DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Maristien 7

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enderekkehus

Maristien 7, 5302 STRUSSHAMN

ASKØY kommune

gnr. 12, bnr. 1127, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 21.07.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-1960 **Eiendomsverdi ref nr:** YX8009

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

Medlem av NITO

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

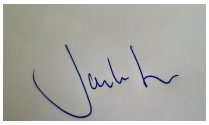
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

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

Rapportansvarlig



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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er registrert som boligseksjon, gnr. 12, bnr. 1127, snr. 1 i Askøy kommune, med sameiebrøk 1/3.
Bygningen er matrikkelført som rekkehus med bygningsnummer 19722910. Rammetillatelse er registrert 29.06.2001, igangsettingstillatelse 14.12.2001 og bygningen ble tatt i bruk 29.05.2002.
Bruksenheten er registrert med adresse Maristien 7, bruksenhetsnummer H0101, fem rom, to bad og to WC.
Matrikkelen oppgir et samlet bruksareal på 118 m², fordelt med 74 m² i hovedetasjen og 44 m² i andre etasje.
Boligen er registrert med én boenhet, offentlig vannforsyning og offentlig avløp. Oppvarming og energikilder er registrert som elektrisitet og biobrensel.
Matrikkelopplysninger er ikke dokumentasjon på at bygningen eller senere endringer er oppført og godkjent i samsvar med gjeldende regelverk. Opplysningene må sammenholdes med godkjente bygningstegninger og kommunale byggesaksopplysninger.

Bygningen ble omsøkt i 2001 og tatt i bruk i 2002. For opprinnelige bygningsdeler er referansenivået plan- og bygningsloven av 1985 med tilhørende teknisk forskrift, TEK97, samt vanlig byggeskikk og anerkjente utførelsesmetoder på oppføringstidspunktet.
Bygningsdeler som senere er skiftet, ombygget eller vesentlig endret, vurderes mot regelverket og vanlig byggeskikk som gjaldt da arbeidene ble utført, så langt tidspunktet kan dokumenteres. Enkelte forhold, blant annet sikkerhet ved trapper, rekkverk og rømningsvei, samt fall, sluk og tettesjikt på våtrom, vurderes også mot kriteriene som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600. Påviste avvik mot dagens sikkerhetsnivå innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger et tilbakevirkende myndighetskrav om utbedring.

Egenerklæring fra eier, datert 22.06.2026, er mottatt og gjennomgått.
Eier opplyser at det er registrert tegn til fukt ved takvindu i loftstuen og ved takvindu på badet i loftsetasjen. Videre opplyses det at en motor i varmegjenvinningsanlegget ble skiftet av Stenseide Ventilasjonservice omkring 2023, og at det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Det har tidligere vært rotter i tak-/gulvkonstruksjonen mellom etasjene. Forholdet er opplyst utbedret, boligen ble undersøkt utvendig av Cytox, og eier opplyser at det ikke har vært registrert nye problemer siden 2019.
Eier opplyser også at elbillader er installert av BI Elektro, og at det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet.

Enderekkehus - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Vindskie i bord av treverk.
Takhetter.
Stigtrinn til pipe.
Pipe er pusset over tak.

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og et lukket, kaldt loft.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Utvendig er det malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdøren er i teak.

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat.
Veggene er kledd med malt tapet og glassfiberstrie.
Himlingen er utført med trepanel og himlingsplater.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loftsetasje › Bad
Våtrommet har fliser på veggene og himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Hovedetasje › Bad/vaskerom
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Fliser i skvettsone.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), med rørskap.
Stoppekran i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank, plassert i bod.
Koblet til strøm via stikkontakt.

Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering fra byggeår.
Grunnmuren er av betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enderekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Bygningstegninger og øvrige byggesaksdokumenter er ikke gjennomgått som en del av dette oppdraget. Rapporten innebærer derfor ikke en vurdering eller bekreftelse av om dagens planløsning, rombruk, terrasser, uteboder eller øvrige tiltak samsvarer med godkjente tegninger eller kommunal byggesak.
For opplysninger om godkjente tegninger, ferdigattest, brukstillatelser og eventuelle avvik fra godkjent byggesak vises det til eiendomsmeglerens salgsdokumentasjon og kommunale opplysninger.

Bod

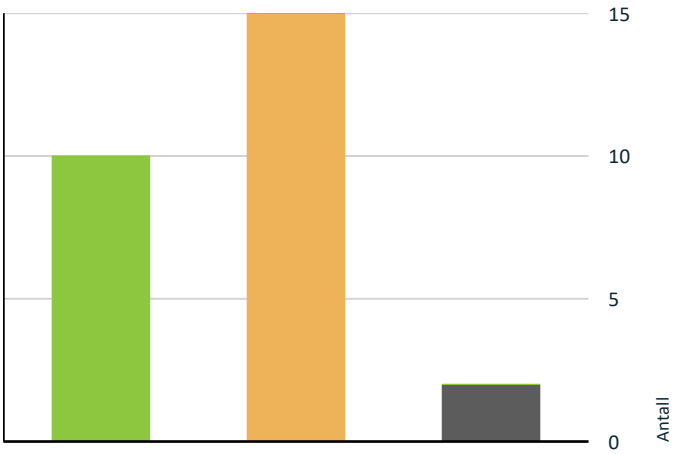
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/byggesak for bygget er ikke fremlagt av eier og er derfor ikke vurdert av takstmann.

