DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Skogvegen 95

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
Skogvegen 95, 5306 ERDAL
ASKØY kommune
gnr. 4, bnr. 197, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-2013 **Eiendomsverdi ref nr:** AK1130

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

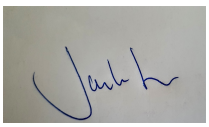
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

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

Rapportansvarlig



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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Beskrivelse av eiendommen

Opplysninger
Eneboligen er en eierseksjon, seksjon 1 i gnr. 4 bnr. 197, med sameiebrøk 1/3. Tidligere tilstandsrapport oppgir byggeår 1952. Boligen er senere ombygd og utvidet, og det foreligger kommunal tegning fra 1987 for takoppløft.
Eiendommen ble seksjonert i 2019. Askøy kommune opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv. Dette er ikke i seg selv vurdert som dokumentasjon på ulovlige forhold.
Boligen går over hovedetasje og loftsetasje, med råkjeller under deler av bygningen.

Referansenivå
Opprinnelige bygningsdeler fra 1952 vurderes mot byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet. Takoppløft og senere bygningsmessige endringer vurderes mot referansenivået da tiltakene ble utført.
Senere arbeider og utskiftninger vurderes ut fra alder, utførelse og tidspunkt for tiltaket. For forhold der forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025 krever vurdering mot dagens sikkerhetsnivå, blant annet brann, rømningsvei og enkelte HMS-forhold, benyttes gjeldende krav på befaringstidspunktet.

Egenerklæring / eieropplysninger
Eier opplyser å ha kjøpt boligen i 2019 og å ha bodd der siden.
Det er ikke opplyst om feil eller utførte arbeider på våtrommene.
Eier opplyser om tidligere lekkasje i taket over loftstuen. Ca. 50 m² av taket over tilbygget ble i 2020 tekket om fra bølgeblikk til PVC-duk av Vtartak AS. Eier opplyser at dokumentasjon og garanti foreligger.
Det opplyses at det ved høyt grunnvann kan komme mindre mengder vann inn i råkjelleren. Kjelleren har sluk og lav takhøyde.
I 2020 ble hovedvannrøret jordet og en stikkontakt utbedret av Petterson & Gjellesvik. Eier opplyser at det ikke foreligger dokumentasjon på arbeidet, da dette ble utført som reklamasjon.
I 2024 ble eiendommen koblet fra tidligere slamutskiller etter pålegg fra kommunen. Eier opplyser at dokumentasjon på arbeidet ikke foreligger.
Eier opplyser videre at det foreligger fyringsforbud på skorsteinen, at mus har vært observert i kjelleren, at høy luftfuktighet kan gi mugg på lagrede gjenstander i kjelleren, og at enkelte vannbord på fasaden har råteskader.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og PVC-duk.
Betongtaksteinen er opplyst å være fra ca. 2017.
Takrenner og nedløp er av plast.
Det er beslag rundt skorstein og montert takhetter.

Taket er utført som saltak med takoppløft og sperrekonstruksjon.
Loftsetasjen er innredet og oppvarmet.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med liggende bordkledning.

Det er malte trevinduer og plastvinduer med 2-lags isolerglass.
Det er takterrasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett og laminat.
Vegger og himlinger er kledd med trepanel.
Det er mursteinspipe og vedovn.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Hovedetasje › Bad/vaskerom
Veggene har panelplater.
Gulvet er flislagt.

Våtrom › Hovedetasje › Bad
Flislagte vegger og gulv.
Rommet er innredet med baderomsinnredning/servant, gulvstående toalett og badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Wc med belegg på gulv og malte tapeter på vegger.
Utstyrt med wc og vask.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør.
Noen kurser med rør i rør, stamme i blindkjeller.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Varmepumpe type luft til luft med innedel i stue.

Det er ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i trappegang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering fra byggeår.
Grunnmuren er i natursteinsmur.
Boligen har uinnredet kjeller og blindkjeller.

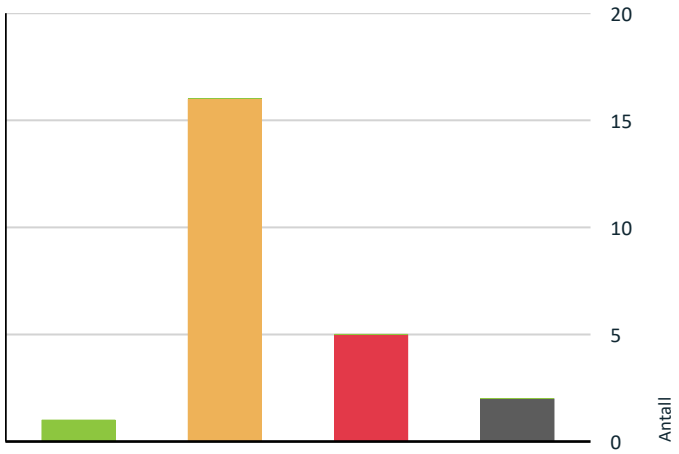
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

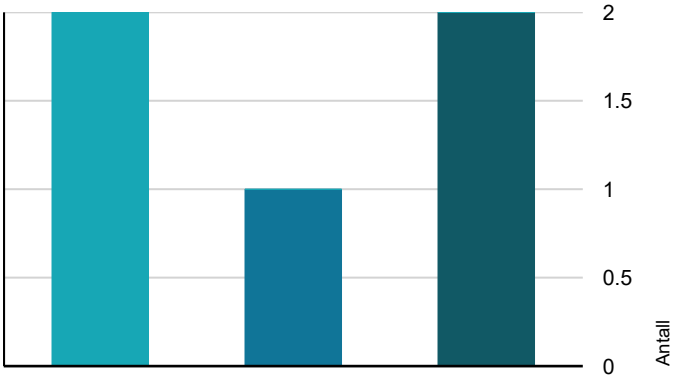
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring, tilgjengelige dokumenter, eiers opplysninger og de undersøkelser og målinger som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er utført etter forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025 innenfor oppdragets avtalte omfang.
Boligen er opprinnelig oppført ca. 1952 og er senere ombygd og utvidet i flere omganger. Det foreligger begrenset dokumentasjon på flere av de eldre arbeidene. For bygningsdeler hvor alder ikke kan dokumenteres, benyttes byggeår eller kjent ombyggingsår som vurderingsgrunnlag der NS 3600 krever aldersvurdering.
Askøy kommune opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv. Det foreligger tegning fra 1987 knyttet til takoppløft. Rapporten er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll.
Boligen har uinnredet kjeller og blindkjeller. Tilgangen til deler av disse områdene er begrenset, og skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan derfor inneholde forhold som ikke er avdekket ved befaringen.
Våtrommene er av eldre dato og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging og vanntette sjikt. Utførte fuktmålinger og hulltakinger gjelder kun de undersøkte kontrollpunktene. Der kontrollpunktet ikke ligger mot bruksvannssonen, er dette særskilt omtalt under det aktuelle våtrommet.
Det elektriske anlegget er kun vurdert gjennom den forenklede kontrollen som følger av forskrift til avhendingslova. Det er ikke utført fullstendig elkontroll.
Frittstående uthus er kun enkelt beskrevet og er ikke tilstandsvurdert etter rapportens minimumsomfang.
Opplysninger fra eier, tidligere rapporter og offentlig dokumentasjon er gjengitt der dette er relevant. Slike opplysninger er ikke å anse som selvstendig bekreftet av bygningssakkyndig dersom forholdet ikke har vært mulig å kontrollere ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1 Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Luft-til-luft-varmepumpen med innedel i gang var ikke i funksjon ved befaringen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Dreneringen er ca. 74 år gammel og har vesentlig overskredet alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, tillegg C.6. Eier opplyser at det ved høyt grunnvann tidvis kommer mindre mengder vann inn i kjelleren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger etablert før år 2000. Tettesjiktet har på grunn av alder passert forventet funksjonstid og vurderes med usikker gjenværende funksjon etter NS 3600:2025, tillegg C.2.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet er ca. 34 år gammelt og er etablert før år 2000. Det er registrert begrenset fall mot sluk, riss i enkelte flisfuger og vanskelig adkomst til sluket som er plassert under badekaret. Tettesjiktets type, utførelse og tilstand er ikke dokumentert og er i hovedsak skjult.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på alder eller utskifting av undertaket. Når alder ikke er kjent, legges bygge-/ombyggingsår til grunn ved aldersvurderingen. Undertaket har dermed passert alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, tillegg C.4. Mose på tak med takstein.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke montert snøfangere på taket.
Nedløp fra ark er ført ut direkte på takflaten. Dette medfører konsentrert vannføring over en begrenset del av taktekkingen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert synlige buler og svanker i takflatene. Takkonstruksjonens oppbygging, opplagring og sammenføyninger er ikke kjent. Det kan ikke fastslås om deler av konstruksjonen har opplagring eller annen konstruktiv tilknytning mot skorsteinen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Kledningen er stedvis ført nær terreng. Luftingen bak kledningen fremstår som liten eller manglende på deler av fasaden.

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

De eldre trevinduene og isolerglassrutene er ca. 39 år gamle. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, A.3.17.3 og tillegg C.8, er 35 år og er dermed overskredet. Innsettingsdetaljene for vinduene er ikke dokumentert og kan bare vurderes ut fra synlige avslutninger.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Membranlaget er ca. 39 år gammelt og har vesentlig overskredet alderskriteriet på 18 år for TG2 etter NS 3600:2025, tillegg C.3. Det er i tillegg registrert sprekker og avflassing i overflaten.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert at skjøtene i deler av laminatgulvet har reist seg.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er opplyst om forekomst av mus i kjeller/blindkjeller.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke sikre opplysninger om alder på de eldre kobberrørene. Når alder ikke er kjent, legges byggeåret til grunn som vurderingsgrunnlag. De eldre kobberrørene har dermed passert alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, tillegg C.5. Byggeåret er et vurderingsgrunnlag og ikke et bekreftet installasjonsår. Deler av røropplegget ligger i kald blindkjeller.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Når alder ikke er kjent, legges byggeåret til grunn som vurderingsgrunnlag. Avløpsrørene vurderes derfor som eldre og med usikker gjenværende funksjon etter NS 3600:2025, tillegg C.5. Byggeåret er et vurderingsgrunnlag og ikke et bekreftet installasjonsår.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er ikke ventiler i alle oppholdsrom. Det mangler avtrekk fra WC-rom og vaskerom.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Berederens alder er ikke kjent. Ved manglende opplysninger legges byggeåret til grunn som vurderingsgrunnlag. Alderskriteriet for TG2 for varmtvannsbereder etter NS 3600:2025, tillegg C.8, er 20 år og vurderes som overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert sprekker og lokal avskalling i grunnmuren.
Eier opplyser i egenerklæringen at det ved høyt grunnvann kan komme mindre mengder vann inn i kjelleren. Det er sluk i gulvet. Det er også opplyst at luftfuktigheten i kjelleren tidvis er høy, og at det kan utvikles mugg på gjenstander som lagres der.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall fra bygningen på deler av terrenget.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkenet er håndmalt og har noe flassing av maling.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Eier opplyser at det i 2020 ble utført elektrisk arbeid av Petterson & Gjellesvik. Arbeidet omfattet jording av hovedvannrør og jording/utbedring av en stikkontakt. Eier opplyser at arbeidet ble utført som reklamasjonsarbeid på tidligere installasjon, og at det ikke foreligger samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på arbeidet.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er gjennomført kontroll av hele det elektriske anlegget av Det lokale eltilsyn eller registrert elektrovirksomhet.
Vurdering:
På grunn av manglende dokumentasjon på utførte arbeider anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet, dersom tilfredsstillende dokumentasjon ikke kan fremskaffes.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Jf eier

Anvendelse
Enebolig på to etasjer, i tillegg kjeller med lav høyde.

Standard
Eneboligen er opprinnelig oppført i 1952 og er senere ombygd og utvidet, blant annet med takoppløft fra 1987. Boligen har en blanding av eldre bygningsdeler og senere oppgraderinger. Taktekking, vinduer, overflater, tekniske installasjoner og øvrige konstruksjoner er av varierende alder.

Vedlikehold
Bygningen har gjennomgått vedlikehold og oppgraderinger i flere omganger, blant annet utskifting av deler av taktekking. Samtidig er det registrert flere bygningsdeler med alder, slitasje og behov for oppfølging. Dette gjelder blant annet undertak, takkonstruksjon, takterrasse/membran, ytterkledning, eldre vinduer, skorstein og fuktforhold i kjeller.
Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler som følge av alder og registrerte avvik.

Tilbygg / modernisering

1987	Takoppløft

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og PVC-duk.
Betongtaksteinen er opplyst å være fra ca. 2017.
Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje over loftstuen.
Ca. 50 m² av taket over tilbygget ble i 2020 tekket om fra bølgeblikk til PVC-duk av Vtartak AS. Eier opplyser at dokumentasjon og garanti på arbeidet foreligger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på alder eller utskifting av undertaket. Når alder ikke er kjent, legges bygge-/ombyggingsår til grunn ved aldersvurderingen. Undertaket har dermed passert alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, tillegg C.4.
Mose på tak med takstein.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av undertakets beregnede alder og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens:
Et eldre undertak har økt risiko for redusert tetthet. Dersom vann kommer forbi yttertekkingen, kan svikt i undertaket føre til fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.

Tiltak/råd:
Undertaket bør kontrolleres nærmere når taktekking åpnes eller ved fremtidig arbeid på taket. Det må påregnes utskifting dersom undertaket viser seg å være fra eldre bygge-/ombyggingsperiode.

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



Tilbygget med PVC-duk fra 2020



Del av tak med takstein, tilbygg har for liten helling for takstein.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.
Det er beslag rundt skorstein og montert takhetter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert snøfangere på taket.
Nedløp fra ark er ført ut direkte på takflaten. Dette medfører konsentrert vannføring over en begrenset del av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Takvann fra arken er ikke ført direkte til takrenne eller eget nedløp.
Snøfangere er ikke etablert.

Konsekvens:
Konsentrert vannføring kan gi økt vannbelastning og slitasje på taktekking, beslag og underliggende konstruksjoner dersom tettheten svekkes.
Manglende snøfangere kan medføre at snø og is glir ned fra taket og utgjør fare for personer eller gjenstander nedenfor.

Tiltak/råd:
Nedløpet fra arken bør føres kontrollert til takrenne eller annen egnet avledning slik at vannbelastningen på takflaten reduseres.
Snøfangere bør monteres der taket vender mot områder med ferdsel eller opphold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med takoppløft og sperrekonstruksjon.
Loftsetasjen er innredet og oppvarmet.
Kaldloft over deler av påbygg, ikke mulig å inspisere på grunn av lagring av ting.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert synlige buler og svanker i takflatene. Takkonstruksjonens oppbygging, opplagring og sammenføyninger er ikke kjent. Det kan ikke fastslås om deler av konstruksjonen har opplagring eller annen konstruktiv tilknytning mot skorsteinen.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Årsaken til deformasjonene er ikke avklart. Forholdet kan skyldes nedbøyning eller utførelse/opplagring i den underliggende takkonstruksjonen, men dette kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelse.

Konsekvens:
Deformasjoner kan påvirke takets geometri, avrenning og belastningsfordeling. Dersom forholdet skyldes svakheter i opplagring eller bærende konstruksjon, kan det være risiko for videre deformasjon og følgeskader.

Tiltak/råd:
Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Det kan være nødvendig med lokal åpning av konstruksjonen for å avklare oppbygging, opplagring og årsaken til deformasjonene.

Begrensning:
Store deler av takkonstruksjonen er lukket mot innvendige overflater og er ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Kledningen er stedvis ført nær terreng. Luftingen bak kledningen fremstår som liten eller manglende på deler av fasaden.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Utførelsen gir begrenset avstand mellom trekledning og terreng, samtidig som luftespalten bak kledningen er svak eller ikke påvist enkelte steder.

Konsekvens:
Liten avstand til terreng og begrenset lufting kan gi økt fuktbelastning på kledning og underliggende trekonstruksjoner. Dette kan over tid redusere uttørkingsevnen og øke risikoen for råte- og fuktskader.

Tiltak/råd:
Avstanden mellom trekledning og terreng bør økes der dette er mulig. Luftingen bak kledningen bør kontrolleres nærmere og forbedres der den er mangelfull.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer og plastvinduer med 2-lags isolerglass.
Tidligere tilstandsrapport fra 2019 oppgir at trevinduene er fra ca. 1987. Alder på plastvinduene er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• De eldre trevinduene og isolerglassrutene er ca. 39 år gamle. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, A.3.17.3 og tillegg C.8, er 35 år og er dermed overskredet. Innsettingsdetaljene for vinduene er ikke dokumentert og kan bare vurderes ut fra synlige avslutninger.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av høy alder på de eldre vinduene og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens:
Med økende alder øker risikoen for punktering av isolerglass, svekkede tetninger og behov for utskifting. Skjulte innsettingsdetaljer kan ikke vurderes fullt ut.

Tiltak/råd:
De eldre vinduene bør følges opp, og utskifting må påregnes over tid. Ved utskifting bør innsettingsdetaljer, beslag og tetting mot vegg utføres etter dagens anbefalte løsninger.

Begrensinger:
Innsettingsdetaljer er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Tilslutninger mellom vindu, vegg og vindsperre ligger skjult bak omramming og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innsetting eller utskifting av vinduene.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er takterrasse.
Rekkverkshøyde 90 cm

Membranlag med glassfiber fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Membranlaget er ca. 39 år gammelt og har vesentlig overskredet alderskriteriet på 18 år for TG2 etter NS 3600:2025, tillegg C.3. Det er i tillegg registrert sprekker og avflassing i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av høy alder og registrert slitasje/skade i membranoverflaten.

