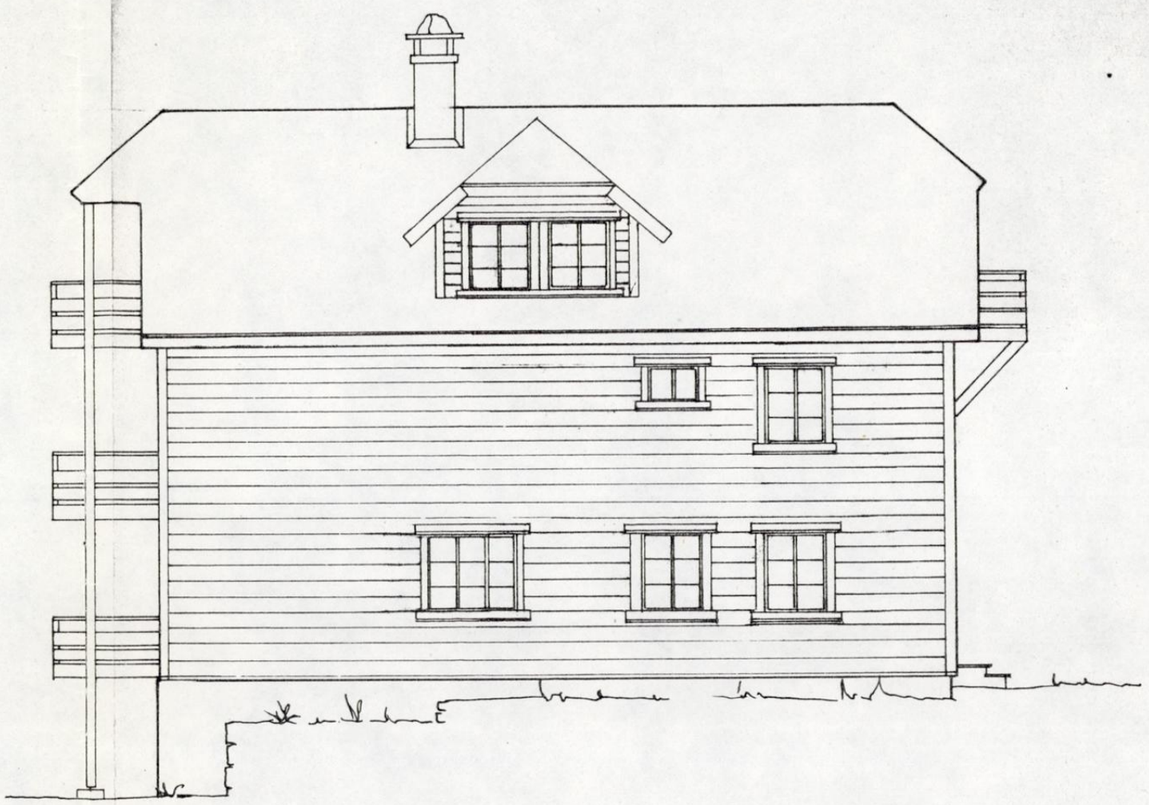
Arkov T... kap.
26 JAN. 1984
A. nr. 511

7

30.8.83.	BYGGH.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Ulvøen
	ADR.: 5303 Florvåg gr.nr. 6, br.nr. 1.
	BYGGEPL.: 0.5.
	TEGN.: Fasader M=1:100
TLF. 31 29 53	ARK.: Bjørn Eik, Reidbygg. Steinkjellergt. 13



Nordvest

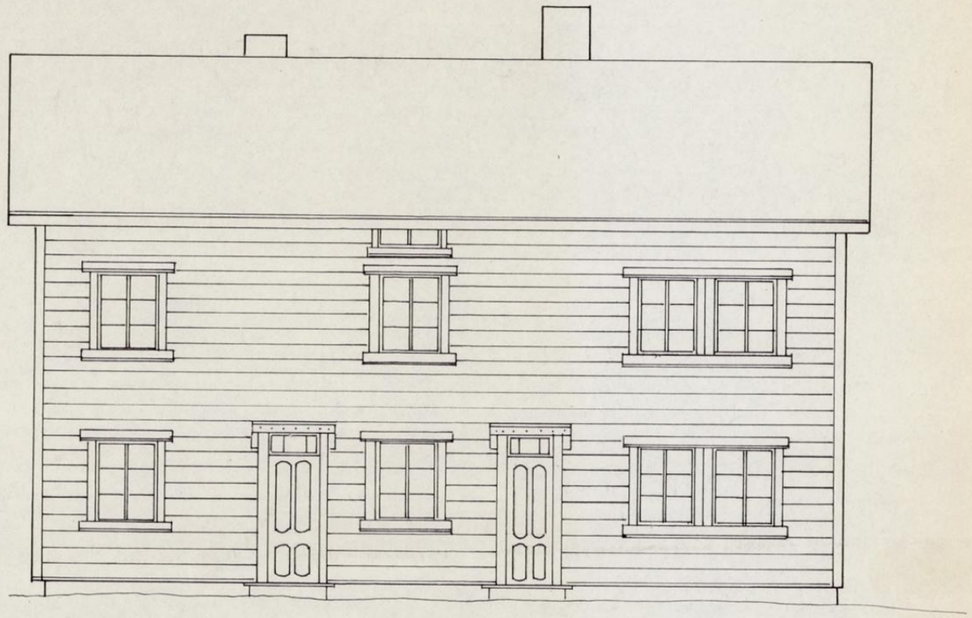


Nordøst

ASKØY T.
26 JAN. 1984
A. nr. 511

8

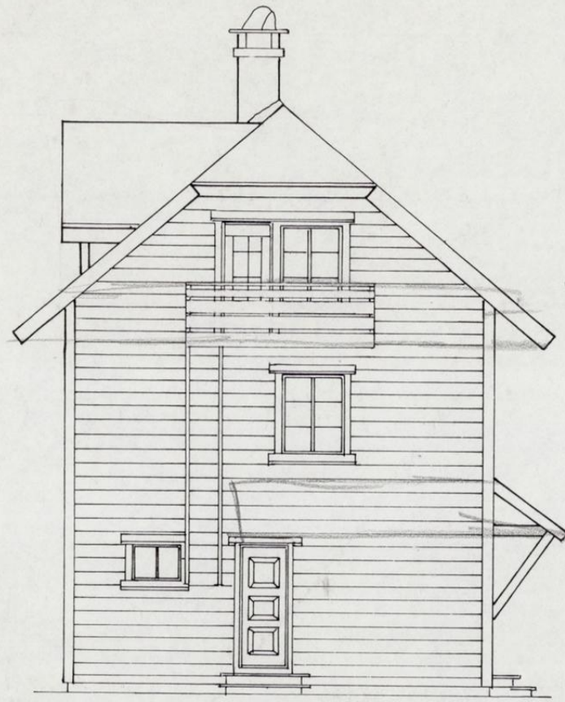
30.8.83.	BYGGH.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Ulvøen
	ADR.: 5305 Florvåg, gr.nr.6 br.nr.1.
	BYGGEPL.: D.S.
	TEGN.: Fasader M=1:100
Tlf. 312953	ARK.: Bjørn K. Eik, Reidbygg, Steinbjellergt. 23



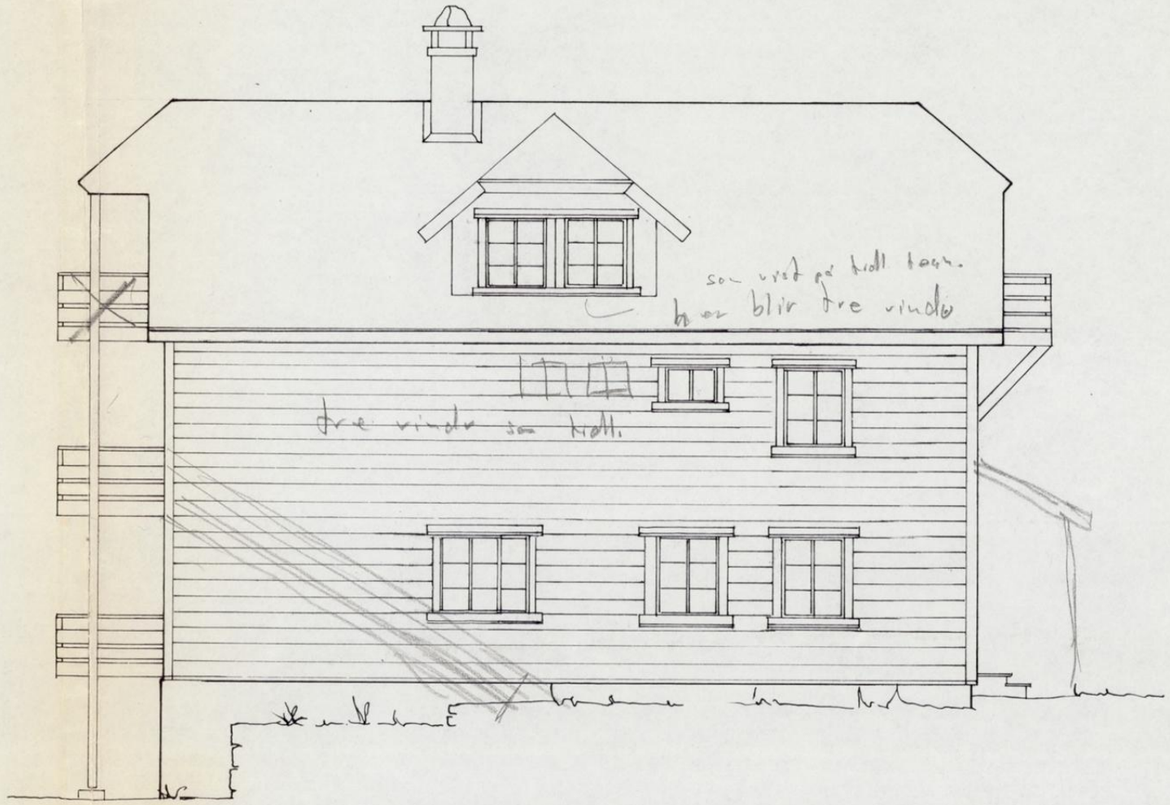
Opprinnelig fasade mot sydvest.

Askøy Tekn. etat
D 1 SEPT. 1983
A. nr. 511

30. 8. 83.	BYGGH.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Ulvøen
	ADR.: 5305 Florvåg, gr.nr. 6 br.nr.?
	BYGGEPL.: D.S.
	TEGN.: Opprinnelig fasade M-1:100
Tlf. 312953	ARK.: Bjørn V. Eik, Reir bygg, Steintjellergt. 23