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring, tilgjengelige matrikkelopplysninger og fremlagt ferdigattest. Egenerklæring fra eier, godkjente bygningstegninger og komplett kommunal byggesaksmappe er ikke mottatt eller gjennomgått.
Opplysninger om tidligere skader, lekkasjer, forsikringssaker, ombygginger, vedlikehold og arbeider på våtrom, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner og øvrige konstruksjoner er derfor ikke kontrollert mot eiers opplysninger eller utførelsesdokumentasjon.
Rapporten innebærer ikke en juridisk vurdering eller bekreftelse på at bygningens planløsning, rombruk, terrasse, uteboder, frittstående bod/hobbyrom eller øvrige tiltak er byggemeldt og offentlig godkjent. Ferdigattesten er ikke i seg selv dokumentasjon på at dagens utførelse og bruk samsvarer med godkjente tegninger og byggesaken.
Tomten er registrert som fellesareal for sameiet, men fremstår i praksis som oppdelt mellom seksjonseierne. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om bruksfordelingen av utearealer, terrasser og tilleggsbygg er formelt fastsatt eller tinglyst.
Frittstående bod på ca. 18 m² er kun overordnet beskrevet og er ikke tilstandsvurdert etter forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Betegnelsen hobbyrom er en beskrivelse av dagens bruk og innebærer ikke at bygget eller rommet er godkjent som rom for varig opphold.
Taket er kun undersøkt fra bakkenivå. Kaldtloftet var ikke tilfredsstillende tilgjengelig på grunn av isolasjon og lagrede gjenstander. Kontroll av sluk, membrantilslutninger og tilliggende konstruksjoner ved våtrommene var også begrenset. Det kan derfor foreligge skjulte feil, fukt eller skader som ikke ble avdekket ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Takets vanntette sjikt er eldre enn 18 år og har passert en vesentlig del av forventet brukstid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, undertak, beslag og gjennomføringer. Ved tegn til lekkasje, forskjøvede eller skadde takstein eller andre avvik bør taket undersøkes nærmere av fagperson.

Årsak:
Taktekking og undertak utsettes over tid for vær, vind, frost og temperatursvingninger. Materialenes tetthet og funksjon svekkes gradvis med alderen.

Konsekvens:
Økt alder medfører høyere risiko for lekkasjer og fuktskader i undertak og underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan utvikle seg før de blir synlige innvendig.
Det er registrert mose og begroing på deler av betongtaksteinen.

Tiltak:
Mose og annen begroing bør fjernes skånsomt, uten metoder som skader taksteinens overflate. Samtidig bør takstein, innfestinger, renner og beslag kontrolleres. Videre begroing bør begrenses gjennom jevnlig renhold og vedlikehold.

Årsak:
Begroingen skyldes langvarig fuktbelastning og gunstige vekstforhold, gjerne i områder med lite sol, redusert uttørking eller nærliggende vegetasjon.

Konsekvens:
Mose holder på fukt og kan redusere uttørkingen av takflaten. Ved frost kan dette øke belastningen på taksteinen og bidra til avskalling, sprekkdannelser og redusert levetid. Løs mose kan også føres ned i takrenner og medføre redusert avrenning.

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

Nedløpet fra takarken er avsluttet direkte på takflaten. Dette gir konsentrert vannbelastning på takstein, beslag og undertak i det aktuelle området.

Takhetter, beslag og øvrige overganger på taket har høy alder og må følges opp med vedlikehold. Det er registrert avskalling i puss og sprekkdannelser på skorsteinen.

Tiltak:
Nedløpet fra takarken bør forlenges eller føres til takrenne/nedløpssystem, slik at vannet ledes kontrollert bort uten konsentrert belastning på takflaten.

Skorsteinens puss og sprekker bør undersøkes og utbedres. Takhetter, beslag, gjennomføringer og overganger bør kontrolleres nærmere av fagperson fra taknivå og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

Årsak:
Nedløpet fra takarken er ikke tilkoblet et system som fører vannet kontrollert videre. Skorstein, beslag og takdetaljer er utsatt for langvarig påvirkning fra nedbør, frost, temperatursvingninger og aldring. Manglende snøfangere skyldes opprinnelig utførelse.

Konsekvens:
Konsentrert vannbelastning kan gi økt slitasje på takstein, beslag og undertak og medføre økt risiko for lekkasje og fuktskader.

Sprekker og avskallinger på skorsteinen kan utvikle seg videre og føre til vanninntrengning, frostsprengning og behov for mer omfattende reparasjoner.
Avvik:
Det er ikke montert snøfangere på taket. Takflater vender mot terrasse og andre områder der personer kan oppholde seg. Forholdet vurderes som en sikkerhetsopplysning og innebærer ikke nødvendigvis et tilbakevirkende myndighetskrav.

Tiltak:
Det bør monteres snøfangere på aktuelle takflater, slik at snø og is ikke kan rase ukontrollert ned på terrasse, inngangsparti eller andre områder med ferdsel og opphold.

Årsak:
Taket er opprinnelig utført uten snøfangere.

Konsekvens:
Snø- og isras fra taket kan medføre fare for personskade og skade på terrasse, takrenner, møbler eller andre gjenstander under takflaten.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert liten avstand mellom underkant av trekledningen og terreng flere steder.

Avvik:
Avstanden mellom kledning og terreng er stedvis mindre enn anbefalt. Avstanden bør normalt være minimum ca. 30 cm for å redusere risikoen for fuktopptak, begroing og råteskader. I skjermede områder med liten belastning fra slagregn kan en avstand ned mot ca. 10 cm aksepteres, forutsatt gunstige forhold og jevnlig vedlikehold.

Tiltak:
Terrenget bør om mulig senkes eller justeres slik at avstanden til kledningen økes. Kledningens nedre del bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes ved behov.

Årsak:
Liten avstand til terreng gir økt belastning fra jordfukt, vannsprut, snø og vegetasjon.

Konsekvens:
Forholdet øker risikoen for fuktopptak, misfarging, begroing og råteskader i nedre del av kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

Begrensninger:
Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll av bakvegg, vindtetting eller eventuell lufting bak kledningen. Det kan derfor foreligge skjulte avvik eller skader som ikke ble avdekket ved befaringen.