Konsekvens:
Alder, sprekker og avflassing gir økt risiko for redusert tetthet og vanninntrenging til underliggende konstruksjoner.

Tiltak/råd:
Tettesjiktet bør vurderes nærmere og fornying må påregnes. Ved rehabilitering bør fall, sluk/avrenning, oppkanter og tilslutninger kontrolleres og inngå i en samlet løsning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat og flis.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at skjøtene i deler av laminatgulvet har reist seg.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Forholdet kan skyldes bevegelser i laminatgulvet, fuktpåvirkning eller manglende ekspansjonsmulighet. Eksakt årsak er ikke avklart uten nærmere undersøkelse.

Konsekvens:
Oppsvulmede eller oppstående skjøter gir redusert overflatekvalitet og kan utvikle seg videre dersom årsaken består.

Tiltak/råd:
Berørte områder bør undersøkes nærmere. Lokal utskifting eller omlegging av laminatgulvet må påregnes dersom forholdet skal utbedres.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malt strie.
Himlingene har trepanel og himlingsplater.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn. Eier opplyser at det foreligger fyringsforbud fordi pipevangene ikke er tilgjengelige for tilfredsstillende kontroll, og at det er opplyst behov for rehabilitering av skorsteinen.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Deler av skorsteinen er innebygget/tildekket slik at nødvendig visuell kontroll ikke kan gjennomføres.

Konsekvens:
Skorsteinen kan ikke benyttes som forutsatt før forholdet er avklart og nødvendige tiltak er gjennomført. Eventuelle riss, utettheter eller andre skader kan ikke kontrolleres tilfredsstillende.

Tiltak/råd:
Forholdet må avklares med feiervesen/brannmyndighet eller fagkyndig. Eier opplyser at innsetting av stålrør er aktuelt for å oppheve fyringsforbudet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ved enkelte anledninger har vært mus i kjeller/blindkjeller. Det er ikke opplyst om registrerte skader som følge av dette.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om forekomst av mus i kjeller/blindkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Mulige inntrekksveier er ikke nærmere avklart. Eldre konstruksjoner og åpninger mot terreng kan gi mulighet for inntrenging.

Konsekvens:
Mus kan skade isolasjon, treverk og tekniske installasjoner og kan etablere seg i skjulte konstruksjoner.

Tiltak/råd:
Mulige inntrekksveier bør lokaliseres og tettes. Ved fortsatt aktivitet anbefales nærmere undersøkelse og tiltak av skadedyrfirma.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet vurderes å være fra ca. 1985. Dersom tettesjikt og sluk er fra samme periode, er våtrommet ca. 41 år gammelt.
Veggene har panelplater. Overflatene har alder og bruksslitasje.
Gulvet er flislagt.
Det er registrert slitte fuger med riss. Gulvet har oppkanter/kanter som enkelte steder hindrer lekkasjevann i å renne fritt mot sluk.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger etablert før år 2000. Tettesjiktet har på grunn av alder passert forventet funksjonstid og vurderes med usikker gjenværende funksjon etter NS 3600:2025, tillegg C.2.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av høy alder på våtrommets tettesjikt og øvrige sentrale våtromskomponenter.

Konsekvens:
Høy alder gir betydelig økt risiko for svikt i tettesjikt, sluktilslutninger og andre skjulte detaljer, med mulig vanninntrenging og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak/råd:
Våtrommet må påregnes rehabilitert. Ved rehabilitering bør sluk, tettesjikt, fall og øvrige våtromsdetaljer fornyes samlet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Generell – bad hovedetasje
Badet er fra ca. 1992 og har flislagte vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning/servant, gulvstående toalett og badekar. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygging, tettesjikt eller utførelse.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er ca. 34 år gammelt og er etablert før år 2000. Det er registrert begrenset fall mot sluk, riss i enkelte flisfuger og vanskelig adkomst til sluket som er plassert under badekaret. Tettesjiktets type, utførelse og tilstand er ikke dokumentert og er i hovedsak skjult.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av våtrommets høye alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik ved gulv, fuger og slukløsning. Våtromsløsningen har passert forventet funksjonstid.

Konsekvens:
Alder og registrerte avvik gir økt risiko for svikt i tettesjikt og vannavledning. Begrenset tilgang til sluket vanskeliggjør kontroll og vedlikehold. Eventuell lekkasje kan føre til fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak/råd:
Våtrommet må påregnes rehabilitert. Ved oppgradering bør sluk, fallforhold, tettesjikt og øvrige våtromsdetaljer etableres samlet etter gjeldende krav og anbefalte løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDETASJE > BAD

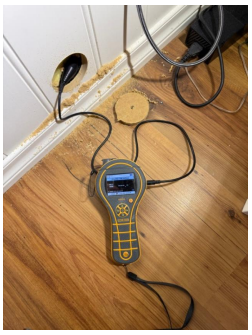
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra stue, i nedre del av veggen mot badet.
Fuktkvote i konstruksjon: under instrumentets nedre målegrense (6 vekt%).
Det ble ikke registrert tegn til forhøyet fukt eller andre unormale forhold i kontrollpunktet.

Tilstandsrapport

Begrensning:
Kontrollpunktet ligger ikke bak badets bruksvannsone og er derfor ikke representativt for den mest fuktutsatte delen av våtrommet. Resultatet gjelder kun det undersøkte punktet og gir ikke grunnlag for å vurdere konstruksjonen bak bruksvannssonen.



Fuktmåling i vegg med pigg.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet er håndmalt og har noe flassing av maling.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc med belegg på gulv og malte tapeter på vegger.
Utstyrt med wc og vask.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Noen kurser med rør i rør, stamme i blindkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke sikre opplysninger om alder på de eldre kobberrørene. Når alder ikke er kjent, legges byggeåret til grunn som vurderingsgrunnlag. De eldre kobberrørene har dermed passert alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, tillegg C.5. Byggeåret er et vurderingsgrunnlag og ikke et bekreftet installasjonsår. Deler av røropplegget ligger i kald blindkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på de eldre kobberrørene og plassering av deler av røropplegget i kald blindkjeller.

Konsekvens:
Eldre rør og skjøter har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Ved lave temperaturer kan rør i blindkjeller også være utsatt for frost og frostskader dersom de ikke er tilstrekkelig isolert eller beskyttet.

Tiltak/råd:
De eldre rørene bør følges opp, og utskifting må påregnes over tid. Rørføringer i blindkjeller bør kontrolleres med hensyn til isolasjon og frostsikring.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Vurdering av avvik:
• Når alder ikke er kjent, legges byggeåret til grunn som vurderingsgrunnlag. Avløpsrørene vurderes derfor som eldre og med usikker gjenværende funksjon etter NS 3600:2025, tillegg C.5. Byggeåret er et vurderingsgrunnlag og ikke et bekreftet installasjonsår.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens:
Med økende alder øker risikoen for redusert funksjon, lekkasje og svikt i rør og skjøter.

Tiltak/råd:
Avløpsrørene bør følges opp. Utskifting bør vurderes ved fremtidig rehabilitering eller dersom det oppstår lekkasje, redusert kapasitet eller andre tegn til svikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke ventiler i alle oppholdsrom. Det mangler avtrekk fra WC-rom og vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Ventilasjonsløsningen er av eldre type og har begrenset luftutskifting i enkelte rom.

Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for høy luftfuktighet, kondens, lukt og fuktrelaterte skader, særlig i WC- og vaskerom.

Tiltak/råd:
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra WC- og vaskerom. Løsningen bør tilpasses boligens eksisterende ventilasjonsprinsipp.

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

Beskrivelse

Varmepumpe type luft til luft med innedel i stue.
Takstmann estimerer en levetid på omlag 15 år med jevnlig vedlikehold.

Vedlikehold bør følge fabrikken sin FDV.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1

Beskrivelse

Varmepumpe type luft til luft med innedel i gang.
Takstmann estimerer en levetid på omlag 15 år med jevnlig vedlikehold.
Vedlikehold bør følge fabrikken sin FDV.

Vurdering av avvik:
• Luft-til-luft-varmepumpen med innedel i gang var ikke i funksjon ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Årsaken til funksjonssvikten er ikke avklart.

Konsekvens:
Varmepumpen har ikke forventet varmefunksjon og kan ha behov for reparasjon eller utskifting.

Tiltak/råd:
Anlegget bør kontrolleres av varmepumpe-/kuldeteknisk firma. Reparasjon eller utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller. Berederen er av eldre dato. Produksjonsår er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Berederens alder er ikke kjent. Ved manglende opplysninger legges byggeåret til grunn som vurderingsgrunnlag. Alderskriteriet for TG2 for varmtvannsbereder etter NS 3600:2025, tillegg C.8, er 20 år og vurderes som overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og usikker gjenværende funksjon.

Konsekvens:
Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. En lekkasje kan medføre vann- og fuktskader dersom avrenning ikke er tilfredsstillende.

Tiltak/råd:
Berederen bør følges opp, og utskifting må påregnes som følge av alder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i trappegang.

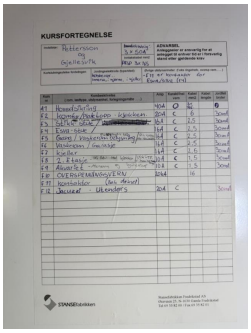
Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eier opplyser at det i 2020 ble utført elektrisk arbeid av Petterson & Gjellesvik. Arbeidet omfattet jording av hovedvannrør og jording/utbedring av en stikkontakt. Eier opplyser at arbeidet ble utført som reklamasjonsarbeid på tidligere installasjon, og at det ikke foreligger samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på arbeidet.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er gjennomført kontroll av hele det elektriske anlegget av Det lokale eltilsyn eller registrert elektrovirksomhet.
Vurdering:
På grunn av manglende dokumentasjon på utførte arbeider anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet, dersom tilfredsstillende dokumentasjon ikke kan fremskaffes.



Sikringsskap i trappegang.



Kursoversikt i sikringsskap.



En kurs er plassert utenfor skap, denne benyttes ikke. Var tidligere til utvendig badekar.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er ca. 74 år gammel og har vesentlig overskredet alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, tillegg C.6. Eier opplyser at det ved høyt grunnvann tidvis kommer mindre mengder vann inn i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Forholdet vurderes å ha sammenheng med høy alder på dreneringen og eldre konstruksjonsutførelse uten utvendig fuktsikring.

Konsekvens:
Redusert dreneringsfunksjon kan medføre vann- og fuktbelastning på grunnmur og kjeller, med økt risiko for saltutslag, muggvekst og fuktskader.

Tiltak/råd:
Drenering og utvendig fuktsikring må påregnes oppgradert dersom fukt- eller vannbelastningen skal reduseres. Ved tiltak bør drenering og fuktsikring vurderes samlet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur.

Rom under terreng / kjeller
Boligen har uinnredet kjeller og blindkjeller. Konstruksjonene mot terreng er eldre og uten kjent utvendig fuktsikring. Overflatene er i hovedsak åpne og tilgjengelige for visuell kontroll.
Eier opplyser at det ved høyt grunnvann tidvis kommer mindre mengder vann inn i kjelleren. Luftfuktigheten kan være høy, og det er opplyst at det kan utvikles mugg på lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker og lokal avskalling i grunnmuren.

• Eier opplyser i egenerklæringen at det ved høyt grunnvann kan komme mindre mengder vann inn i kjelleren. Det er sluk i gulvet. Det er også opplyst at luftfuktigheten i kjelleren tidvis er høy, og at det kan utvikles mugg på gjenstander som lagres der.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, fuktbelastning og bevegelser i konstruksjonen over tid.

Konsekvens:
Sprekker og avskalling kan gi økt fuktopptak og videre nedbrytning av mur-/betongoverflater. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette også være tegn på bevegelser som bør følges opp.

Tiltak/råd:
Sprekkene og områdene med avskalling bør repareres med egnet metode. Tilstanden bør følges over tid, og ved utvikling av sprekker eller nye tegn til bevegelse bør grunnmur/fundament vurderes nærmere.

• Årsak:
Forholdet vurderes å ha sammenheng med eldre konstruksjon mot terreng uten moderne fuktsikring og drenering.

Konsekvens:
Fukt- og vanninntrenging kan gi høy luftfuktighet, saltutslag, muggvekst og over tid skade på treverk og andre fuktømfintlige materialer som oppbevares i kjelleren.

Tiltak/råd:
Kjelleren bør benyttes med hensyn til at den er fuktutsatt. Fuktømfintlige materialer bør ikke lagres direkte mot gulv eller yttervegger. Drenering, utvendig fuktsikring og avrenningsforhold bør vurderes dersom vanninntrengningen øker eller det oppstår skader.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall fra bygningen på deler av terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Terrenget er opparbeidet med for liten helning bort fra grunnmuren.

Konsekvens:
Nedbør og overflatevann kan bli stående nær bygningen og gi økt fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Tiltak/råd:
Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eier opplyser at det i 2020 ble utført elektrisk arbeid av Petterson & Gjellesvik. Arbeidet omfattet jording av hovedvannrør og jording/utbedring av en stikkontakt. Eier opplyser at arbeidet ble utført som reklamasjonsarbeid på tidligere installasjon, og at det ikke foreligger samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på arbeidet.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er gjennomført kontroll av hele det elektriske anlegget av Det lokale eltilsyn eller registrert elektrovirksomhet.
Vurdering:
På grunn av manglende dokumentasjon på utførte arbeider anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet, dersom tilfredsstillende dokumentasjon ikke kan fremskaffes.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Deler av skorsteinen er innebygget/tildekket slik at nødvendig visuell kontroll ikke kan gjennomføres.

Konsekvens:
Skorsteinen kan ikke benyttes som forutsatt før forholdet er avklart og nødvendige tiltak er gjennomført. Eventuelle riss, utettheter eller andre skader kan ikke kontrolleres tilfredsstillende.

Tiltak/råd:
Forholdet må avklares med feiervesen/brannmyndighet eller fagkyndig. Eier opplyser at innsetting av stålrør er aktuelt for å oppheve fyringsforbudet.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Til lagring.

Byggeår

Kommentar
Ikke kjent, men eier antar det er eldre enn boligen.

Standard
Uthuset vurderes å være eldre enn boligen.

Vedlikehold
Det er ikke foretatt en systematisk tilstandsvurdering av bygningen i forbindelse med dette oppdraget. Bygningens generelle vedlikeholdstilstand og eventuelle behov for vedlikehold og utbedringer er derfor ikke kartlagt eller vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

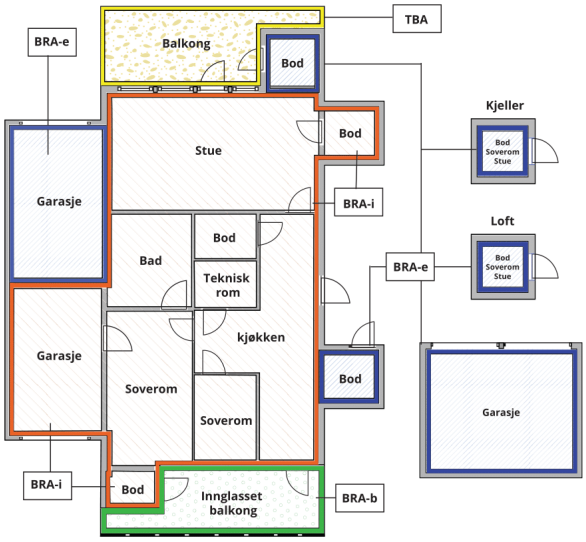
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Arealer

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	53			53		10	63
Hovedetasje	99		17	116			116
Kjeller						25	25
SUM	**152**		**17**			**35**	**204**
SUM BRA	**169**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealkommentar
Loftsetasje – GUA
- Stue: 20,6 m²
- Soverom: 18,0 m²
- WC: 1,4 m²
- Soverom: 9,5 m²
- Soverom: 9,5 m²
Sum gulvareal (GUA): ca. 59,0 m²

Hovedetasje
- Gang: 13,0 m²
- Bad: 5,2 m²
- Stue: 52,0 m²
- Kjøkken: 15,0 m²
- Bad: 9,5 m²
Sum romareal: ca. 94,7 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.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			

SUM BRA	20

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, uinnredet bod, hønsehus tidligere	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Ole Andre Stølen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	4	197		1	1892 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Skogvegen 95

Hjemmelshaver
Zivanovic Diana, Stølen Ole Andre

Kommentar
Tomten er fellesareal for tre seksjoner.

Eierandel
1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Erdal i Askøy kommune, i enden av en blindvei med hovedsakelig eneboligbebyggelse.
Eiendommen har utsikt mot Byfjorden og områdene mot Tertnes og Eidsvåg. Solrik og barnevennlig beliggenheten
Det er relativt kort avstand til barnehage, barne- og ungdomsskole samt offentlig kommunikasjon. Området har også tilgang til natur- og turområder, med veiforbindelse videre mot Kleppestø og Bergen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Tinglyste veirettigheter, avtaler om bruk samt fordeling av vedlikeholds- og kostnadsansvar er ikke vurdert av bygningssakkyndig og bør avklares gjennom grunnboksopplysninger og eventuelle private avtaler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Ledningens trasé, alder og tilstand er ikke undersøkt. Ansvar for vedlikehold av private og eventuelle fellesledninger må avklares gjennom kommunale opplysninger og private avtaler.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Ledningens trasé, alder og tilstand er ikke undersøkt. Ansvar for vedlikehold av private og eventuelle fellesledninger må avklares gjennom kommunale opplysninger og private avtaler.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og terrasser.
Parkering ved inngangsparti.

Oppvarming

Loftsetasje:
Panelovner på soverom og i loftstue.

Hovedetasje:
Luft-til-luft-varmepumpe med innedel i stue.
Elektriske varmekabler i gulv på begge bad og i gang.

Det er ikke foretatt nærmere funksjonsprøving eller teknisk vurdering av varmeanleggene utover det som følger av befaringens normale omfang.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Eiendomsmegler Norge,
Askøy

Gjensidige

Egenerklæring

Skogvegen 95, 5306 ERDAL

01 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skogvegen 95	Skogvegen 95	

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?

Oktober/november 2019

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.

Nesten 7 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Stølen, Ole Andre

Selger

Zivanovic, Diana

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

Det var en lekkasje i taket over loftstuen i andre etasje. Hele taket over tilbygget er nå byttet og boligen bærer ingen preg av den kortvarige lekkasjen som var.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ca 50kvm tak ble byttet fra bølgeblikk tak til pvc duk. Taket er byttet av firma og har gyldig garanti. Resten av boligen hadde relativt nytt tak når vi kjøpte den.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vtartak as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

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

Kommer små mengder vann når grunnvannet er høyt. Er sluk i gulvet så det er ikke et problem. Kjeller regnes ikke som boareal da det er en råkjeller med lav takhøyde.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hovedvannrør var ikke jordet.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Hovedvannrør ble jordet. En stikkontakt ble også jordet. Ingen dokumentasjon da det ble tatt som en reklamasjon sak på arbeid gjort før mitt eie av boligen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Petterson & gjellesvik

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vi fikk pålegg fra kommunen om å koble oss av en slamutskiller. Var et samarbeid mellom flere nabo boliger.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Boligen har fyreforbud pga det er ikke tilgang fra 3 sider for å bekrefte at det er brannvegg slik reglementet tilsier. Det må installeres stålrør i pipen for å få fjernet fyreforbudet.

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?

Kjeller har hatt mus et par ganger. Har ikke observert noen skader.

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

Pga av høy luftfuktighet i kjeller kan det bli mugg på ting man lagrer der nede. Hytten på eiendommen hadde mye råteskader men de er utbedret. Noen av vannbordene på kledning er råtne og burde byttes.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Det har vært naboklager på for høye hekker og trær. Har brukt sommeren på å utbedre dette.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 82440758

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Diana Zivanovic	**2026-10-01**	**Ole Andre Stølen**	**2026-10-01**

Identification

Diana Zivanovic

Identification

Ole Andre Stølen

Signicat

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.10.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/3	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	4/197, 4/197/0/1, 4/197/0/2, 4/197/0/3
Seksjonering Seksjonering	20.09.2019 20.09.2019	2019/5637	Tinglyst 16.10.2019	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ZIVANOVIC DIANA F021086*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKOGVEGEN 95 5306 ERDAL	Bosatt (B)
STØLEN OLE ANDRE F150988*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKOGVEGEN 95 5306 ERDAL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogvegen 95	H0101	4/197/0/1	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Skogvegen 95

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5306 ERDAL	Kirkesogn	07130305 Erdal
Grunnkrets	205 Stenrusten-Vardane	Tettsted	5201 Askøy
Valgkrets	1 Askøy øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13587949		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 13587949: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
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	Skogvegen 95	H0101	4/197/0/1	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 4/197

Bruksnavn	AUSTLI	Beregnet areal	1892.9
Etablert dato	20.07.1936	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	31.05.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6707843.49	292089.6	0	Ja	1892.9	Noen fiktive grenser (NF)

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

Mva kommer i tillegg

Utskriftsdato: 17.09.2026

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.**	4	**Bruksnr.**	197	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Skogvegen 95, 5306 ERDAL								

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	12 485,52 kr
Eiendomsskatt	2 612,05 kr
Feiing	581,00 kr
Slam	-86,26 kr
Vann	11 222,04 kr
Sum	**26 153,35 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	601,00 kr
Vann Fastledd Bolig 15%	15%	1 stk	3921.50	1/1	0 %	3 921,50 kr	2 941,16 kr
Vann Forbruk Stipulert (Bolig) 15%	15%	220.8 m3	30.95	1/1	0 %	6 832,99 kr	5 124,70 kr
Avløp Fastledd Bolig 15%	15%	1 stk	5394.65	1/1	0 %	5 394,65 kr	4 046,02 kr
Avløp Forbruk Stipulert (Bolig) 15%	15%	220.8 m3	40.78	1/1	0 %	9 004,01 kr	6 752,96 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - bolig	0%	2704500 prom	2.00	1/1	0 %	5 409,00 kr	4 056,75 kr
					Sum	**31 163,15 kr**	**23 522,59 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.

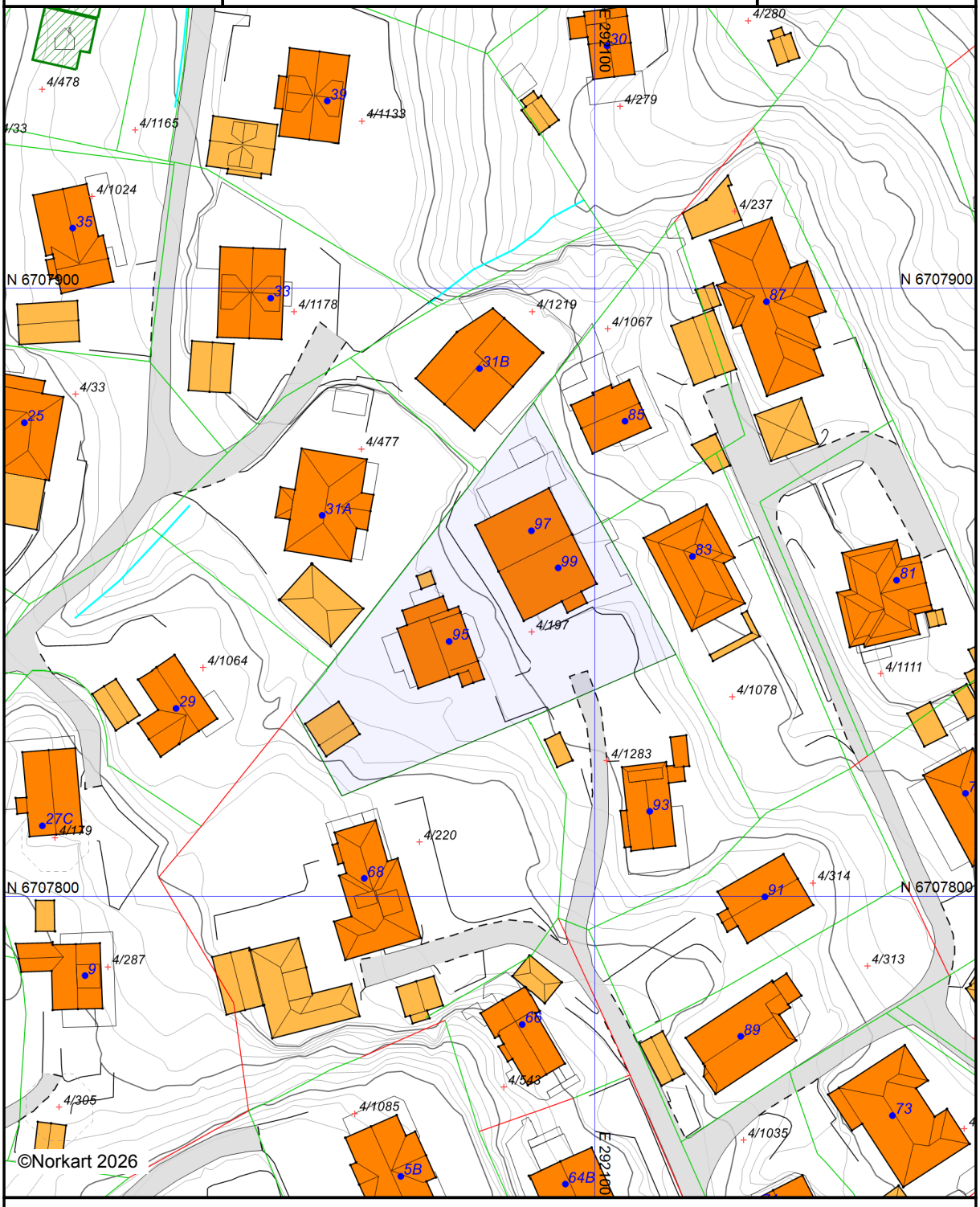
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 4/197/0/1
Adresse: Skogvegen 95
Utskriftsdato: 17.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Hjelpelinje fiktiv

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Nybygg

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Vegdekkekant

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

Elv/Bekk

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takriss

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

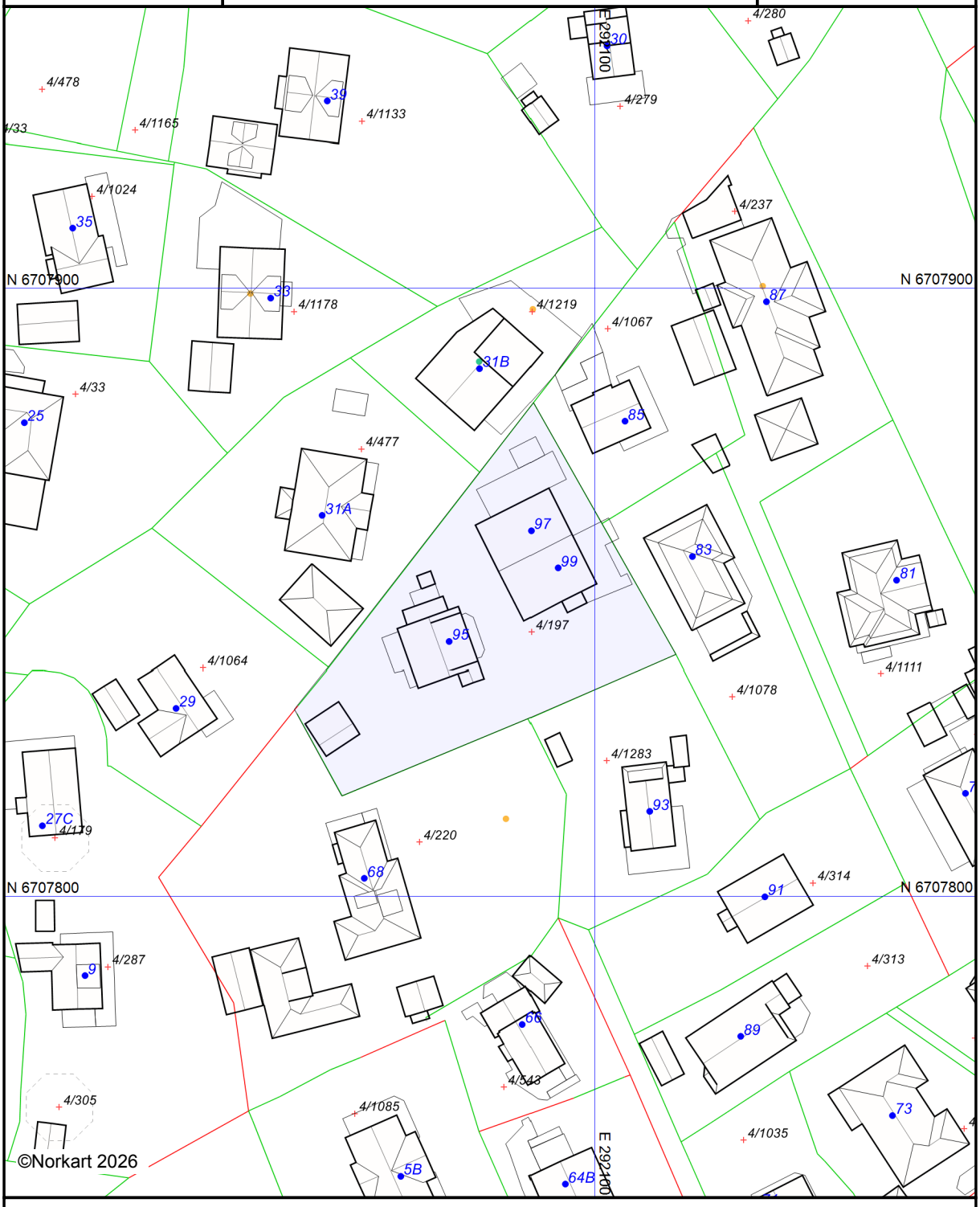
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/197/0/1
Adresse: Skogvegen 95
Dato: 17.09.2026
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

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Hjelpelinje fiktiv

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

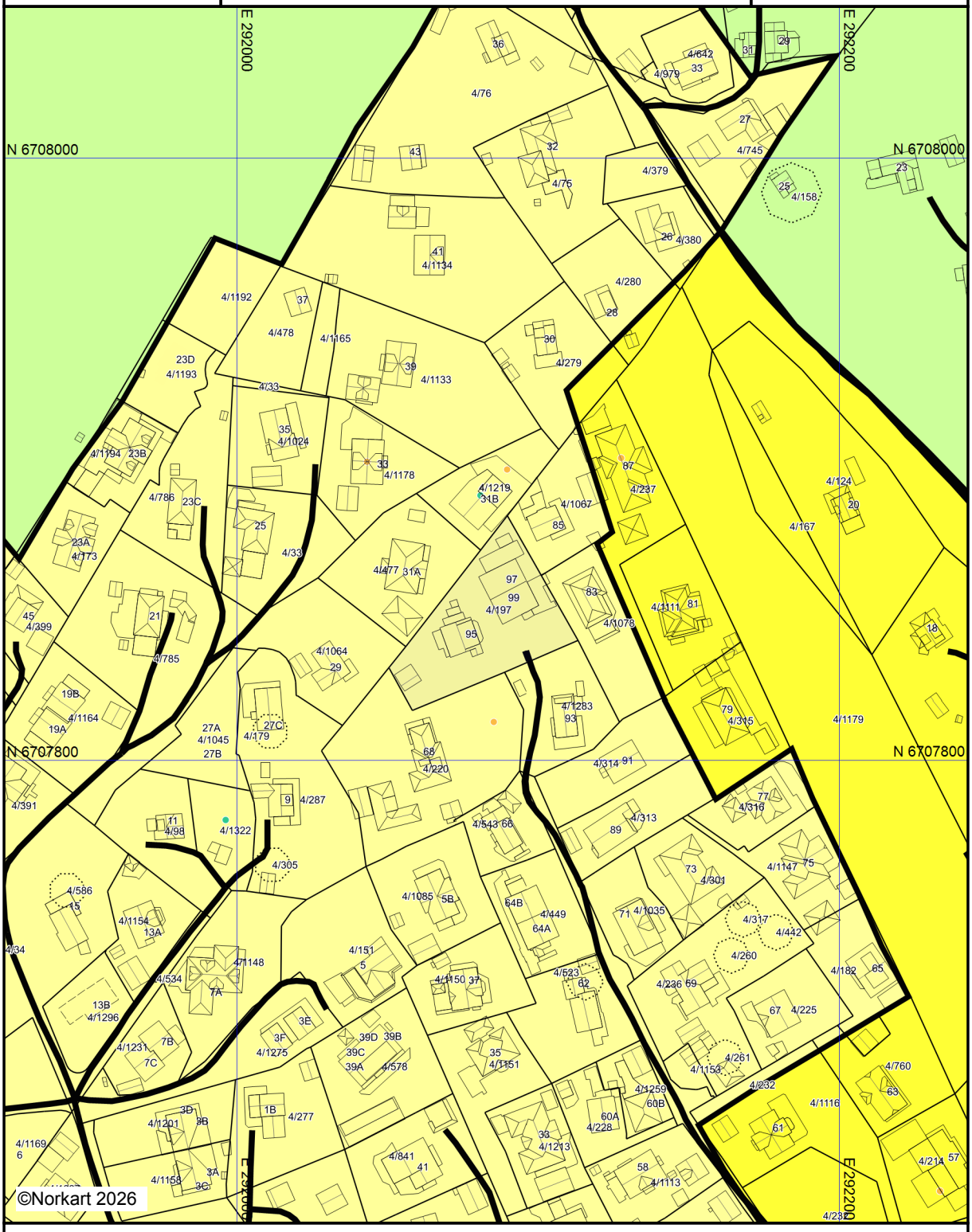
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/197/0/1
Adresse: Skogvegen 95
Dato: 17.09.2026
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 200

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

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

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

Utskriftsdato: 17.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	197	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Skogvegen 95, 5306 ERDAL								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 893 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

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

Adresse: Postboks 323, 5300 Kleppestø

Telefon: 56 15 80 00

Utskriftsdato: 18.09.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	197	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Skogvegen 95, 5306 ERDAL								

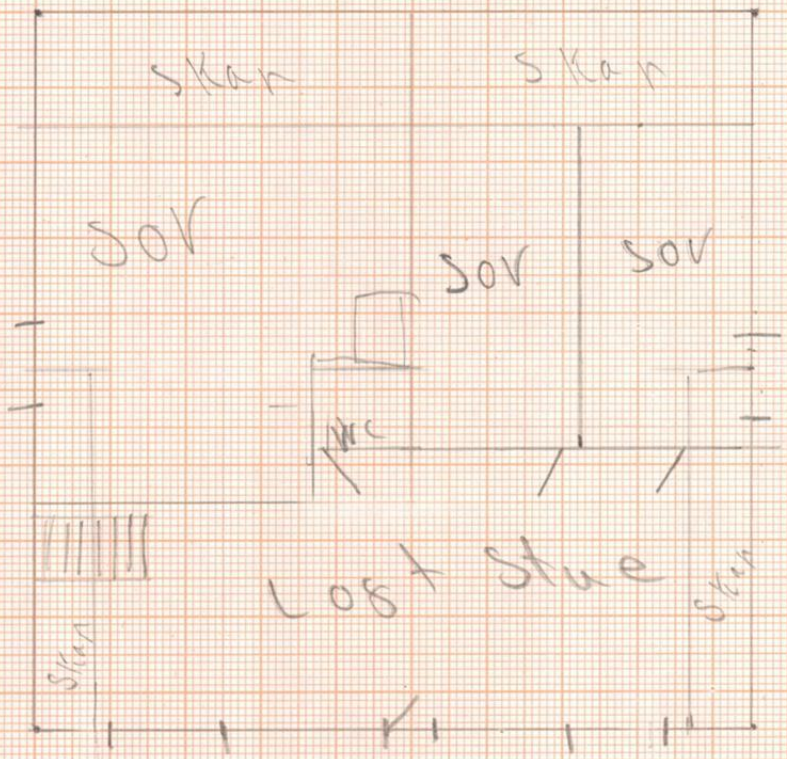
Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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:

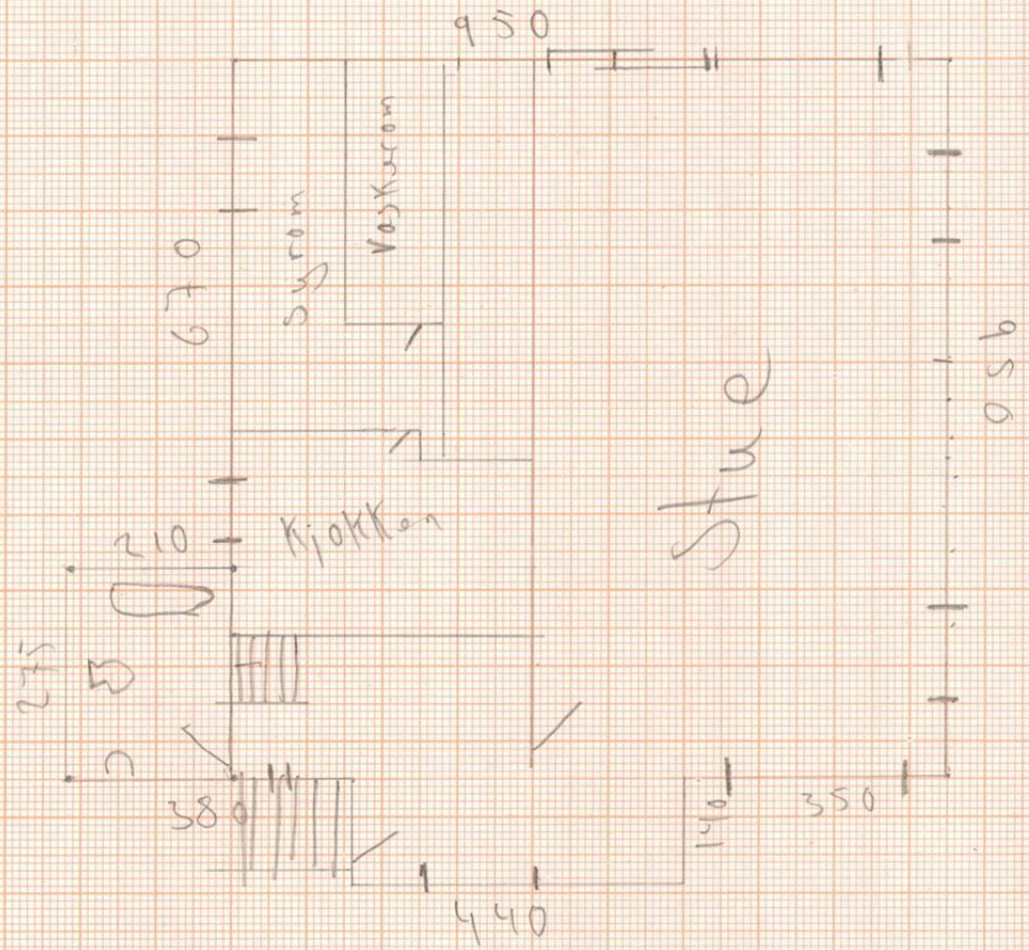
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler

2 et.



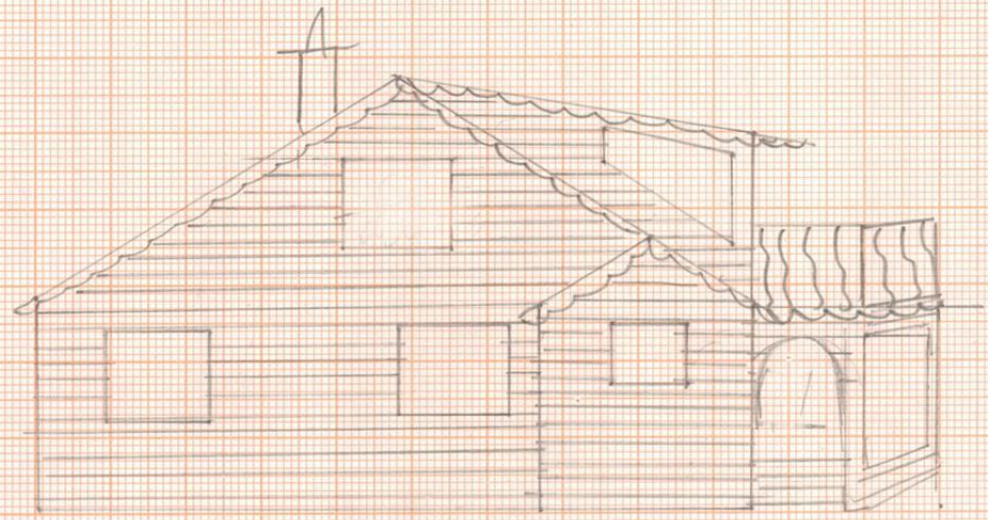
ARKIV TEKN. ETATEN
511

1 e.t.



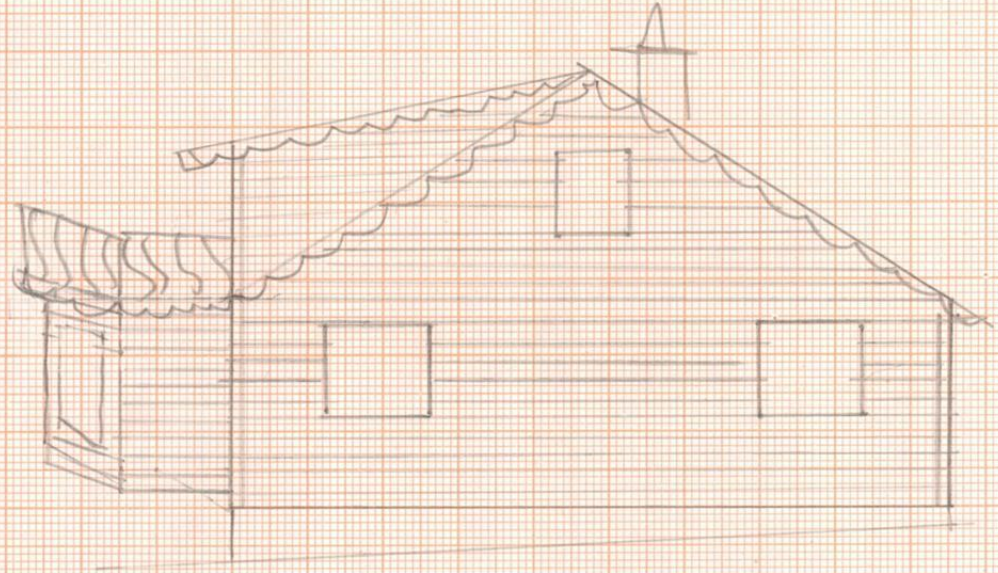
511

Mot SØR Etter



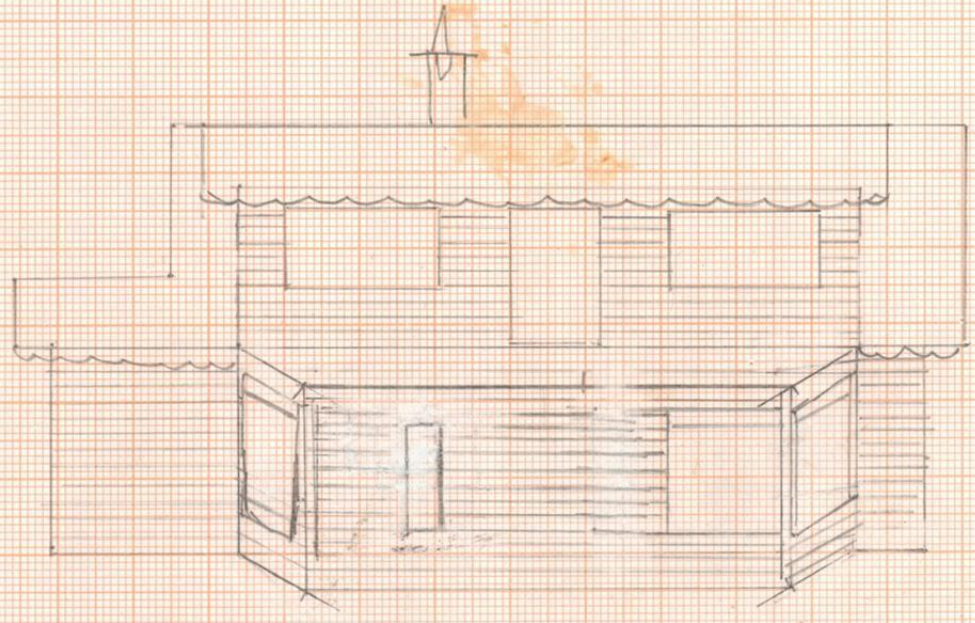
ASKØY TEKN. ETATER
15 MAI 1987
A. nr. 511

Mot Nor ETTER

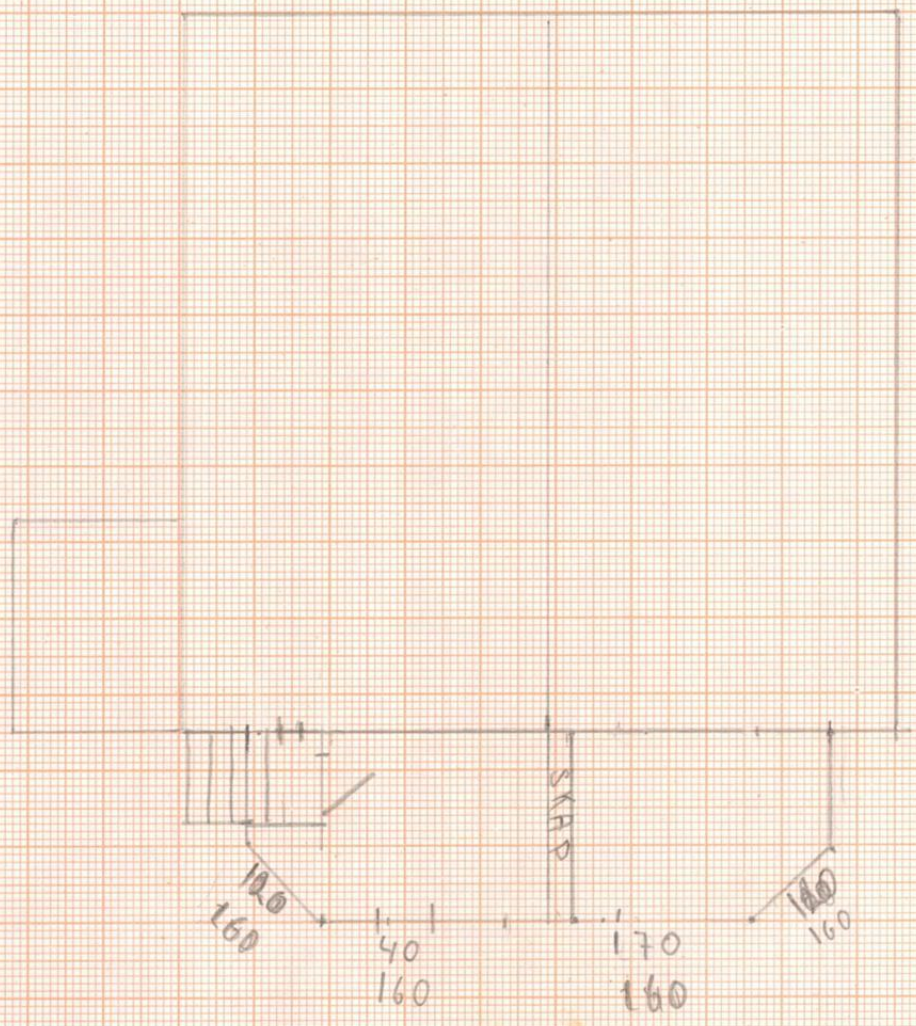


ASKØY TEKN. ETAT
15 MAI 1987
Nr. 511

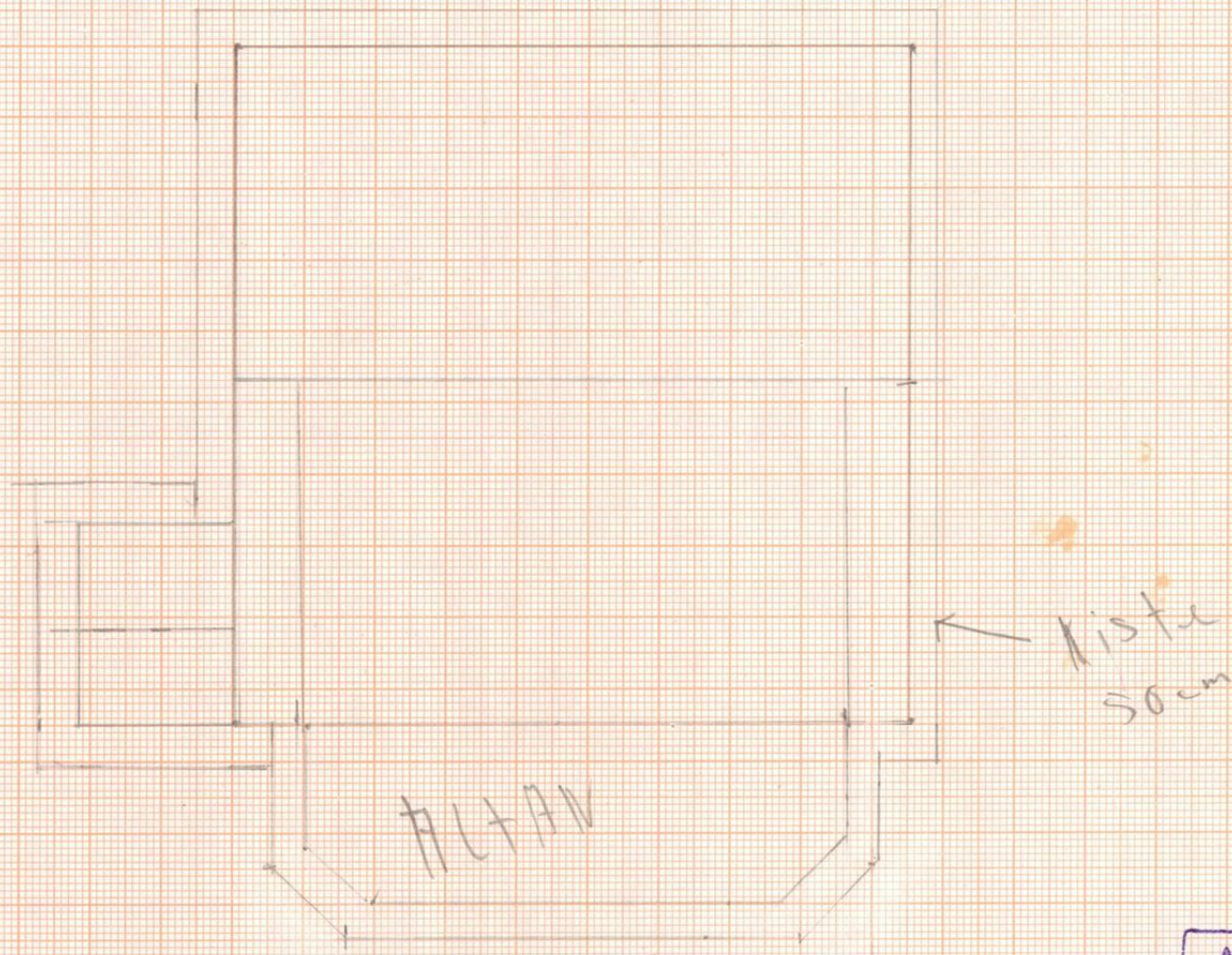
Mot øst ETTER



TEKN. ETATER
15 MAI 1987
A. nr 511

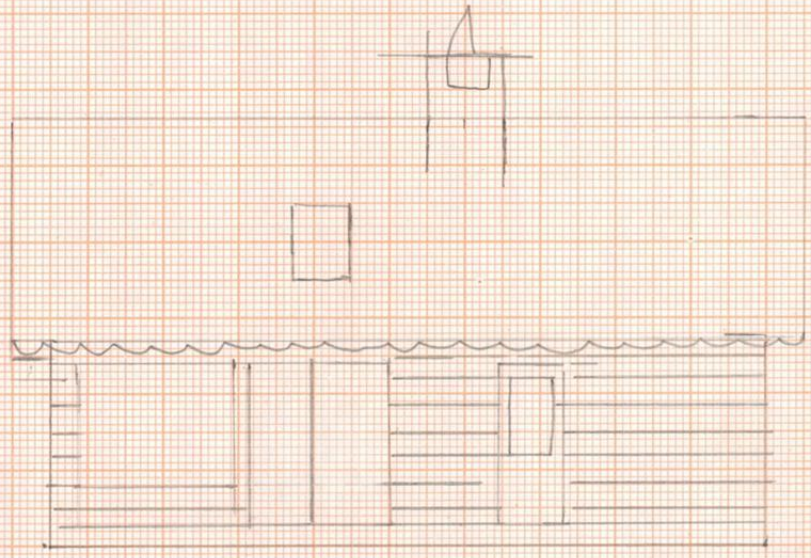


ASKØY TEKN. ETATER
15 MAI 1987
A. nr. 511



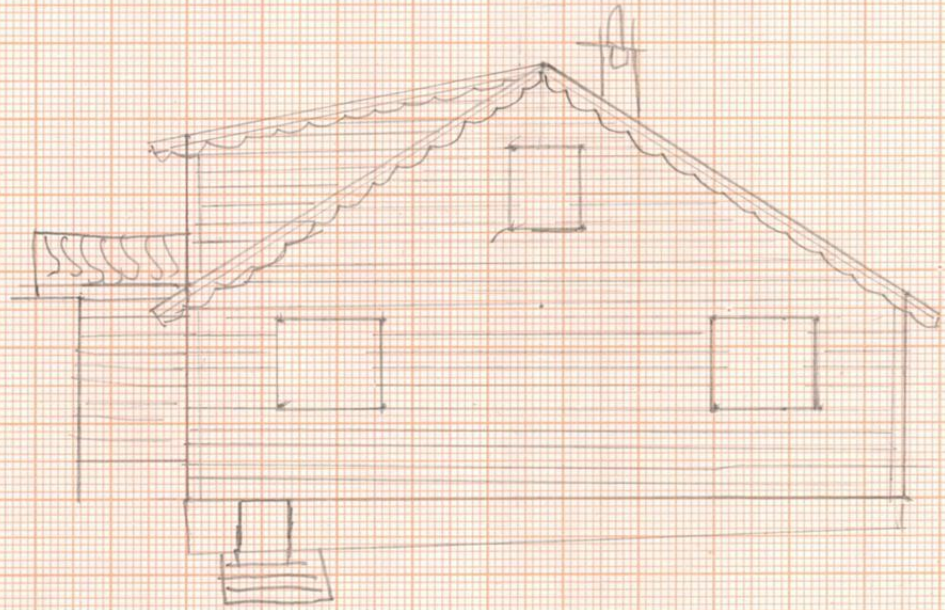
ASKØY TEKN. ETATER
15 MAI 1987
A. nr. 511

Mot vest



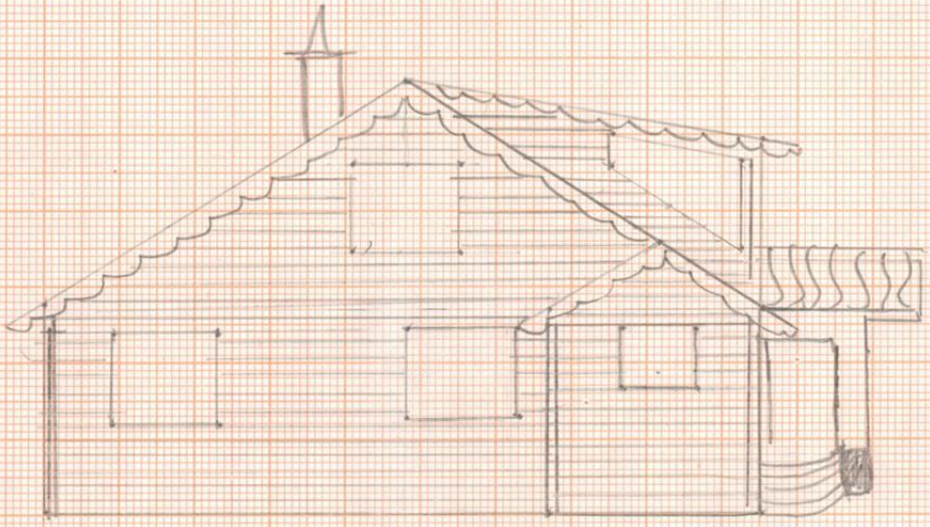
ARENDAL KOMMUNE
15 MAI 1985
A. NR. 511

Mot Nor Før



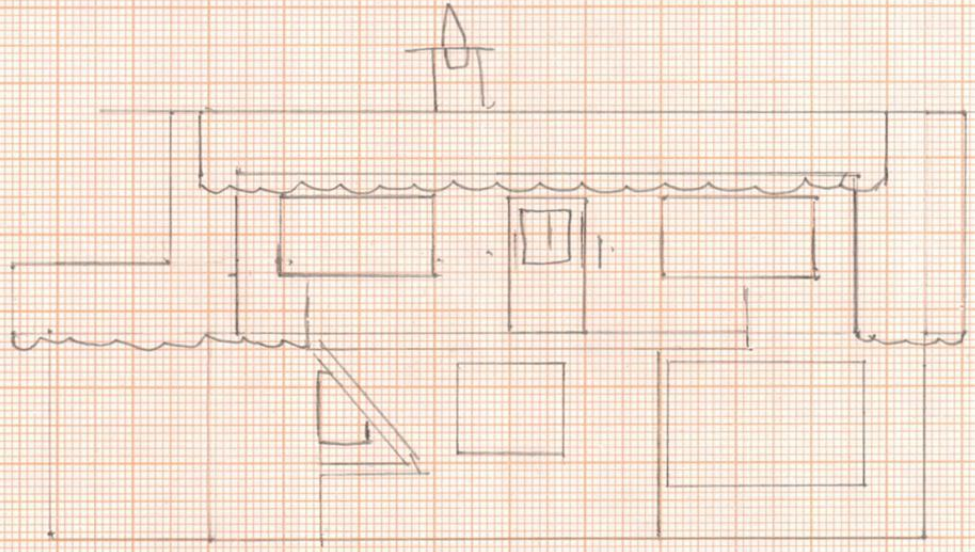
TEKN. ETATER
15 MAI 1987
A. NR. 541

Mot SØR FØR



ASKØY TEKN. ETATER
15 MAI 1987
A. nr. 511

Mot øst Før



ASKØY TEKN. ETAT
15 MAI 1987
A nr. 511

Dagboknr 1190/68

kf.

Stempelmerker kr. 200,-

S k j ö t e .

Jeg underskrevne Borghild Borlaug selger, skjöter og overdrar med dette mine eiendommer g.nr. 4 br.nr. 220 "Joboheim" og br.nr. 230 under samme gårdsnummer i Asköy kommune med påstående bygninger i den stand de nå er til

Bjarne Steinsund, f. 13/11 1932

for en omforent kjöpesum av kr. 20.000- kroner tyve tusen - som skal betales mot tinglest skjöte.

Eiendommene selges med de rettigheter og forpliktelser som jeg har eiet dem, fri for sjenerende heftelser.

Videre gir selgeren kjöperen stedsevarende rett til uten vederlag å anlegge en 4 m brei veg over selgerens eiendom g.nr. 4 br.nr. 238 i eiendommens sörvestlige hjörne. Denne vegrett blir å tinglese som hefte på vedk. eiendom. Det femårige verdi av vegretten kan settes til kr. 150-.

Kleppestö, den 9. mars 1968.

Borghild Borlaug.

Enig:
Johs. Borlaug.
ektefelle.

Attest.

Borghild Borlaug og Johs. Borlaug har egenhendig i mitt nærvær skrevet sine navn ovenfor. Begge er over 21 år.

Kr. Rörhus.
lensmann.

L/F

1

MIDHORDLAND
SORENSKRIVAREMBETE
05. JUNI 79* 4858

A 302

A V T A L E

Kloakk til Vardane.

Marith H. Johnsen, eier av gnr. 4 bnr. 197 u. Strømsnes i Askøy, gir herved Askøy kommune rett til nedlegging av off. kloakk- og drensledning med tilhørende kummer på min eiendom med rett til senere tilkomst for vedlikehold av ledningen, etter fremlagt plan datert 6/11 1975, utarbeidet av kommuneingeniøren.

For denne retten betaler Askøy kommune en gang for alle

Kr. 35. trettifem –

kroner _____ som ulempevederlag.

Kommunen tar på seg ansvaret for eventuelle skader i forbindelse med anlegget og skader skal i tilfelle ordnes straks. Drensgrøfter som må krysses eller kommer i berøring med ledningsgrøften vil bli forsvarlig istandsatt.

Kommunen sørger for at terrenget der ledningen blir nedlagt, blir satt i den stand det var før arbeidene tok til.

Denne avtalen kan kommunen tinglyse på min eiendom uten kostnad for meg.

Kleppestø den 18/9-78 Kleppestø den 11-7-7

ordfører

eier

ASKØY KOMMUNE ORDFØRAREN

DAGBOKFØRT
13679
- 6 NOV 1990
MIDHORDLAND
SORENSKRIVAREMBETE

AVTALE

Mellom Askøy kommune og eier av gnr.4, bnr.197, Rune Tvedt er det inngått slik avtale:

Askøy Kommune gies rett til å føre frem vann- og kloakkledningsgrøft på min eiendom etter en tracè som vist på kart i M = 1:1000 datert 09.01.90.

Retten omfatter også senere tilkomst for vedlikehold av ledningsnett og kummer.

Som vederlag for rett til fremføring av ledningene skal vegen heves så mye dette er mulig med tilgjengelige overmasser, og vegen skal rettes opp og gruses.

På eiendommen er det oppført en fiskedam med verdifull fisk oppi, og det må ved sprengning taes spesielt hensyn til dette.

Eventuelle skader som måtte være forårsaket av arbeidene skal utbedres straks.

Terrenget skal etter at arbeidene er avsluttet være raket og rensket for uvedkommende ting og tilsåes.

Denne avtale kan tinglyses på min eiendom uten kostnader for meg.

Kleppestø den 10. januar 1990/3. april 1990.

for Askøy kommune

Rune Tvedt
Eier

Doknr: 13679 Tinglyst: 06.11.1990 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT 6 NOV 1991 1
5 DES 1991 4413
12458
MØRE OG ROMSDAL
SORENSKRIVAREMBETE

ERKLÆRING

Undertegnede gir herved gnr. 4 bnr. 1067 237 vegrett for kjøreveg på min. 3.5m planeringsbredde frem til eiendommen, jfr. ~~bygningsråds~~-/fullmaktsak 183/90.

Denne erklæring skal tinglyses på nedenforstående eiendommer i Askøy kommune, og kan ikke slettes uten samtykke fra bygningssjefen.

Gnr. 4	bnr. 318/66	Hjemmelshaver: [illegible]
Gnr. 4	bnr. 1055	Hjemmelshaver: May-Brit Karlsen Bjørgy
Gnr. 4	bnr. 315	Hjemmelshaver: H. Steinsvik
Gnr. 4	bnr. 301	Hjemmelshaver: Arvid Eidsvaag
Gnr. ___	bnr. ___	Hjemmelshaver:

Undertegnede gir herved gnr. 4 bnr. 1067 rett til legging og vedlikehold av vann- og avløpsledninger på våre eiendommer, jfr. bygningsråds-/fullmaktsak 183/90.

Denne erklæring skal tinglyses på nedenforstående eiendommer i Askøy kommune, og kan ikke slettes uten samtykke fra bygningssjefen.

Gnr. 4	bnr. 237	Hjemmelshaver: [illegible]
Gnr. 4	bnr. 197	Hjemmelshaver: [illegible]
Gnr. 4	bnr. 315	Hjemmelshaver: H. Steinsvik
Gnr. 4	bnr. 301	Hjemmelshaver: Arvid Eidsvaag
Gnr. ___	bnr. ___	Hjemmelshaver:

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 630.-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

Doknr: 12458 Tinglyst: 05.12.1991 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SOGN OG FJORDANE

ERKLÆRING - VEGRETT/AVLØP

Erklæringen skal sendes Askøy kommune, teknisk etat - 5300 Kleppestø, som vil besørge den tinglyst.

VEGRETT

Undertegnede gir herved gnr. 4 bnr. 1067 (parsellens nye bruksnr. vil her bli påført av oppmålingsavd.) vegrett over min/vår eiendom.
Eventuelle vilkår:

Denne erklæring skal tinglyses på nedenforstående eiendom(mer) i Askøy kommune, og kan ikke slettes uten samtykke fra bygningssjefen.

Gnr. 4 bnr. 301 Eier(e): Else Thorsen

Gnr. 4 bnr. 301 Eier(e): Arthur Mellbye

Gnr. 4 bnr. 301 Eier(e): Kåre Mellbye

Gnr. 4 bnr. 301 Eier(e): *) Ronald Knutsen
× Eli Knutsen Nybø
× Gidsken Ellingsen

*) Disse er arvinger etter Else K. Mellbye som døde 6. aug. 1991

SAMTLIGE EIERE FOR DE AKTUELLE EIENDOMMENE MÅ UNDERSKRIVE ERKLÆRINGEN.

AVLØP

Undertegnede gir herved gnr. _____ bnr. _____ (parsellens nye bruksnr. vil her bli påført av oppmålingsavd.) rett til legging og vedlikehold av vann- og avløpsledninger på min/vår eiendom.
Eventuelle vilkår:

Denne erklæring skal tinglyses på nedenforstående eiendom(mer) i Askøy kommune, og kan ikke slettes uten samtykke fra bygningssjefen.

Gnr. 4 bnr. 301 Eier(e): Else Thorsen

Gnr. 4 bnr. 301 Eier(e): Arthur Mellbye

Gnr. 4 bnr. 301 Eier(e): Kåre Mellbye
× Gidsken Ellingsen

Gnr. 4 bnr. 301 Eier(e): × Ronald Knutsen
× Eli Knutsen Nybø

SAMTLIGE EIERE FOR DE AKTUELLE EIENDOMMENE MÅ UNDERSKRIVE ERKLÆRINGEN.

MAL 2
ALVÖ:ENS NOR
2000

Doknr: 395860 Tinglyst: 24.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nord- og Midhordland jordskifterett

Bedriftsnr. 976 305 329

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 1200-2010-0013 STRØMSNES

Gnr. 4 i Askøy kommune

Oppstarta: 04.11.2010
Avslutta: 31.03.2011

Dette er eit rettkjent utdrag av rettsboka som inneheld alle opplysningar av varig verdi og som skal tinglysast, jf. jordskiftelova § 24 første ledd.



Nord- og Midhordland jordskifterett

Rettsbok

Sak: 1200-2010-0013 STRØMSNES,
Gnr. 4 i Askøy kommune

Oppstarta: 04.11.2010

Avslutta: 31.03.2011

JORDSKIFTERETTSMØTE MED HOVUDFORHANDLING

Rettsmøtedag: 04.11.2010
Stad: Kleppestø i Askøy
Sak nr.: 1200-2010-0013 STRØMSNES, gnr. 4

Saka gjeld: Krav om grensegang etter jordskiftelova § 88

Jordskiftedommar: Vidar Bergtun, som einedommar etter jordskiftelova § 9 andre ledd.

Protokollførar: Jordskiftedommaren

Saka er kravd av: Terje Olsen

Til handsaming: 1 Fremming av saka
2 Hovudforhandling i tvist om grense.

Partar:
Eigar av gnr. 4/197, Rune Tvedt, Skogvegen 95, 5306 ERDAL
Eigar av gnr. 4/220, Widar Stenfeldt, Skogvegen 68, 5306 ERDAL
Eigar av gnr. 4/543, Terje Erling Olsen, Skogvegen 66, 5306 ERDAL

Eigedomane ligg i Askøy kommune.

Til stades: Rune Tvedt, Widar Stenfeldt og John Wergeland med fullmakt for Terje Olsen. Avd ing Stig Kogstad var også tilstades.

På spørsmål frå jordskiftedommaren hadde ingen merknader til innkallinga til møtet eller til måten retten var samansett på. Ingen kjende til noko som kunne tilseie at retten var inhabil.

Følgjande dokument vart framlagde:

1 Krav om sak ved jordskifteretten frå Terje Olsen, datert 17.06.2010
- Vedlegg 1. Basiskart frå Askøy kommune 29.05.2008
- Vedlegg 2. Kopi av skylddeling for gnr. 4 bnr. 230
- Vedlegg 3. Kopi av skøyte på gnr. 4 bnr. 543
- Vedlegg 4. Kopi av skyldeling på gnr.4 bnr. 543
- Vedlegg 5. Kopi av brev frå Tore Dale til Terje Olsen, datert 13.08.2008
- Vedlegg 6. Kopi av e-post frå Askøy kommune v/Terje Frugaard, dat. 21.04.2010

2. Forkynning av krav sendt partane 22.06.2010
3. Innkalling til grensemerking, sendt partane 22.06.2010.
4. Innkalling til rettsmøte 04.11.2010, sendt partane 08.10.2010.
5. Brev frå Mary Skjønhaug datert 20.10.2010.
6. Fullmakt frå Terje Erling Olsen datert 19.10.2010.
7. Brev med frist sendt partane 22.10.2010.
8. Brev frå Widar Stenfeldt, datert 22.10.2010
   - Vedlegg 1. Utsnitt av kart - Askøy kartverk
   - Vedlegg 2. Teikning av bygningar med grenselinjer
   - Vedlegg 3. kvittering for nabovarsel av 09.02.2000
   - Vedlegg 4. fargekopi av 2 bilde
   - Vedlegg 5. fargekopi av bilde 3

Vedlegg 6. avtale inngått i konfliktråd av 03.06.2002
Vedlegg 7. kopi av andel i privat vei av 15.06.2001

9. Brev frå Terje Olsen, datert 30.10.2010

Dokumenta vart gjennomgått i nødvendig grad.

John Wergeland (for bnr 543) fekk ordet for å gjera greie for kravet. Eigar av bnr 543 ynskjer ei avklaring på grensene i området. Det vart vist til innsende dokument.

Widar Stenfeldt (bnr 220) gjorde greie for sitt syn på saka. Han viste til at denne saka omfattar både spørsmål om grenser og vegrett. Han hadde ingen motsegner til at saka vart fremja.

Rune Tvedt (bnr 197) gjorde greie for sitt syn på saka. Han hadde heller ikkje motsegner til at saka vart fremja.

Retten gjorde deretter slikt

vedtak om fremjing:

Denne saka er kravd som grensegangssak. Grensene i området er uklare og det er ingen av partane som har motsegner til at saka vert fremja. Retten har heimel til å handsama slike saker etter jordskiftelova § 88.

slutning:

- Sak 1200-2010-0013 - Strømsnes vert fremja som grensegangssak.

Synfaring:
Partane saman med retten drog deretter på synfaring. Partane synte området der grensa er uklar. Det vart freista å koma fram til ei semje i saka. Stenfeldt ynskte forhandlingane utsett slik at Terje Olsen kunne delta i forhandlingane og at vegspørsmålet burde avklarast samstundes med grenseavklaringa. Etter hans syn heng desse to sakene saman.

John Wergeland gjorde retten merksam på at han berre hadde fullmakt til å delta i forhandlingar kring grensespørsmålet.

Retten saman med partane freista å rekonstruera grensa mellom bnr 197 og 220. Det var semje om deler av denne grensa medan grensa lengst sør var omtvista.

Retten orienterte om at partane vil bli innkalla til eit nytt rettsmøte i saka for endeleg handsaming av grensespørsmålet. Det var semje om at retten hentar inn og sender ut kopi av skylddelingane for bnr 220, 238 og 673. Ingen av partane hadde merknader til forhandlingane.

Retten heva.
Askøy, 04.11.2010

Vidar Bergtun (s)

JORDSKIFTERETTSMØTE MED HOVUDFORHANDLING

Rettsmøtedag: 24.02.2011
Stad: Møterommet Slippen på Kleppestø i Askøy
Sak nr.: 1200-2010-0013 STRØMSNES, gnr. 4

Saka gjeld: Krav om grensegang etter jordskiftelova § 88

Jordskiftedommar: Vidar Bergtun, som einedommar etter jordskiftelova § 9 andre ledd.

Protokollførar: Jordskiftedommaren

Saka er kravd av: Terje Olsen

Til handsaming: Tvist om grense og vegrett

Partar:
Eigar av gnr. 4/197, Rune Tvedt, Skogvegen 95, 5306 ERDAL
Eigar av gnr. 4/220, Widar Stenfeldt, Skogvegen 68, 5306 ERDAL
Eigar av gnr. 4/543, Terje Erling Olsen, Skogvegen 66, 5306 ERDAL

Eigedomane ligg i Askøy kommune.

Til stades: Rune Tvedt, Widar Stenfeldt og Terje Olsen. Avd. ing. Stig Kogstad og avd. ing. Odd Erdal frå jordskifteretten var også tilstades.

På spørsmål frå jordskiftedommaren hadde ingen merknader til innkallinga til møtet eller til måten retten var samansett på. Ingen kjende til noko som kunne tilseie at retten var inhabil.

Partslista vart gjennomgått.

Følgjande dokument vart framlagde:
10. Innkalling til dagens rettsmøte, datert 05.01.2011
    Vedlegg: Skylddeling for bnr 220, 238 og 673
    Vedlegg: Kartskisse med innmålingar frå 04.11.2010
    Vedlegg: Transparent av eldre kart over området
11. Kopi av eldre kart over området innlevert av Terje Olsen.

Dokumenta vart gjennomgått i nødvendig grad.

Partane vart formana og gav forsikring.

Terje Olsen, eigar av gbnr 4/543, forklarte seg, og la ned slik

påstand:

- Grensa mellom bnr 230 og bnr 543 går frå mitt nordvestre hjørna til kum innmålt som pkt nr 1 i kartvedlegg til innkallinga.
- Vegrett til bnr 220 går nord for kum innmålt som pkr nr 1 i same kartvedlegg.

Widar Stenfeldt, eigar av gbnr 4/220 (4/230 er samanføya med gbnr 4/220), forklarte seg, og la ned slik

påstand:

- Grensa mellom bnr 230 og 543 går frå pkt 1 og 9.7 meter sørover her knekk grensa vestover til nordvestre hjørne av bnr 543.
- Bnr 220 har vegrett etter dagens trase. Det er i orden at det står ein bil heilt inn til garasje på bnr 543.

Rune Tvedt, eigar av gbnr 4/197, forklarte seg. Han tykte det var vanskeleg å ha ei klar formeining om grensene ut frå dei mange skylddelingane i området og dei store terrengendringane som har føregått.

Jordskiftedommaren gjekk gjennom skylddelingane som var vedlag innkallinga til dagens rettsmøte.

Synfaring:
Partane saman med retten drog deretter på synfaring. Partane fekk syne sine påstandar. Når det gjeld grensa mellom Tvedt og Stenfeld var partane samde om dei punkta som vart påvist under førre rettsmøte den 4.11.2010. Partane var vidare samde om at grensa går frå pkt 1003 til pkt 1 i kartskisse vedlagt innkallinga til dagens rettsmøte.

I tilhøvet mellom Stenfeldt og Olsen vart det drøfta ulike løysingar for tilkomst og parkering. Partane var samde om å møtast på Kleppestø for å freista å koma fram til eit rettsforlik i saka. Rune Tvedt vart deretter permittert frå rettsmøtet.

Retten saman med partane Terje Olsen og Widar Stenfeldt samlast på ny i møterommet Slippen på Kleppestø senter. Etter ein del drøftingar vart partane samde og inngjekk rettsforlik. Det originale rettsforliket er innteke i saksmappa som **dok nr 12** og lyder slik:

"Etter at partane var gjort kjende med følgjene av eit rettsforlik vart det inngått slikt:

Rettsforlik i sak 1200-2010-0013

Bnr 220 har vegrett over bnr 543. Vestgrensa for denne vegretten er frå austre portsøyle på bnr 543 og norvestover til 2 m nordaust for nordaustre garasjehjørne på bnr 543.

Bnr 543 har rett til biloppstillingsplass på 3m x 6 m på bnr 230 med slik utstrekning som innteikna på vedlagde kartskisse.

Bnr 543 har også rett til tilkomst til denne parkeringsplassen og rett til å snu ved å rygge nordaustover frå plassen.

Eigar av bnr 230 påtek seg å grovplanere skildra biloppstillingsplass. Eigar av bnr 543 påtek seg oppgrusing og asfaltering av denne plassen.

Eigar av bnr 220, 230 påtek seg å asfaltere tilkomstveg til eigen eigedom samt fram til

biloppstillingsplass for bnr 543. Framtidig vedlikehald av veg frå biloppstillingsplass til bnr 543 og fram til Skogvegen skal etter asfaltering delast med 1/3 på bnr 543 og 2/3 på bnr 220, 230. Dersom bnr 543 vil nytte denne biloppstillingsplassen i vinterhalvåret, gjeld vedlikehaldsfordelinga også vintervedlikehaldet.

Ovanfor nemnde planering skal vere ferdig innan 1. oktober 2011. Ved asfaltering skal tilkomstveg og oppstillingsplass skje i same anlegg.

Widar Stenfeldt (sign) *Terje Olsen (sign)* *Vidar Bergtun (sign)*
Eier av 4/230-220 *G.nr. 4 br. nr. 543*

Kleppestø 24.2.2011"

Retten saman med partane Olsen og Stenfeldt drog deretter ut til Strømsnes for å merke grensene. Det var semje om eit merke i fjell som vart spraya, vidare til nordlegaste hjørna på garasjen til bnr 543 og vidare til senter kum (pkt nr 1 i kartskisse vedlagt innkallinga).

Partane inngjekk slikt rettsforlik om grensa (innteken i dok nr 12):

"Grensa mellom bnr 230 og bnr 543 går som avmerka i marka i dag.

Widar Stenfeldt (sign) *Terje Olsen (sign)* *Vidar Bergtun (sign)*

Kleppestø 24.2.2011"

(Merknad til bruken av bnr 230 i rettsforliket: Bnr 230 er samanføya med bnr 220 og eigar er Widar Stenfeldt.)

Jordskiftedomaren orientere om den vidare saksgang. Grensene vil bli avmerka og kart utarbeida. På spørsmål hadde ingen merknader til forhandlingane.

Retten heva.
Askøy, 24.02.2011

Vidar Bergtun (s)

AVSLUTTINGSMØTE

Rettsmøtedag: 31.03.2011
Stad: Statens Hus i Bergen
Sak nr.: 1200-2010-0013 STRØMSNES, gnr. 4

Saka gjeld: Krav om grensegang etter jordskiftelova § 88

Jordskiftedommar: Vidar Bergtun, som einedommar etter jordskiftelova § 9 andre ledd.

Protokollførar: Jordskiftedommaren

Saka er kravd av: Terje Olsen

Til handsaming: 1 Avslutting av saka
2 Fordeling av kostnader

Partar:
Eigar av gnr. 4/197, Rune Tvedt, Skogvegen 95, 5306 ERDAL
Eigar av gnr. 4/220, Widar Stenfeldt, Skogvegen 68, 5306 ERDAL
Eigar av gnr. 4/543, Terje Erling Olsen, Skogvegen 66, 5306 ERDAL

Eigedomane ligg i Askøy kommune.

Til stades: Partane er ikkje innkalla til dette rettsmøtet.

På bakgrunn av rettsforlik mellom Olsen og Stenfeldt datert 24.02.2011, semje mellom Stenfeldt og Tvedt under synfaring same dato og merking og innmåling av grenser under leiing av avdelingsingeniør Stig Kogstad er det utarbeidd slik utgreiing for:

1 Grenser

Jordskiftesak nr. : 1200-2010-13
Kommune: Askøy
Vedteken av: Nord- og Midhordland jordskifterett
Koordinatsystem: Euref89(WGS84) Sone 32

I den etterfølgende grenseskildringen er de oppgitte retningene i henhold til sant nord med 400 g (gon) inndeling av sirkelen. De oppgitte avstandene er horisontalmålt og koordinatene refererer seg til Euref89(WGS84) akse 22. Grensen og grensemerkene er tegnet på kart i målestokk 1:500. Kartnr. 125134. Det er bare brukt godkjente grensemerke av aluminium påstemplet jordskifteretten sitt merke. Eksisterende grensemerker i form av kors er bevart.

Ved måling av grensepunkt er det brukt GPS (Javad/Topcon) med krav til kvalitet i samsvar med jordskifterettens prosedyre for utføring av RTK måling i områdetype 2, sprettbygd/dyrka mark med kartkvalitet FKB-B. Maksimalt tillatt punktdeformasjon for områdetype 2 er på 0,2 meter. Målte grensemerke skal ha en målenøyaktighet som skal ligge på 1/3 og mindre av overstående feilgrense

Grense 1
Eigedom til venstre: Gnr. 4 bnr. 197
Eigedom til høgre: Gnr. 4 bnr. 220

Punktnr	Skildring	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
100	Off. godkj. grensemerke i jord			6707830,15	292050,89
		170,44	15,45		
104	Off. godkj. grensemerke i stein			6707816,57	292058,33
		75,01	33,17		
105	Off. godkj. grensemerke i jord			6707829,26	292088,97

Grense 2
Eigedom til venstre: Gnr. 4 bnr. 197
Eigedom til høgre: Gnr. 4 bnr. 220

Punktnr	Skildring	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
105	Off. godkj. grensemerke i jord			6707829,26	292088,97
		170,06	13,95		
106	Off. godkj. grensemerke i jord			6707816,83	292095,29
		204,12	20,37		
101	Umerket grensepunkt i senter av kumlokk			6707796,50	292093,97

Grense 3
Eigedom til venstre: Gnr. 4 bnr. 543
Eigedom til høgre: Gnr. 4 bnr. 220

Punktnr	Skildring	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
101	Umerket grensepunkt i senter av kumlokk			6707796,50	292093,97
		240,68	8,01		
102	Umerket grensepunkt i garasjehjørne			6707790,07	292089,20
		266,22	19,82		
103	Off. godkj. grensemerke i fjell			6707780,04	292072,10

2 Ymse avgjerder

2.1 Jordskiftekostnader

Jordskiftekostnader og gebyr skal dekkast av partane i samsvar med jordskiftelova § 74.

På denne bakgrunnen blir kostnadene slik:

Registreringsgebyr	kr	4.300,-
Partsgebyr 3 x 1548,- kr	kr	4.644,-
Grenselengdegebyr 2 x 860,- kr	kr	1.720,-
Grensemerke 5 x 75,-	kr	375,-
Sum	kr	11.039,-

Kostnadene er etter retten sitt skjønn fordelt mellom partane etter den nytten dei har hatt av jordskiftet, jf. jordskiftelova § 76.

Jordskifteretten har i samband med dette lagt til grunn at alle tre partane har lik nytte av å få avklara og merka grensene i området medan Olsen og Stenfelt i tillegg har nytte av å få avklare tilkomst og parkering. Retten set opp denne fordelinga av kostnadene:

Gnr./bnr.	Eigar	skal betale kr	har betalt kr	skuldar kr
4/197	Rune Tvedt	2.439,-		2.439,-
4/220	Widar Stenfeldt	4.300,-		4.300,-
4/543	Terje Olsen	4.300,-	4.300,-	
SUM			4.300,-	

Dei pålagde beløpa forfell til betaling 15 dagar frå forkynningsdatoen.

2.2 Forkynning

Forkynning skjer etter reglane for postforkynning.

2.3 Avslutting av saka

Saka blir avslutta i dette møtet. Fristen for anke er éin månad rekna frå forkynningsdatoen. Reglane om anke følgjer forkynninga.

2.4 Matrikkelføring

Når saka er rettskraftig, vil det bli sett fram krav om matrikkelføring til den lokale matrikkelmyndigheit.

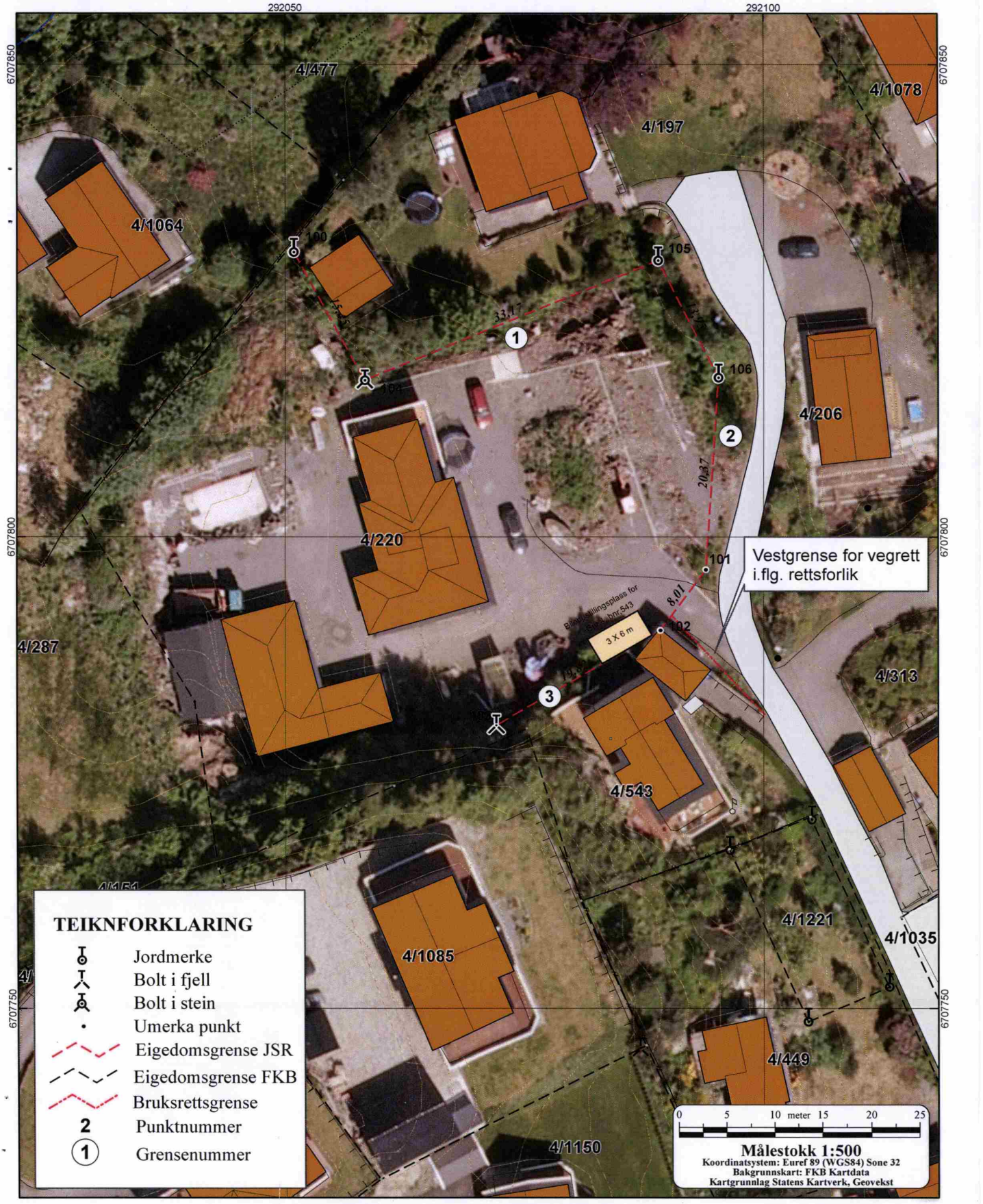
2.5 Tinglysing

Jordskifteretten vil sende saka til Tinglysingen.

Retten heva.
Bergen, 31.03.2011

Vidar Bergtun (s)

Rett utskrift:



NORD- OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETT

Jordskiftekart over

STRØMSNES, GNR. 4

i Askøy kommune

SAK NR. 1200-2010-0013
Avslutta 31.03.2011
Saka gjeld gnr. 4
Teknisk saksbehandlar -
Avd.Ing Odd Erdal

NORD- OG MIDHORDLAND
JORDSKIFTERETT

Rett kopi bekreftes
SSt

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
1200-2010-0013	738/2011/VB/kib	23.05.2011

Tinglysing av rettsbok

Grensegangssak 1200-2010-0013 STRØMSNES, gnr. 4 i Askøy

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskiftelova § 24.

Saka er rettskraftig og skal tinglysast på desse eigedomane:

Askøy kommune
Gnr. 4, bnr. 197, 220 og 543

Tinglysinga er gebyrfri, jf. rettsgebyrlova § 22 pkt. 9.

Ver venleg å returnere det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 976 305 329

Nord- og Midhordland jordskifterett
Postboks 7316
5020 BERGEN

Nord- og Midhordland jordskifterett

Kjersti Instebø Borlaug

Kjersti Instebø Borlaug
førstekonsulent

Postadresse
Postboks 7316
5020 BERGEN

Besøksadresse
Statens hus, Kaigaten 9
5016 BERGEN

Telefon 55 57 24 50
Telefax 55 57 24 51
nord.og.midhordland.jsr@domstol.no

Bank 7874 06 58262
Bedriftsnr. 976 305 329
www.domstol.no/jber

* 1283

Avtale mellom Gnr 4, Bnr 197 som eies av Rune Tvedt og Gnr 4, Bnr 1238 som også eies av Rune Tvedt i Askøy kommune

Gnr 4, Bnr 197 i Askøy kommune får veirett over Gnr 4 Bnr 1283, se vedlagt kart.
Dette gjelder også fremtidig parseller utskilt fra Gnr4 Bnr 197

Eiendommene har felles vedlikeholdsplikt.

Gnr 4 Bnr 1283 har rett til å ha septiktank med avløp til offentlig nett samt tilkobling av offentlig vann på Gnr 4 Bnr 197, se vedlagt kart.

Sted Klepp stø

Dato 31/10 2018

Doknr: 1497208 Tinglyst: 02.11.2018
STATENS KARTVERK

Person nr. 2706 56[redacted]

Signatur Rune Tvedt

Denne avtalen ønskes tinglyst for å ungå framtidig uenighet.

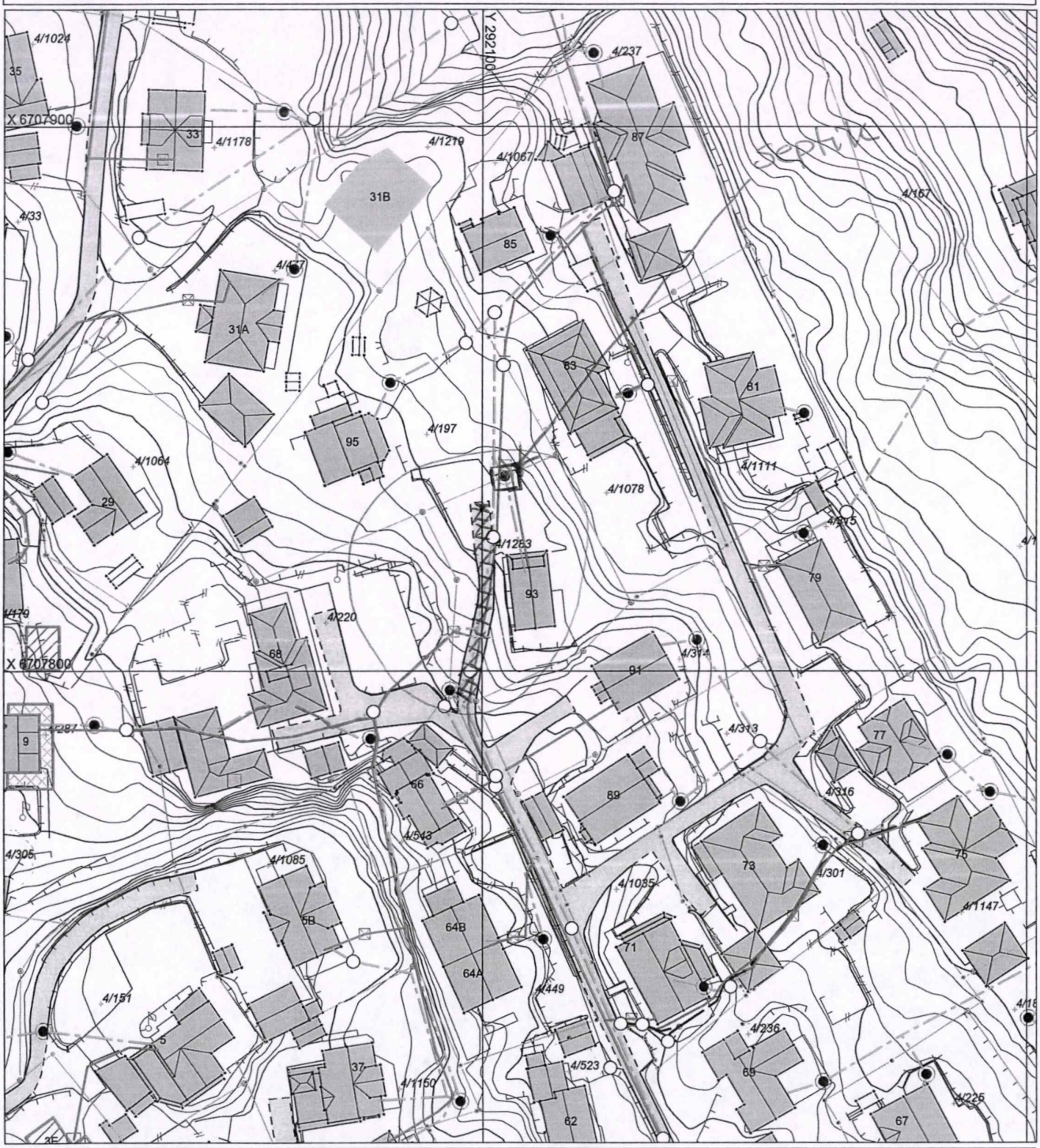
Ekte kopi bekreftes:
STATENS KARTVERK

SITUASJONSKART ASKØY KOMMUNE

Dato: 03.10.2018 Målestokk 1:1000

N

0 10 20 30 40 m



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.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602589958
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964338442	ASKØY KOMMUNE	Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
270656	TVEDT RUNE		SKANSEVEGEN 9 A, 5315 HERDLA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1247	4	197

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1247	4	197	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
1247	4	197	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei
1247	4	197	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1207978 Tinglyst: 14.10.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1207978/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 14:44

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn: ASKØY	Kommunens adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ	Kontaktperson: Kirsti Solemslie

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Bymann og Stril eiendom as	922767637	martin@vebo.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Fjøsangerveien 70 a	5068	Bergen	90560668

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1247	ASKØY	4	197	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
270656[redacted]	Rune Tvedt	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		3				Nevner =		3											

Dato	Innsenderens underskrift
04.09.2019	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
04.09.2019	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Askøy 4/9-2019	Rune Tvedt	Rune Tvedt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

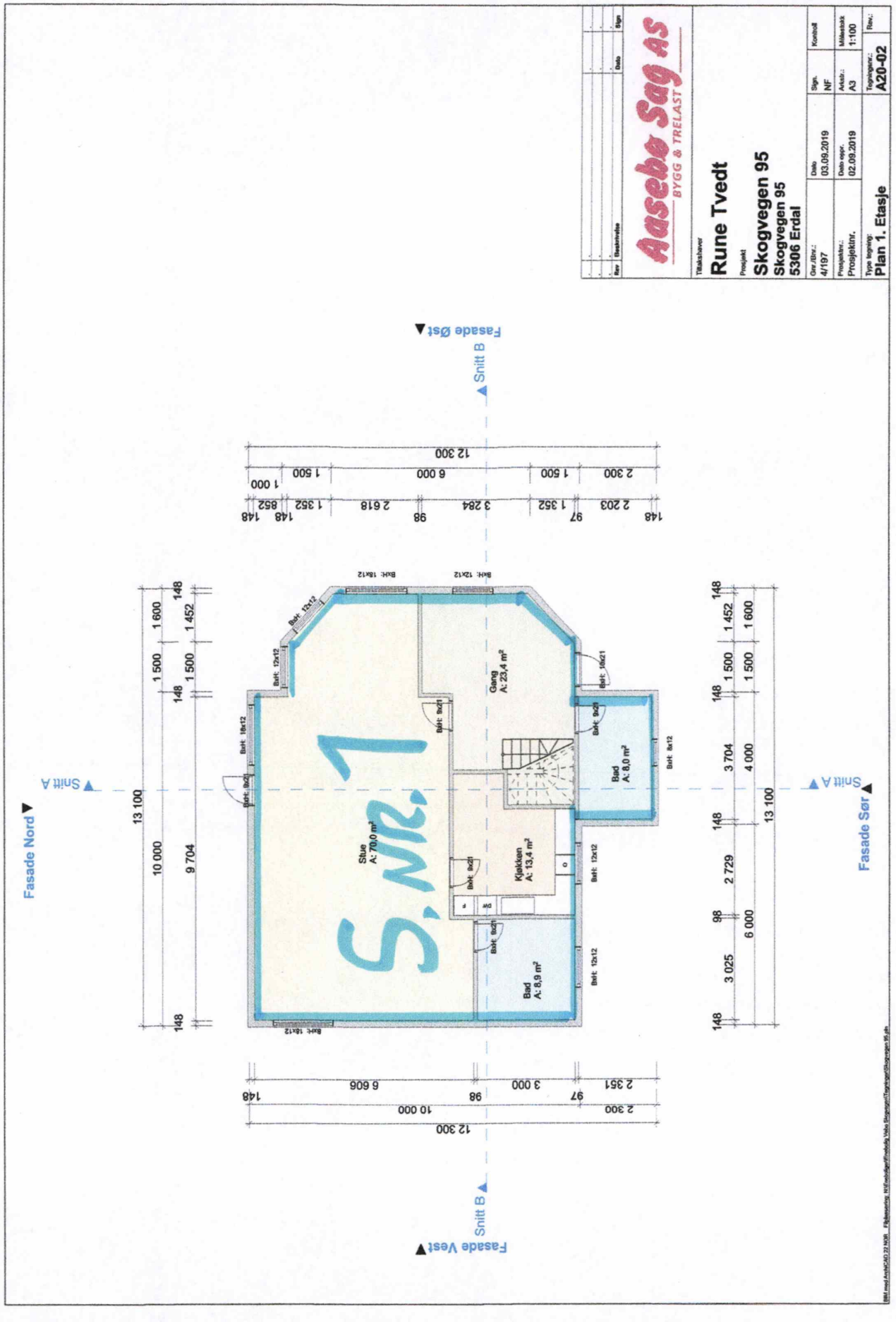
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

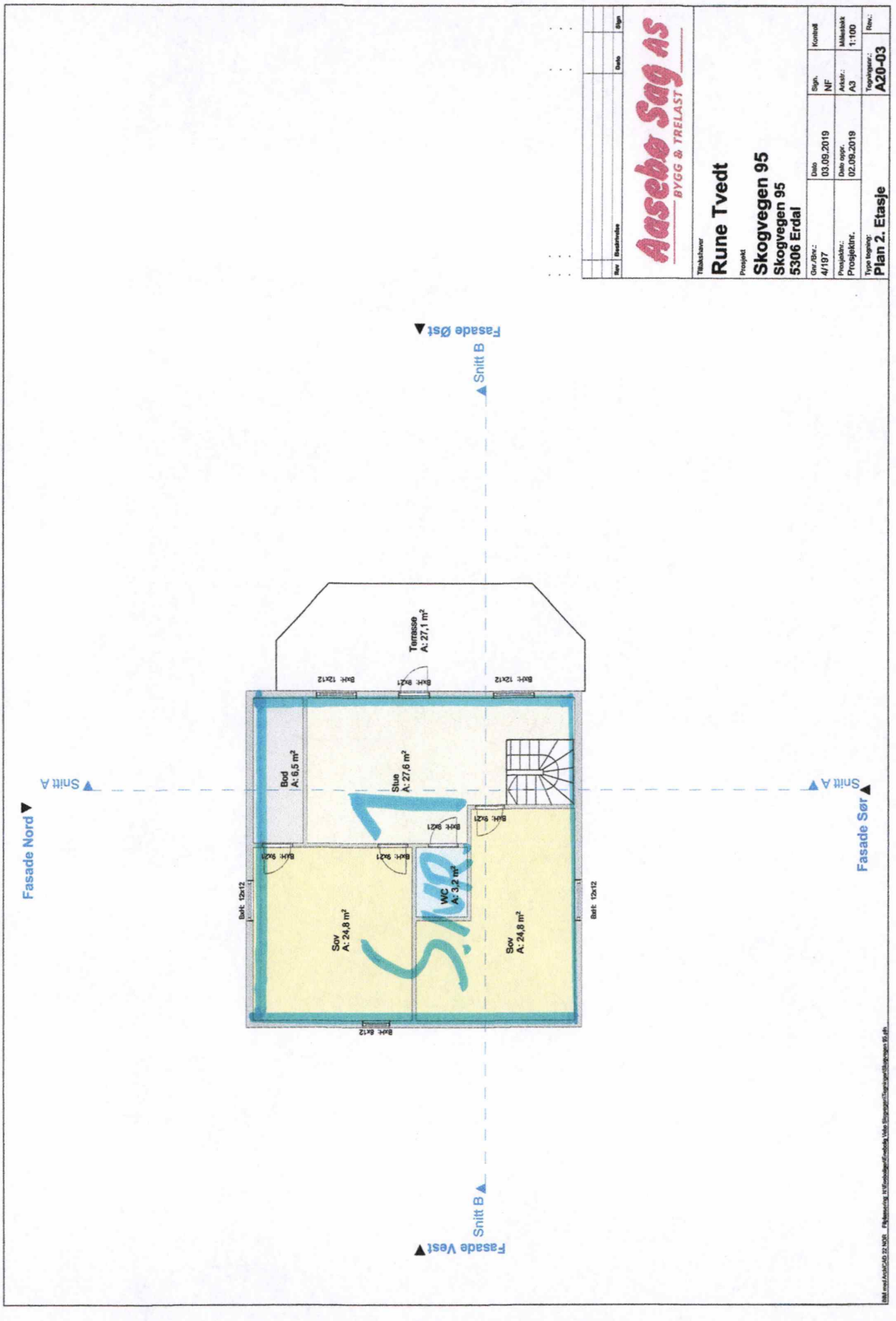
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1247	ASKØY	4	197	

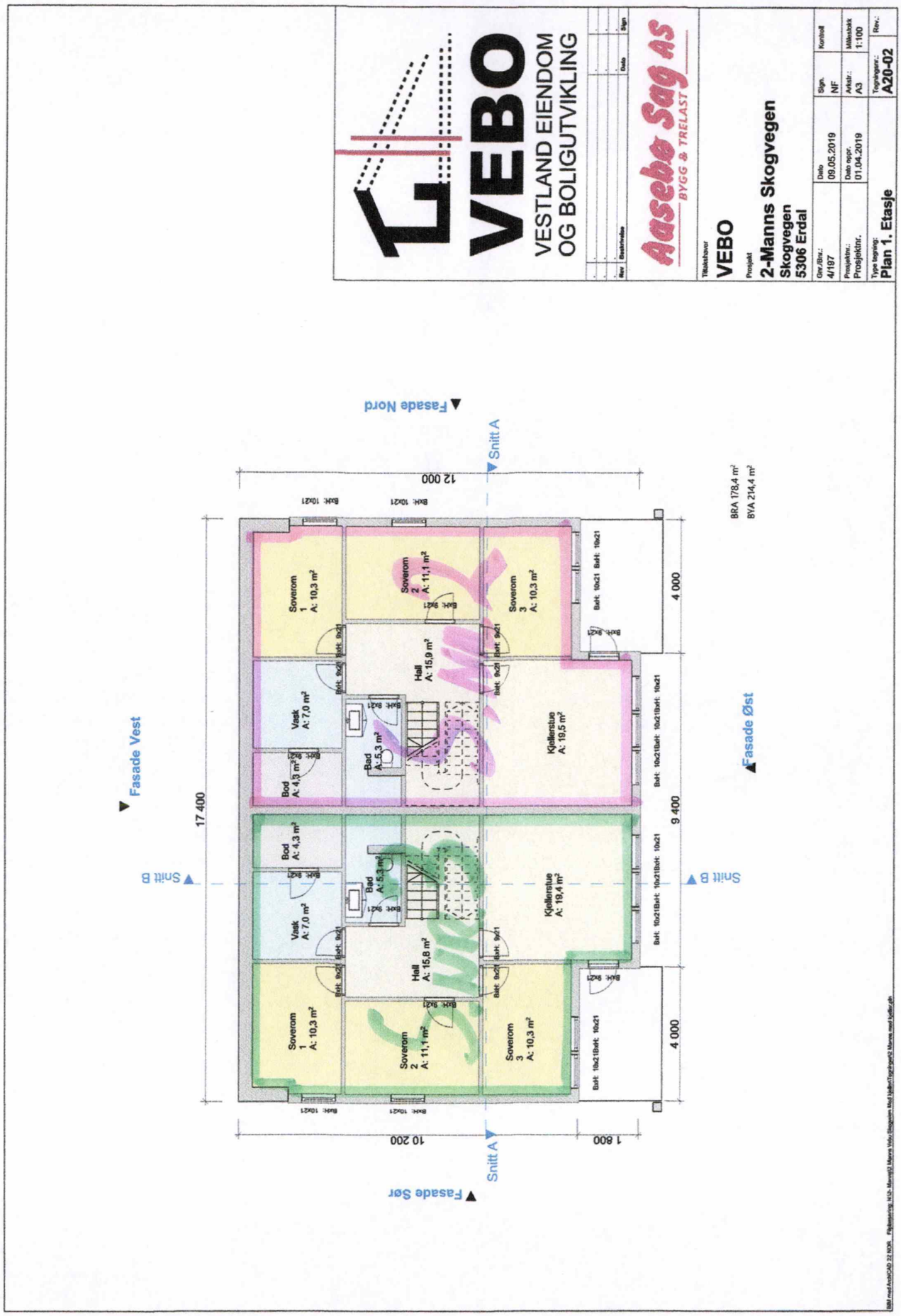
Dato	Underskrift	Stempel
09.09.19	Kristi Solerslie	Askøy kommune Areal og samfunn Klampavikv. 1, 5300 Kleppestø ASK ØY

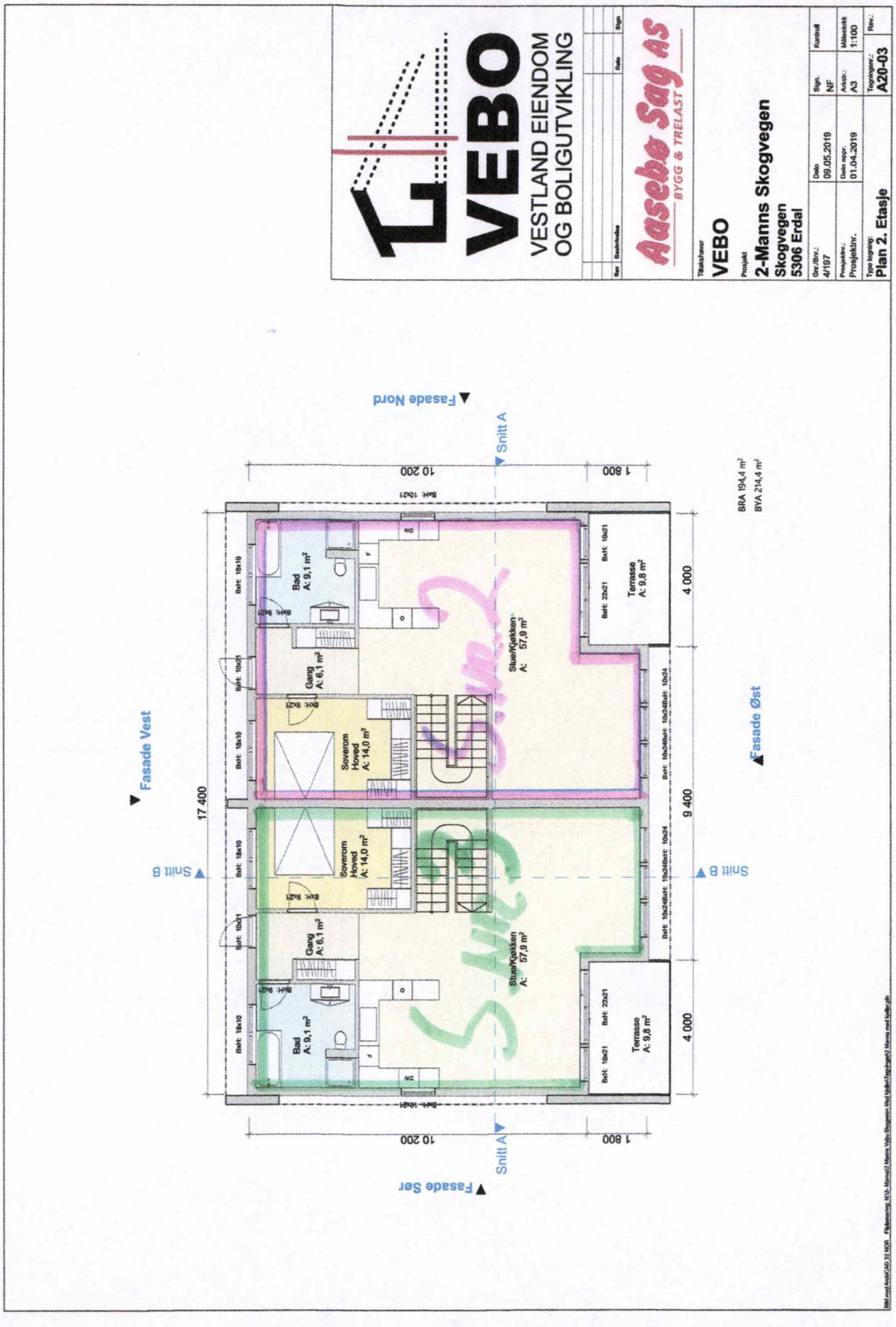
Dato	Innsenderens underskrift
04.09.2019	

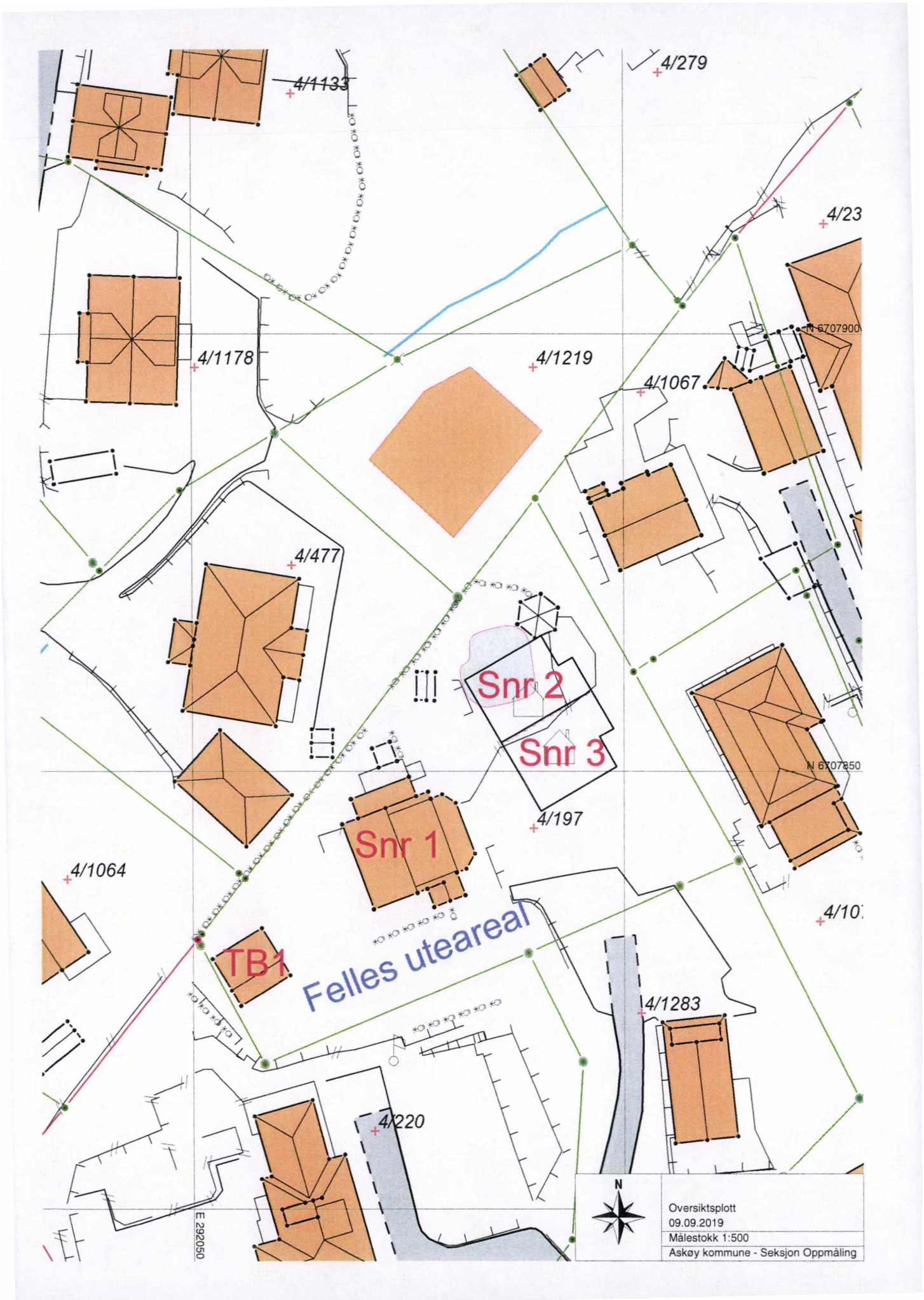
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


Asebø Sag AS
BYGG & TRELAST
Tiltakshaver
Rune Tvedt
Prosjekt
Skogvegen 95
Skogvegen 95
5306 Erdal
Gnr./Bnr.:
4/197
Dato
03.09.2019
Sign.
NF
Kontroll
Prosjektnr.:
Prosjektnr.
Dato oppr.
02.09.2019
Arkstr.:
A3
Målestokk
1:100
Type tegning:
Plan 1. Etasje
Tegningsnr.:
A20-02
Rev.:
Fasade Øst
Snitt B
Fasade Nord
Snitt A
Fasade Sør
Fasade Vest
S.NR.1
Stue
A: 70,0 m²
Gang
A: 23,4 m²
Kjøkken
A: 13,4 m²
Bad
A: 8,0 m²
Bad
A: 8,9 m²
12 300
6 000
3 000
2 300
13 100
10 000
9 704


Aasebø Sag AS
BYGG & TRELAST
Tiltakshaver
Rune Tvedt
Prosjekt
Skogvegen 95
Skogvegen 95
5306 Erdal
Gnr./Bnr.: 4/197
Dato 03.09.2019
Sign. NF
Kontroll
Prosjektnr.: Prosjektnr.
Dato oppr. 02.09.2019
Arkstr.: A3
Målestokk 1:100
Type tegning: Plan 2. Etasje
Tegningsnr.: A20-03
Rev.:
Fasade Øst
Snitt B
Snitt A
Fasade Nord
Fasade Sør
Fasade Vest
Snitt B
Terrasse A: 27,1 m²
Bod A: 6,5 m²
Stue A: 27,6 m²
WC A: 3,2 m²
Sov A: 24,8 m²
Sov A: 24,8 m²
Bxh: 12x12
Bxh: 9x21
Bxh: 8x12


VEBO
VESTLAND EIENDOM
OG BOLIGUTVIKLING
Aasebø Sag AS
BYGG & TRELAST
Tiltakshaver
VEBO
Prosjekt
2-Manns Skogvegen
Skogvegen
5306 Erdal
Gnr./Bnr.:
4/197
Dato
09.05.2019
Sign.
NF
Kontroll
Prosjektnr.:
Prosjektnr.
Dato oppr.
01.04.2019
Arkstr.:
A3
Målestokk
1:100
Tegningsnr.:
A20-02
Rev.:
Type tegning:
Plan 1. Etasje
Fasade Nord
Snitt A
Fasade Vest
Snitt B
Fasade Øst
Fasade Sør
12 000
10 200
1 800
17 400
4 000
9 400
4 000
BRA 178,4 m²
BYA 214,4 m²
Soverom 1 A: 10,3 m²
Soverom 2 A: 11,1 m²
Soverom 3 A: 10,3 m²
Hall A: 15,9 m²
Vask A: 7,0 m²
Bad A: 5,3 m²
Bod A: 4,3 m²
Kjellerstue A: 19,5 m²
Hall A: 15,8 m²
Kjellerstue A: 19,4 m²


VEBO
VESTLAND EIENDOM
OG BOLIGUTVIKLING
Aasebø Sag AS
BYGG & TRELAST
Tiltakshaver
VEBO
Prosjekt
2-Manns Skogvegen
Skogvegen
5306 Erdal
Gnr./Bnr.: 4/197
Dato 09.05.2019
Sign. NF
Kontroll
Prosjektnr.: Prosjektnr.
Dato oppr. 01.04.2019
Arkstr.: A3
Målestokk 1:100
Type inngang: Plan 2. Etasje
Tegningsnr.: A20-03
Rev.:
Fasade Nord
Snitt A
Fasade Vest
Snitt B
Fasade Øst
Fasade Sør
BRA 194,4 m²
BYA 214,4 m²
10 200
1 800
17 400
4 000
9 400
4 000
Bad A: 9,1 m²
Gang A: 6,1 m²
Soverom Hoved A: 14,0 m²
Stue/Kjøkken A: 57,9 m²
Terrasse A: 9,8 m²
Bad A: 9,1 m²
Gang A: 6,1 m²
Soverom Hoved A: 14,0 m²
Stue/Kjøkken A: 57,9 m²
Terrasse A: 9,8 m²


4/1133
4/279
4/23
4/1178
4/1219
4/1067
N 6707900
4/477
Snr 2
Snr 3
N 6707850
4/197
Snr 1
4/1064
TB1
Felles uteareal
4/1283
4/220
E 292050
N
Oversiktsplott
09.09.2019
Målestokk 1:500
Askøy kommune - Seksjon Oppmåling

Undertegnede Fru Lydia Skogen selger til Leif Johnsen en utmarkparsell av min eiendom Skogmyren Strömsnes gr. nr. 4, br. nr. 5 i Asköy for en pris av 200,oo kr. - to hundre kroner.

Den fraskilte parsell er gitt bruksnavn Austli.

Med parsellen följer rett til aa grave renvanns brönn paa hovedbruket, hvor dertil maatte være anledning i nærheten av parsellen.

Videre skal eieren av parsellen ha rett til aa bruke den gangvei som förer mot syd over hovedbruket til bygdeveien. Eieren av hovedbruket skal være fritatt for aa holde gjerde om parsellen.

Den fraskilte del har gr. nr. 4, br.nr. 197.

Strömsnes den 1. jan. 1937.

som kjöper:

Leif H. Johnsen,
~~(sign.)~~

Som selger:

Lydia Skogen
~~(sign.)~~

Til vitterlighet:
Otto M. Skogen,
~~(sign.)~~
Sigrald Skogen

Bekrefter herved at skjötet er rettet av mig, og er iorden.
Lydia Skogen,
~~(sign.)~~

Vi bekrefter herved at dette skjötet er underskrevet i vårt nærvær, og at selgersken er over 21 aar.

Lydia Skogen,

Energiattest



Adresse **Skogvegen 95, 5306 ERDAL**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361439**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13587949**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **197**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **287,60**

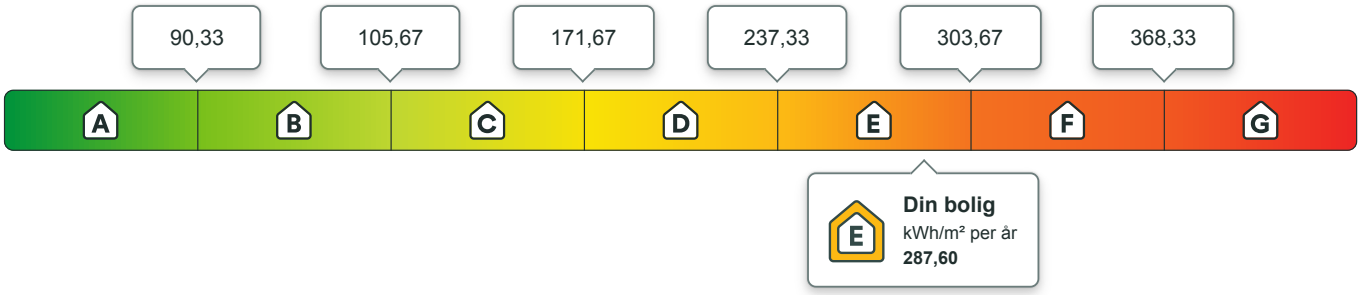
Skogvegen 95, 5306 ERDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
40 402,71	**269,35**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skogvegen 95, 5306 ERDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Skogvegen 95, 5306 ERDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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.