Nordvest

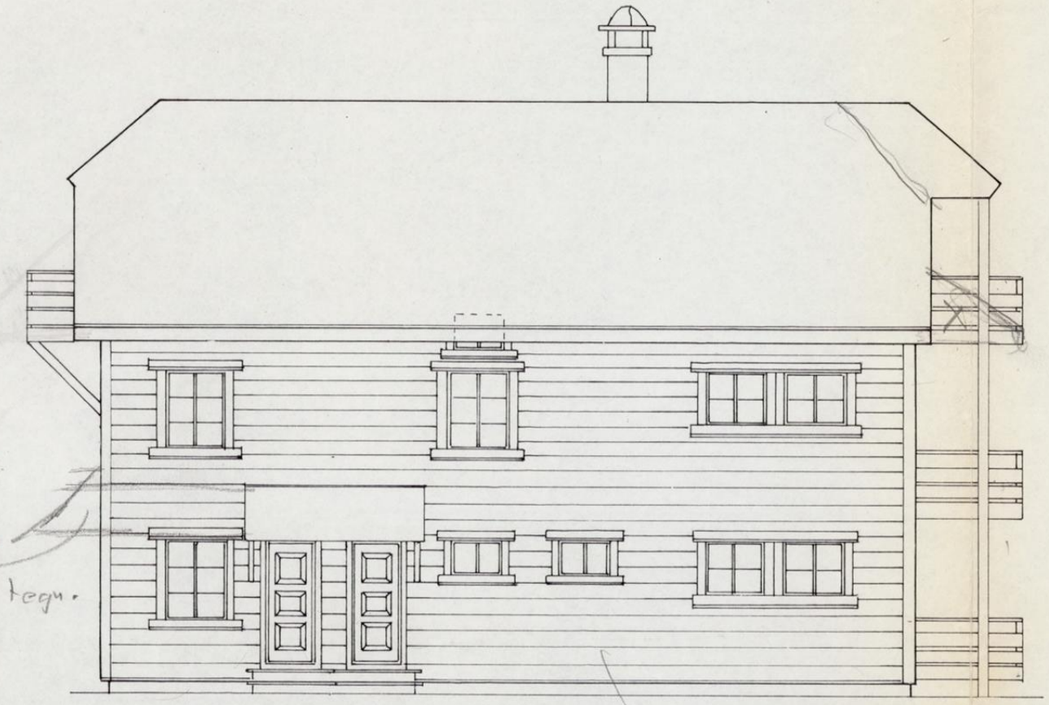


Nordøst

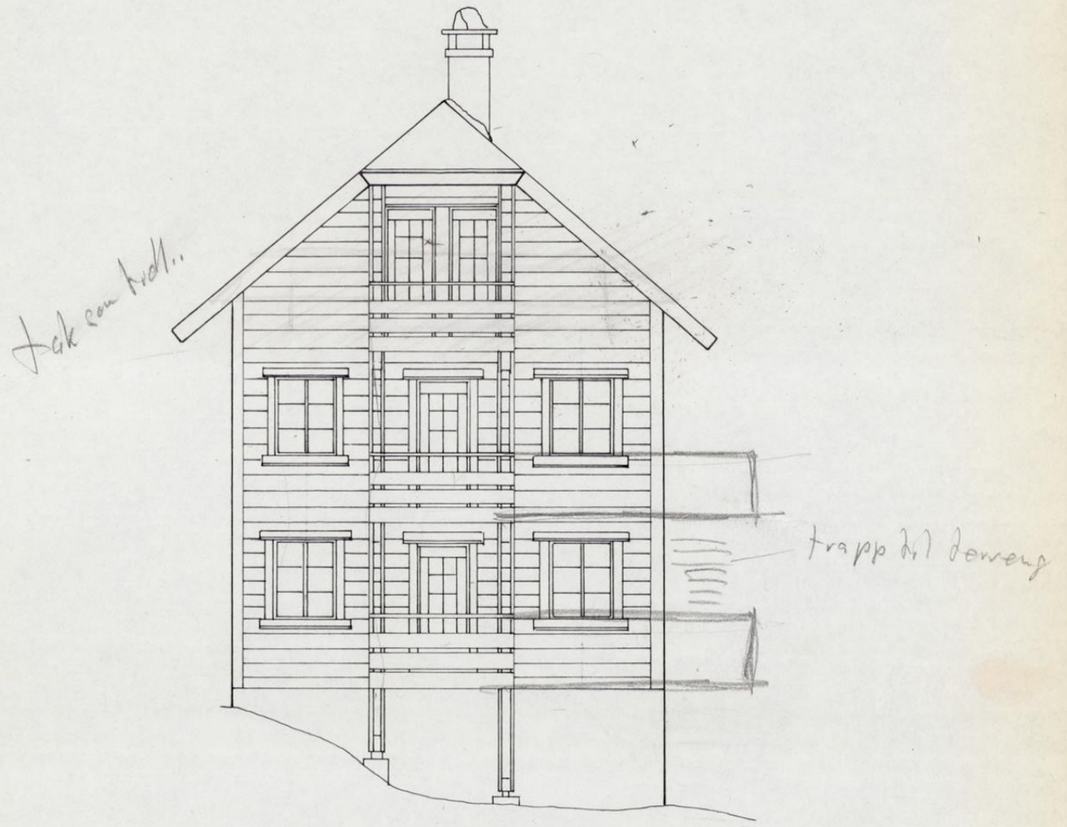
Askøy Tekn. etat
0 1 SEPT. 1983
A. nr. 511

8

30.8.83.	BYGGH.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Ulvøen
	ADR.: 5305 Florvåg, gr.nr.6 br.nr.1.
	BYGGEPL.: D.S.
	TEGN.: Fasader M=1:100
Tlf. 312953	ARK.: Bjørn V. Eik, Bergbygg, Steinbjellergt. 23



Sydvest

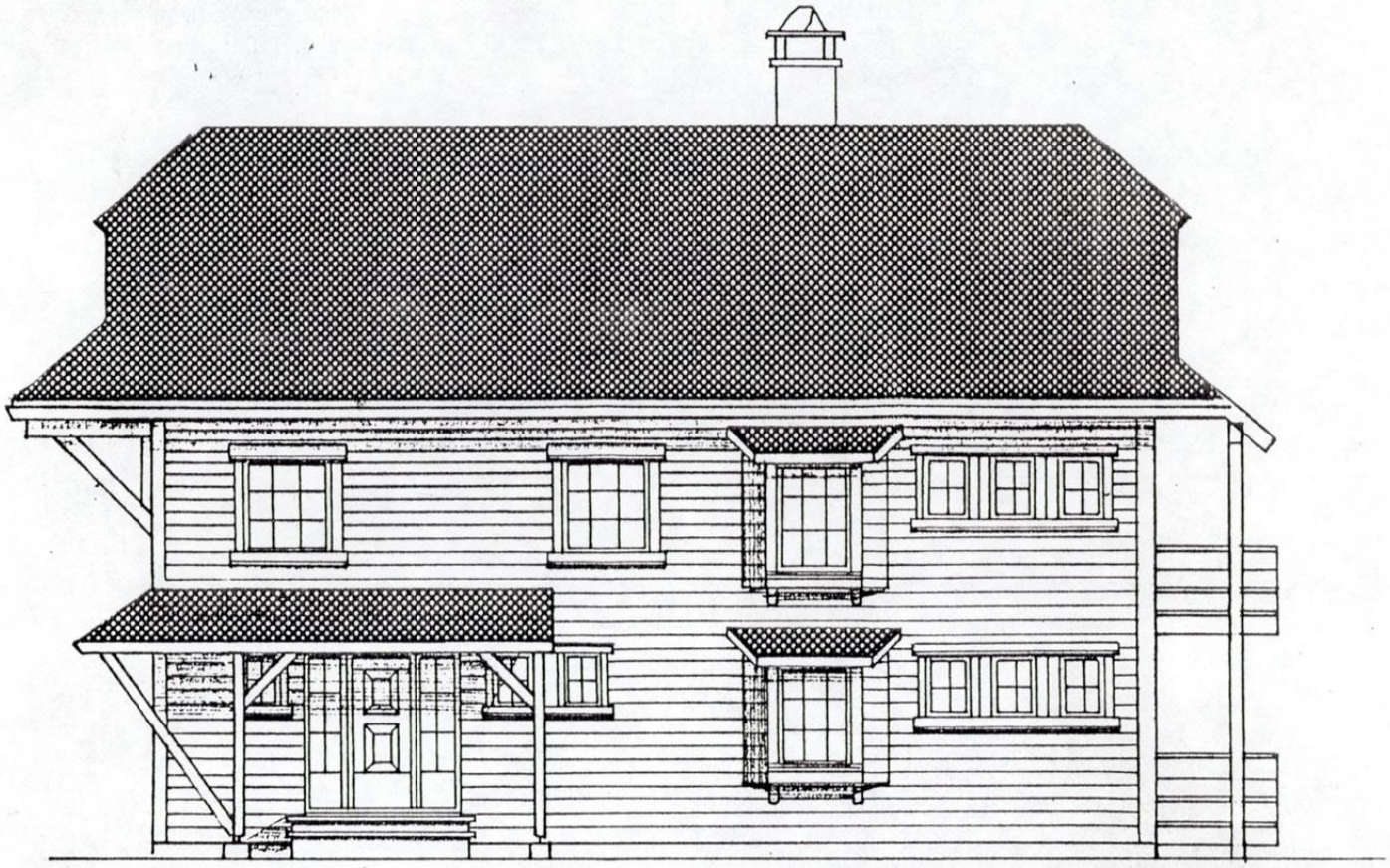


Sydøst

Askøy Tekn. etat
0 1 SEPT. 1983
A. nr. 511

7

30.8.83.	BYGGH.: Ingvar og Idun Tvedt, Fjørgen Ulvøen
	ADR.: 5305 Florvåg gr.nr. 6, br.nr. 1.
	BYGGEPL.: D.S.
	TEGN.: Fasader M=1:100
Tlf. 312953	ARK.: Bjørn Eik, Reinbygg, Steinbjellerst. 23

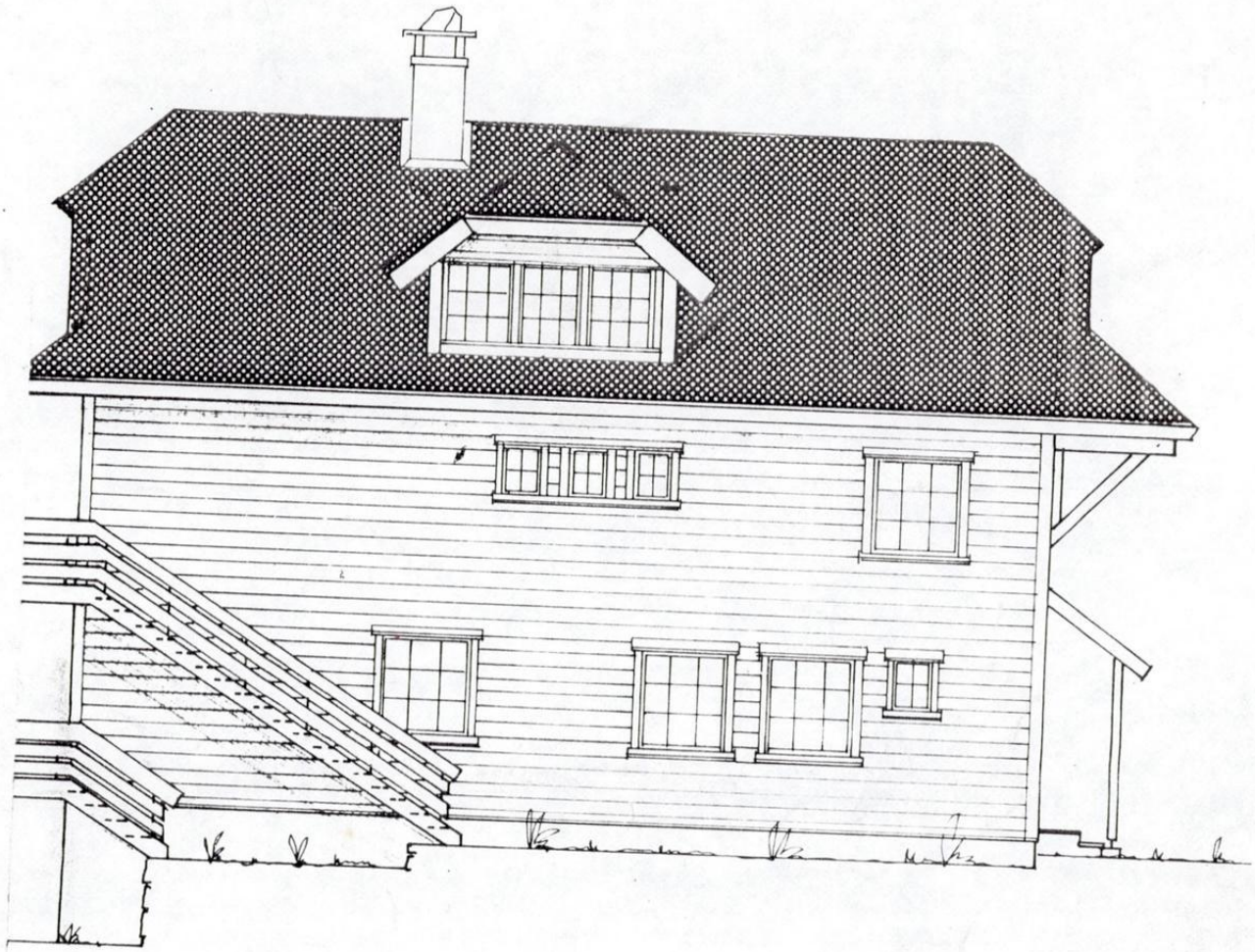


Sydvest

Askøy Tekn. etat
2 8 FEB. 1983
A. nr. 511

GENERASJONSBOLIG

10·2·83	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Ur... Adr.: 5305 Florvåg gr.nr. 6. br.nr. 1... Byggepl.: D.S. Tegn.: Fasader M Ark.: Bjørn V. Ek. Peirbygg. Steinbeller...
Tlf. 32953	

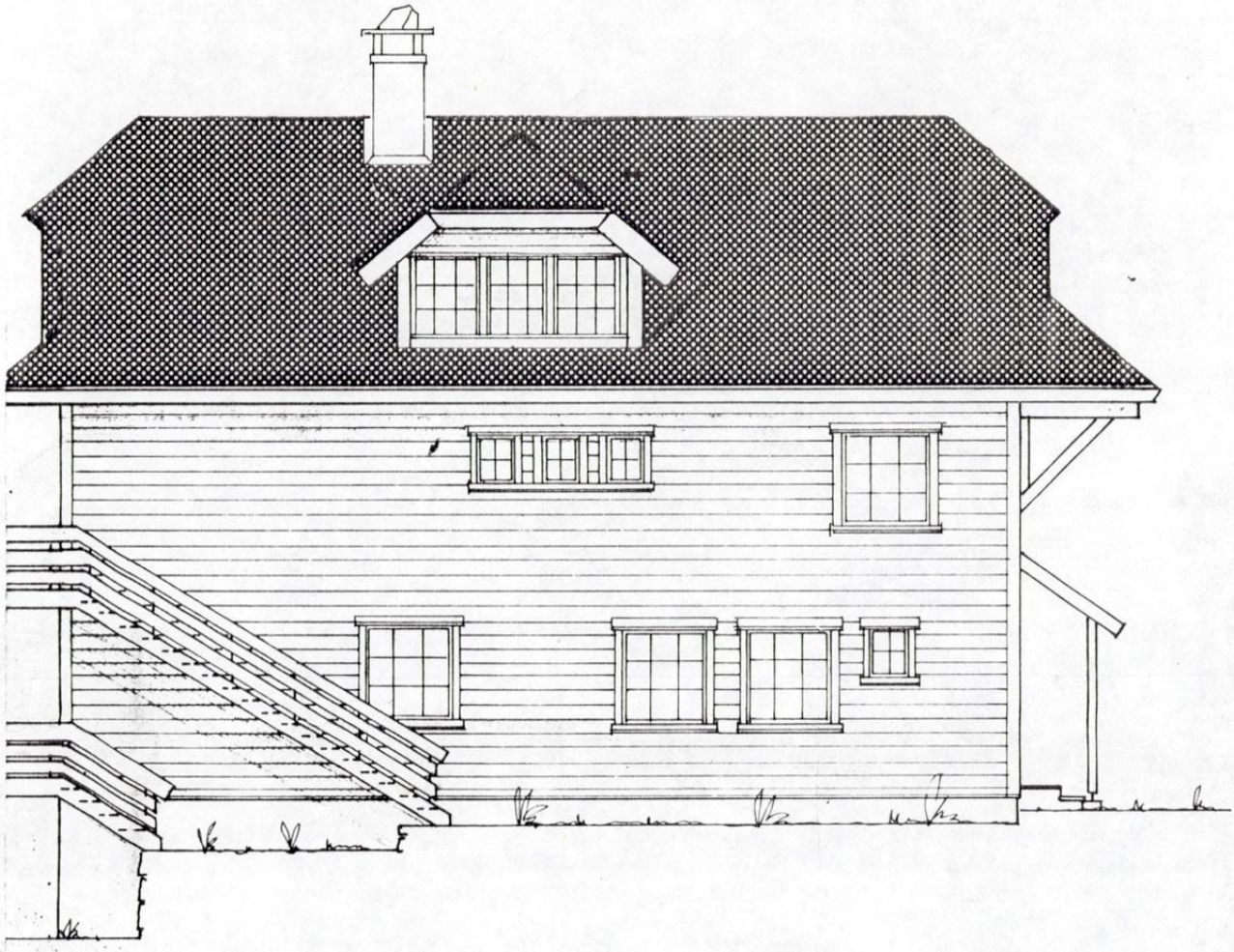


nordøst

Askøy Tekn. etat
2 8 FEB. 1983
A. nr. 511

GENERASJONSBOLIG

10.2.83	BYGGH.: INGVAR OG IDUN TVEDT, FØRGEN UR.
	ADR.:
	BYGGEPL.: 5305 FLORVÅG. GR. NR 6. BR. NR 1
	TEGN.: FASADER
Tlf. 312953	ARK.: Bjørn V. Eik Rørbygg Skunkjellaget 1

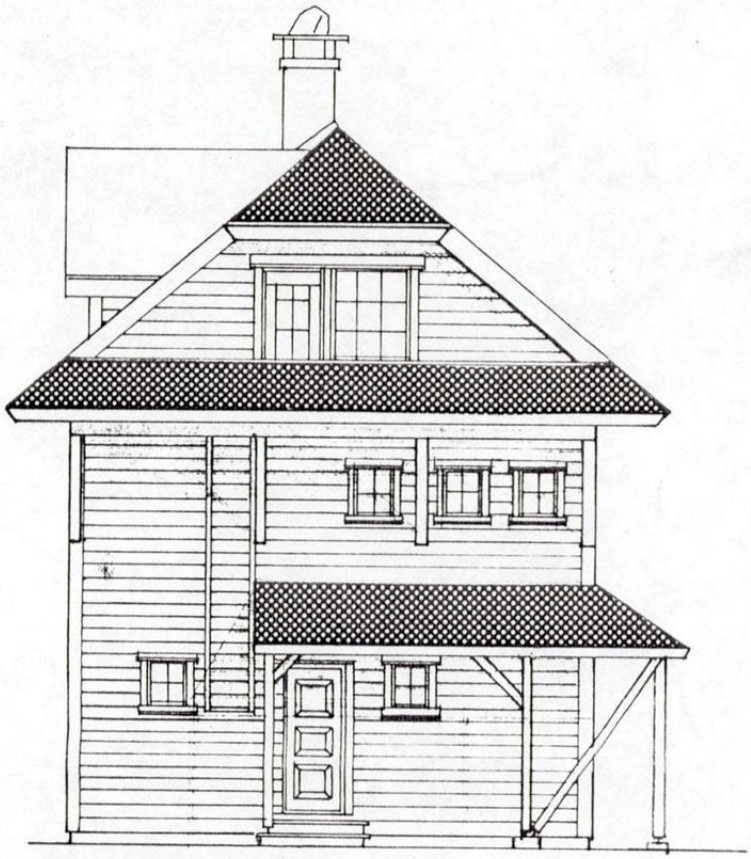


nordøst

Askøy Tekn. etat
2 8 FEB. 1983
A. nr. 511

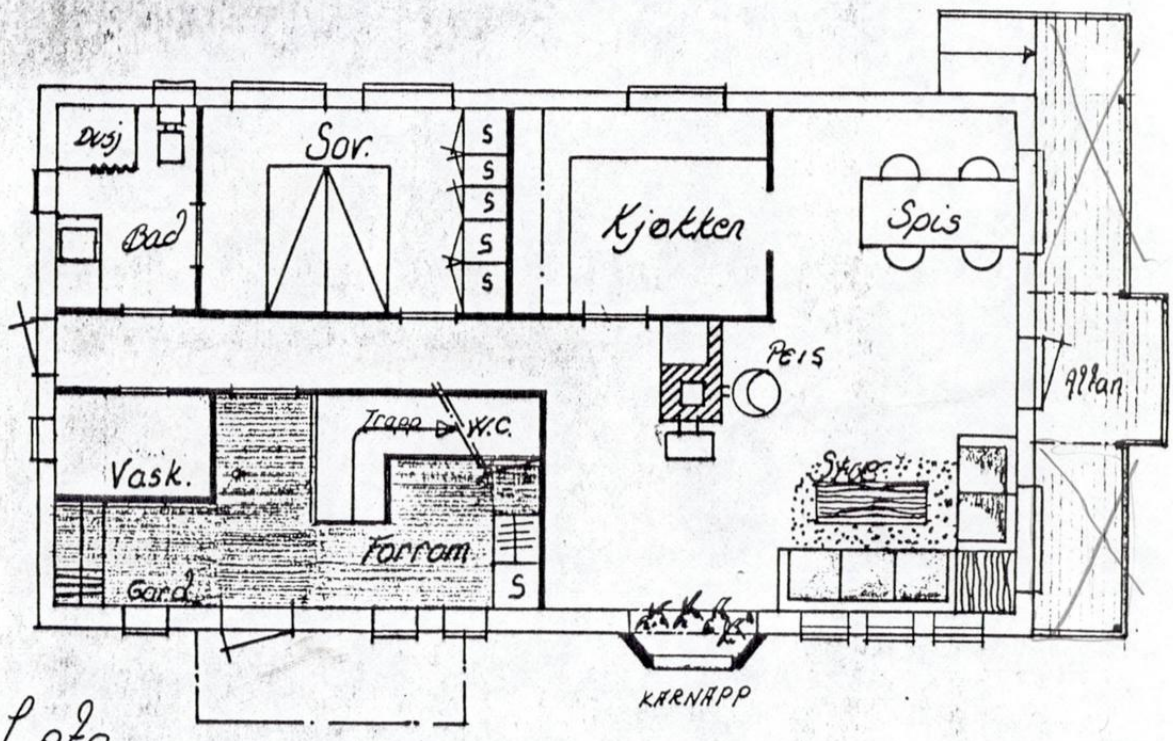
GENERASJONSBOLIG

10.2.83	BYGGH.: INGVAR OG IDUN TVEDT, JØRGEN URVUE
	ADR.:
	BYGGEPL.: 5305 FLORVÅG. GR. NR 6. BR. NR 1.
	TEGN.: FASADER
Tlf. 312953	ARK.: Bjørn V. Eik Reinbygg Skunkjellergt 13.



nordvest

Askøy
2 8 FEB. 1983
A. nr. 511



Plan 1. etg

Plan 1. etg.

U1, U2 og U3 forrom, gard 8,8 m²
U4 vask. 2,9 m²
U5 gang 6 m²
U6 bad 4,7 m²
U7 sov. 10,4 m²
U8 kjøkken 8,6 m²
U9 og U10 stue 23,6 m²
U11 spis. 8,3 m²

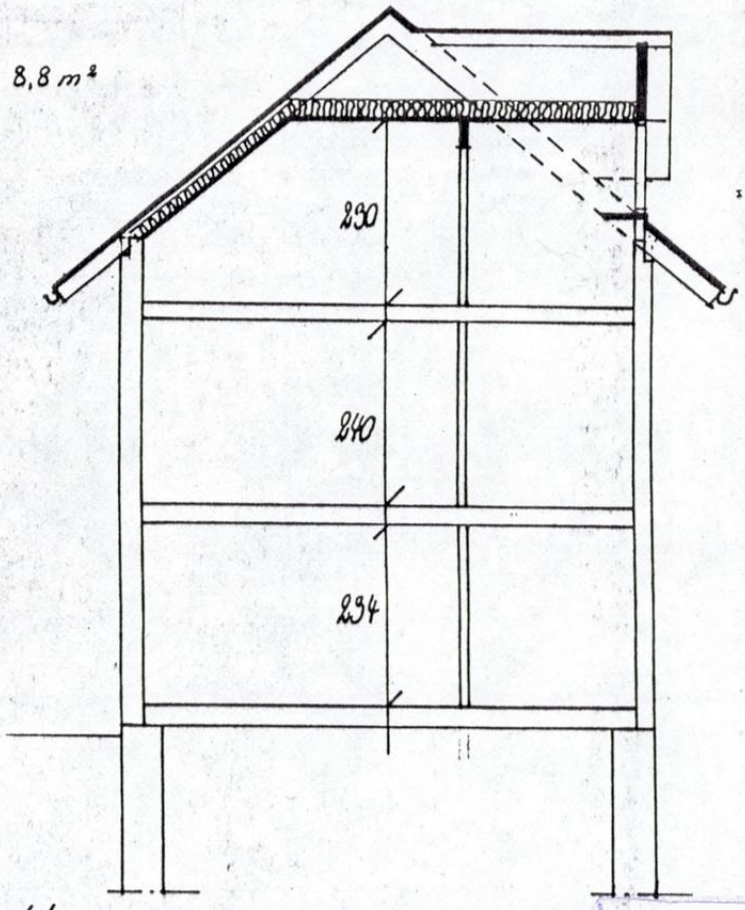
Plan 2. etg.

H1 og H10 Tropp 3,2 m²
H2 gang, gard 5,8 m²
H3 spis, allrom 12,2 m²
H4 kjøkken 9,3 m²
H5 og H6 bad 8 m²
H7, H8 og H9 stue 40,6 m²

Plan loftsetg.

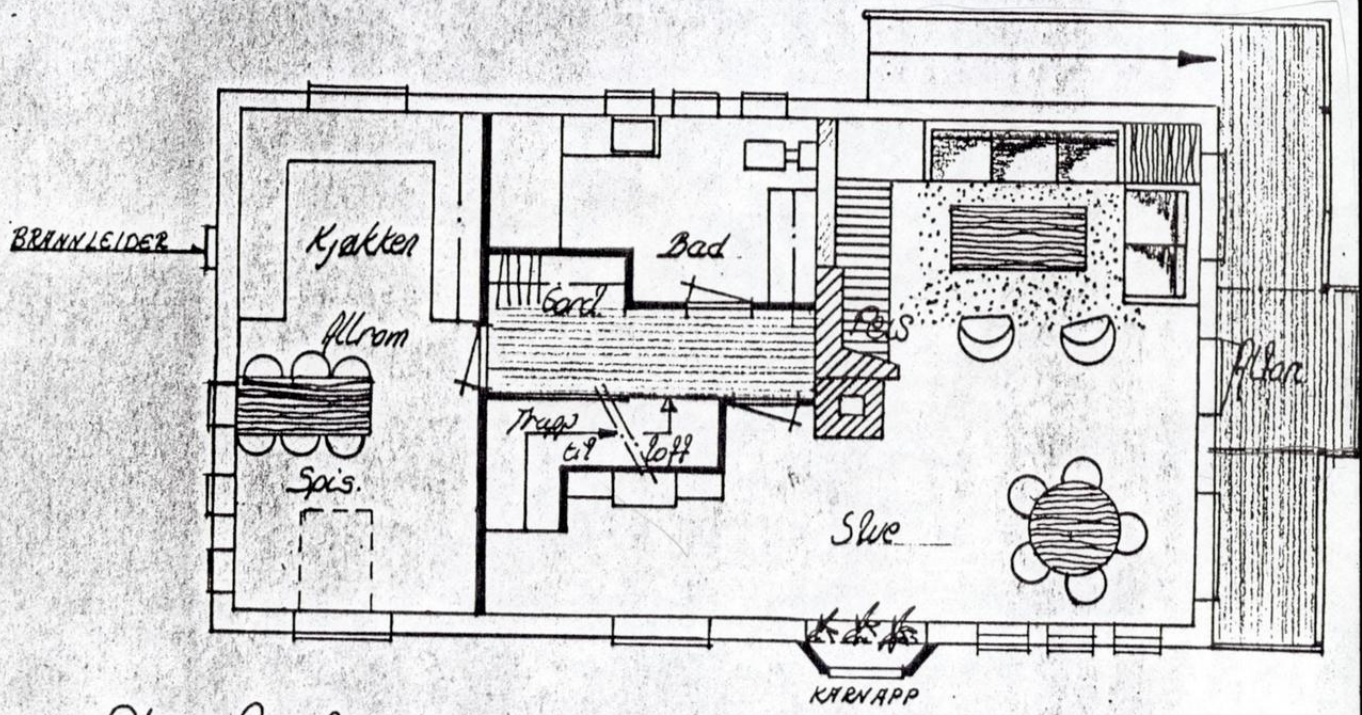
H11 trapp 3,2 m²
H12 og H13 gang 14,4 m²
H14 sov I 14,6 m²
H15 wc 2 m²
H16 sov. II 8,2 m²
H17. sov. III 13,5 m²
H18 sov. IV 13,5 m²

K1 kott 5,4 m²

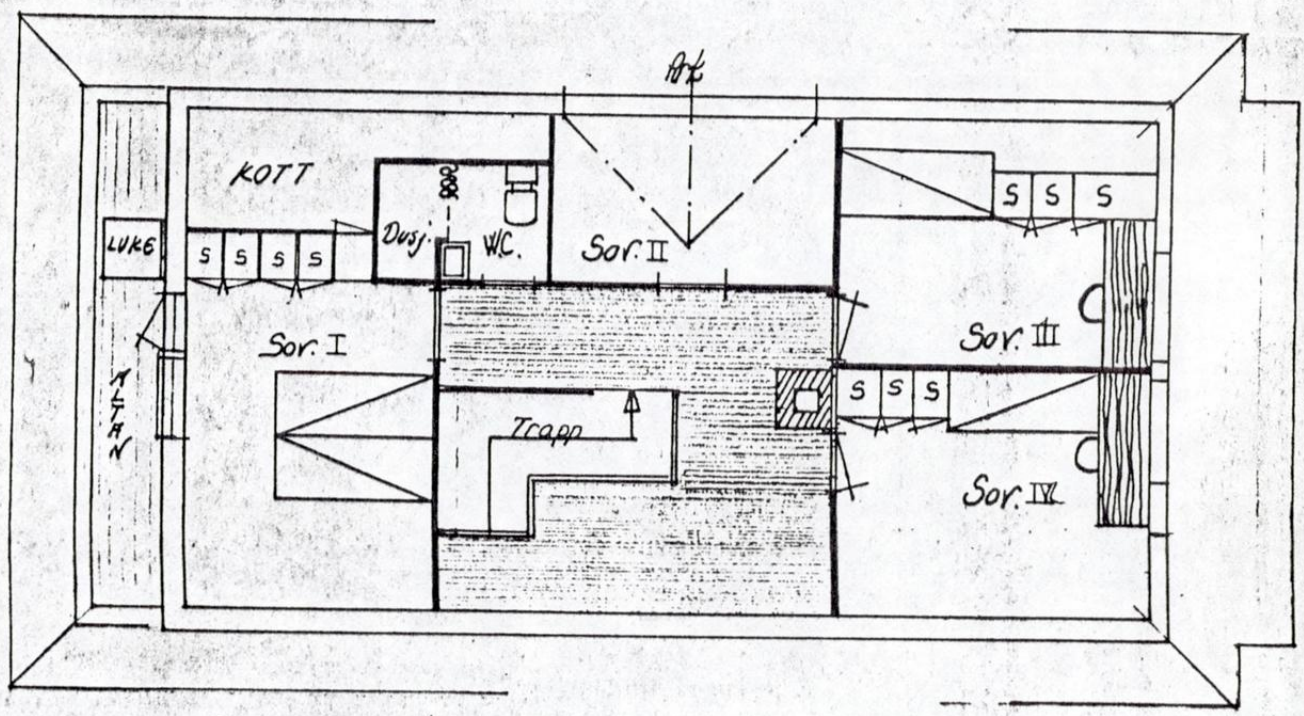


Tverrsnitt

Askøy Tekn. etat
2 8 FEB. 1983
A. nr. 511



Plan 2. etg.

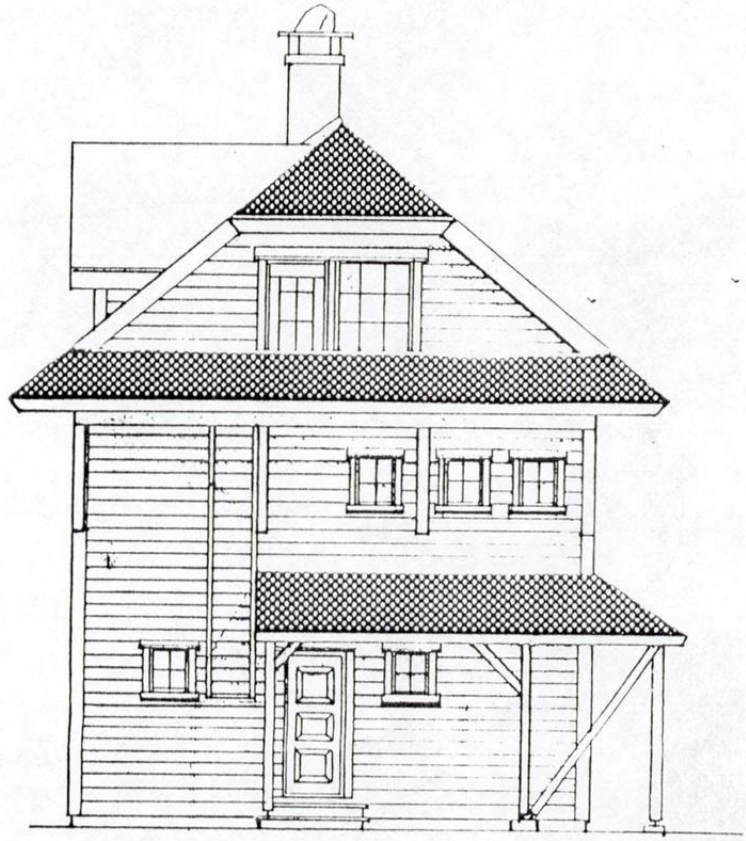


Plan loftsetg.

Akkd.
28 FEB. 1983
A. nr. 511

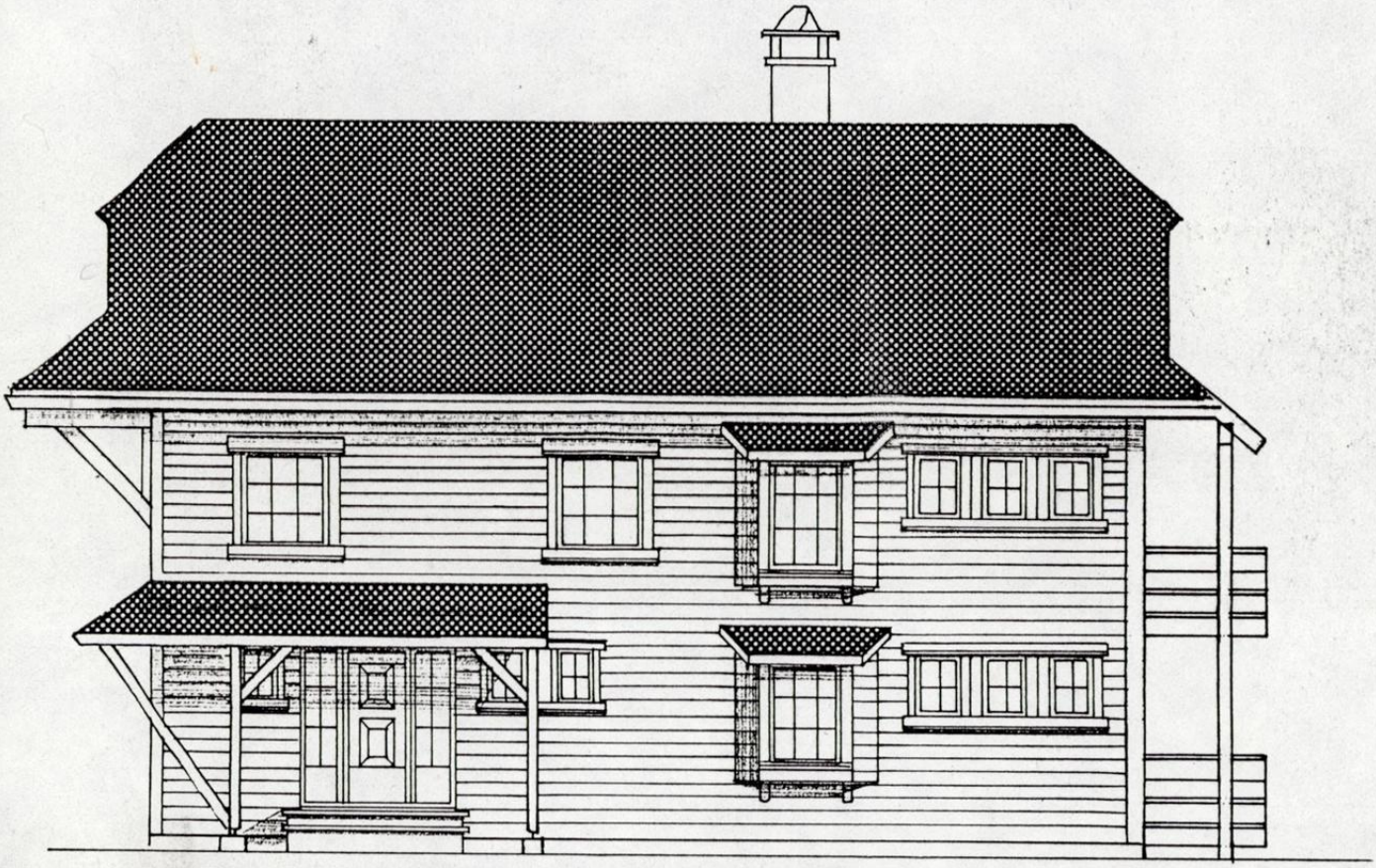
GENERASJONSBOLIG

30.11-82. 10.2-83.	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Forgen Ve Adr.: D.S. Byggepl.: 5305 Florvåg gr.nr. 6 br.nr. Tegn.: Planer, snitt M= 1:
Tlf. 31 29 53	Ark.: Bjørn V. Eik Reinbrigt. Skintjellvegt. 13



nordvest

Askøy T[illegible]
2 8 FEB. 1983
A. nr. 511



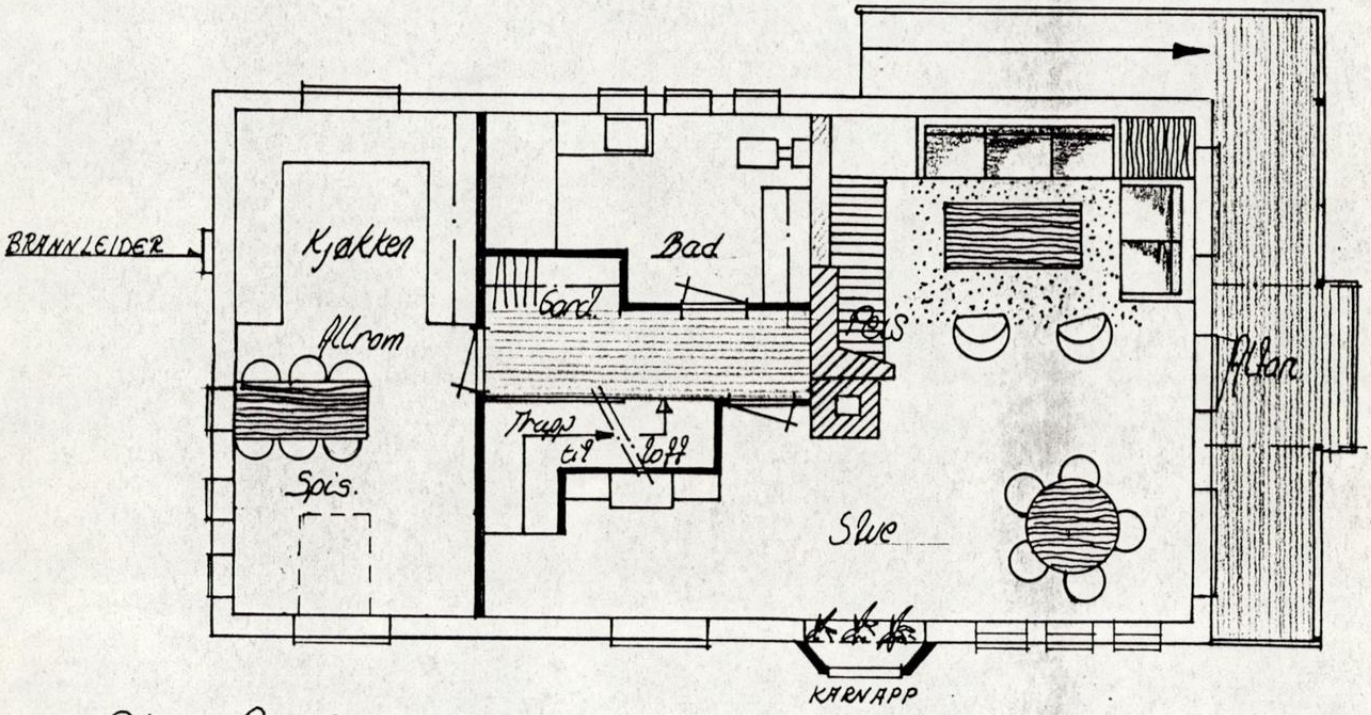
Sydvest

Askøy Takn. etat
2 8 FEB. 1983
A. nr. 511

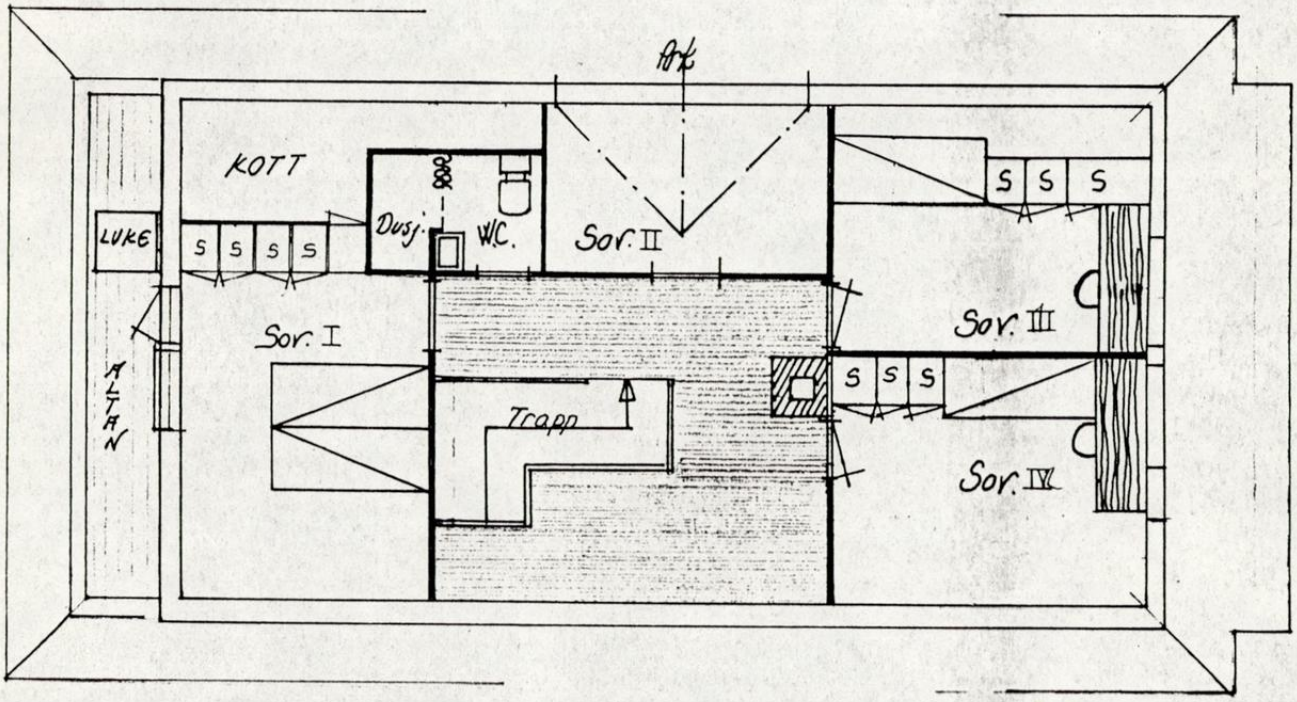
6

GENERASJONSBOLIG

10·2·83	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Urvuen.
	Adr.: 5305 Florvåg gr.nr. 6. br.nr. 1.
	Byggepl.: D.S.
	Tegn.: Fasader M=1:100
Tlf. 312953	Frk.: Bjørn V. Eik, Reirbyen, Steinbellerv. 13



Plan 2. etg.



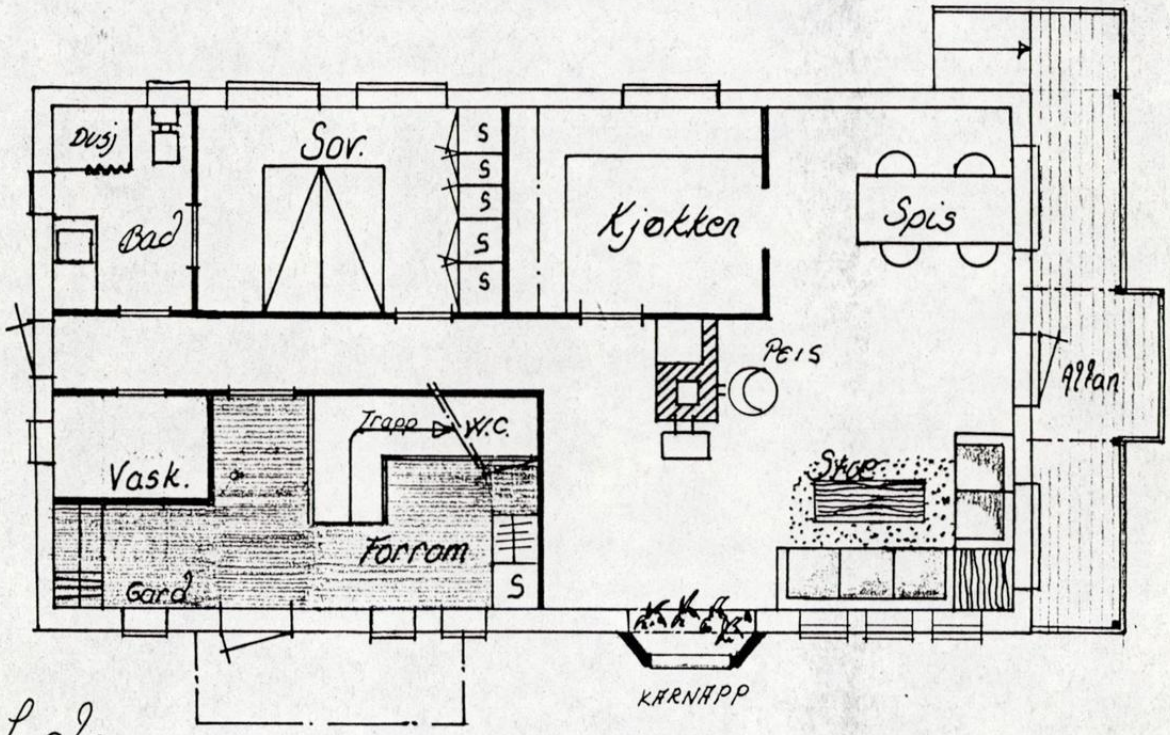
Plan loftsetg.

Askøy T... ...at
2 8 FEB. 1983
A. nr. 511

3

GENERASJONSBOLIG

30.11-82. 10.2-83.	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Fargen Hovden Adr.: D.S.
	Byggepl.: 5305 Florvåg. gr.nr.6 br.nr.1. Tegn.: Planer, snitt M= 1:100
Tlf. 312953	Ark.: Bjørn V. Eik Reinbrigt. Steintjellvegen 13



Plan 1. etg

Plan 1. etg.

U1, U2 og U3 forrom, gard 8,8 m²
U4 vask. 2,9 m²
U5 gang 6 m²
U6 bad 4,7 m²
U7 sov. 10,4 m²
U8 kjøkken 8,6 m²
U9 og U10 stue 23,6 m²
U11 spis. 8,3 m²

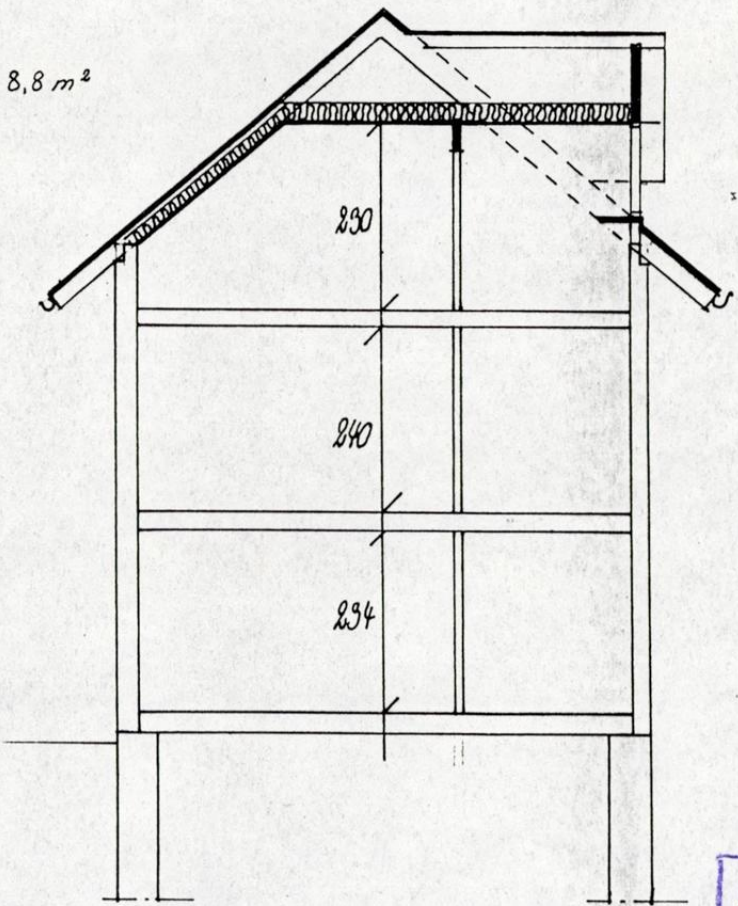
Plan 2. etg.

H1 og H10 trapp 3,2 m²
H2 gang, gard 5,8 m²
H3 spis, allrom 12,2 m²
H4 kjøkken 9,3 m²
H5 og H6 bad 8 m²
H7, H8 og H9 stue 40,6 m²

Plan loftsetg.

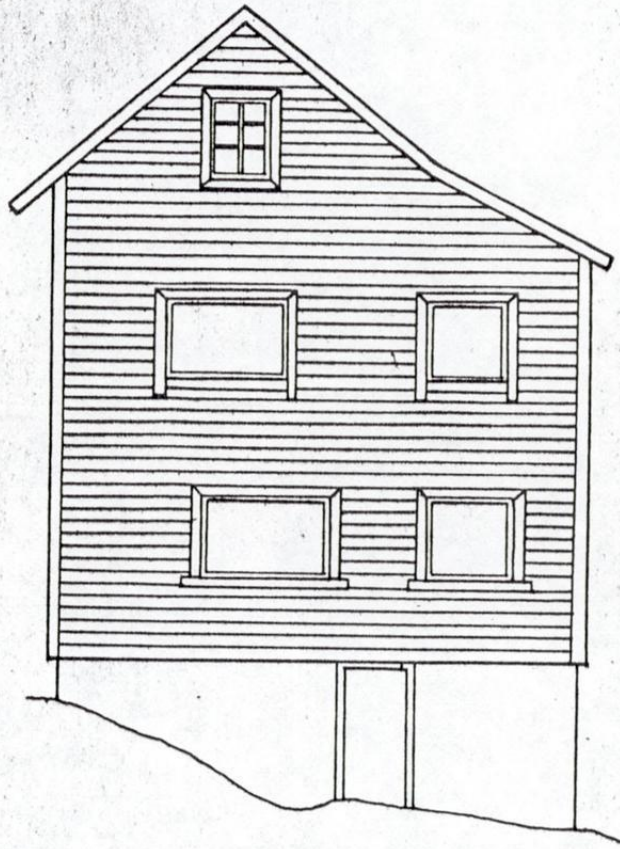
H11 trapp 3,2 m²
H12 og H13 gang 14,4 m²
H14 sov I 14,6 m²
H15 wc 2 m²
H16 sov. II 8,2 m²
H17. sov. III 13,5 m²
H18 sov. IV 13,5 m²

K1 kott 5,4 m²

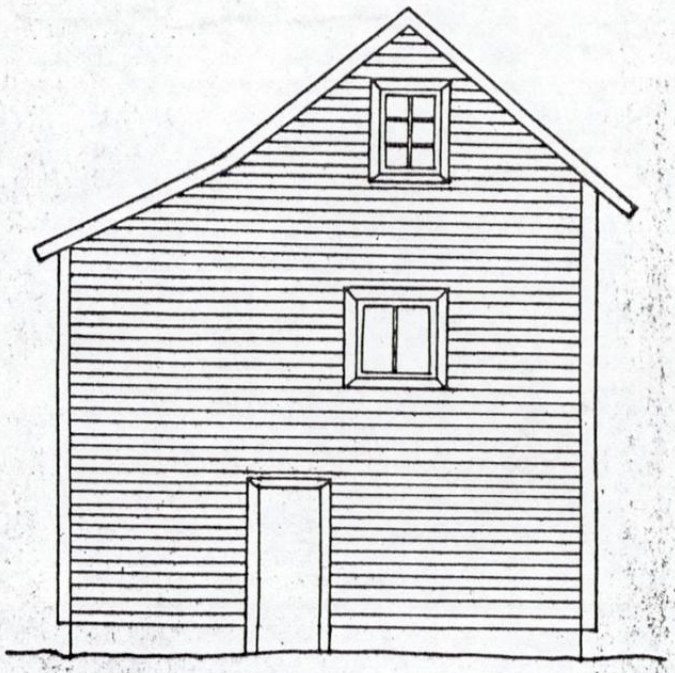


Tverrsnitt

Askøy T...
2 8 FEB. 1983
A. nr. 511



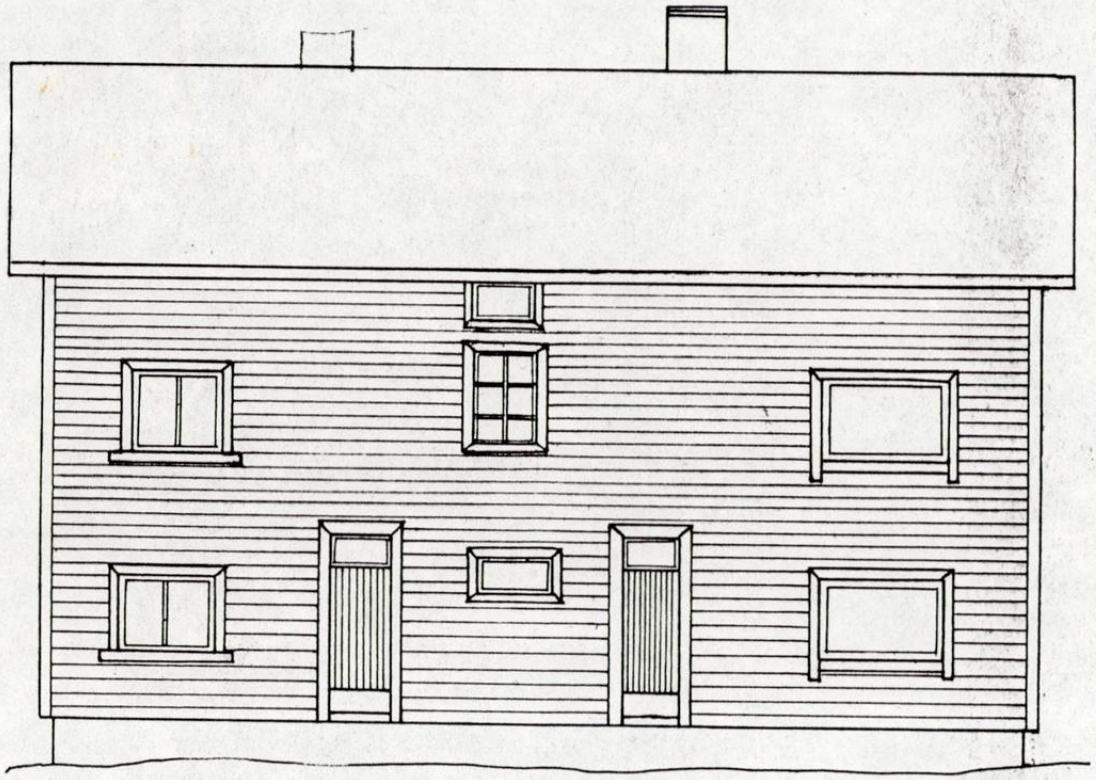
Sydøst.



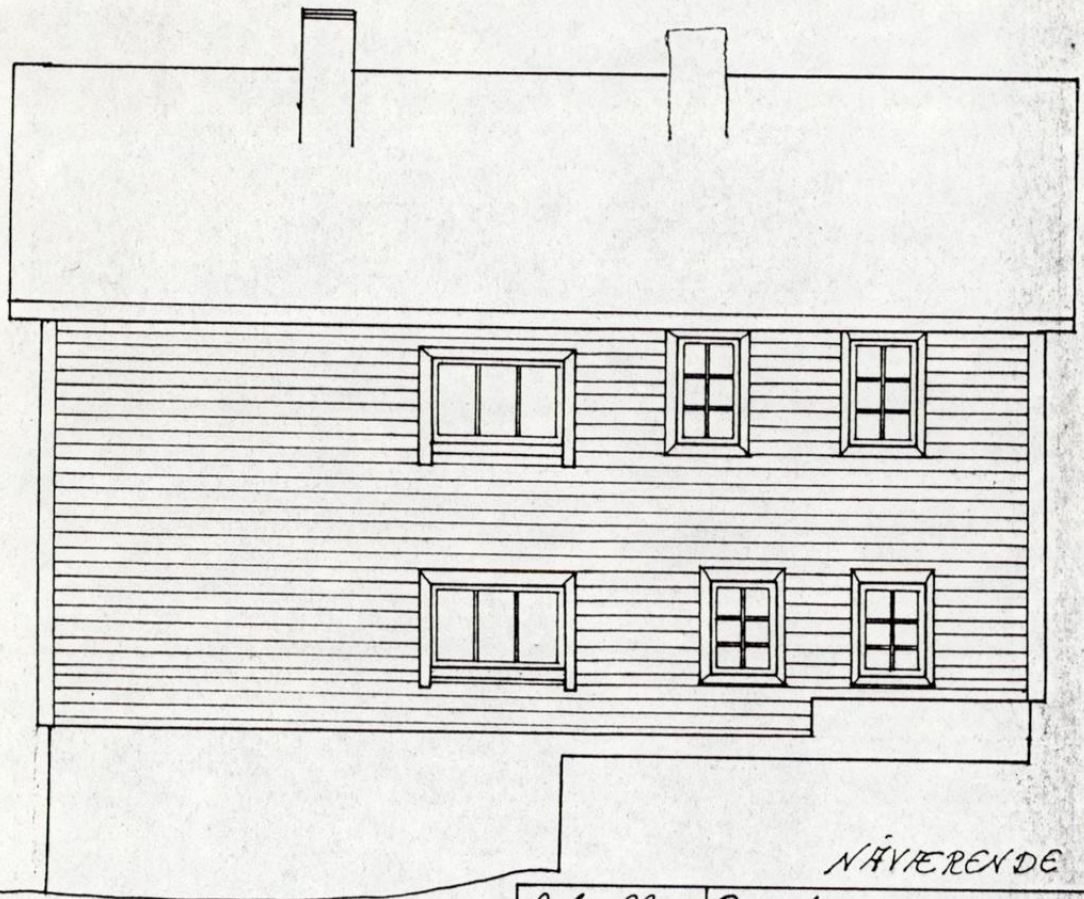
Nordvest

Askøy
2 8 FEB. 1983
A. nr. 511

Nord



dvest

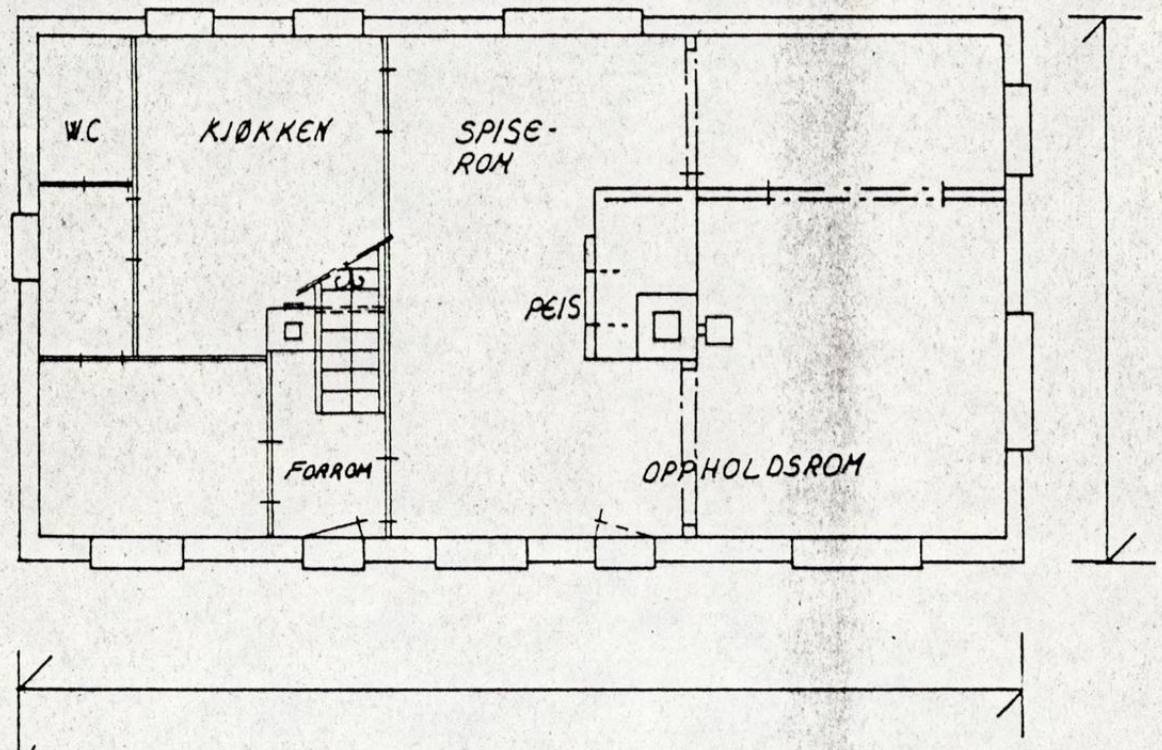


Askøy Tekn. etat
2 8. FEB. 1983
A. nr. 511

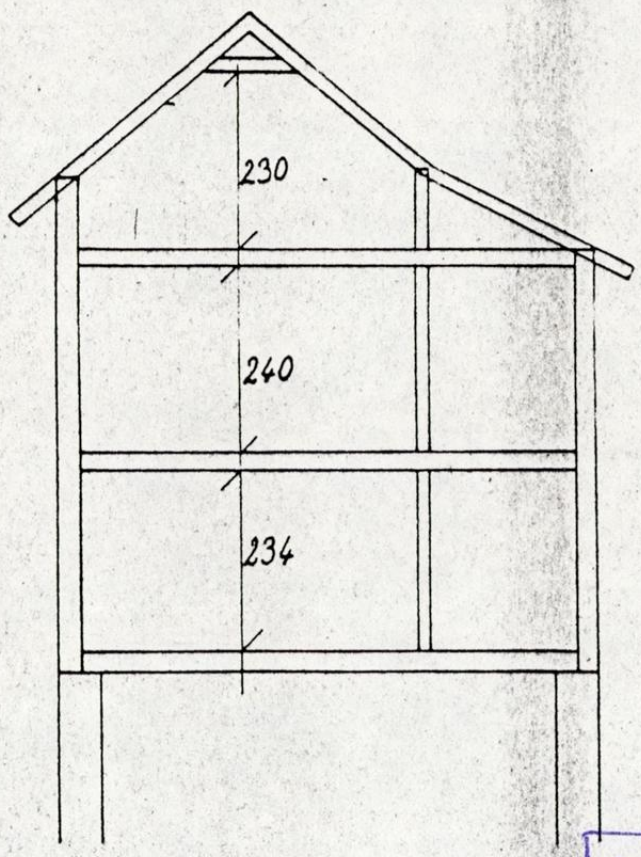
NÅVÆRENDE

2

3.1.-83	Byggh.: Ingvar og Idun Tvedt, Jørgen Urvoren Adr.: 5305 Florvåg gr.nr. 6 br.nr. ? Byggepl.: D.S. Tegn.: Nåværende fasader M=1:100 Ark.: Bjørn V. Eik, Steinkjellergt. 13, Tlf. 312953



Plan 1etg



Tverrsnitt.

Askøy Tekn. etat
2 8 FEB. 1983
A. nr. 511

205

ASKØY BYGNINGSRAD
Bygnings- og reguleringssjefen
Anr. 511/BH

Saksbehandler: Walter Hille

10/10-83

U t s k r i f t

Av Askøy bygningsråds møtebok den 3. oktober 1983. sak 581

Gnr. 6, bnr. 1, Florvåg - Jørgen Ulvøen - Søknad om byggetillatelse for ombygging av bolighus.

Saksvedlegg:
- Som sak 320/83.
- Søknad om byggetillatelse med tegninger, kart og naboattest mott. 28/2-83.
- Kvittering for sendt nabovarsel mott. 15/3 og 16/3-83.
- Reviderte fasadetegninger mott. 1/9-83.

Ovennevnte søknad ble behandlet i bygningsrådet den 30/5-83 som sak 320 og med henvisning til lovens § 87 (hovedombygging) ble det gjort følgende vedtak:

"Med henvisning til bygningslovens § 87 finner bygningsrådet å måtte avslå "søknaden om byggetillatelse for ombygging av omsøkte bolighus."

Reviderte tegninger mott. 1/9-83 viser at de utvendige endringer er noe redusert i forhold til tidligere planer.

Det vil bli montert nye smårutete vinduer og nye dører, som før.
Inngangspartiet skal overbygges, men er redusert betraktelig i omfang.
Taket skal ombygges og det skal legges inn en ark mot nordøst, som før, men arkens størrelse er redusert noe.
Altan mot nordvest for loftsetasjen er beholdt, men et "pyntetak" foran altanen er fjernet. Mot sydøst er det vist altan for 1. og 2. etasje samt loftsetasjen, som før, men altanenes lengde er redusert.

Dette siste resulterer i at altanen ikke lenger kommer inn i regulert veg. Kfr. sak 329/83.

Ombyggingen av boligen er fremdeles av en slik størrelse og omfang at det må karakteriseres som hovedombygging etter lovens § 87.

Men en finner under tvil å kunne anbefale dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan.

Dette begrunnes med at boligen i henhold til reviderte tegninger ikke er fullt så meget i strid med lovens § 87 og stadfestet reguleringsplan (altan i veg). Videre at det tidligere (1974) er utskilt en tomt fra hovedbruket som vil gjøre det noe komplisert å oppføre en ny bolig som er mer i samsvar med stadfestet reguleringsplan.

./.

sak 581/83 forts.

206

Innstilling.

Med hjemmel i bygningslovens § 7 innvilger bygningsrådet dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan, plan nr. 15 Kleppestø/Florvåg, for ombygging av bolig på gnr. 6 bnr. 1.

Søknaden om byggetillatelse for ombygging av boligen innvilges i samsvar med reviderte tegninger mottatt 1/9-83 på følgende betingelser:

1. Byggearbeidene må utføres i samsvar med byggeforskriftene.

2. Boligen må ventileres forskriftsmessig.

3. Boligen må varmeisoleres og vindtettes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 54 (nye forskrifter fra 1/1-81).
   En gjør spesielt oppmerksom på tabell 54:5 hvor krav til isolering er angitt og hvor det er vist 2 alternativer til isolering av yttervegg og vindu.

4. Vann og kloakk skal tilknyttes off. ledninger.

5. Før arbeidene tar til skal tekniske planer for sanitærinstallasjonene sendes via godkjent rørlegger til Teknisk etat v/kommuneingeniøren for godkjenning.

./. 6. Det skal varsles for bygningskontroll i samsvar med vedlagte skjema.

7. Ansvarshavende må oppnevnes og godkjennes før byggearbeidet tar til.

8. Altanbjelker og gulv skal utføres av trykkimpregnerte materialer.
   Kfr. byggeforskriftenes kap. 44:23.

9. Forandringer i de godkjente byggeplaner må ikke foretas uten samtykke fra bygningsrådet.

------- 0 -------

Vedtatt enstemmig 3/10 1983.

Utskrift til: Jørgen Ulvøen, 5305 Florvåg.
./. Melding om klagerett i forvaltningssak vedlegges.
" " Kommuneingeniøren i Askøy, her

BYGNINGSSJEFEN I ASKØY, Kleppestø 5. oktober 1983.

Trond Heskestad

Dagboknr. 3446/62

Stempelmerker kr. 35,-

S K J Ø T E.

UNDERTEGNEDE OLGA & JØRGEN ULVØEN, SKJØTER OG OVERDRAGER TIL IDUN TVEDT, FØTT ULVØEN 31/1 - 1940, & INGVAR TVEDT FØTT 10/3-37, EN PARASELL AV VÅR EIENDOM BR.N.1.BR.N. 6, I FLORVÅG ASKØY HERED. PARASELLEN HAR FÅTT NAVN 'ELVEBAKKEN', OG MED BR. N. 568. PARASELLEN OVERDRAGES VEDDERLAGSFRITT SOM GAVE. PARASELLEN HAR OGSÅ VEIRETT I DEN KJØREVEI (BILVEI) SOM IDAG GÅR OVER HOVEDBRUKET, MOT VANLIG VEDLIKEHOLD.
VERDI AV PARRASELLEN. KR. 3500.00.

FLORVÅG, DEN 30 AUGUST 1962.

Jørgen Ulvøen

Olga Ulvøen.

UNDETEGNEDE KAN MED DETTE BEVIDNE AT JØRGEN ULVØEN & OLGA ULVØEN, HAR UNDERTEGNET DETTE SKJØTE I VÅRT NÆRVER OG AT DISSE ER OVER 21, ÅR.

Rasmus Rasmussen.

Thordis Rasmussen.

Nr. 859 a.
På lager hos
BEM & STENERSEN A/S OSLO
9—47.

Dagboknr. 5633/51.
Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Tirs dag den 27 mars 19 51 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Florvåg g.-nr. 6 br.-nr. 1 av skyld mark 0,37 i A s k ø y herred. Forretningen er forlangt av Jørgen Ulvøen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle.

Ved forretningen møtte:[3]) Jørgen Ulvøen

Mennene valgte til formann Nils Kleppe.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Parsellen er en utmarksteig som ligger i skråningen omkring "Fridalen", og begrenses av brn. 5,12 og 56's utmark, brn. 141 og av vegen som fører fra Bygdevegen til Fridalen.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei.

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av ut marken~~

~~kan benyttes i fellesskap av~~
~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,27

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,10

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Stølen 2.

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).
[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Nils Kleppe skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Nils Kleppe. ~~Anton~~ Hermannsen. S. B. Øvrebø.

Antatt til tinglysing 20. aug. 1951.

~~Tinglyst ved~~

Den fraskilte del har fått gr.nr. 6. br.nr. 424.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/5634/50
Attesteringstidspunkt 2026-08-03 08:29

Dagboknr. 5634/51.

Nr. 859 a.
På lager hos
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
2—50.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Tirsdag den 27 mars 1951 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Florvåg g.nr. 6 br.nr. 1 av skyld mark 0,41 i Askøy herred. Forretningen er forlangt av Jørgen Ulvøen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Alle.

Ved forretningen møtte:[3]) Jørgen Ulvøen.

Mennene valgte til formann Nils Kleppe.

Over den n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Parsellen er en utmarksteig som ligger et stykke nordvest for "Nyavatnet" og begrenses av brn. 2 og brn. 296, og av bygdevegen Florvåg - Ask.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen. uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei.

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken kan benyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,04

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,37.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Stølen.

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Nils Kleppe skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Nils Kleppe. ~~Anton~~ Hermannsen. S. B. Øvrebø.

Antatt til tinglysing 20. aug. 1951.

~~Tinglyst ved~~

De M fraskilte del har fått g.nr. 6. br.nr. 423.

Utarbeidt av
Finansdepartementet.

Dagboknr. 3436/62.

J.nr. 84-60/61.
Kart
Tekst

Kart- og oppmælings- og skyldskifteforretning.[1]

Den 1. juni 1962 er i samsvar med § 11 i skyldskiftelova halde kombinert kart- og oppmælingsforretning og skyldskifteforretning over

garden Florvåg gr.nr. 6 br.nr. 1

med skyld mark 0,10 i Asköy herad

Forretninga er kravd av Jörgen Ulvöen

som har grunnboksheimel til den eigedomen som er kravd delt.[2]

Forretninga vart styrd av oppmælingssjefen med Nils Kleppe og Erling Juvik til vitne.

Begge vitna er oppførde i utvalet for skynsmenn, og begge har gjeve lovnad som skynsmenn[3]

Desse møtte:[4]

Av partane: Ingvard Tvedt mötte som kjöpar. Jörgen Ulvöen mötte som seljar.

Av grannane: Sigrid Jensen mötte som nabo.

Dei andre naboane var lovleg varsla, men mötte ikkje.

Om den/dei fråskilde luten/lutene kan det gjevast desse opplysningane:

---

1) Dette skjemaet skal nyttast berre i dei høve oppmælingsforretninga er obligatorisk, ikkje når forretninga er ei friviljug sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, p. 7.

2) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den utskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifet.)

3) I fall nokon av skyldskiftemennene ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding
den ..... 19..... (underskrift).
Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.

4) Er det nokon av grannane, eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla.

Nr. U. 1018. Norsk Skjemaforlag, Bergen

1.1) AREAL: Dyrka jord.....dekar, naturleg eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, anna areal.....dekar. I alt.....dekar.

2. Grenser: 2) Lege av parasellen, form og storleik går fram av kartet på neste side. Sidene måler i m: Mot nordvest til gnr. 6 brnr. 180 (pkt. 1-2): 7.50, mot nordöst til gnr. 6 brnr. 85, gnr.6 brnr.64 (pkt.2-3): 16.74, (pkt. 3-4):11.55, mot sydöst til gnr. 6 brnr. 1 (pkt.4-5): 26.36,(pkt.5-6): 9.73, mot syd til gnr.6 brnr.1 (pkt.6-7): 25.58, mot vest til gnr.6 brnr.192 (pkt.7-8): 5.74, mot nordvest til gnr. 6 brnr.293 (pkt.8-9): 4.67, (pkt.9-10): 35.42,mot nord til gnr. 6 brnr.180 (pkt.1-10): 9.40.

Arealet utgjer: 1160 m2.

Det framkom ingen protestar mot fremjing av forretninga.

Den utskilde luten skal nyttast til 3) hustuft

Skylda på de n fråskilde lut en vart sett til 1 öre

Skylda til hovudbruket vert då 0,09 skm. Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord.....dekar, naturleg eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, anna areal.....dekar. I alt.....dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet 4). "Elvebakken"

Partane vart gjort kjende med at dei kan anka avgjera om storleiken på skylda til overskyn, og at krav om overskyn må vera kome til sorenskrivaren (heradsskrivaren) innan 3 mdr. frå denne forretninga er tinglyst.

Me sannar at me har gjort forretninga etter beste skyn og overtyding. Og når det gjeld kartvitna, er forretninga i samsvar med gjeven lovnad.

Me har gjort vedtak om at Asköy kommuneingeniörkontor skal senda dokumenta som gjeld denne forretninga til sorenskrivaren (heradsskrivaren) til tinglysing.

Forretninga er slutt.

O. Fregstad

Nils Kleppe — Erling Juvik

Eg sannar at ovannemnde er i samsvar med oppmælingsprotokollen.

ASKØY KOMMUNE
Kommuneingeniøren
O. Fregstad

1) Oppgåve over arealer m.m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skyddelingslova § 9).

2) Sjå skyldskiftelova § 3. Dersom det er tvist om lægje til nokor grenseline, har partane rett til å få påstandene sine med i utgreiingane og til å få dei avmerkte på kartet. Dersom partane er samde om det, kan han som styrer forretninga, seia ordskurd om kvar grensa skal gå.

3) Nemning: byggetomt, veg, industritiltak, dyrking eller anna som høver.

4) Til bruksnamn må ikkje i noko høve takast eit namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta (jfr. lov frå 9/2 1923, nr. 2 § 21).

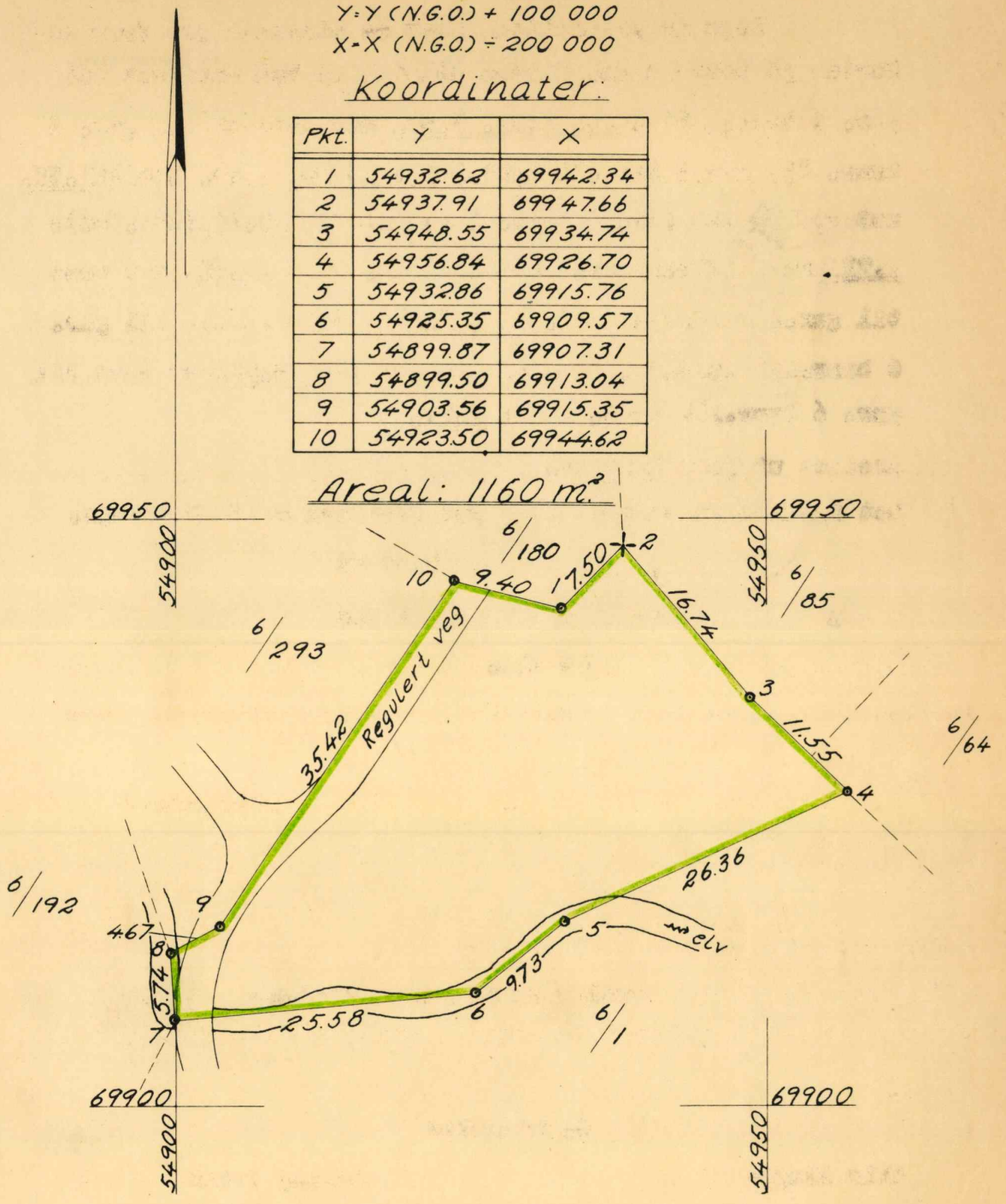
ASKØY KOMMUNEINGENIØRKONTOR	MÅLEBREVSKART M. = 1:500	Innført i protokoll	Ark
	Teikna A.s.köy datum 27/8-62	..... s	M. jnr. 84-69/61

Y = Y (N.G.O.) + 100 000
X = X (N.G.O.) ÷ 200 000

Koordinater:

Pkt.	Y	X
1	54932.62	69942.34
2	54937.91	69947.66
3	54948.55	69934.74
4	54956.84	69926.70
5	54932.86	69915.76
6	54925.35	69909.57
7	54899.87	69907.31
8	54899.50	69913.04
9	54903.56	69915.35
10	54923.50	69944.62

Areal: 1160 m²



Kleppestö, den 27/8-62.
A. Granöe

Er delinga godkjend av bygningsrådet? Ja.

Går til ..... *jordstyre* [1]

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

..... den ..... 19 .....

formann ..... sekretær

Går til ..... *landbruksselskap*

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19 .....

formann 29 AUG. 1962 fylkeslandbrukssjef

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ har fått gr.nr. 6 br.nr. 568

---

[1] Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

Utarbeidt av
Finansdepartementet.

Dagbok nr. 642/69

Tilvisingar:

J.nr. 48/67 a.

Kart

Tekst

Kart- og oppmælings- og skyldskifteforretning.[1])

Den 15/5 19 68 er i samsvar med § 11 i skyldskiftelova halde kombinert kart- og oppmælingsforretning og skyldskifteforretning over

garden Florvåg gr.nr. 6 br.nr. 1

med skyld mark 0,09 i Asköy herad

Forretninga er kravd av Jörgen Ulvöen

som har grunnboksheimel til den eigedomen som er kravd delt.[2]) —

x Forretninga vart styrd av oppmælingssjefen med Nils Kleppe og Erling Juvik til vitne.

Begge vitna er oppførde i utvalet for skjønsmenn, og begge har gjeve lovnad som skjønsmenn[3])

Desse møtte: [4])

Av partane: For seljar Jörgen Ulvöen mötte Nils H. Sandtorv med fullmakt. Den same mötte for Florvåg Indremisjon.

Av grannane: Haakon Fossen (6/192) var varsla på lovleg måte, men mötte ikkje. For Asköy kommune mötte Magne Pedersen.

Om den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ kan det gjevast desse opplysningane:

---

1) Dette skjemaet skal nyttast berre i dei høve oppmælingsforretninga er obligatorisk, ikkje når forretninga er ei friviljug sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, p. 7.
2) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den utskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskiftet.)
3) I fall nokon av skyldskiftemennene ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding ..... den ..... 19..... (underskrift.
Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.
4) Er det nokon av grannane, eller partane i skyldskiftet som *ikkje* møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla.

Nr. U. 1018. Norsk Skjemaforlag, Bergen

~~1.[1]) Areal: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.~~

2. Grenser: [2]) Leget, forma og storleiken av parsellen går fram av kartet på neste side.

Sidene målte i meter: Mot komm.veg (A-B): 12,06. Mot bnr. 1 (B-C): 10,32. Mot bnr. 181 (C-D): 15,30. Mot bnr. 192 (D-A): 3,71.

Arealet utgjer 90 m^2.

Det kom ikkje fram nokon protestar mot fremjinga av forretninga.

Den utskilde luten skal nyttast til[3]) tilleggsparsell

Skylda på de n fråskilde lut en vart sett til 0,01 u/frådrag

Skylda til hovudbruket vert då 0,09 ~~Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.~~

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ fekk dette/~~desse~~ bruksnamnet[4]). "Betel 2"

Partane vart gjort kjende med at dei kan anka avgjera om storleiken på skylda til overskjøn, og at krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren (heradsskrivaren) innan 3 mdr. frå denne forretninga er tinglyst.

Me sannar at me har gjort forretninga etter beste skjøn og overtyding. Og når det gjeld kartvitna, er forretninga i samsvar med gjeven lovnad.

Me har gjort vedtak om at Oppmålingssjefen i Asköy skal senda dokumenta som gjeld denne forretninga til sorenskrivaren (heradsskrivaren) til tinglysing.

Forretninga er slutt.

E. Tungesvik
fung. oppm.sjef

Nils Kleppe

Erling Juvik

Eg sannar at ovannemnde er i samsvar med oppmælingsprotokollen.

E. Tungesvik

1) Oppgåve over arealer m.m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9).
2) Sjå skyldskiftelova § 3. Dersom det er tvist om lægje til nokor grenseline, har partane rett til å få påstandene sine med i utgreiingane og til å få dei avmerkte på kartet. Dersom partane er samde om det, kan han som styrer forretninga, seia ordskurd om kvar grensa skal gå.
3) Nemning: byggetomt, veg, industritiltak, dyrking eller anna som høver.
4) Til bruksnamn må ikkje i noko høve takast eit namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta (jfr. lov frå 9/2 1923, nr. 2 § 21).

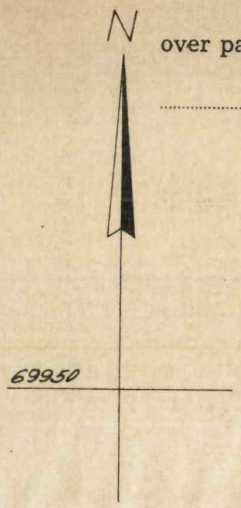
48/67a

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 6 br.nr. 1

„Betel 2" i Asköy

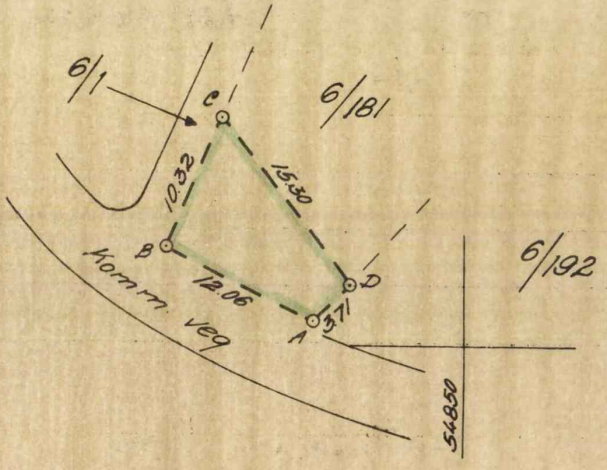
namnet på eigedomen

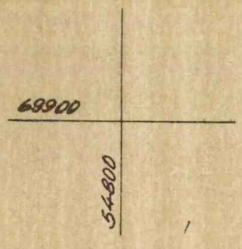


Y - Y(NGO) + 100 000
X - X(NGO) + 200 000

Koordinater:

Pkt.	Y	X
A	54839.13	69901.85
B	54828.30	69907.15
C	54832.45	69916.60
D	54841.76	69904.46





Areal: 90 m²

M - 1:500

Kleppestö, november 1968

S. Karlsson

Er delinga godkjend av bygningsrådet?

Går til ..... *jordstyre*[1])

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....den.....19.....

....
formann sekretær

Går til..... *landbruksselskap*

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

....
formann fylkeslandbrukssjef

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ har fått gr.nr. 6 br.nr. 678

L/F

1) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

Kommunens navn (ev. stempel)

ASKØY

Registrerings-brev for grunn

(Delingsloven av 23. juni 1978 § 4-1, forskriftenes del 27

1177/93
J nr. 34/93
Registreringsbrev nr. 41/93

Kommunalforvaltningen. Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Registreringsbrev over—

Gnr.	Bnr.	Festenr.
6	1069	

Kartblad nr.	Kartfigur nr.	Vei nr.
AF 057-1-56		

Bruksnavn og/eller adresse

5305 Florvåg

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
6231
29 JUN 1993
MIDHORDLAND
SORENSKRIVAREMBETE

Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)—

(Areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Koordinatsystem NGO I X - 200 000 Y + 100 000
Representasjonspunkt X = 69912 Y = 54957
Parsellens areal = 476 m2
Parsellen er en teig av gnr.6, bnr.1 og ligger adskilt fra hovedbruket.

Rekvirent: Idun og Ingvard Tveit

Registreringsbrevet er utstedt i forbindelse med—

☐ Registrering av eksisterende uregistrert grunn (delingslovens § 4-1, forskriftenes del 27)

Antatt eier (innføres i GAB)

Registreringen er kunngjort etter forskriftenes 13.6. Registreringen er ikke påklaget/klagen er ikke tatt til følge.
Ved registreringen er det ikke tatt stilling til hvem som er eier og nøyaktig grense er ikke fastsatt.
Registreringsbrevet gir ikke selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel, se tinglysingsloven §§ 38a og 38b.

☒ Delingsforretning vedr. fradeling av teig (delingslovens § 3-1, forskriftenes 1.7)

	Gnr.	Bnr.	Bestyrer ved forretningen
Eiendommen er utskilt fra:	6	1	Bjarne Skarestad

☐ Tildeling av registernr. til festerett som det ikke holdes kartforretning over

Grunneiers navn	Festers navn

Kleppestø — Sted
22.06.1993 — Dato

Reidar Ellingsen
avd.leder

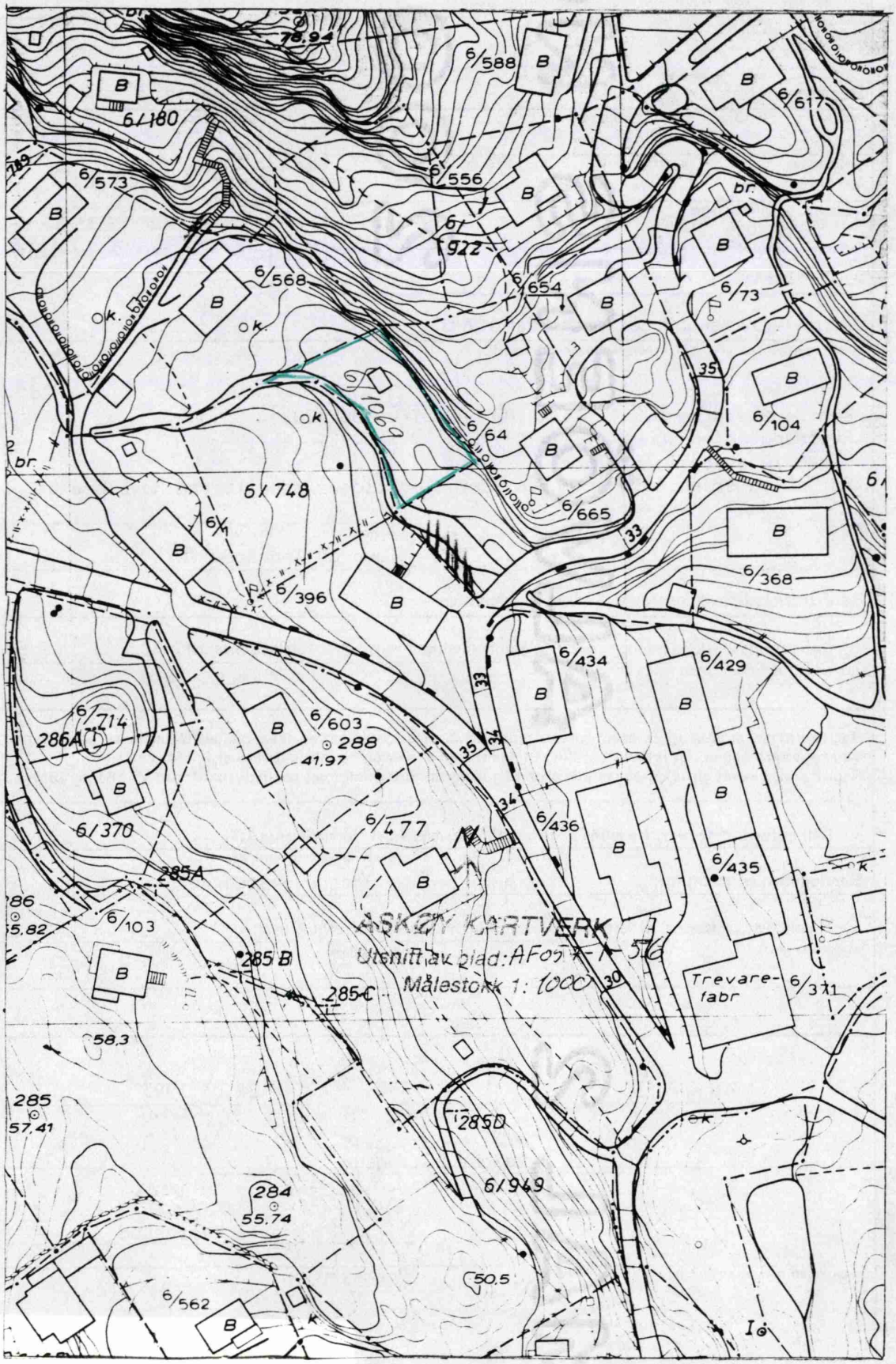
Bjarne Skarestad
Bjarne Skarestad

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Doknr: 6731 Tinglyst: 29.06.1993 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-58/5819 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-83


6/180
6/573
6/588
6/617
6/556
6/922
6/568
6/654
6/73
6/1069
6/64
6/104
6/748
6/665
6/396
6/368
6/434
6/429
6/214
286A
6/603
288
41,97
6/370
6/477
6/436
6/435
285A
6/103
285 B
285C
58,3
285
57,41
285D
6/949
284
55,74
50.5
6/562
Trevare-
fabr
6/311
ASKØY KARTVERK
Målestokk 1: 1000

Dagboknr. 2481/52
Ekteskapsspes
Stempelmerke kr. 10,-

O V E R E N S K O M S T.

Mellem eieren av gr.nr.6, br.nr.293 Solbakken" i Askøy og eieren av hovedbruket gr.6 br.I Florvåg i Askøy er dags dato opprettet sådan overenskomst vedkommende efternemte brønd.

Eieren av gr.nr.6 br.nr. I har rett at utbygge den på eiendommen Solbakken, br.nr. 293 verende brønd, hvori hovedbruket har vadrett, med I - en meter på hver side fra brødens overkant i brøndens østre, nodre og vestre ~~side~~ grense.
Denne rett tilkommer eieren av hovedbruket uten vederlag.

Nevnte utvidelse og utgraving av brønnen kann eieren av hovedbruket foreta nårsomhelst.

Denne overenskomst kann tingleses på gr.nr. 6, br.nr.293 Solbakken i Askøy.
Verdien er satt til kr 400.-

Florvåg, Askøy den 4 Mars 1951

Harald Handtveit.
Edith Handtveit.

Eier av br.nr 1. Jørgen Ulvaim

enova

Energiattest



Adresse **Florvågbakken 47, 5305 FLORVÅG**	
Dato for energimerking **24.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337738**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13594627**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **285,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **285,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **195,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 359 kWh**



Florvågbakken 47, 5305 FLORVÅG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Florvågbakken 47, 5305 FLORVÅG

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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.