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

Vinduene og takvinduene er av eldre dato og har svakere varmeisolerende egenskaper enn nyere vinduer. Gjenværende brukstid er usikker.
Låsebeslaget på skyvedøren er ødelagt.

Tiltak:
Vinduer, takvinduer og tilhørende beslag og tetninger bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes ved behov. Det må påregnes utskifting av enkelte vinduer over tid som følge av alder. Det ødelagte låsebeslaget på skyvedøren bør repareres eller skiftes slik at døren kan lukkes og sikres på en tilfredsstillende måte.

Årsak:
Vinduer, pakninger, beslag og åpningsmekanismer svekkes over tid som følge av normal aldring, bruk, værbelastning og temperatursvingninger. Skaden på låsebeslaget skyldes slitasje eller mekanisk belastning.

Konsekvens:
Eldre vinduer kan medføre varmetap, trekk, kondens og redusert komfort. Svekkede tetninger og beslag kan over tid øke risikoen for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Et defekt låsebeslag gir redusert funksjon og sikkerhet og kan gjøre det vanskelig å lukke eller låse skyvedøren forsvarlig.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert bruksslitasje på laminatgulvene. Skjøtene har reist seg i enkelte områder.

Tiltak:
Omfanget bør kontrolleres nærmere, og skadde eller oppsvulmede gulvbord bør skiftes ved behov. Det bør samtidig undersøkes om gulvet har tilstrekkelig bevegelsesfuge mot vegger og faste installasjoner, og om det foreligger tegn til tidligere eller pågående fuktbelastning.

Årsak:
Forholdet kan skyldes normal bruksslitasje, fuktpåvirkning, manglende bevegelsesrom, ujevnt underlag eller bevegelser i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens:
Oppstående skjøter gir redusert estetisk og bruksmessig kvalitet. Dersom årsaken er fukt eller manglende bevegelsesfuge, kan skaden utvikle seg og medføre behov for utskifting av større deler av gulvet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det mangler tettemuffer ved enkelte rørgjennomføringer, blant annet under kjøkkeninnredningen og ved rørene til varmtvannsberederen.

Tiltak:
Det bør monteres egnede tettemuffer eller utføres annen godkjent tetting rundt rørgjennomføringene. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson og tilpasses det aktuelle rør-i-rør-systemet.

Årsak:
Rørgjennomføringene er utført uten tilstrekkelig tetting rundt varerørene.

Konsekvens:
Ved lekkasje kan vann trenge inn i vegg-, gulv- eller innredningskonstruksjoner i stedet for å ledes synlig ut. Dette kan føre til skjulte fuktskader og forsinket oppdagelse av lekkasje.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det balanserte ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker gjenværende brukstid og fremtidig funksjon.

Tiltak:
Anlegget bør kontrolleres og vedlikeholdes av fagperson. Filtre bør skiftes regelmessig, og aggregat, vifter, kondensavløp og luftmengder bør kontrolleres. Det må påregnes reparasjon eller utskifting av komponenter, eventuelt hele aggregatet, som følge av alder.

Årsak:
Vifter, motorer, lager, styring og øvrige komponenter utsettes for kontinuerlig drift og normal aldring.

Konsekvens:
Redusert funksjon kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, økt luftfuktighet, lukt, kondens og dårligere inneklima. Mangelfull ventilasjon over tid kan også øke risikoen for fuktrelaterte skader i utsatte bygningsdeler.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

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

Det er dør og himlingsplater i eller nær våtsone. Det er også registrert hull i fliser som er tettet med fugemasse. Materialer og overganger er ikke dokumentert som egnet for direkte vannbelastning. Dusjvegger begrenser vannsprut mot området, men løsningen vurderes likevel som fuktutsatt.

Tiltak:
Dusjveggene bør opprettholdes og brukes slik at vannbelastningen mot dør, himling og reparerte områder begrenses. Hull og gjennomføringer i våtsonen bør undersøkes og tettes med en løsning som er egnet for våtrom. Fuger og overganger må holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes ved behov. Ved tegn til svelling, misfarging eller fuktskade bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

Årsak:
Dør, karm, himlingsplater og overganger mellom ulike materialer er mer sårbare for fuktpåvirkning enn flislagte våtromsflater. Fugemasse alene gir ikke nødvendigvis en varig vanntett løsning i hull og gjennomføringer.

Konsekvens:
Vannsprut og høy fuktbelastning kan føre til fuktopptak, svelling, misfarging, råte og skader i overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dusjvegger reduserer risikoen, men eliminerer den ikke fullt ut.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er registrert ca. 5 mm høydeforskjell i målelinjen fra dørterskel mot dusjsonen. Fallforholdene er ikke tilstrekkelige til å sikre effektiv avrenning til sluk ved eventuell vannbelastning på gulvet.

Tiltak:
Dusjkabinettet bør beholdes og brukes slik at vannbelastningen på gulvet begrenses. Gulvet bør holdes under jevnlig tilsyn, og eventuelt vann utenfor dusjkabinettet må tørkes opp. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør gulvet bygges om med tilfredsstillende fall og høydeforskjell mot sluk.

Årsak:
Fallforholdene skyldes gulvets opprinnelige utførelse og oppbygging.

Konsekvens:
Mangelfullt fall kan medføre at lekkasje- eller bruksvann blir stående eller sprer seg utover gulvet i stedet for å ledes til sluk. Dette gir redusert funksjon og økt risiko for vannbelastning ved terskel, vegger og andre utsatte konstruksjoner.

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

Membran og tettesjikt er fra byggeåret og har høy alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller tilslutning mot sluk og gjennomføringer. Tettesjiktets gjenværende brukstid og funksjon er derfor usikker.

Tiltak:
Dusjkabinettet bør beholdes for å begrense den direkte vannbelastningen på gulv og vegger. Sluk, fuger og tilgjengelige overganger bør rengjøres og kontrolleres jevnlig. På grunn av alder må det påregnes rehabilitering av våtrommet med nytt membransystem innen overskuelig tid.

Årsak:
Membran og tettesjikt svekkes gradvis som følge av aldring, bevegelser i konstruksjonen og langvarig fukt- og temperaturbelastning.

Konsekvens:
Svekket eller utett membran kan føre til vanninntrengning og skjulte fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg over tid før de blir synlige.

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Det er en inspeksjonsluke i eller nær våtsonen. Luke, ramme og tilhørende overganger er ikke dokumentert som egnet for direkte vannbelastning. Dusjkabinettet begrenser vannsprut mot området, men løsningen vurderes fortsatt som en fuktutsatt detalj.

Tiltak:
Dusjkabinettet bør beholdes og brukes slik at vannbelastningen mot luken begrenses. Luke, ramme, fuger og overganger bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes ved behov. Ved tegn til svelling, misfarging, utettheter eller fuktskade bør området undersøkes nærmere og utbedres med en løsning som er egnet for våtrom.

Årsak:
Luke og overganger mellom ulike materialer er mer utsatt for fuktopptak og utettheter enn sammenhengende, vanntette våtromsflater.

Konsekvens:
Ved vannsprut eller høy fuktbelastning kan det oppstå fuktopptak, svelling og skade i luken og tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinettet reduserer risikoen, men eliminerer den ikke ved lekkasje, søl eller endret bruk av våtrommet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Gulvet er tilnærmet flatt, og det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk. Vann som kommer utenfor dusjkabinettet, kan spre seg utover gulvet og bli stående i stedet for å ledes effektivt til sluket.

Tiltak:
Dusjkabinettet bør beholdes for å begrense vannbelastningen på gulvet. Eventuelt vann og søl utenfor kabinettet bør tørkes opp. Ved fremtidig rehabilitering må gulvet bygges om med tilfredsstillende fall og høydeforskjell mot sluk.

Årsak:
Fallforholdene skyldes gulvets opprinnelige utførelse og oppbygging.

Konsekvens:
Mangelfullt fall gir redusert funksjon og kan medføre stående vann, redusert sklisikkerhet og økt vannbelastning ved vegger, terskel, innredning og andre utsatte konstruksjoner.

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

Sluket er plassert under dusjkabinettet og var derfor ikke fullt tilgjengelig for kontroll. Vurderingen av sluk, klemring, membrantilslutning og renhold er begrenset av dette.
Membran/tettesjikt er fra byggeåret.

Avvik:
Membran og øvrige tettesjikt har høy alder og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke fullt tilgjengelig for kontroll av membrantilslutning, klemring og slukdetaljer.

Tiltak:
Våtrommet bør brukes med dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på gulv og vegger. Sluk og tilgjengelige overganger bør kontrolleres jevnlig. Det må påregnes oppgradering av tettesjikt og våtrommet som helhet på grunn av alder.

Årsak:
Membran og tettesjikt svekkes over tid som følge av aldring, bevegelser og langvarig fuktbelastning.

Konsekvens:
Det er økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan være skjulte og utvikle seg før de blir synlige.

Begrensning:
Membran og tettesjikt er skjulte konstruksjoner og er ikke åpnet for kontroll. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til utførelse og gjenværende brukstid.

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

Det er registrert fuktskader på baderomsinnredningen.

Tiltak:
Skadet innredning bør undersøkes nærmere og utbedres eller skiftes. Samtidig bør det kontrolleres om skaden skyldes lekkasje fra servant, armatur eller rørkoblinger, eller gjentatt vannbelastning fra bruk. Eventuelle lekkasjer må utbedres før ny innredning monteres.

Årsak:
Skaden kan skyldes vannsøl, høy fuktbelastning eller mindre lekkasje fra servant, armatur eller tilhørende koblinger.

Konsekvens:
Fortsatt fuktbelastning kan føre til videre svelling, misfarging og nedbrytning av innredningen. Dersom årsaken er lekkasje, kan det også oppstå fuktskader i gulv, vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Avvik: Gå til side
Det er ikke montert snøfangere på taket. Takflater vender mot terrasse og andre områder der personer kan oppholde seg. Forholdet vurderes som en sikkerhetsopplysning og innebærer ikke nødvendigvis et tilbakevirkende myndighetskrav.

Tiltak:
Det bør monteres snøfangere på aktuelle takflater, slik at snø og is ikke kan rase ukontrollert ned på terrasse, inngangsparti eller andre områder med ferdsel og opphold.

Årsak:
Taket er opprinnelig utført uten snøfangere.

Konsekvens:
Snø- og isras fra taket kan medføre fare for personskade og skade på terrasse, takrenner, møbler eller andre gjenstander under takflaten.

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
2002

Kommentar
jf Ferdigattest datert 30.06 2004

Anvendelse
Boligen er på to etasjer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Byggene har behov for normalt, løpende vedlikehold. Vedlikeholdsbehovet vil øke med alderen, og det må påregnes utbedring og utskifting av enkelte bygningsdeler over tid. Manglende eller utsatt vedlikehold kan føre til redusert levetid, funksjonssvikt og utvikling av følgeskader.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein. Taktekkingen er vurdert med bakgrunn i alder og synlige forhold fra bakkenivå.

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.

Vurderingen er i hovedsak en aldersvurdering.

Vurdering av avvik:
• Takets vanntette sjikt er eldre enn 18 år og har passert en vesentlig del av forventet brukstid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, undertak, beslag og gjennomføringer. Ved tegn til lekkasje, forskjøvede eller skadde takstein eller andre avvik bør taket undersøkes nærmere av fagperson.

Årsak:
Taktekking og undertak utsettes over tid for vær, vind, frost og temperatursvingninger. Materialenes tetthet og funksjon svekkes gradvis med alderen.

Konsekvens:
Økt alder medfører høyere risiko for lekkasjer og fuktskader i undertak og underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan utvikle seg før de blir synlige innvendig.

• Det er registrert mose og begroing på deler av betongtaksteinen.

Tiltak:
Mose og annen begroing bør fjernes skånsomt, uten metoder som skader taksteinens overflate. Samtidig bør takstein, innfestinger, renner og beslag kontrolleres. Videre begroing bør begrenses gjennom jevnlig renhold og vedlikehold.

Årsak:
Begroingen skyldes langvarig fuktbelastning og gunstige vekstforhold, gjerne i områder med lite sol, redusert uttørking eller nærliggende vegetasjon.

Konsekvens:
Mose holder på fukt og kan redusere uttørkingen av takflaten. Ved frost kan dette øke belastningen på taksteinen og bidra til avskalling, sprekkdannelser og redusert levetid. Løs mose kan også føres ned i takrenner og medføre redusert avrenning.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.
Vindskie i bord av treverk.
Takhetter.
Stigtrinn til pipe.
Pipe er pusset over tak,

Vurdering av avvik:
• Nedløpet fra takarken er avsluttet direkte på takflaten. Dette gir konsentrert vannbelastning på takstein, beslag og undertak i det aktuelle området.

Takhetter, beslag og øvrige overganger på taket har høy alder og må følges opp med vedlikehold. Det er registrert avskalling i puss og sprekkdannelser på skorsteinen.

Tiltak:
Nedløpet fra takarken bør forlenges eller føres til takrenne/nedløpssystem, slik at vannet ledes kontrollert bort uten konsentrert belastning på takflaten.

Skorsteinens puss og sprekker bør undersøkes og utbedres. Takhetter, beslag, gjennomføringer og overganger bør kontrolleres nærmere av fagperson fra taknivå og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

Årsak:
Nedløpet fra takarken er ikke tilkoblet et system som fører vannet kontrollert videre. Skorstein, beslag og takdetaljer er utsatt for langvarig påvirkning fra nedbør, frost, temperatursvingninger og aldring. Manglende snøfangere skyldes opprinnelig utførelse.

Konsekvens:
Konsentrert vannbelastning kan gi økt slitasje på takstein, beslag og undertak og medføre økt risiko for lekkasje og fuktskader.

Sprekker og avskallinger på skorsteinen kan utvikle seg videre og føre til vanninntrengning, frostsprengning og behov for mer omfattende reparasjoner.
• Avvik:
Det er ikke montert snøfangere på taket. Takflater vender mot terrasse og andre områder der personer kan oppholde seg. Forholdet vurderes som en sikkerhetsopplysning og innebærer ikke nødvendigvis et tilbakevirkende myndighetskrav.

Tiltak:
Det bør monteres snøfangere på aktuelle takflater, slik at snø og is ikke kan rase ukontrollert ned på terrasse, inngangsparti eller andre områder med ferdsel og opphold.

Årsak:
Taket er opprinnelig utført uten snøfangere.

Konsekvens:
Snø- og isras fra taket kan medføre fare for personskade og skade på terrasse, takrenner, møbler eller andre gjenstander under takflaten.

Tilstandsrapport



Takrenne med avslutning som renner inn på takflaten.



Takrenne med avslutning som renner inn på takflaten. Område til skvettsink er tettet ekstra med bordafleks.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og et lukket, kaldt loft.

Begrensning/årsak:
Det er adkomstluker til det kalde loftet, men fra lukene var det i hovedsak kun isolasjon som var synlig. Områdene ved lukene var fylt med lagrede gjenstander på befaringstidspunktet. Takkonstruksjon, undertak, lufting og øvrige deler av loftet var derfor ikke tilgjengelige for tilfredsstillende kontroll.

Tiltak:
Loftet bør ryddes og gjøres tilgjengelig for nærmere undersøkelse av takkonstruksjon, undertak, lufting, isolasjon og eventuelle gjennomføringer. Kontrollen bør omfatte tegn til lekkasje, kondens, fukt, råte og skadedyr.

Konsekvens:
Det kan foreligge skjulte avvik eller skader som ikke ble avdekket ved befaringen. Mangelfull lufting, lekkasje eller kondens kan over tid føre til fukt- og råteskader, muggvekst og redusert levetid for takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert liten avstand mellom underkant av trekledningen og terreng flere steder.

Avvik:
Avstanden mellom kledning og terreng er stedvis mindre enn anbefalt. Avstanden bør normalt være minimum ca. 30 cm for å redusere risikoen for fuktopptak, begroing og råteskader. I skjermede områder med liten belastning fra slagregn kan en avstand ned mot ca. 10 cm aksepteres, forutsatt gunstige forhold og jevnlig vedlikehold.

Tiltak:
Terrenget bør om mulig senkes eller justeres slik at avstanden til kledningen økes. Kledningens nedre del bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes ved behov.

Årsak:
Liten avstand til terreng gir økt belastning fra jordfukt, vannsprut, snø og vegetasjon.

Konsekvens:
Forholdet øker risikoen for fuktopptak, misfarging, begroing og råteskader i nedre del av kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

Begrensninger:
Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll av bakvegg, vindtetting eller eventuell lufting bak kledningen. Det kan derfor foreligge skjulte avvik eller skader som ikke ble avdekket ved befaringen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Utvendig er det malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Vinduene og takvinduene er av eldre dato og har svakere varmeisolerende egenskaper enn nyere vinduer. Gjenværende brukstid er usikker. Låsebeslaget på skyvedøren er ødelagt.

Tiltak:
Vinduer, takvinduer og tilhørende beslag og tetninger bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes ved behov. Det må påregnes utskifting av enkelte vinduer over tid som følge av alder. Det ødelagte låsebeslaget på skyvedøren bør repareres eller skiftes slik at døren kan lukkes og sikres på en tilfredsstillende måte.

Årsak:
Vinduer, pakninger, beslag og åpningsmekanismer svekkes over tid som følge av normal aldring, bruk, værbelastning og temperatursvingninger. Skaden på låsebeslaget skyldes slitasje eller mekanisk belastning.

Konsekvens:
Eldre vinduer kan medføre varmetap, trekk, kondens og redusert komfort. Svekkede tetninger og beslag kan over tid øke risikoen for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Et defekt låsebeslag gir redusert funksjon og sikkerhet og kan gjøre det vanskelig å lukke eller låse skyvedøren forsvarlig.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er i teak.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.
Terrassen rundt huset på ca 110 m²

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bruksslitasje på laminatgulvene. Skjøtene har reist seg i enkelte områder.

Tiltak:
Omfanget bør kontrolleres nærmere, og skadde eller oppsvulmede gulvbord bør skiftes ved behov. Det bør samtidig undersøkes om gulvet har tilstrekkelig bevegelsesfuge mot vegger og faste installasjoner, og om det foreligger tegn til tidligere eller pågående fuktbelastning.

Årsak:
Forholdet kan skyldes normal bruksslitasje, fuktpåvirkning, manglende bevegelsesrom, ujevnt underlag eller bevegelser i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens:
Oppstående skjøter gir redusert estetisk og bruksmessig kvalitet. Dersom årsaken er fukt eller manglende bevegelsesfuge, kan skaden utvikle seg og medføre behov for utskifting av større deler av gulvet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malt tapet og glassfiberstrie.
Himlingen er utført med trepanel og himlingsplater.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak. Normalt vedlikehold må påregnes, herunder rengjøring og forsiktig bruk i henhold til materialets egenskaper. Lokal utskifting eller utbedring kan bli aktuelt ved skader, riper, svelling eller økt slitasje.

Årsak:
Vegg og innvendig tak er en bruksflate som normalt utsettes for slitasje, riper, merker og punktbelastning over tid.

Konsekvens:
Forholdet har i hovedsak estetisk betydning. Ved manglende vedlikehold eller ved fukt-/slitasjepåvirkning kan overflaters levetid reduseres, og det kan oppstå behov for utskifting av deler av eller hele overflaten.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på våtrommet.
Dokumentasjon vil normalt finnes på byggesak/ prosjekterende, men innhentes ikke av takstmann.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er dør og himlingsplater i eller nær våtsone. Det er også registrert hull i fliser som er tettet med fugemasse. Materialer og overganger er ikke dokumentert som egnet for direkte vannbelastning. Dusjvegger begrenser vannsprut mot området, men løsningen vurderes likevel som fuktutsatt.

Tiltak:
Dusjveggene bør opprettholdes og brukes slik at vannbelastningen mot dør, himling og reparerte områder begrenses. Hull og gjennomføringer i våtsonen bør undersøkes og tettes med en løsning som er egnet for våtrom. Fuger og overganger må holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes ved behov. Ved tegn til svelling, misfarging eller fuktskade bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

Årsak:
Dør, karm, himlingsplater og overganger mellom ulike materialer er mer sårbare for fuktpåvirkning enn flislagte våtromsflater. Fugemasse alene gir ikke nødvendigvis en varig vanntett løsning i hull og gjennomføringer.

Konsekvens:
Vannsprut og høy fuktbelastning kan føre til fuktopptak, svelling, misfarging, råte og skader i overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dusjvegger reduserer risikoen, men eliminerer den ikke fullt ut.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm
Begrensninger:
Høydeforskjeller er kontrollmålt med laser ved punktmålinger på ulike steder i linje fra dørterskel til dusjkabinett. Det gjøres oppmerksom på at lasermåler har måleavvik, og at valg av målepunkter kan gi variasjoner i registrert resultat.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ca. 5 mm høydeforskjell i målelinjen fra dørterskel mot dusjsonen. Fallforholdene er ikke tilstrekkelige til å sikre effektiv avrenning til sluk ved eventuell vannbelastning på gulvet.

Tiltak:
Dusjkabinettet bør beholdes og brukes slik at vannbelastningen på gulvet begrenses. Gulvet bør holdes under jevnlig tilsyn, og eventuelt vann utenfor dusjkabinettet må tørkes opp. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør gulvet bygges om med tilfredsstillende fall og høydeforskjell mot sluk.

Årsak:
Fallforholdene skyldes gulvets opprinnelige utførelse og oppbygging.

Konsekvens:
Mangelfullt fall kan medføre at lekkasje- eller bruksvann blir stående eller sprer seg utover gulvet i stedet for å ledes til sluk. Dette gir redusert funksjon og økt risiko for vannbelastning ved terskel, vegger og andre utsatte konstruksjoner.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Membran og tettesjikt er fra byggeåret og har høy alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller tilslutning mot sluk og gjennomføringer. Tettesjiktets gjenværende brukstid og funksjon er derfor usikker.

Tiltak:
Dusjkabinettet bør beholdes for å begrense den direkte vannbelastningen på gulv og vegger. Sluk, fuger og tilgjengelige overganger bør rengjøres og kontrolleres jevnlig. På grunn av alder må det påregnes rehabilitering av våtrommet med nytt membransystem innen overskuelig tid.

Årsak:
Membran og tettesjikt svekkes gradvis som følge av aldring, bevegelser i konstruksjonen og langvarig fukt- og temperaturbelastning.

Konsekvens:
Svekket eller utett membran kan føre til vanninntrengning og skjulte fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg over tid før de blir synlige.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og dusjkabinett.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

LOFTSETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking kunne ikke gjennomføres. Det ble forsøkt boret fra loftstuen, men en ventilasjonskanal i veggen hindret tilgang til konstruksjonen. Det ble utført overflatesøk etter fukt uten at det ble registrert unormale utslag.

Tiltak:
Konstruksjonen bør holdes under observasjon. Ved tegn til lekkasje, lukt, misfarging, svelling eller andre symptomer på fukt bør det utføres nærmere undersøkelser fra et annet egnet punkt, eventuelt ved lokal åpning av konstruksjonen.

Årsak/begrensning:
Veggens oppbygning og plasseringen av ventilasjonskanalen gjorde det fysisk umulig å gjennomføre fuktmåling i tilliggende konstruksjon. Overflatesøk etter fukt er en begrenset undersøkelse og kan ikke utelukke fukt eller skade inne i konstruksjonen.

Konsekvens:
Tilstanden i den skjulte konstruksjonen er usikker. Det kan foreligge fukt, lekkasje eller skade som ikke ble avdekket ved befaringen. Eventuelle skjulte skader kan utvikle seg over tid før de blir synlige.



Veggens oppbygging og ventilasjonskanalens plassering gjorde at fuktmåling i konstruksjonen ikke kunne gjennomføres.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er en inspeksjonsluke i eller nær våtsonen. Luke, ramme og tilhørende overganger er ikke dokumentert som egnet for direkte vannbelastning. Dusjkabinettet begrenser vannsprut mot området, men løsningen vurderes fortsatt som en fuktutsatt detalj.

Tiltak:
Dusjkabinettet bør beholdes og brukes slik at vannbelastningen mot luken begrenses. Luke, ramme, fuger og overganger bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes ved behov. Ved tegn til svelling, misfarging, utettheter eller fuktskade bør området undersøkes nærmere og utbedres med en løsning som er egnet for våtrom.

Årsak:
Luke og overganger mellom ulike materialer er mer utsatt for fuktopptak og utettheter enn sammenhengende, vanntette våtromsflater.

Konsekvens:
Ved vannsprut eller høy fuktbelastning kan det oppstå fuktopptak, svelling og skade i luken og tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinettet reduserer risikoen, men eliminerer den ikke ved lekkasje, søl eller endret bruk av våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

• Gulvet er tilnærmet flatt, og det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk. Vann som kommer utenfor dusjkabinettet, kan spre seg utover gulvet og bli stående i stedet for å ledes effektivt til sluket.

Tiltak:
Dusjkabinettet bør beholdes for å begrense vannbelastningen på gulvet. Eventuelt vann og søl utenfor kabinettet bør tørkes opp. Ved fremtidig rehabilitering må gulvet bygges om med tilfredsstillende fall og høydeforskjell mot sluk.

Årsak:
Fallforholdene skyldes gulvets opprinnelige utførelse og oppbygging.

Konsekvens:
Mangelfullt fall gir redusert funksjon og kan medføre stående vann, redusert sklisikkerhet og økt vannbelastning ved vegger, terskel, innredning og andre utsatte konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Sluket er plassert under dusjkabinettet og var derfor ikke fullt tilgjengelig for kontroll. Vurderingen av sluk, klemring, membrantilslutning og renhold er begrenset av dette.

• Membran/tettesjikt er fra byggeåret.

Avvik:
Membran og øvrige tettesjikt har høy alder og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke fullt tilgjengelig for kontroll av membrantilslutning, klemring og slukdetaljer.

Tiltak:
Våtrommet bør brukes med dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på gulv og vegger. Sluk og tilgjengelige overganger bør kontrolleres jevnlig. Det må påregnes oppgradering av tettesjikt og våtrommet som helhet på grunn av alder.

Årsak:
Membran og tettesjikt svekkes over tid som følge av aldring, bevegelser og langvarig fuktbelastning.

Konsekvens:
Det er økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan være skjulte og utvikle seg før de blir synlige.

Begrensning:
Membran og tettesjikt er skjulte konstruksjoner og er ikke åpnet for kontroll. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til utførelse og gjenværende brukstid.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskader på baderomsinnredningen.

Tiltak:
Skadet innredning bør undersøkes nærmere og utbedres eller skiftes. Samtidig bør det kontrolleres om skaden skyldes lekkasje fra servant, armatur eller rørkoblinger, eller gjentatt vannbelastning fra bruk. Eventuelle lekkasjer må utbedres før ny innredning monteres.

Årsak:
Skaden kan skyldes vannsøl, høy fuktbelastning eller mindre lekkasje fra servant, armatur eller tilhørende koblinger.

Konsekvens:
Fortsatt fuktbelastning kan føre til videre svelling, misfarging og nedbrytning av innredningen. Dersom årsaken er lekkasje, kan det også oppstå fuktskader i gulv, vegg og tilstøtende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført. Bygningsmessige forhold og konstruksjonens utforming gjorde hulltaking fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbar

Tiltak:
Konstruksjonen bør holdes under jevnlig observasjon. Ved tegn til lekkasje, lukt, misfarging, svelling eller andre symptomer på fukt bør det utføres nærmere undersøkelser fra et egnet punkt, eventuelt ved lokal åpning av konstruksjonen.

Årsak/begrensning:
Tilgjengelige vegger og tilstøtende konstruksjoner var ikke egnet for hulltaking uten risiko for å skade installasjoner, membran eller andre bygningsdeler.

Konsekvens:
Tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker. Det kan foreligge skjult fukt, lekkasje eller skade som ikke ble avdekket ved befaringen. Eventuelle skade kan utvikle seg over tid før de blir synlige.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Frontene er malt av eier.
Fliser i skvettsone.

Kjøkkenet vurderes som fullt brukbart, men modernisering kan påregnes ved ønske om nyere standard.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer ved enkelte rørgjennomføringer, blant annet under kjøkkeninnredningen og ved rørene til varmtvannsberederen.

Tiltak:
Det bør monteres egnede tettemuffer eller utføres annen godkjent tetting rundt rørgjennomføringene. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson og tilpasses det aktuelle rør-i-rør-systemet.

Årsak:
Rørgjennomføringene er utført uten tilstrekkelig tetting rundt varerørene.

Konsekvens:
Ved lekkasje kan vann trenge inn i vegg-, gulv- eller innredningskonstruksjoner i stedet for å ledes synlig ut. Dette kan føre til skjulte fuktskader og forsinket oppdagelse av lekkasje.

Tilstandsrapport



Rørskap plassert i bod.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.
Vurderingen er utført fra alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsanlegget har tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra våtrom.
Anlegget vil ha en FDV instruks for drift og vedlikehold, som bør følges.

Vurdering av avvik:
• Det balanserte ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker gjenværende brukstid og fremtidig funksjon.

Tiltak:
Anlegget bør kontrolleres og vedlikeholdes av fagperson. Filtre bør skiftes regelmessig, og aggregat, vifter, kondensavløp og luftmengder bør kontrolleres.
Det må påregnes reparasjon eller utskifting av komponenter, eventuelt hele aggregatet, som følge av alder.

Årsak:
Vifter, motorer, lager, styring og øvrige komponenter utsettes for kontinuerlig drift og normal aldring.

Konsekvens:
Redusert funksjon kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, økt luftfuktighet, lukt, kondens og dårligere inneklima. Mangelfull ventilasjon over tid kan også øke risikoen for fuktrelaterte skader i utsatte bygningsdeler.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank, plassert i bod.
Koblet til strøm via stikkontakt.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og installasjonstidspunktet oppgis til byggeår.

Det foreligger avslutningsrapport fra Etrygg AS etter periodisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn 09.05.2025. Det ble ikke registrert feil eller mangler ved kontrollen. Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på anlegget etter kontrollen.

Kontrollen var en stikkprøvekontroll og innebærer ikke en garanti for at skjulte feil eller mangler ikke kan foreligge.

Det foreligger samsvarserklæring fra BI Elektro AS, datert 30.08.2018, for fremlegg til elbillader på parkeringsplassen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det opprinnelige elektriske anlegget fra byggeår.

Eier opplyser at kurs til utebod er utført som en vennetjeneste av en fagperson. Samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for dette arbeidet er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det foreligger rapport fra Etrygg AS etter periodisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn 09.05.2025. Det ble ikke registrert feil eller mangler ved kontrollen. En slik kontroll utføres normalt som en stikkprøvekontroll av utvalgte deler av anlegget og innebærer ikke en fullstendig teknisk kontroll eller garanti for at skjulte feil og mangler ikke foreligger.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for det opprinnelige anlegget. Det foreligger samsvarserklæring fra BI Elektro AS for fremlegg til elbillader. Eier opplyser videre at kurs til utebod er utført av en fagperson som en vennetjeneste, men samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for dette arbeidet er ikke fremlagt.

Den bygningssakkyndiges undersøkelse er en forenklet og visuell kontroll etter forskrift til avhendingslova og kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunn av anleggets alder, mangelfull dokumentasjon og det udokumenterte arbeidet med kurs til utebod anbefales det at anlegget kontrolleres nærmere av registrert elektrovirksomhet.

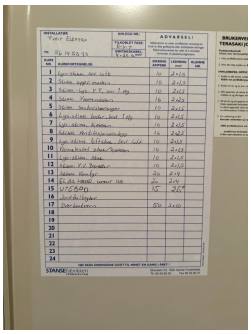
Tiltak:
Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet. Kontrollen bør særlig omfatte kursen til uteboden og øvrige deler av anlegget hvor samsvarserklæring eller annen dokumentasjon mangler.

Årsak:
DLE-kontrollen fra 2025 var en stikkprøvekontroll uten registrerte avvik, men dokumenterer ikke hele anleggets tekniske tilstand. Manglende samsvarserklæringer gjør at det ikke kan verifiseres at alle deler av anlegget er utført og dokumentert i samsvar med gjeldende krav.

Konsekvens:
Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte arbeider som ikke ble avdekket ved DLE-kontrollen eller ved den bygningssakkyndiges forenklede undersøkelse. Slike forhold kan medføre risiko for varmgang, brann, elektrisk støt, driftsforstyrrelser og ansvar ved senere salg eller arbeider på anlegget.



Sikringsskap i bod.



Kursoversikt i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, er ikke synlig.
Vurdert i henhold til alder.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

Terrenget bør justeres slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Det bør etableres et jevnt fall ut fra bygningen, og områder hvor vann samler seg bør utbedres. Takvann må samtidig ledes kontrollert bort fra grunnmuren og ikke slippes ut direkte inntil bygningen.

Årsak:
Terrenget er stedvis flatt eller har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Setninger og endringer i terrenget over tid kan også ha redusert opprinnelig fall.

Konsekvens:
Vannansamlinger ved grunnmuren gir økt fuktbelastning på grunnmur, drenering og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til fuktinntrengning, misfarging, begroing og redusert levetid for drenering og grunnmur.

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:
• Avvik:
Det er ikke montert snøfangere på taket. Takflater vender mot terrasse og andre områder der personer kan oppholde seg. Forholdet vurderes som en sikkerhetsopplysning og innebærer ikke nødvendigvis et tilbakevirkende myndighetskrav.

Tiltak:
Det bør monteres snøfangere på aktuelle takflater, slik at snø og is ikke kan rase ukontrollert ned på terrasse, inngangsparti eller andre områder med ferdsel og opphold.

Årsak:
Taket er opprinnelig utført uten snøfangere.

Konsekvens:
Snø- og isras fra taket kan medføre fare for personskade og skade på terrasse, takrenner, møbler eller andre gjenstander under takflaten.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det foreligger rapport fra Etrygg AS etter periodisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn 09.05.2025. Det ble ikke registrert feil eller mangler ved kontrollen. En slik kontroll utføres normalt som en stikkprøvekontroll av utvalgte deler av anlegget og innebærer ikke en fullstendig teknisk kontroll eller garanti for at skjulte feil og mangler ikke foreligger.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for det opprinnelige anlegget. