DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Orrhaugvegen 5

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

Enebolig
Orrhaugvegen 5, 5310 HAUGLANDSHELLA
ASKØY kommune
gnr. 15, bnr. 136

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-1936 **Eiendomsverdi ref nr:** KI1248

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

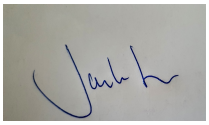
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er registrert i matrikkelen som grunneiendom gnr. 15 bnr. 136 i Askøy kommune, med adresse Orrhaugvegen 5, 5310 Hauglandshella. Tomtearealet er oppgitt til ca. 627,1 m². Bebyggelsen er registrert som enebolig, tatt i bruk 19.05.2005. Det er i tillegg registrert tilbygg, tatt i bruk 15.06.2005. Matrikkelen oppgir samlet BRA bolig til 192 m², fordelt på underetasje, hovedetasje og loftsetasje.
Opplysninger fra matrikkelen er lagt til grunn som offentlig registrerte opplysninger. Det tas forbehold om at matrikkelopplysninger kan inneholde feil eller mangler, og at faktisk bruk, areal og lovlighet må vurderes særskilt der dette er relevant for oppdraget.

Referansenivå
Boligen er i tidligere salgsopplysninger opplyst oppført i 1949. Det er i tillegg opplyst om senere tilbygg, ombygginger og oppgraderinger, blant annet tiltak rundt 2004/2005 og senere arbeider på tak, vinterhage, terrasse/parkering, våtrom og tekniske installasjoner.
For opprinnelige deler av boligen er referansenivået byggeskikk og krav som var vanlige for boliger oppført rundt byggeåret. Eldre konstruksjoner må forventes å ha andre løsninger, materialbruk, isolasjonsnivå, tetthet, fuktsikring, ventilasjon og teknisk standard enn nyere boliger.
For senere tilbygg, ombygginger og oppgraderte deler legges utførelsestidspunktet til grunn som relevant referansenivå, så langt dette kan fastslås ut fra fremlagte opplysninger og synlige forhold. Der dokumentasjon for tiltak ikke er fremlagt, er det ikke kontrollert om arbeidene samsvarer med byggesøkt/godkjent løsning eller krav som gjaldt på utførelsestidspunktet.
Dagens forskriftskrav benyttes kun som sammenligningsgrunnlag der dette er relevant for å beskrive avvik, risiko eller brukskvalitet, og innebærer ikke at eldre bygningsdeler automatisk vurderes etter dagens krav.

Egenerklæring datert 19.06.2026 er gjennomgått. Selger opplyser blant annet om tidligere fukt/mugg i soverom i underetasje, ombygging av vinterhage til soverom uten kommunal godkjenning, arbeider på elektrisk anlegg utført av deleier som er elektriker, sprekker i grunnmurspuss, tidligere skjult pipevange som er åpnet, tidligere spor etter skadedyr, delvis utrast mur på nedsiden av huset, nye glass i to kjellervinduer og ny varmepumpe i hovedetasjen. Selger opplyser at det ikke er kjent privat vannforsyning/septik/pumpekum/brønn/avløpskvern eller tilsvarende, og at det ikke er kjent feil eller utført arbeid på vann- og avløpsrør.

Egenskaper
Egenskaper som varmeisolasjon, lufttetthet og ventilasjon er normalt svakere for bygninger oppført før 1997 enn for bygninger oppført etter nyere tekniske krav. Avvik fra dagens standard anses derfor ofte som normale for bygningens alder og byggemåte.

For detaljer om leiligheten se rapporten sine enkelt punkter og selgers egenerklæring.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongtakstein.
Beslag på pipe.
Stigetrinn til pipe.
Renner og nedløp i plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Altan med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og flis.
Veggene har trepanel og malte flater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Trebjelkelag mellom ettasjene.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Boligen har innvendige tretrapper.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Badet har baderomsinnredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Vaskerom
Vaskerommet ligger i kjeller/underetasje.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Over benkeplate er det benyttet plater/kitchenboard.
Det er integrerte hvitevarer og oppvaskkum i stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), med rørskap.
Avløpsrør av plast/jern.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe med innedel i stue i hovedetasje og kjeller.

Sikringsskap i gang med automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering/fuktsikring vurderes å være av eldre dato/opprinnelig utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utskifting eller oppgradering av drenering/fuktsikring rundt boligen. Eier/deleier har opplyst at det ikke er gjort arbeider med vei, vann og kloakk på selve tomten/huset.
Bygningen har sparebetong grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.

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

Det er registrert flere forhold som kan ha betydning for brukssikkerhet. Innvendig trapp er bratt og mangler tilfredsstillende håndløper/rekkverk. Det er registrert store åpninger i rekkverk. Rekkverkshøyder og utforming av rekkverk tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.
Det er ikke påvist tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasje. Rømningsmulighet fra loftsetasje er opplyst/registrert å være via utrekkbar stige. Det er heller ikke montert snøfanger på deler av taket.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt komplett tegnings -/byggesaksdokumentasjon for boligen. Tidligere salgsopplysninger opplyser at det ikke var mottatt byggetegninger for underetasje, loftsetasje, vinterhage og garasje. Takstmann har derfor ikke vurdert om dagens bruk, planløsning og innredning av disse arealene samsvarer med byggesøkt/godkjent situasjon. Lovlighet og offentligrettslig godkjenning er ikke vurdert som del av denne rapporten.

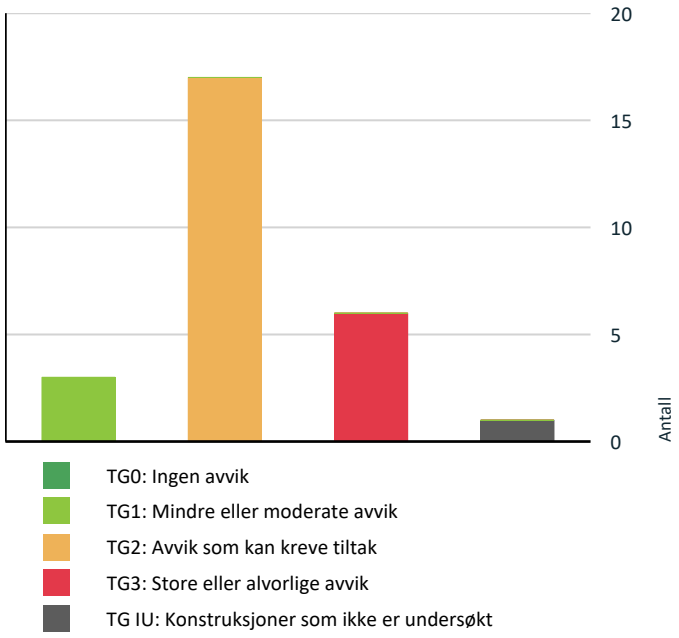
Vinterhage er innredet/benyttet som soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at rommet er godkjent som soverom/rom for varig opphold. Bruksendring fra vinterhage/tilleggsareal til soverom/rom for varig opphold kan være søknadspliktig og kan utløse krav til blant annet rømningsvei, dagslys, ventilasjon, isolasjon og brannsikkerhet. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen dersom godkjent bruk er av betydning.

Det er registrert lav takhøyde i deler av boligen. Takhøyde er målt til ca. 2,06 meter i stue i kjeller/underetasje og ca. 2,31 meter i stue i hovedetasje. Lav takhøyde kan ha betydning for rommenes brukskvalitet og egnethet som rom for varig opphold. Lovlighet/godkjent bruk er ikke nærmere vurdert, da komplett byggesaksdokumentasjon ikke er fremlagt.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

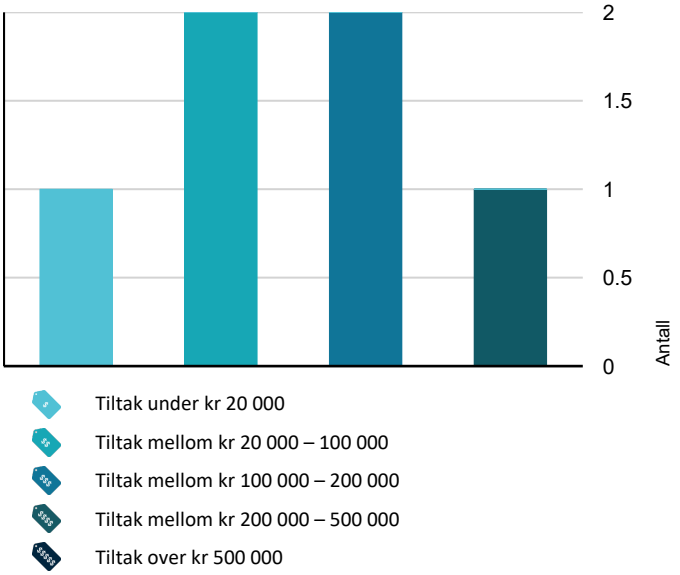
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på ca. 32 mm gjennom målt rom/stue. Målingen er utført med laser og punktmålinger på ulike steder i rommet. Det må tas høyde for måleusikkerhet knyttet til lasermåler, punktvalg og lokale skjevheter.

Det er i tillegg registrert rystelser i gulv ved normal gange. Det er også observert flygehull etter mit.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det mangler, eller det er på grunn av alder sannsynlig at det mangler, tilfredsstillende utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje. Det er opplyst/registrert at overflater i tidligere soverom i kjeller er fjernet som følge av fukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er målt motfall på deler av gulvet, og gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk. Vann vil derfor ikke ledes effektivt til sluk ved normal vannbelastning.

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

Det er avvik:

Fuktsøk ga utslag ned mot gulv på vegg med dusjgarnityr. Det er også registrert sprekk i elastisk fuge i dette området.c

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Hele/deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å kontrollere undertak, lufting, isolering, dampsperre, bærende elementer eller eventuelle fukt -/råteskader i konstruksjonen. Vurderingen er begrenset til alder, synlige forhold og observasjoner fra underliggende etasje.

Eier opplyser at byggmester har vært behjelpelig med vurdering/arbeider knyttet til lufting i tak over soverom/vinterhage. Nærmere dokumentasjon på utførelse, omfang og kontroll er ikke fremlagt for takstmann.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Lite helling på påbygg. Betongstein krever mer enn 18 graders helling, og ved helling under må undertaket sikres bedre. jf Sintef

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Rustrenn på pipebeslag.
Nedløp fra ark med utløp på takflate.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen. Utførelsen vurderes som vanlig i henhold til byggeår, men det er registrert svak lufting bak kledning.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert slitasje på enkelte vinduer, herunder sprekker i trevirke og avvik ved innsettingsdetaljer. Det er også registrert enkelte punkterte/sprukne glassruter. Ved enkelte vinduer i mur er nedre vannbord/sålbenk ikke ført tilfredsstillende under vindu. Det er også registrert manglende beslag på øvre vannbord.
Dør er ikke pusset inn til karm.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert stedvis svake/ufagmessige avslutningsdetaljer på innvendige overflater.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er registrert flere forhold ved innvendige trapper/rekkverk som kan ha betydning for brukssikkerhet. Trappene er av eldre utførelse, og kravene til rekkverk, håndløper og åpninger var annerledes da boligen opprinnelig ble oppført. Forholdene vurderes derfor ikke som et krav om tilbakeføring til dagens forskriftsnivå, men som et HMS-forhold og en sikkerhetsmessig opplysning til kjøper.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral - kjeller Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmur, blant annet ved/rundt vinduåpninger. Det er også registrert ulike typer overflater/puss på grunnmuren, noe som indikerer tidligere lokale reparasjoner eller endringer.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Murene har sprekker og er delvis rast ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert sprekker i enkelte fliser. Det er også registrert hull i fliser som er tettet med fugemasse. I våtsone er det en utsparing/innkassing etter tidligere vindu.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på badet, og det er derfor ikke mulig å vurdere membranlaget som ligger under flisene. Membranen er skjult og ikke visuelt tilgjengelig, noe som i seg selv gjør konstruksjonen usikker å vurdere. Våtrommet vurderes som en risikokonstruksjon, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Økende alder medfører høyere risiko for svekkelser i tettesjiktet, og våtrommets tekniske levetid må anses som begrenset.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rømningsvei fra loftsetasje er kun med utrekkbar stige

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Tidligere salgsopplysninger, byggeår oppgis derfor med forbehold.

Anvendelse
Enebolig på tre etasjer, påbygget i flere omganger.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av takflater, undertak, lekter, gjennomføringer eller detaljer på taket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert for både taktekking og undertak. Det er i tillegg registrert liten takvinkel på påbygg. Betongtakstein krever normalt tilstrekkelig takfall og et undertak som er tilpasset aktuell takvinkel og belastning. Ved lav takvinkel øker kravene til undertakets tetthet og utførelse.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Lite helling på påbygg. Betongstein krever mer enn 18 graders helling, og ved helling under må undertaket sikres bedre. jf Sintef

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Taktekking og undertak bør kontrolleres nærmere av fagkyndig under sikre forhold. Det bør særlig kontrolleres ved overganger, beslag, gjennomføringer, renner/nedløp og takflater med lav helling. Utskifting eller oppgradering av taktekking/undertak må påregnes på sikt.

Årsak:
Taktekking og undertak har oppnådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Lav takvinkel på deler av taket gir i tillegg økt risiko for vannbelastning og inndrev under takstein.

Konsekvens:
Det er økt risiko for svekkelser, lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Eventuelle utettheter kan gi fuktskader, råteskader, muggvekst og redusert levetid på takkonstruksjonen. Risikoen er høyere der takvinkel er lav og undertakets utførelse ikke er nærmere kontrollert.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag på pipe.
Stigetrinn til pipe.

Tilstandsrapport

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rustrenn på pipebeslag.
Nedløp fra ark med utløp på takflate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslag og overganger bør kontrolleres nærmere, og rust-/misfargingsrenner bør følges opp for å avklare om det skyldes overflateslitasje, begynnende korrosjon eller utetthet. Nedløp fra ark bør vurderes omdirigert til renne/nedløpssystem, slik at vann ikke ledes konsentrert ut på takflaten.

Årsak:
Nedløp fra ark har utløp direkte på takflate, noe som gir punktvis og konsentrert vannbelastning. Rust-/misfargingsrenner ved pipebeslag kan skyldes aldring, overflateslitasje eller begynnende korrosjon i beslag/innfesting.

Konsekvens:
Konsentrert vannbelastning på takflaten kan gi økt slitasje på takstein, undertak, lekter og tilhørende detaljer. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrengning og skader i underliggende takkonstruksjon. Eventuelle svekkelser i pipebeslag kan gi økt risiko for lekkasje rundt pipegjennomføring.



Nedløp fra ark er ført ut på takflaten, dette fører til konsentrert vann på deler av taket, som øker punktbelastningen av vann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen. Utførelsen vurderes som vanlig i henhold til byggeår, men det er registrert svak lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Omfanget av råteskader bør kartlegges nærmere, særlig nederst mot terreng, ved hjørner, vinduer/dører og overganger. Skadet kledning må skiftes, og bakenforliggende konstruksjoner bør kontrolleres lokalt ved utskifting. Ved større fasaderehabilitering bør det vurderes å forbedre lufting bak kledning, etablere riktige beslag-/overgangsløsninger og sikre tilstrekkelig avstand til terreng. Videre vedlikehold med skraping, maling og overflatebehandling må påregnes.

Årsak:
Råteskadene skyldes fuktbelastning over tid. Svak lufting bak kledning gir redusert uttørkingsevne og øker risikoen for videre fuktpåvirkning i kledning og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Ved fortsatt fuktbelastning kan råteskadene utvikle seg videre. Det kan oppstå behov for utskifting av ytterligere kledning og lokale reparasjoner av bakenforliggende treverk, som lekter, vindsperre eller stendere. Forholdet kan også gi økt risiko for fuktinntrengning og redusert levetid på fasadekonstruksjonen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Hele/deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å kontrollere undertak, lufting, isolering, dampsperre, bærende elementer eller eventuelle fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Hele/deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å kontrollere undertak, lufting, isolering, dampsperre, bærende elementer eller eventuelle fukt-/råteskader i konstruksjonen. Vurderingen er begrenset til alder, synlige forhold og observasjoner fra underliggende etasje.

Eier opplyser at byggmester har vært behjelpelig med vurdering/arbeider knyttet til lufting i tak over soverom/vinterhage. Nærmere dokumentasjon på utførelse, omfang og kontroll er ikke fremlagt for takstmann.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll fra underliggende etasje for tegn til lekkasje eller fukt, som misfarging, lukt, svelling, avskalling eller andre endringer i overflater. Ved mistanke om avvik bør det vurderes å etablere inspeksjonsmulighet, for eksempel luke eller lokal åpning, slik at undertak, lufting og bærende elementer kan kontrolleres nærmere.

Årsak:
Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette gir et begrenset vurderingsgrunnlag og gjør at skjulte deler av konstruksjonen ikke kan kontrolleres.

Konsekvens:
Eventuelle skader, fuktpåvirkning, mangelfull lufting eller utførelsesfeil kan være skjult og utvikle seg uten å bli oppdaget på et tidlig tidspunkt. Manglende inspeksjonsmulighet gir derfor økt usikkerhet rundt takkonstruksjonens tekniske tilstand..

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på enkelte vinduer, herunder sprekker i trevirke og avvik ved innsettingsdetaljer. Det er også registrert enkelte punkterte/sprukne glassruter. Ved enkelte vinduer i mur er nedre vannbord/sålbenk ikke ført tilfredsstillende under vindu. Det er også registrert manglende beslag på øvre vannbord.
Dør er ikke pusset inn til karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer med punkterte/sprukne glass bør skiftes eller utbedres. Slitte trekarmer bør vedlikeholdes med skraping, maling og lokale reparasjoner der dette er mulig. Innsettingsdetaljer, vannbord/sålbenker og beslag bør kontrolleres nærmere og utbedres for å sikre bedre vannavrenning og redusere risiko for fuktinntrengning. Manglende beslag bør monteres der dette er nødvendig.

Årsak:
Avvikene skyldes alder, værbelastning, slitasje og mangelfull/ufullstendig utførelse av enkelte innsettings- og beslagdetaljer.

Konsekvens:
Mangelfulle vannbord, sålbenker og beslag kan gi økt risiko for vanninnsig i overgang mellom vindu og vegg. Over tid kan dette føre til fuktskader i karm, omramming, mur-/veggkonstruksjon og bakenforliggende materialer. Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og kan medføre kondens/dugg mellom glassene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med utgang fra stue. Altanen er utført i trekonstruksjon. Gulvareal er målt til ca. 3,7 m². Rekkverkshøyde er målt til ca. 100 cm.
Altanen er enkelt visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Det er ikke foretatt inngrep, åpning av konstruksjoner eller kontroll av skjulte innfestinger/bærekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Altan med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og flis.
Veggene har trepanel og malte flater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert stedvis svake/ufagmessige avslutningsdetaljer på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale overflateutbedringer må påregnes ved behov. Avslutninger, listverk og overganger bør utbedres der dette har betydning for bruk, estetikk eller videre vedlikehold.

Årsak:
Forholdet skyldes stedvis enkel eller mangelfull utførelse av overflatearbeider og avslutningsdetaljer.

Konsekvens:
Avvikene vurderes i hovedsak å ha betydning for estetikk og normal brukskvalitet. Dersom åpne overganger eller mangelfulle avslutninger står i fuktutsatte områder, kan dette lokalt gi økt risiko for slitasje eller fuktpåvirkning.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag, med høydeforskjell i etasjeskiller på mellom 32 mm gjennom målt i stue.
Høydeforskjell er målt med laser, og punktmål på forskjellige steder i rommet. Merk at lasermåler har avvik og valg av punkt kan føre til avvik på oppmålingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på ca. 32 mm gjennom målt rom/stue. Målingen er utført med laser og punktmålinger på ulike steder i rommet. Det må tas høyde for måleusikkerhet knyttet til lasermåler, punktvalg og lokale skjevheter.

Det er i tillegg registrert rystelser i gulv ved normal gange. Det er også observert flygehull etter mit.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak, omfang og eventuell betydning for bæreevne/stivhet i bjelkelaget. Ved videre oppussing eller rehabilitering må det påregnes tiltak for avretting/oppretting av gulv. Dersom undersøkelse avdekker svekkelser i bjelkelag eller skader etter insektangrep, må skadede eller svekkede konstruksjonsdeler utbedres/skiftes.

Årsak:
Høydeforskjellen kan skyldes alder, setninger, nedbøyning i trebjelkelag, tidligere ombygginger eller utførelse. Rystelser ved gange kan indikere begrenset stivhet i bjelkelaget. Flygehull etter mit viser at det har vært insektaktivitet i treverk, men omfang og eventuell konstruktiv betydning er ikke avklart.

Konsekvens:
Skjevheter og rystelser kan redusere brukskvaliteten og gi utfordringer ved legging av nye gulv/overflater. Dersom bjelkelaget har svekkelser eller aktiv/tidligere skadeutvikling, kan dette gi behov for konstruktive utbedringer. Uten nærmere undersøkelser kan det ikke utelukkes skjulte svekkelser i konstruksjonen.

Forbehold om kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet gjelder i hovedsak nærmere undersøkelser og eventuell lokal utbedring av påvist eller avdekket skade/svekkelse. Estimatet omfatter ikke full oppretting/avretting av alle skjevheter i gulv eller generell standardheving av etasjeskillet.

Dersom det ved åpning av konstruksjonen avdekkes større skadeomfang, svekkelser i bjelkelag, aktivt insektangrep eller behov for omfattende oppretting/forsterkning, kan faktiske kostnader bli vesentlig høyere enn angitt intervall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er registrert flere forhold ved innvendige trapper/rekkverk som kan ha betydning for brukssikkerhet. Trappene er av eldre utførelse, og kravene til rekkverk, håndløper og åpninger var annerledes da boligen opprinnelig ble oppført. Forholdene vurderes derfor ikke som et krav om tilbakeføring til dagens forskriftsnivå, men som et HMS-forhold og en sikkerhetsmessig opplysning til kjøper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres tilfredsstillende håndløper og rekkverk der dette mangler eller er mangelfullt. Åpninger i rekkverk bør reduseres dersom de overstiger dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Ved videre oppgradering bør trappeløsningen vurderes samlet med tanke på brukssikkerhet.

Årsak:
Forholdet skyldes eldre/enkel trappeutførelse og manglende eller utilstrekkelige sikkerhetsdetaljer sammenlignet med dagens krav/anbefalinger.

Konsekvens:
Bratt trapp og mangler ved håndløper/rekkverk gir økt risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Trappen kan også oppleves mindre brukervennlig ved daglig bruk og transport av gjenstander mellom etasjene.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badets eksakte alder og utførelse er ikke dokumentert for takstmann. Tidligere salgsopplysninger opplyser at badet er fra/ombygget rundt 2005 og senere oppgradert, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging, membran/tettesjikt, sluktilkobling eller fagmessig utførelse.

Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll, enkle fuktsøk og synlige forhold på befaringsdagen. Membran/tettesjikt ligger skjult bak fliser og er ikke visuelt kontrollerbart. Badet må vurderes som en eldre våtromskonstruksjon med begrenset gjenværende teknisk levetid og økt risiko for skjulte svekkelser.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i enkelte fliser. Det er også registrert hull i fliser som er tettet med fugemasse. I våtsone er det en utsparing/innkassing etter tidligere vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker, hull og tettepunkter i flislagte vegger bør kontrolleres nærmere. Lokale utbedringer bør vurderes, men det må tas høyde for at lokal utbedring av fliser i våtsone kan være vanskelig uten å påvirke bakenforliggende tettesjikt. Ved videre oppgradering/rehabilitering av badet bør veggflater og tettesjikt vurderes samlet.

Årsak:
Forholdene kan skyldes tidligere endringer/ombygging, lokal belastning, bevegelser i underlaget eller ufagmessige/mangelfulle avslutninger og reparasjoner.

Konsekvens:
Sprekker, hull og reparerte/tettede punkter i flislagte våtsoner kan gi økt usikkerhet rundt tetthet og fuktsikkerhet. Dersom bakenforliggende membran/tettesjikt er skadet eller svekket, kan det oppstå risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Membran ligger skjult bak fliser og er ikke visuelt kontrollerbar.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt motfall på deler av gulvet, og gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk. Vann vil derfor ikke ledes effektivt til sluk ved normal vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet kan ikke utbedres tilfredsstillende uten tiltak i gulvoppbygningen. Ved videre bruk bør vannbelastningen begrenses og gulvet bør tørkes opp etter dusjing/vannsøl. Ved rehabilitering av badet må gulv bygges opp med tilfredsstillende fall til sluk og ny dokumentert tettesjiktløsning.

Årsak:
Avviket skyldes feil eller mangelfull falloppbygging ved etablering/ombygging av gulvet.

Konsekvens:
Manglende fall/motfall gir redusert funksjon og økt risiko for stående vann på gulvet. Dette kan gi økt belastning på fuger, fliser, slukovergang og tettesjikt, samt økt risiko for vann som renner mot døråpning eller andre uønskede områder. Over tid kan dette øke risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder tiltak knyttet til gulvoppbygning, fallforhold og tettesjikt i våtrommet. Motfall/manglende fall til sluk kan normalt ikke utbedres tilfredsstillende uten inngrep i gulvoppbygningen og ny tettesjiktløsning.

Estimatet må anses som sjablongmessig og gjelder ikke nødvendigvis full rehabilitering eller standardheving av hele badet med utskifting av all innredning og alle overflater. Dersom arbeidene må utføres som en komplett rehabilitering av badet, eller det avdekkes skjulte skader i gulv/vegger, kan kostnadene bli høyere enn angitt intervall.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på badet, og det er derfor ikke mulig å vurdere membranlaget som ligger under flisene. Membranen er skjult og ikke visuelt tilgjengelig, noe som i seg selv gjør konstruksjonen usikker å vurdere. Våtrommet vurderes som en risikokonstruksjon, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Økende alder medfører høyere risiko for svekkelser i tettesjiktet, og våtrommets tekniske levetid må anses som begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sluk og overgang mellom sluk/klemring og tettesjikt bør kontrolleres nærmere av fagkyndig. Sluket må holdes rent og kontrolleres jevnlig. Vannbelastningen bør begrenses, og det bør følges med på tegn til lekkasje, løse fliser, riss i fuger, lukt, misfarging eller unormal fukt.

For å oppnå en sikker og dokumenterbar våtromsløsning må badet normalt rehabiliteres med nytt dokumentert tettesjikt og korrekt sluktilkobling.

Årsak:
Avviket skyldes mangelfull eller usikker utførelse ved sluk/klemring, kombinert med alder og manglende dokumentasjon på tettesjiktet. Membran ligger skjult bak/under fliser og kan ikke kontrolleres visuelt.

Konsekvens:
Avvik ved sluk og tettesjikt gir økt risiko for lekkasje til underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Dersom tettesjiktet er skadet, feil utført eller svekket av alder, kan vann trenge inn i konstruksjonen og gi fuktskader, råteskader eller muggvekst. Badets tekniske levetid må anses som begrenset.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har baderomsinnredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Løsningen for innebygget sisterne bør kontrolleres nærmere av rørlegger. Det bør etableres eller dokumenteres tilfredsstillende lekkasjesikring/drensåpning som synliggjør eventuell lekkasje fra sisternen.

Årsak:
Innebygget sisterne er montert uten at det er påvist synlig drensåpning/lekkasjevarsling til rommet. Eventuell lekkasje kan derfor bli skjult i konstruksjonen.

Konsekvens:
Manglende synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne kan medføre at lekkasjer pågår over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og økt skadeomfang før lekkasjen avdekkes.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk/elektrisk avtrekksvifte fra badet. Det bør samtidig sikres tilstrekkelig tilluft, for eksempel via spalte under dør eller annen egnet tilluftsløsning.

Årsak:
Avviket skyldes at rommet ikke har mekanisk avtrekk, og ventilasjonen er derfor avhengig av naturlig luftutskifting.

Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon i våtrom kan gi redusert uttørking etter bruk. Dette øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens, lukt, misfarging, muggvekst og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktsøk ga utslag ned mot gulv på vegg med dusjgarnityr. Det er også registrert sprekk i elastisk fuge i dette området.c

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Området bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare om fuktutslaget skyldes overflatefukt, bruksvann, utett fuge/tettesjikt eller eventuell fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjon. Sprekk i elastisk fuge bør utbedres. Vannbelastning i området bør begrenses frem til forholdet er avklart.

Årsak:
Fuktutslag ved dusjsone kan skyldes vannbelastning fra bruk, svikt i elastisk fuge, utetthet i overgang/detalj eller svekkelse i bakenforliggende tettesjikt. Ettersom hulltaking ikke er utført, er årsak og omfang ikke avklart.

Konsekvens:
Dersom fukt har trengt inn bak fliser eller gjennom svekket fuge/tettesjikt, kan det oppstå fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Manglende mulighet for hulltaking gir økt usikkerhet rundt tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder nærmere undersøkelser av fuktutslag ved våtsone, herunder eventuell åpning/kontroll av tilliggende konstruksjoner der dette lar seg gjøre, samt lokal utbedring av påvist skade eller svekket fuge-/overgangsdetalj.
Estimatet omfatter ikke full rehabilitering av badet eller komplett utskifting av membran/tettesjikt. Dersom nærmere undersøkelser avdekker fuktskader i vegg-/gulvkonstruksjon, skadet tettesjikt eller behov for større inngrep i våtrommet, kan faktiske kostnader bli vesentlig høyere enn angitt intervall.
En full rehabilitering av badet, med riving av eksisterende overflater, nytt sluk/tettesjikt, oppbygging av gulv med tilfredsstillende fall, nye overflater og remontering/utskifting av sanitærutstyr, må erfaringsmessig påregnes å ligge vesentlig høyere enn dette. For et bad av denne størrelsen kan kostnader for full rehabilitering ofte ligge i størrelsesorden kr 250 000 – 500 000 eller mer, avhengig av omfang, standardvalg, skjulte skader og markedspriser. Konkret kostnad må avklares ved innhenting av tilbud fra utførende foretak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ligger i kjeller/underetasje. Rommet har sluk, men det er ikke påvist tilfredsstillende tettesjikt/membran. Rommet tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til våtrom og vurderes ikke å ha tilstrekkelig fuktsikkerhet for normal vannbelastning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet må oppgraderes/rehabiliteres dersom det skal benyttes som fullverdig våtrom. Ved oppgradering må det etableres dokumentert tettesjikt, tilfredsstillende slukløsning, fallforhold og fuktsikre overflater. Inntil oppgradering er utført bør vannbelastningen begrenses, og rommet bør brukes med forsiktighet.

Årsak:
Avviket skyldes manglende dokumentert/tett våtromsoppbygging. Rommet fremstår ikke etablert med tilfredsstillende membran/tettesjikt for bruk som våtrom.

Konsekvens:
Manglende tettesjikt gir økt risiko for at bruksvann eller lekkasjevann kan trenge ned i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan føre til fuktskader, lukt, muggvekst og skade på bygningsdeler. Risikoen er særlig relevant i kjeller/underetasje, hvor konstruksjoner ofte allerede kan være utsatt for fukt fra grunnmur/gulv mot grunn.

Kostnadsestimatet gjelder oppgradering/rehabilitering av vaskerommet til en mer fuktsikker våtromsløsning, herunder etablering av tettesjikt, sluk -/gulvløsning og nødvendige overflatearbeider. Estimatet er sjablongmessig og omfatter ikke eventuelle skjulte fuktskader, større rørarbeider, konstruktive utbedringer eller generell standardheving utover det som er nødvendig for å lukke registrert avvik. Faktiske kostnader må avklares ved nærmere undersøkelser og tilbud fra utførende foretak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Over benkeplate er det benyttet plater/kitchenboard.
Det er integrerte hvitevarer og oppvaskkum i stål.
Kjøkkeninnredningen er visuelt kontrollert. Det er ikke foretatt funksjonstesting av hvitevarer.
Vann- og avløpsinstallasjoner er kun enkelt visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig kontroll under kjøkkenbenk og ved oppvaskmaskin for å avdekke eventuelle lekkasjer på et tidlig tidspunkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Takstmann har besiktiget i rørskap.
Stoppekran i rørskap er funksjonstestet av takstmann. Stoppekran på vaskerom er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

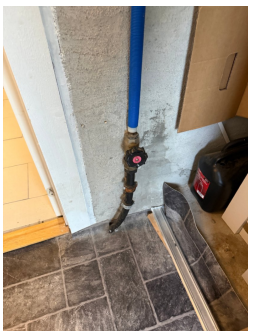
Det bør monteres tettemuffer i enden av åpne varerør. Rørskap og fordelersystem bør kontrolleres nærmere av rørlegger, og eventuelle mangler ved lekkasjesikring/drenering bør utbedres. Stoppekran på vaskerom bør funksjonstestes/kontrolleres ved egnet anledning.

Årsak:
Avviket skyldes manglende komplettering/avslutning av varerør i rør-i-rør-systemet. Stoppekran på vaskerom er ikke funksjonstestet, og funksjon er derfor ikke avklart.

Konsekvens:
Manglende tettemuffer kan redusere sikkerheten i rør-i-rør-systemet. Ved lekkasje kan vann lettere komme ut i konstruksjoner i stedet for å ledes kontrollert til rørskap eller synlig avrenningspunkt. Manglende funksjonstest av stoppekran på vaskerom gir usikkerhet rundt om denne lar seg stenge ved behov.



Rørskap på bad.



Stoppekran er ikke testet av takstmann, på grunn av alder.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern, vurdert på bakgrunn av alder.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avløpsrør bør kontrolleres jevnlig for lekkasjer, treg avrenning, lukt eller andre tegn til svekkelser. Ved oppgradering av våtrom/kjøkken bør det vurderes utskifting av eldre avløpsrør samtidig. Ved mistanke om skader eller redusert funksjon anbefales kamerakontroll/rørinspeksjon.

Årsak:
Avviket skyldes alder på deler av avløpsanlegget. Eldre avløpsrør har økt risiko for slitasje, korrosjon, utettheter og redusert funksjon over tid.

Konsekvens:
Eldre avløpsrør kan få lekkasjer eller funksjonssvikt uten tydelige forvarsel. Dette kan medføre vannskader, luktproblemer, tilbakeslag eller behov for utskifting/utbedring. Risikoen øker med alder og ved belastning fra videre bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rom som mangler dette, for eksempel veggventiler, vindusventiler eller mekanisk avtrekk der dette er nødvendig. Ved oppgradering av våtrom bør det etableres mekanisk avtrekk og tilstrekkelig tilluft.

Årsak:
Avviket skyldes eldre/enkel ventilasjonsløsning basert på naturlig luftutskifting, og at enkelte rom ikke har tilstrekkelige ventiler eller avtrekksløsning.

Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftutskifting og økt luftfuktighet. Dette kan føre til kondens, lukt, dårligere inneklima, misfarging/muggvekst og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe med innedel i stue. Årstall er opplyst av eier til 2025. Teknisk funksjon er ikke nærmere kontrollert av takstmann utover enkel visuell registrering.
Varmepumper har normalt begrenset teknisk levetid og forutsetter jevnlig vedlikehold/service. Vedlikehold bør utføres i henhold til produsentens FDV-anvisning.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmesentral - kjeller

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe med innedel i kjeller/underetasje.
Teknisk funksjon og effekt er ikke nærmere kontrollert av takstmann utover enkel visuell registrering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Varmepumpen bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Service bør utføres i henhold til produsentens FDV-anvisning. Utskifting må påregnes når funksjon eller effekt reduseres.

Årsak:
Varmepumpen har oppnådd en alder hvor gjenværende brukstid er usikker. Luft-til-luft varmepumper har begrenset teknisk levetid og vil over tid få redusert effekt og økt risiko for funksjonssvikt.

Konsekvens:
Eldre varmepumpe kan få redusert varmeeffekt, høyere energibruk og økt risiko for driftsstans. Det må påregnes behov for service, reparasjon eller utskifting på sikt.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gang med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår med utbedringer av eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Deleier opplyser at netteier/DLE hadde kontroll av det elektriske anlegget 18.01.2023.

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deleier opplyser at netteier/DLE hadde kontroll av det elektriske anlegget 18.01.2023. Det er videre opplyst at det ikke foreligger dokumentasjon på når anlegget sist ble totalrenovert. Deleier opplyser at han selv er elektriker, og at det er utført arbeider på eget hus, blant annet skiftet til jordfeilautomater i sikringsskap, montert reserver for eventuell videre oppgradering av rom, nye tilførsler til varmepumper utvendig, skjulte tilførsler fra skap og utbedring av siste del av DLE-rapporten. Siste arbeider er opplyst utført i desember 2024.

    Det er også opplyst at enkelte arbeider/rom i kjeller ikke er ferdigstilt, og at noe ikke er spenningssatt. Deleier opplyser at det ikke har vært problemer med sikringer som løser ut, og at det ikke er kjent tilløp til eller fare for brann. Det er opplyst at kursfortegnelse i sikringsskapet er ny fra desember 2024 og samsvarer med antall kurser og bruksområder.

    Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Opplysningene er gitt av deleier og er ikke nærmere kontrollert av takstmann. Den bygningssakkyndiges kontroll er begrenset til en forenklet visuell kontroll etter forskrift til avhendingslova, og erstatter ikke kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Generell kommentar

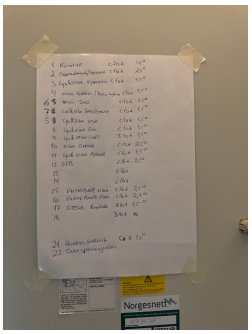
Takstmann anbefaler videre undersøkelser av spesialist/fagperson, og tiltak kan bli nødvendige.
Takstamnn har ikke sett DLE hadde kontroll av det elektriske anlegget 18.01.2023.



Inntak er på loft.



Sikringsskap i hall.



Kursoversikt i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering/fuktsikring vurderes å være av eldre dato/opprinnelig utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utskifting eller oppgradering av drenering/fuktsikring rundt boligen. Eier/deleier har opplyst at det ikke er gjort arbeider med vei, vann og kloakk på selve tomten/huset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler, eller det er på grunn av alder sannsynlig at det mangler, tilfredsstillende utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje. Det er opplyst/registrert at overflater i tidligere soverom i kjeller er fjernet som følge av fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktforhold i kjeller/underetasje må undersøkes nærmere før rommene ferdigstilles eller tas i bruk som oppholdsrom. Det bør utføres kontroll av terrengfall, overvannshåndtering, drenering, utvendig fuktsikring og fuktinnhold i konstruksjoner.

Ved videre bruk/innredning av kjeller må det påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen. Dette kan innebære utbedring/utskifting av drenering og utvendig fuktsikring, samt lokale tiltak på innvendige konstruksjoner. Innvendige overflater bør ikke lukkes før årsak til fukt er avklart og nødvendige tiltak er utført.

Årsak:
Forholdet skyldes eldre/sannsynlig mangelfull drenering og fuktsikring mot terreng. Kjeller-/underetasjekonstruksjoner i eldre boliger er særlig utsatt for fukt fra grunn og terreng, spesielt der drenering, kapillærbrytende sjikt og utvendig fuktsikring ikke er dokumentert oppgradert.

Konsekvens:
Mangelfull fuktsikring/drenering kan gi fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Dette kan føre til fuktskader på overflater og konstruksjoner, lukt, saltutslag, muggvekst og redusert brukskvalitet. Dersom rommene innredes uten at fuktforholdene er avklart og utbedret, er det økt risiko for skjulte skader bak nye overflater.

Kostnadsestimatet gjelder nærmere undersøkelser og nødvendige tiltak knyttet til fuktproblematikk i kjeller/underetasje, herunder mulig utbedring/utskifting av drenering og utvendig fuktsikring, terrengtilpasninger, håndtering av overvann og lokale utbedringer av berørte konstruksjoner. Estimatet er sjablongmessig og basert på registrert fuktproblematikk og usikkerhet rundt eksisterende drenering/fuktsikring. Faktiske kostnader vil avhenge av tilkomst, terrengforhold, dybde til fundament, masser, omfang rundt bygningen, behov for tilbakefylling, isolering, overvannshåndtering og eventuelle skjulte skader.
Estimatet omfatter ikke full innvendig tilbakeføring/ferdigstilling av rom i kjeller, utskifting av større konstruksjonsdeler eller eventuell standardheving utover tiltak knyttet til fuktsikring/drenering. Konkret kostnad må avklares ved nærmere undersøkelser og tilbud fra utførende foretak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har sparebetong grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmur, blant annet ved/rundt vinduåpninger. Det er også registrert ulike typer overflater/puss på grunnmuren, noe som indikerer tidligere lokale reparasjoner eller endringer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelser bør følges med over tid for å kontrollere om det skjer videre utvikling. Lokale riss/sprekker og skadede pussflater bør utbedres for å redusere vanninntrengning og videre nedbrytning. Ved tegn til bevegelse, økende sprekkbredde eller fuktinntrengning bør grunnmur vurderes nærmere av fagkyndig.

Årsak:
Sprekkdannelser kan skyldes alder, materialbruk, tidligere bevegelser/setninger, frostpåvirkning, fuktbelastning eller lokale svakheter rundt åpninger i grunnmuren.

Konsekvens:
Sprekkdannelser og svekkede pussflater kan gi økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av mur-/pussflater. Dersom sprekkene er i utvikling, kan det indikere bevegelser eller setningsforhold som bør undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Murene har sprekker og er delvis rast ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

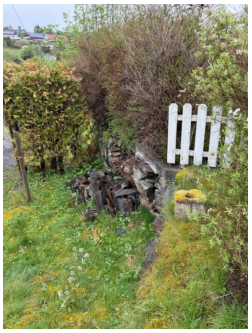
Murene bør vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare stabilitet, skadeomfang og nødvendig utbedringsmetode. Ustabile eller utraste partier må sikres og utbedres. Ved utbedring må det vurderes behov for oppbygging med tilfredsstillende fundamentering, drenering bak mur og frostsikker utførelse.

Årsak:
Skadene kan skyldes alder, mangelfull fundamentering, frostpåvirkning, jordtrykk, vanntrykk bak mur eller manglende drenering.

Konsekvens:
Sprekkdannelser og utraste partier kan utvikle seg videre og gi økt risiko for ytterligere utglidning/ras. Dette kan påvirke terrengstabilitet lokalt og medføre behov for mer omfattende utbedring dersom forholdet ikke følges opp.

Kostnadsestimatet gjelder nærmere vurdering og lokal utbedring/sikring av skadede partier av forstøtningsmur. Estimatet er sjablongmessig og omfatter ikke nødvendigvis full oppbygging av alle murer på eiendommen, omfattende terrengarbeider eller prosjektering. Dersom større deler av muren må rives og bygges opp på nytt, kan kostnadene bli høyere enn angitt intervall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Mur er rast ut.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert flere forhold som kan ha betydning for brukssikkerhet. Innvendig trapp er bratt og mangler tilfredsstillende håndløper/rekkverk. Det er registrert store åpninger i rekkverk. Rekkverkshøyder og utforming av rekkverk tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.
Det er ikke påvist tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasje. Rømningsmulighet fra loftsetasje er opplyst/registrert å være via utrekkbar stige. Det er heller ikke montert snøfanger på deler av taket.

Tiltak:
Det bør monteres tilfredsstillende håndløper og rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk bør reduseres, og rekkverk bør sikres slik at de gir tilfredsstillende fallsikring. Rømningsforhold fra loftsetasje bør avklares nærmere og utbedres dersom arealet skal benyttes som rom for varig opphold/soverom. Det bør vurderes montering av snøfanger der ras fra tak kan medføre fare for personer eller skade på eiendom.

Årsak:
Forholdene skyldes eldre/enkel utførelse og manglende eller utilstrekkelige sikkerhetsdetaljer sammenlignet med dagens krav/anbefalinger. Loftsetasjen

er innredet/benyttet med oppholdsrom/soverom, men tilfredsstillende rømningsvei er ikke påvist.

Konsekvens:
Bratt trapp, manglende håndløper/rekkverk og store åpninger i rekkverk gir økt risiko for fallulykker. Manglende tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasje kan ha alvorlig betydning ved brann eller annen akutt hendelse. Manglende snøfanger kan gi risiko for snø-/isras fra tak.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rømningsvei fra loftsetasje er kun med utrekkbar stige

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

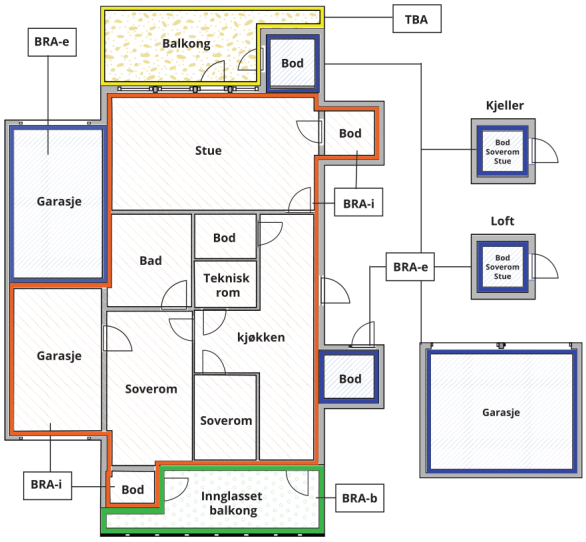
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	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	36			36		2	38
Hovedetasje	100			100			100
Kjeller	54			54			54
SUM	**190**					**2**	**192**
SUM BRA	**190**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3		
Hovedetasje	Hall m/trapp, soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller	Hall m/trapp, soverom, vaskerom, stue, soverom 2		

Kommentar

Areal og fordeling per etasje

Loftsetasje
Gulvareal/romfordeling:
Soverom 9,7 m², soverom 11,6 m², soverom 9,9 m² og hall med trapp 7,2 m².
Sum gulvareal/romareal: 38,4 m².

Kontrollmål:
Lengde ca. 8,44 m x bredde ca. 4,20 m = ca. 35,4 m².
Ark = ca. 2,2 m².
Samlet gulvareal etter kontrollmål: ca. 37,6 m².

BRA etter oppgitt målbart breddegrunnlag:
4,00 m x 8,44 m = ca. 33,8 m².
Dersom ark inngår som målbart areal, utgjør dette i tillegg ca. 3,0 m², samlet ca. 36,8 m².

Hovedetasje
Hall med trapp opp/ned 14,5 m², soverom 15,6 m², bad 10,5 m² og stue/kjøkken 53,0 m².
Sum nettoareal: 93,6 m².

Takhøyde er målt i stue til ca. 2,31 meter.

Utgang til altan på ca. 3,7 m².
Rekkverkshøyde på altan er målt til ca. 100 cm.

Kjeller/underetasje
Hall med trapp 10,1 m², soverom/rom med revne vegger 10,5 m², vaskerom 9,2 m², stue 14,9 m² og soverom 8,5 m².
Sum nettoareal: 53,2 m².

Takhøyde i kjeller/underetasje er målt i stue til ca. 2,06 meter.

Samlet nettoareal etter oppgitte rommål

Loftsetasje: 38,4 m²
Hovedetasje: 93,6 m²
Kjeller/underetasje: 53,2 m²
Samlet nettoareal: 185,2 m².

Arealforklaringer:
Arealene er målt med håndholdt laser, noe som kan medføre avvik.
Bruksareal (BRA) er kontrollert med to metoder:
– Oppmålt nettoareal tillagt faktor for innvendige vegger
– Vegg-til-vegg oppmåling iht. NS 3940:2023 se detaljer i forutsetninger.

Differansen mellom nettoareal og BRA skyldes innvendige vegger, innklassinger og avrundinger.

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. Takstmann anbefales 3d skanning av boligen, for å få en mer nøyaktig angivelse av arealangivelse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Det er ikke fremlagt komplett tegnings-/byggesaksdokumentasjon for boligen. Tidligere salgsopplysninger opplyser at det ikke var mottatt byggetegninger for underetasje, loftsetasje, vinterhage og garasje. Takstmann har derfor ikke vurdert om dagens bruk, planløsning og innredning av disse arealene samsvarer med byggesøkt/godkjent situasjon. Lovlighet og offentligrettslig godkjenning er ikke vurdert som del av denne rapporten.

Vinterhage er innredet/benyttet som soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at rommet er godkjent som soverom/rom for varig opphold. Bruksendring fra vinterhage/tilleggsareal til soverom/rom for varig opphold kan være søknadspliktig og kan utløse krav til blant annet rømningsvei, dagslys, ventilasjon, isolasjon og brannsikkerhet. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen dersom godkjent bruk er av betydning.

Det er registrert lav takhøyde i deler av boligen. Takhøyde er målt til ca. 2,06 meter i stue i kjeller/underetasje og ca. 2,31 meter i stue i hovedetasje. Lav takhøyde kan ha betydning for rommenes brukskvalitet og egnethet som rom for varig opphold. Lovlighet/godkjent bruk er ikke nærmere vurdert, da komplett byggesaksdokumentasjon ikke er fremlagt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Eva Iren Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	15	136		0	627.1 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Orrhaugvegen 5

Hjemmelshaver
Elvrum Bjørn, Hauge Eva Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Haugland i Askøy kommune, i et landlig og etablert boligområde med omkringliggende boligbebyggelse og grøntområder. Området har nærhet til sjø, turområder og friluftsmuligheter. Det er kort avstand til Haugland barneskole, barnehager og øvrige servicetilbud på Ravnanger, herunder dagligvare, post, bensinstasjon og kollektivforbindelser. Det er også relativt kort avstand til Askøy senter og Kleppestø med ytterligere servicetilbud og kommunikasjon mot Bergen sentrum. Eiendommen har adkomst via lokal vei og ligger i et område med både bolig- og landlige kvaliteter.

Adkomstvei

Privat vei. For private fellesveier er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

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 på egen tomt.

Oppvarming

Boligen har variert oppvarming med panelovner, gulvvarme, varmepumper og vedovn.
I loftsetasjen er det panelovn på soverom og i hall.
I hovedetasjen er det varme i gulv på soverom, hall og bad. Det er vedovn og varmepumpe i stue.
I kjeller/underetasje er det varmepumpe i stue/kjellerstue og varme i gulv i hall.

Teknisk tilstand og funksjon på varmekilder er ikke nærmere kontrollert av takstmann utover enkel visuell registrering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	
2	27.05.2026	
3	16.06.2026	Flettet til eiendomsmegler
4	19.06.2026	Endret til offentlig avløp og har mottatt egenoppgaven.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KI1248

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Eiendomsmegler Norge,
Askøy

Gjensidige

Egenerklæring

Orrhaugvegen 5, 5310 HAUGLANDSHELLA

19 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Orrhaugvegen 5	Orrhaugvegen 5	

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?

Desember 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Feriehus fra desember 2023. Flyttet permanent inn i boligen oktober 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Hauge, Eva Iren

Selger

Elvrum, Bjørn

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

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Soverom nede i underetg oppdaget vi mugg på vegg der sengen sto inntil yttervegg. Vi fikk beskjed om å vaske og sette inn ventil. Vi rev hele rommet og skulle gjøre om til bod. Ikke kommet så langt

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vinterhage ble omgjort til soverom. Ny kledning, takstein og innvendig. Utført av selger med hjelp fra byggmester Arve Brakstad

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

Beskriv omfanget

Som skrevet over ang soverom kjeller.

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**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bjørn Elvrum som er deleier av hus er elektriker. Han har gjort arbeid i sikringsskap og div spotter, kontakter

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Er sprekker i betongpuss grunnmur. Usikker på omfanget eller om det går dypere enn pussen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipe er av teglstein og var kledd igjen på en side. Det er nå åpnet igjen.

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?

Da vi rev soverom i kjeller fant vi ekskrementer i isolasjon. Forrige eier har gjort tiltak etter hva vi har fått vite usikker på hva. Vi oppdaget i vifterør til kjøkkenet små hull. Tettet ett hull i utetrapp som fører mot kjøkkenet og byttet rør. Ikke oppdaget noe siden

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

Beskriv omfanget

Som skrevet over i soverom kjeller

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Vinterhage som ble omgjort til soverom

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**

2024

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vinterhage omgjort til soverom. Som nevnt over.

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

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Forrige eier satt opp vinterhage som igjen vi bygde om til soverom. En enda tidligere eier lagde parkering plass
.

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

Skriv opplysningene her:

En mur på nedsiden av huset er delvis ramlet ut. Nye glass i 2 vinduer i kjeller nylig byttet av byggmester Arve Brakstad . Ny varmepumpe mars 2025 i hovedetasjen

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 34603355

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Eva Iren Hauge	**2026-06-19**	**Bjørn Elvrum**	**2026-06-19**

Identification

Eva Iren Hauge

Identification

Bjørn Elvrum

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

Utskriftsdato: 12.06.2026

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.**	15	**Bruksnr.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orrhaugvegen 5, 5310 HAUGLANDSHELLA								

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	12 825,90 kr
Eiendomsskatt	2 109,78 kr
Feiing	581,00 kr
Slam	-86,26 kr
Vann	11 532,12 kr
Sum	**26 301,54 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
Vann Fastledd Bolig 15%	15%	1 stk	3921.50	1/1	0 %	3 921,50 kr	1 960,77 kr
Vann Forbruk Stipulert (Bolig) 15%	15%	230.4 m3	30.95	1/1	0 %	7 130,07 kr	3 565,02 kr
Avløp Fastledd Bolig 15%	15%	1 stk	5394.65	1/1	0 %	5 394,65 kr	2 697,35 kr
Avløp Forbruk Stipulert (Bolig) 15%	15%	230.4 m3	40.78	1/1	0 %	9 395,48 kr	4 697,73 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - bolig	0%	2169700 prom	2.00	1/1	0 %	4 339,00 kr	2 169,48 kr
					Sum	**30 781,70 kr**	**15 090,35 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.

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

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	FJELLTUN	Beregnet areal	627.1
Etablert dato	12.01.1949	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] 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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	15/136
Endre egenskaper Annen forretningstype	23.11.2010 23.11.2010	 Sentralpunkt flyttet		15/136
Skylddeling Skylddeling	12.01.1949			15/30, 15/136

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6707579.7	288861		Ja	627.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGE EVA IREN F251172*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Orrhaugvegen 5 5310 HAUGLANDSHELLA	Bosatt (B)
ELVRUM BJØRN F280866*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Åsholmvegen 282 7633 FROSTA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Orrhaugvegen 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5310 HAUGLANDSHELLA	Kirkesogn	07130304 Tveit
Grunnkrets	701 Haugland	Tettsted	
Valgkrets	2 Askøy midtre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13622159		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	13622159	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.06.2005

1: Bygning 13622159: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	192
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	192
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.05.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Orrhaugvegen 5	H0101	15/136	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	31	0	31	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	0	73	0	73	0	0	0

2: Bygningsendring 13622159-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.06.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8
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	06.05.2004	09.06.2004	
Igangsettingstillatelse	16.08.2004	08.09.2004	
Tatt i bruk	15.06.2005	05.07.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	15/136	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	8	0	8	0	0	0

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

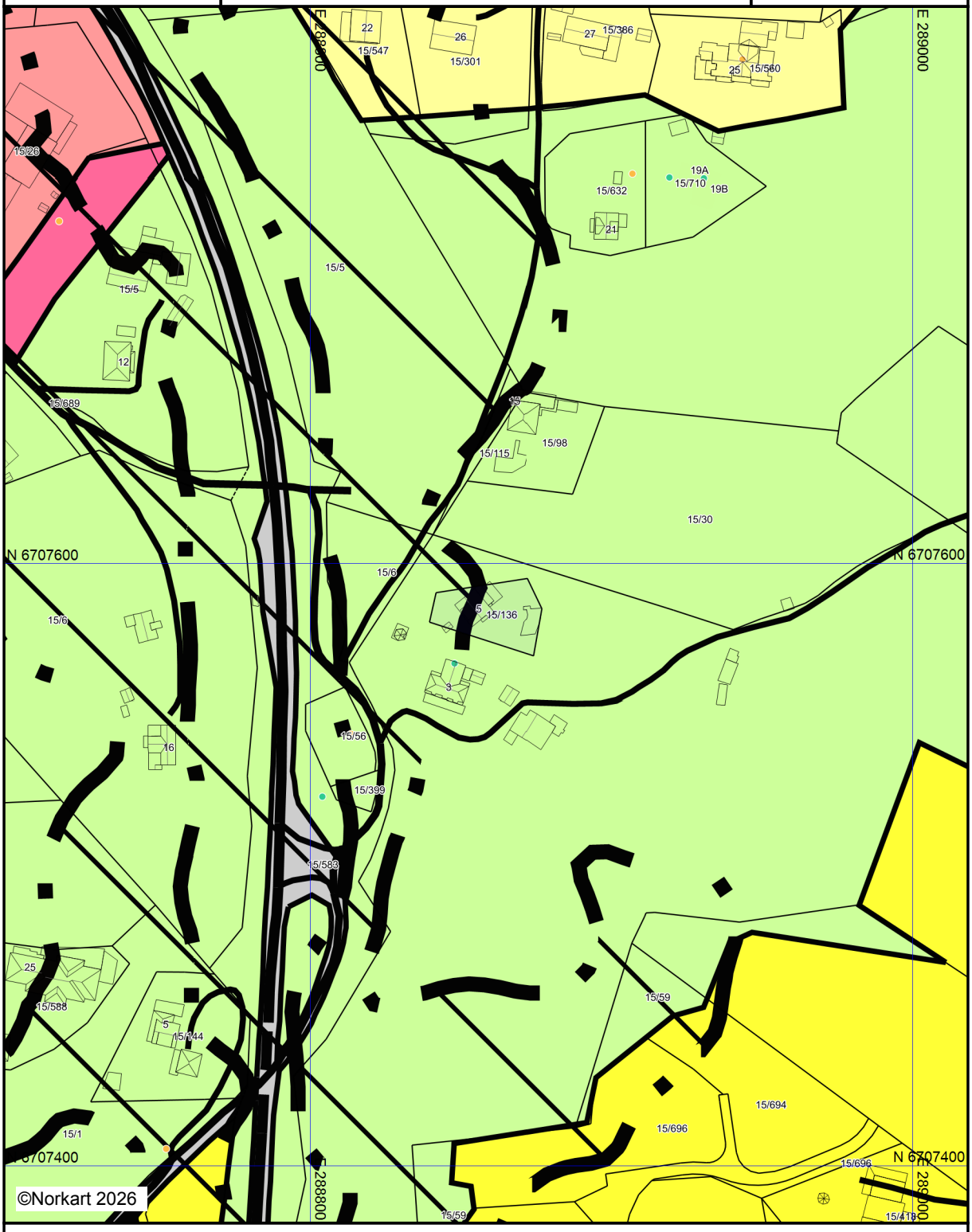
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/136
Adresse: Orrhaugvegen 5
Dato: 12.06.2026
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
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg bro - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

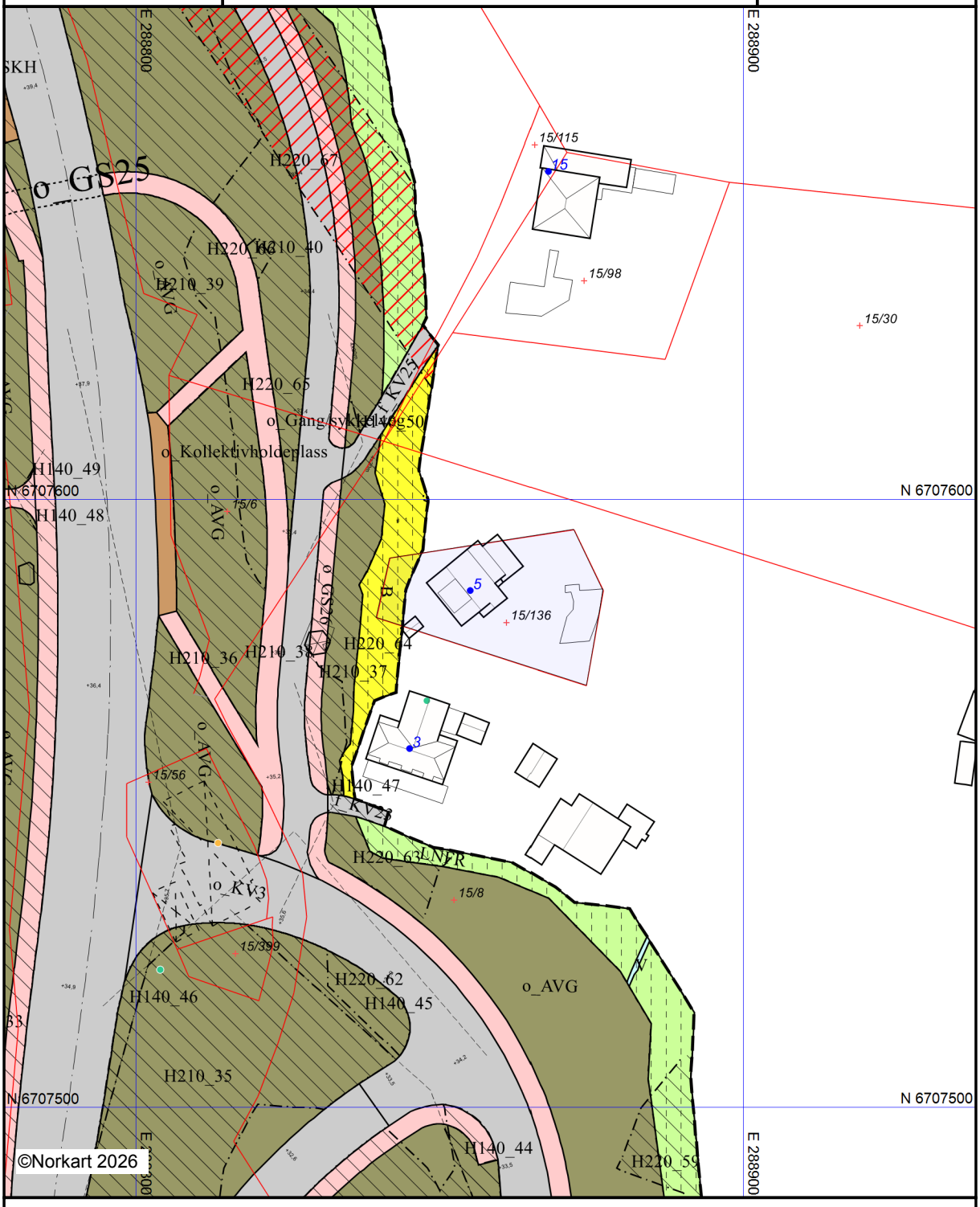
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/136
Adresse: Orrhaugvegen 5
Dato: 12.06.2026
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
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
Kjøreveg
Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, grøntarea
Kollektivholdeplass
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu
LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Sikringsone - Frisikt
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Støysonegrense
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Tunnel
Stenging av avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Påskrift plantilbehør

Matrikkelkart
Abc Tekst eiendom
Grunneiendom
Hjelpelinje veg
Grense .lte. 13 cm
Usikre grenser

Matrikkel Adresse
Abc Tekst for Vegadresse
Vegadresse

Bygninger
Taksprang Bunn
Bygning
Takkant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje

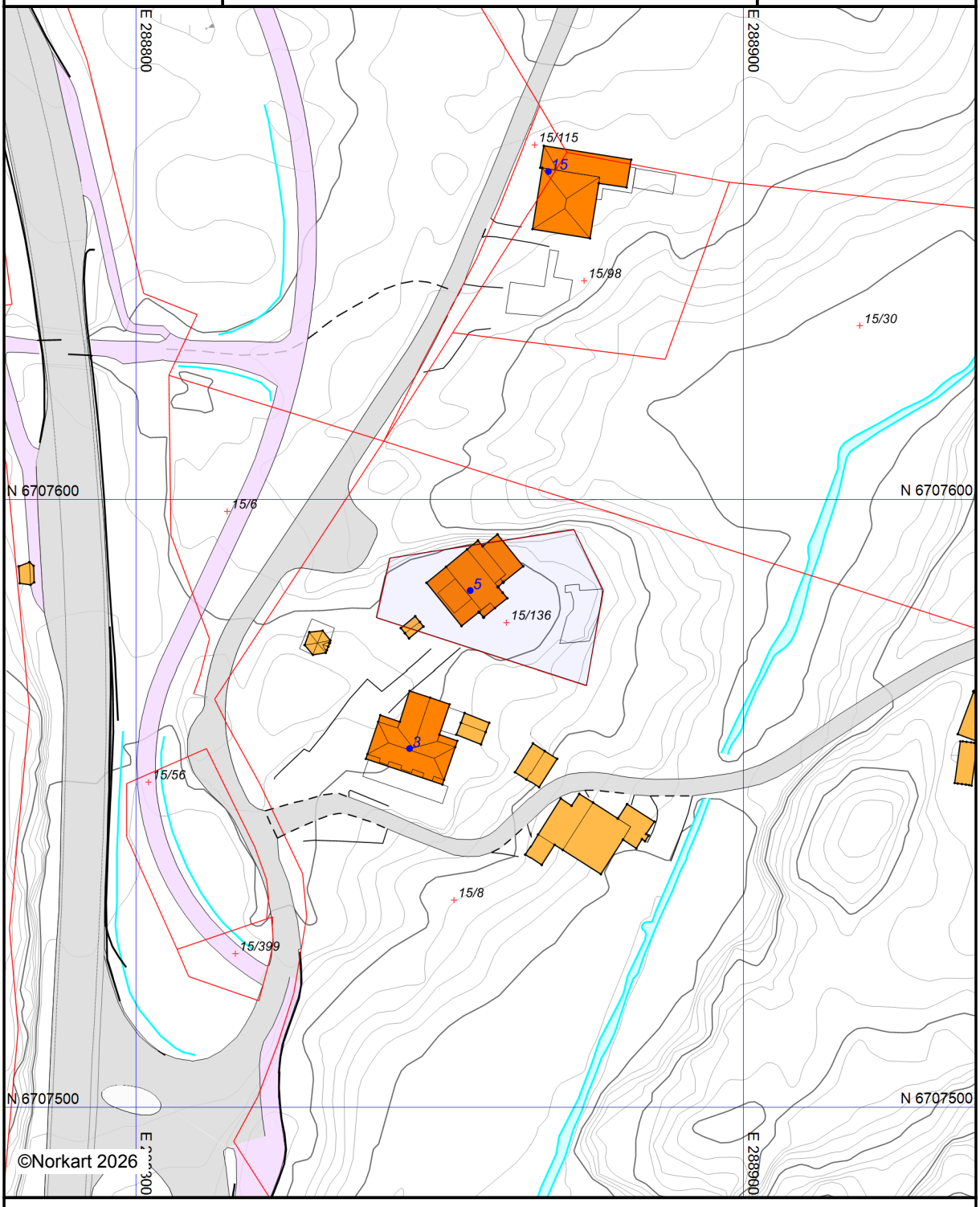
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/136
Adresse: Orrhaugvegen 5
Utskriftsdato: 12.06.2026
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 veg

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 i tunnell

Midtdeler/Trafikkøy

Vegdekkekant

Kjørebanekant

Autovern

Vegskulderkant

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Forsenkningkurve 1m

Innsjøer og vassdrag

Elv

Elvekant

Veggrøft åpen

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Takriss

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Askøy kommune
Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 12.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orrhaugvegen 5, 5310 HAUGLANDSHELLA								

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** 627 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 161 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

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	236 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=236)
Navn	Rv 562 Juvik - Ravnanger
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12983/236_Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 46 m^2 **RPHensynsonenavn** H220_64
	Delareal 46 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 46 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

ASKØY KOMMUNE

DETALJREGULERING – PLANBESTEMMELSER FOR PLAN 236 – FV 562 JUVIK- RAVNANGER

jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-7.

Nasjonal arealplan-ID: 1247_236
Datert: 03.03.10
Revidert: 09.11.2011, 24.11.2014 , 05.02.2016, 03.11.2016, 16.03.2016, 28.09.17
Vedtatt: 02.11.17, sak 113/17

§ 1
Planens grenser og reguleringsformål

Planens avgrensning er vist på plantegningene 01 - 06. Arealene i planområdet skal benyttes til følgende reguleringsformål:

1.1 Bygg og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Forretning/ kontor

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl§12-5, nr. 2)
- Kjørevei
- Gang – sykkelvei
- Fortau
- Annen veigrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass

1.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
- Grønnstruktur

1.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl § 12-5, nr. 5)
- Landbruks-, natur, og friluftsområde

1.5 Hensynssoner (pbl § 11-8 a til f, jf. § 12-6)
- Frisikt
- Høyspent
- Støy

1.6 Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)
- Bestemmelsesområde # 1 Midlertidig rigg- og anleggsområde generelt
- Bestemmelsesområde # 2 Midlertidig rigg- og anleggsområde ved Pollelven
- Bestemmelsesområde # 3 Anleggsvei ved Pollelven
- Bestemmelsesområde # 4 Sti ved hytteområde ved Kråvik

§ 2
FELLESBESTEMMELSER
(pbl § 12-7)

2.1 Mindre avvik innenfor områder Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2), vil kunne skje som følge av uventede forhold, som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til veiformål vil fravike noe fra det som går frem av formålsgrensene i planen. Areal som ikke blir disponert til veiformål er forutsett brukt som tilstøtende formål.

2.2 Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for tiltak innen planområdet.

2.3 Arkitektur, estetikk og kvalitet
Arkitektonisk kvalitet og helhet skal vektlegges i prosjektet.

2.4 Eierforhold
Planen tar stilling til følgende eierforhold:

Offentlig areal
- Tjenesteyting
- Kjørevei
- Gang- og sykkelvei
- Fortau
- Annen veigrunn
- Kollektivholdeplass

Felles areal
- Annen veigrunn
- Kjørevei

F_KV1 er felles for gnr 9, bnr 29, 40, 48, 125, 126, 251, 336. Det tillates ikke utvidet bruk av f_KV1

F_ KV2 via f_KV5 og f_KV6 er felles for gnr 9, bnr 14, 29, 48, 66, 197, 265, 266

F_KV3 er felles for gnr. 9, bnr. 40, 49, 135, 223 og F_KV4 og 8

F_ KV4 via f_KV3, er felles for gnr 9, bnr 2, 3, 14, 37, 42, 49, 65, 79, 92, 107, 166, 179, 213, 216, 255, 334, 443, 410

F_KV5 via f_KV6 er felles for gnr 9, bnr 14, 67, 420, 188, 217, 256, 282, 317

F_KV6 er felles for gnr 9, bnr 88, , f_KV5 og 7F_KV7 via f_KV6 er felles for gnr 9, bnr 3, 44, 52, 54, 72, 81, 86, 90, 173, 174, 229

F_KV8 via f_KV4 og 3 er felles for gnr 9, bnr 3, 168, 169

F_KV9 er felles for gnr 9, bnr 15, 31, 33, 56, 63, 84, 99, 104, 114, 115, 202, 203, 205, 206, 207, 214, 226, 234, 236, 275, 283, 302,403, 436, 452, f_KV10, 11 og 12

F_KV10 via f_KV9 er felles for gnr 9, bnr 24, 34, 111, 239

F_KV11 via f_KV9 er felles for gnr 9, bnr 4, 6, 28, 41, 70, 83, 85, 89, 94, 157, 210

F_KV12 via f_KV9 er felles for gnr 9, bnr 6, 63, 318

F_KV13 er felles for gnr 9, bnr 6, 152,170, 186, 219, 227, 231, 254, 278. På eiendommer tilknyttet f_KV13 er det ikke tillatt med fortetting eller bruksendring som medfører økt bruk av avkjørselen. Slik bruksendring vil kreve ny eller utbedret adkomstveg.

F_KV14 er felles for gnr 15, bnr 35, 36, 47, 62, 87, 95, 97, 197, 198, 209, 210, 218, 220, 240, 248, 277, 303, 317, 332, 333, 335, 367, 385, 407, 410, 423, 424, 437, 441, 442, 443, 444, 445, 466, 467, 502, 507, 518, 554, 594, 641

F_KV16 og F_KV15 er felles for gnr 15, bnr 31, 106, 110, 111, 222, 425, 462, 686, 690

F_KV17 er felles for gnr 15, bnr 31, 137, 600, 601, 602, 684

F_KV19 via f_KV18 er felles for gnr 15, bnr 32, 33, 51, 60, 89, 131, 132, 142, 143, 170, 175, 189, 201, 212, 233, 258, 288, 289, 313, 314, 373, 375, 376, 377, 412, 422, 434, 435, 463, 465, 509, 549, 550, 596, 616, 646

F_KV20 via f_KV18 er felles for gnr 15, bnr 74, 83, 130, 168, 258, 288, 305, 571

F_KV21 via f_KV18 er felles for gnr 15, bnr 32, 42, 160, 169, 215, 353, 429

F_KV22 er felles for gnr 15, bnr 58, 80, 96, 135, 157, 211, 216

F_KV23 er felles for gnr 15, bnr 8, 30, 136, 146, 448

F_KV24 er felles for gnr 15, bnr 1, 6, 73, 144, 166, 447, 576, 581, 582, 584, 588

F_KV25 er felles for gnr 15, bnr 5, 7, 30, 98, 115, 278, 301, 386, 504, 505, 547, 560, 632, 681

F_KV26 er felles for gnr 15, bnr 15, 165, 491, 492

F_KV27 er felles for gnr 15, bnr 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 45, 46, 50, 69, 93, 100, 118, 153, 164, 268, 270, 322, 357, 390, 391, 414, 436, 468, 469, 471, 488, 489, 495, 501, 546, 555, 556, 557, 558, 561, 574, 575, 630, 631, 654, 685

F_KV28 er felles for gnr 15, bnr 3, 13, 29, 99, 180, 194, 200, 203, 204, 205, 213, 214, 225, 236, 245, 254, 255, 256, 257, 266, 324, 330, 339, 342, 352, 354, 355, 458, 461, 498, 541, 542, 621

F_KV29 er felles for gnr 15, bnr 12, 347, 612

F_KV30 er felles for gnr 15, bnr 57, 133,

F_KV31 er felles for gnr 15, bnr 128, 613, 642

Annen eierform
- Boligbebyggelse
- Tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Forretning/ kontor
- Kjøreveiveier/ avkjørsler
- Annen veigrunn
- Grønnstruktur

2.5 Støy

«Støyretningslinjen» T-1442, eller senere vedtatte lover eller retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

2.6 Overvann og anleggsvann

Vann som slippes ut fra veianlegg eller byggeområder i lokalt nedslagsfelt til Pollelven må ikke overstige grenseverdier for forurensing gitt i utslippstillatelser.

§ 3
REKKEFØLGEKRAV

Pbl § 12-7 nr. 10

3.1 Før anleggsstart innenfor Bestemmelsesområde #2 må det utarbeides et overvåkingsprogram for blant annet status for vannkvalitet, ungfisk og gytegroper i Pollelven.

3.2 Før anleggsstart innenfor Bestemmelsesområde #2 skal det foreligge plan for hvordan tiltak i Bestemmelsesområde #2 skal gjennomføres slik at fisk og fauna, elvemorfologi og landskap blir best mulig ivaretatt. Det skal vises særskilt hensyn i perioder hvor elven er spesielt sårbar.
Planen skal utarbeides av fiskefagkyndig foretak.

3.3 Før anleggsstart innenfor Bestemmelsesområde #2 skal det foreligge plan for tilbakeføring av arealene i

Bestemmelsesområde #2 slik at fisk og fauna, elvemorfologi og landskap blir best mulig ivaretatt. Planen skal utarbeides av fiskefagkyndig foretak.

3.4 Terrengbehandling av områder avsatt til annen veigrunn skal gjøres ferdig samtidig med resten av anlegget.

3.5 Beplantning skal opparbeides samtidig med veianlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veianlegget er åpnet.

3.6 Midlertidig rigg- og anleggsområder skal være opparbeidet i samsvar med byggeplan innen ett år etter at anlegget er tatt i bruk.

3.7 Sti innenfor bestemmelsesområde # 4 ved hytteområde ved Hilleren skal være ferdigstilt samtidig med veianlegget.

3.8 Ny plassering av lekeplass ved Hilleren skal vurderes ved prosjektering/grunnerverv. Lekeplassen erstattes dersom en mer gunstig plassering lar seg løse.

§ 4
UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON
(pbl § 12-7 nr. 11)

4.1 Det skal gjøres undersøkelse av Pollelven i henhold til overvåkingsprogrammet. Jf. § 3 pkt. 3.1.

§ 5
BEBYGGELSE OG ANLEGG
(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Boliger (B)
Kommuneplanens og Plan- og bygningslovens bestemmelser er gjeldende. Dette gjelder også for områder regulert med bestemmelsesområde # 1 midlertidig rigg- og anleggsområde.

5.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (OPT)
Kommuneplanens og Plan- og bygningslovens bestemmelser er gjeldende. Dette gjelder også for områder regulert med bestemmelsesområde # 1 midlertidig rigg- og anleggsområde.

5.3 Næringsbebyggelse (N)

5.3.1 For N2 og N3 gjelder Kommuneplanens og Plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette gjelder også for områder regulert med bestemmelsesområde # 1 midlertidig rigg- og anleggsområde.

5.3.2 For N1 gjelder planbestemmelsene til Plan 120 - Industriområde på gnr. 9 bnr. 88 m.fl., Lavik - Nedre Kleppe, vedtatt 06.04.1995.

5.4 Forretning/ kontor (F/K)
Planbestemmelsene til Plan 340 - Omregulering Gasstomten, gnr.9, bnr.405, Storebotn, vedtatt 12.12.13, er gjeldende. Dette gjelder også for områder regulert med bestemmelsesområde # 1 midlertidig rigg- og anleggsområde.

§ 6
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Kjørevei (KV)
Rekkverk og andre tekniske installasjoner/ trafikkreguleringer veiholder finner nødvendig, kan føres opp innen formålet O_KV

6.2 Annen veigrunn - grøntareal (AVG)
Innenfor formålet tillates etablering av nødvendige skjæringer, fyllinger, mur og nødvendige tekniske installasjoner. Arealene skal dekkes til med jord og tilsåes.

Innenfor formålet kan arealet benyttes som riggområde og midlertidig deponi i anleggsfasen.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad i varetas.

Innenfor AVG skal det etableres trapper/rampe som supplement til lange ramper, der dette kan gi en betydelig snarveg for gående.

Alle inngrep skal vurderes i forhold til omgivelsene rundt.

6.3 Gang- og sykkelvei (o_GS1 - o_GS37)

6.3.1 O_GS skal opparbeides med fast dekke og skal være gjennomgående. Ved avkjørsler skal det være nedsenket kantstein slik at den ikke blir til hinder for syklende.

6.3.2 O_GS37 skal være åpen for kjøring til eiendommene gnr 15, bnr 88, 128, 676.

6.3.3 O_GS33 skal være åpen for kjøring til eiendommene gnr 15, bnr 99, 542 via f_KV28.

6.4 Kollektivholdeplass (SKH)
Holdeplassene skal ha klar og enkel organisering, og skal utformes slik at de kan brukes av alle.

Holdeplassene skal utformes slik at det ikke oppstår konflikt mellom syklende på gang- og sykkelveien og fotgjengere som benytter holdeplassen.

§ 7
GRØNNSTRUKTUR
(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Grønnstruktur (G)
Planbestemmelsene til Plan 340 - Omregulering Gasstomten, gnr.9, bnr.405, Storebotn, vedtatt 12.12.13, skal være gjeldende.

§ 8
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
(pbl § 12-5 nr. 5)

8.1 Landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF)
Kommuneplanens og Plan- og bygningslovens bestemmelser er gjeldende. Dette gjelder også områder med bestemmelsesområde # 1, 2 eller 3 midlertidig rigg- og anleggsområde.

Etter anleggsperioden skal arealet tilbakeføres til dagens bruk.

§ 9
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE
(pbl § 12-5 nr. 6.)

9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (BVSV)
Områdene BVSV skal i størst mulig grad holdes uberørt.

Innenfor område VBSV angitt med bestemmelsesområde # 2 tillates etablering av fundament for bro over Pollelven.

Innenfor område VBSV angitt med bestemmelsesområde # 2 og 3 tillates det etablering av anleggsvei til bruk i forbindelse med anleggsarbeider for fundamentering for bro over Pollelven.

§ 10
HENSYNSSONER
(pbl § 12-6)

10.1 Støysone (H210 og H220)
Kommuneplanens og Plan- og bygningslovens bestemmelser er gjeldende.

Innenfor området tillates oppføring av støyreduserende tiltak for eksisterende bebyggelse i forbindelse med gjennomføring av veianlegget jf. T-1442.

10.2 Fareområde – høgspentanlegg (H370)
Fareområde i en bredde på 16m langs 22 kV-ledning.

Det tillates ikke oppføring av bygninger for varig opphold eller tilrettelegging av areal til bruk for uteopphold.

10.3 Frisikt (H140)
I frisiktsonene skal det være uhindret sikt ned til 0,5 meter over de kryssende veiers plan. Ved etablering av tiltak i frisiktsonen skal det tas hensyn til snø som derpå kan hindre sikt.

10.4 Kulturmiljø (H570)
Jordkjelleren skal ivaretas. Ev. inngrep i eller i området rundt jordkjelleren skal beskrives i YM-plan, og skal være avklart med kulturminnemyndigheten.

§ 11
BESTEMMELSESOMRÅDE
(pbl § 12-7)

11.1 Bestemmelsesområde # 1
Område markert som bestemmelsesområde # 1 kan benyttes til rigg- og anleggsområde i anleggsfasen. Områdene kan benyttes til den virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veianlegget. I området kan det bygges anleggsveier og midlertidig lagring av jord og masser. Rigg- og anleggs-områdene skal i størst mulig grad settes i stand slik de var før inngrepet eller etter avtale med grunneier.

11.2 Bestemmelsesområde # 2 (ved Pollelven**)**
Innenfor bestemmelsesområde # 2 med underformål BVSV tillates etablering av fundament for bro over Pollelven.

Anleggsveien må utformes slik at permanente inngrep i terreng og vassdrag blir minst mulig, og ved rigg- og anleggsarbeidene må tiltak dokumenteres for å forebygge fare for forurensning/ tilslamming av vassdraget.

Alt anleggsarbeid skal utføres slik at Pollelven i størst mulig grad blir ivaretatt.

Området rundt Pollelven skal særskilt vises og omtales i marksikringsplan og YM-plan.

Innenfor område VBSV angitt med bestemmelsesområde # 2 og 3 skal elven legges i rør/kulvert over så kort strekning som mulig der anleggstrafikk må krysse elven.

Innenfor område VBSV angitt med bestemmelsesområde # 2 og 3 skal alle inngrep og tiltak skje i samsvar med plan for tiltak i og ved Pollelven. Jf. § 3 pkt. 3.5.

11.3 Bestemmelsesområde # 3 (anleggsvei v/Pollelven**)**
I område markert som bestemmelsesområde # 3 tillates opparbeidelse og drift av anleggsvei til bruk for tilgang til drift og vedlikehold av pumpestasjon og bro over Pollelven. Anleggsveien skal også gi tilkomst til anlegg for etablering for Pollelven bro.

11.4 Bestemmelsesområde # 4 (sti)

Innenfor bestemmelsesområde # 4 skal det etableres sti til hytteområdene vest for FV 562 ved Hilleren.

Stien skal tilpasses eksisterende stisystem i området, via ny bro over fylkesveien.

Askøy kommune

Adresse: Postboks 323, 5300 Kleppestø

Telefon: 56 15 80 00

Utskriftsdato: 12.06.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Orrhaugvegen 5, 5310 HAUGLANDSHELLA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒
Frist for ferdigstilling i henhold til brukstillatelse er utløpt.	☐

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 06.05.2004

21/5.04

Otto og Beate Fromreide
Orrhaugvegen

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref.	Arkivsaknr.	Løpenr.	Arkiv
	KTJ /ARE Laila Skarheim Melheim	04/01162-002	012591/04	BYGG A-15/0136

DS - GNR. 15 BNR. 136 - HAUGLAND SØNDRE - TILBYGG TIL EKS. BOLIG -

MELDING OM TILTAK, PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §86a.

Saken er behandlet som saksnr DS 0409/04 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Det vises til Deres melding om tiltak (utvidelse av bad og gang), mottatt 26.04.04.

Meldingen er behandlet og funnet i orden.

Tiltaket kan føre til økte gebyrer.

Gebyr for saksbehandling må innbetales, kfr. tidligere tilsendt regning.

De gjøres oppmerksom på at De selv er ansvarlig for at tiltaket blir lovlig og forskriftsmessig utført.

Når tiltaket er ferdig utført, skal De gi beskjed til Seksjon byggesak på tlf 56 15 81 99, eller anne.grethe.soraa@askoy.kommune.no

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

Laila S. Melheim
Laila Skarheim Melheim
Avd. ingeniør

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56 15 83 90
Direkte innvalg: 56 15 81 14

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 5202 05 83150

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe.nr. 11285/04 Avd.: Saksh. Lame
26 APR. 2004
Ar/Sakent. 04/01162
Ark.kode 1 A-15/0136
Ark.kode 3

Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
06/05-04

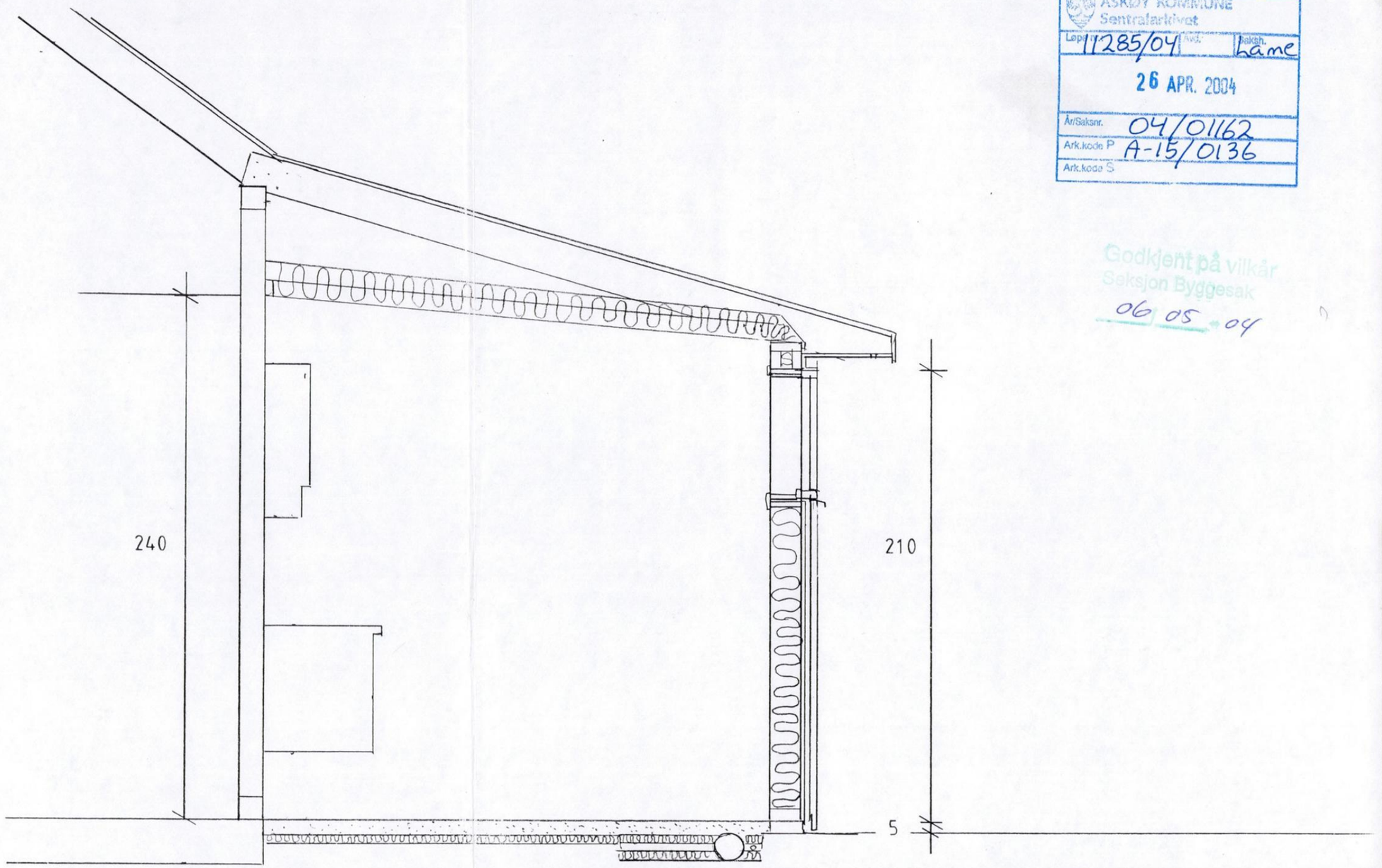


Vest

Enebolig	Fasade	M= 1:50
Otto & Beate Fromreide		4-10-98.
		S. Fjose

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpenr. 11285/04 Avd: Saksh. Lame
26 APR. 2004
År/Saksnr. 04/01162
Ark.kode P A-15/0136
Ark.kode S

Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
06 05 04



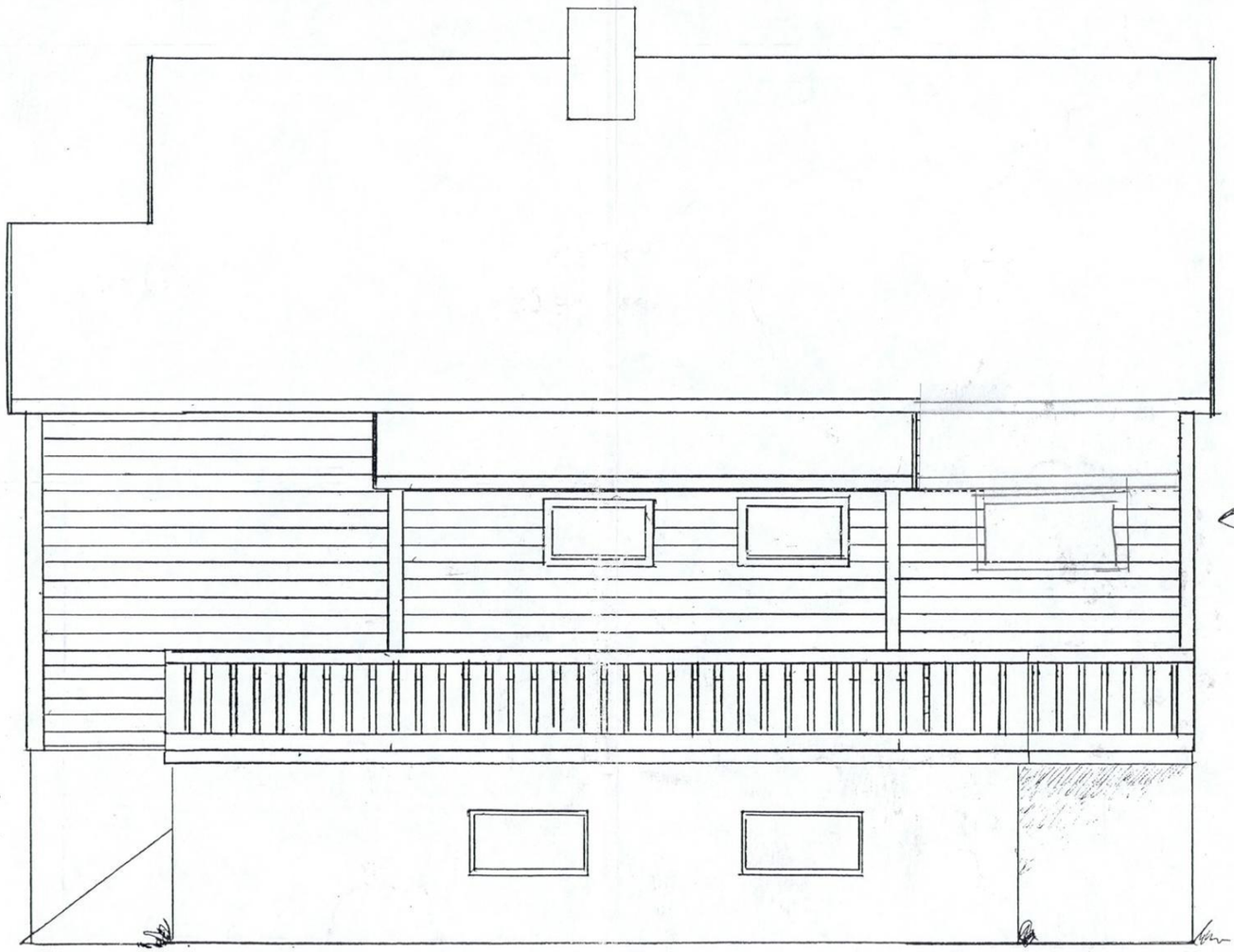
2,5 x

Tillbygg	Snitt	M=1:20
Otto & Beate Fromreide		13-10-98
		S. Fo

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpenr. 11285/04 Avd. Saksb. Lame
26 APR. 2004
Ar/Saksnr. 04/01162
Ark.kode P A-15/0136
Ark.kode S

Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
06 05 04

Plantegning på baksida



Utvidelse av utbygg bardt gang 8 m².

Nord.

Enebolig	Fasade	M=1:50
Beate & Otto Fromreide		11-10-98
		S. Fotland

NORD

595

200

250

Tilbygg

BAD

Eks. bygg

GANG

8m²

STUE

GANG

Kjøkken

VEST

ØST

STUE

SØR

V - 73
H - 80
L - 31

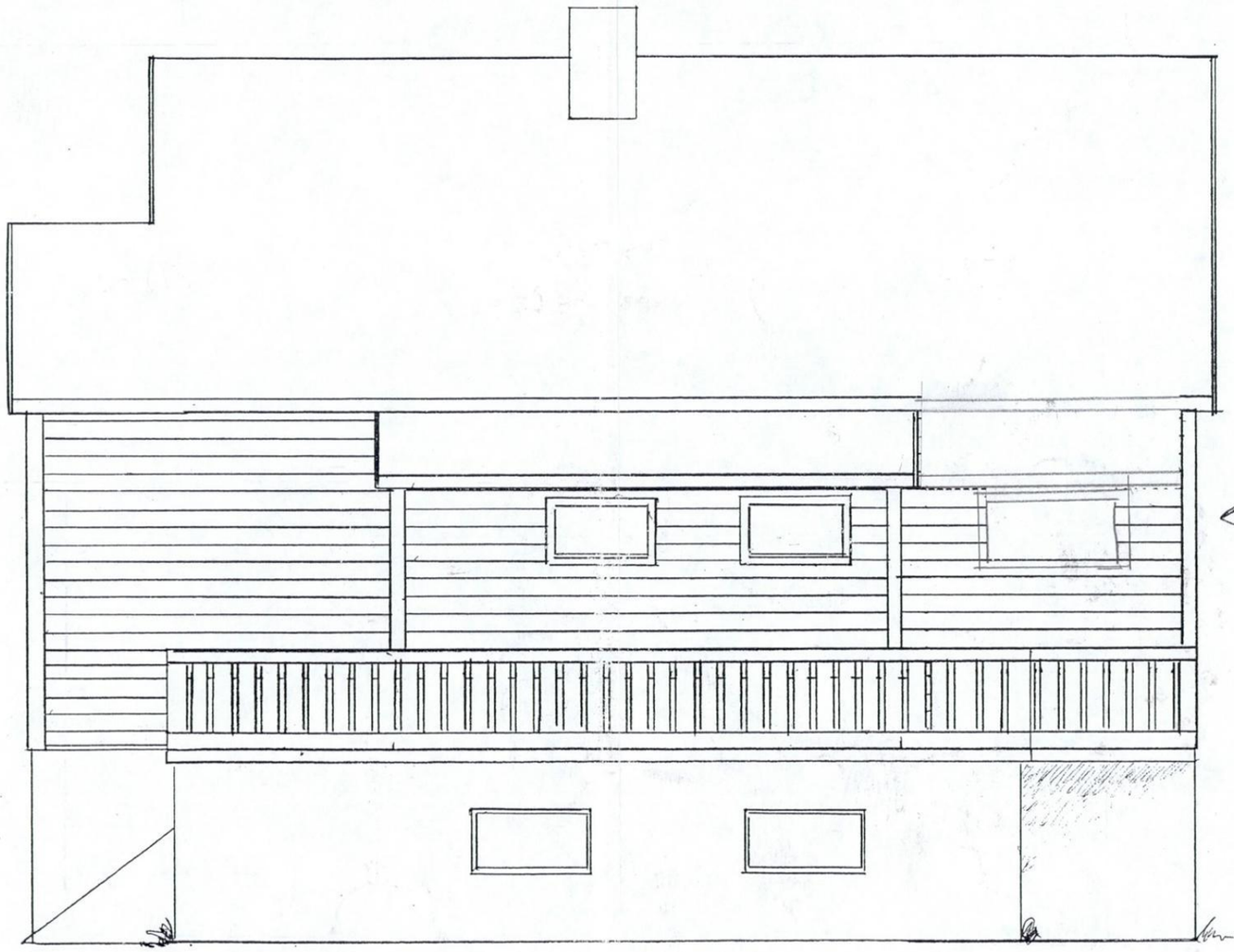
PLANTEGNING MED TILBYGG

Hovedetasje.

1:50

Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
06 05 04

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe 11285/04 Avd: Saksb Lone
26 APR. 2004
Ar/Saksnr. 04/01162
Ark.kode P A-15/0136
Ark.kode S



Utvidelse av utbygg balkong 8 m².

Nord.

Enebolig	Fasade	M=1:50
Beate & Otto Fromreide		11-10-98
		S. Fotland

NORD

595

200

250

Tilbygg

BAD

Eks. bygg

GANG

8m²

STUE

GANG

Kjøkken

ØST

VEST

STUE

SØR

V - 73
H - 80
L - 31

PLANTEGNING MED TILBYGG

Hovedetasje.

1:50


Plantegning
på baksiden

Askøy kommune

Adresse: Postboks 323, 5300 Kleppestø

Telefon: 56 15 80 00

Utskriftsdato: 12.06.2026

Byggetillatelser og tegninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Orrhaugvegen 5, 5310 HAUGLANDSHELLA								

Informasjon om byggetillatelser og tegninger

Det foreligger ikke byggetillatelse i våre arkiver	☒
Det foreligger ikke tegninger i våre arkiver	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler

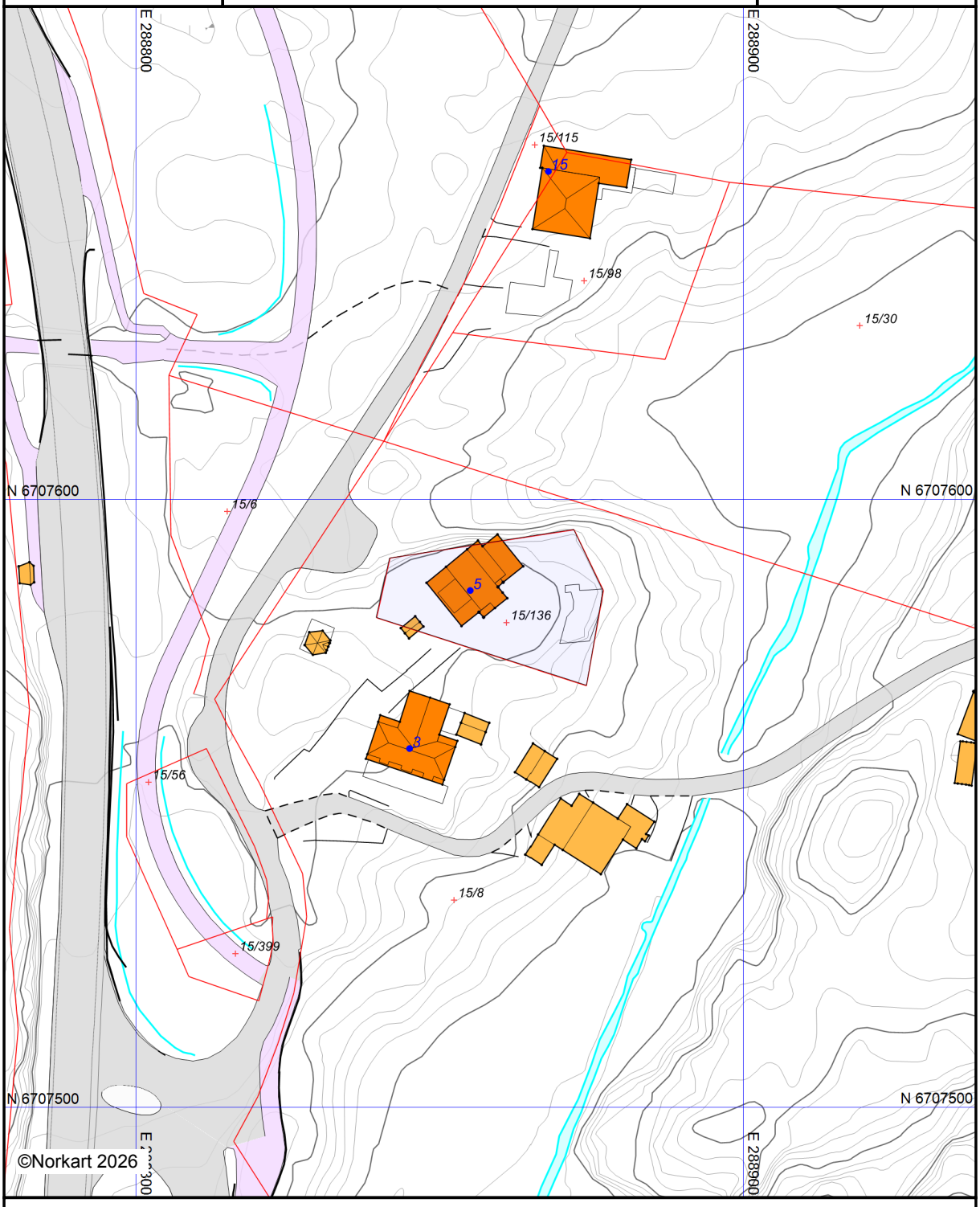
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/136
Adresse: Orrhaugvegen 5
Utskriftsdato: 12.06.2026
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 veg

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 i tunnell

Midtdeler/Trafikkøy

Vegdekkekant

Kjørebanekant

Autovern

Vegskulderkant

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Forsenkningkurve 1m

Innsjøer og vassdrag

Elv

Elvekant

Veggrøft åpen

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Takriss

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass
PROAKTIV SANDVIKEN	Doknr: 324728 Tinglyst: 24.04.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Sandvikskoclene 1b	
Postnummer: 5035 | Poststed: Bergen	
Fødselsnr./Org.nr. 999 248 284 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
BEATE FROMREIDE	050264 [redacted]
Otto Fromreide	020659 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1247	Askøy	15	8		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1247	Askøy	15	136		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Kristin Svarstad
Megler/Jurist
Proaktiv Sandviken AS

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
14.4.14	Beate Fromreide Otto Fromreide

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Det tinglyses bruksrett til 1 stk parkerings-
plass utenfor gnr 15 bnr 136 i veg.
(Stedsbeskrivelse utenfor portsøyler) Se kart.
På gnr 15 bnr. 8

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Det påhviler gjerdeplikt på gnr. 15 bnr. 136. Tinglyst.
Felleskostnader som brøyting og grusing av privat veg

6. Underskrifter

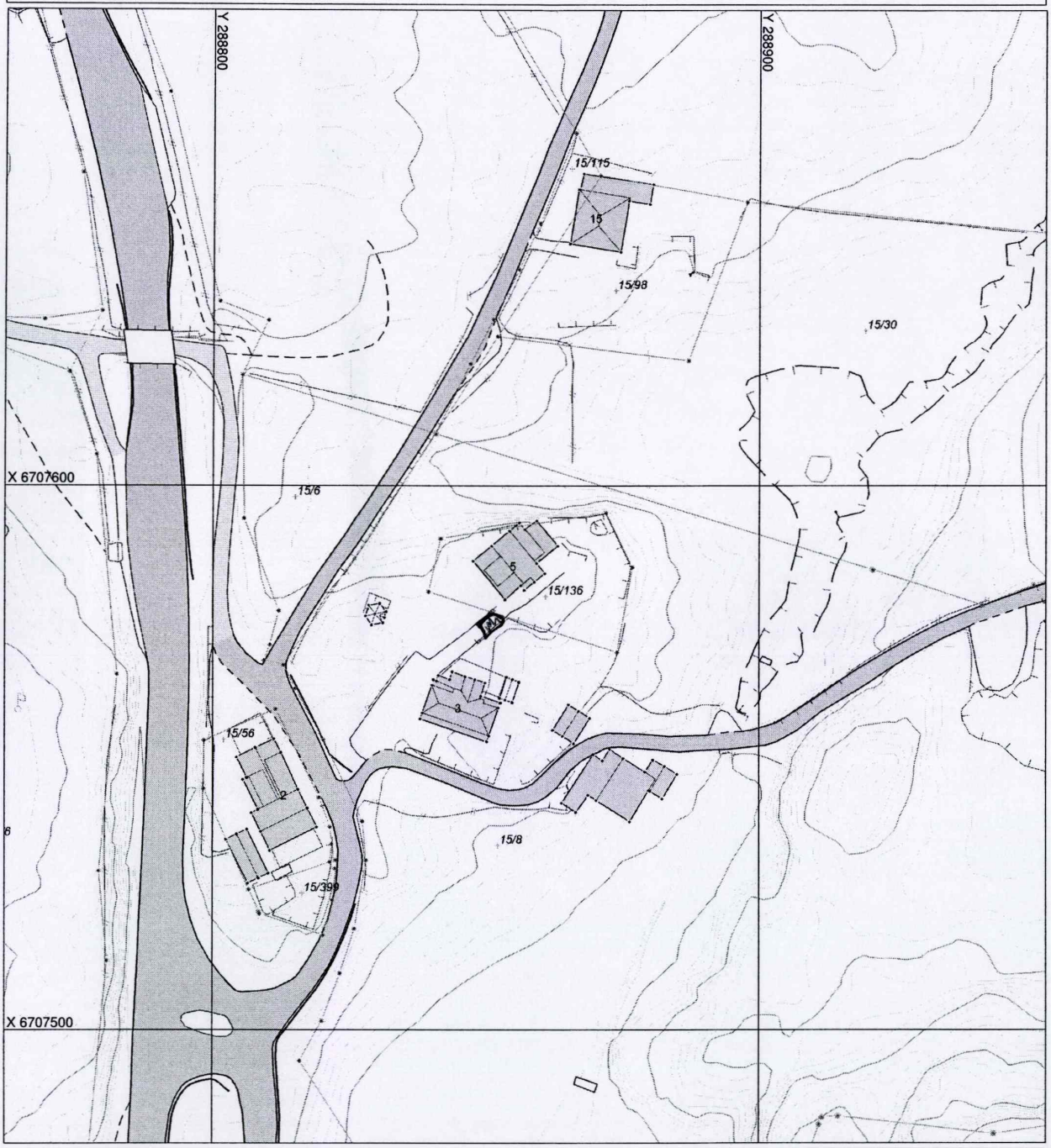
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Haugland 14.4.14	Beate Frømreide Otto Frømreide

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

SITUASJONSKART ASKØY KOMMUNE

Dato: 09.04.2014 Målestokk 1:1000



Matrikkelkart
- Grense innmålt
- Grense ikke innmålt
- Grense ikke registrert

Bygninger
- Boligbygg/hytte

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk

Vegsituasjon
- Veg
- Gang/Sykkelveg

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Flaggstang
- Steingjerde
- Hekk

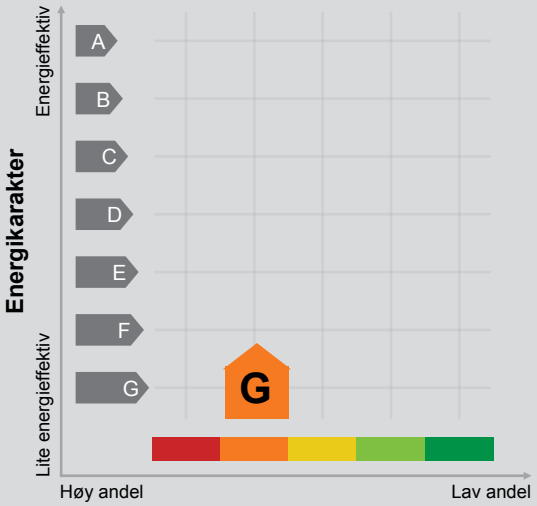
Ledningsnett VA
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Drensledning
- Kum
- Hydrant
- Kran
- Utslipp

Ledningsnett EL
- Stolpe / veilys

Eiendommer som ikke er stedfestet, kan være utelatt på situasjonskartet.
Kommunen tar ikke ansvar for feil og mangler i kartet.

ENERGIATTEST

Adresse	Orrhaugvegen 5
Postnummer	5310
Sted	HAUGLANDSHELLA
Kommunenavn	Askøy
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	136
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13622159
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	063e5339-a939-4a2a-aa10-b561cc0c7e1e
Dato	17.08.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 16 167 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 167 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	191
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Orrhaugvegen 5
Postnummer: 5310
Sted: HAUGLANDSHELLA
Kommune: Askøy
Bolignummer: H0101
Dato: 17.08.2023 20:10:31
Energimerkenummer: 063e5339-a939-4a2a-aa10-b561cc0c7e1e

Kommunenummer: 4627
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 136
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 13622159

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: 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 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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: 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 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: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

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.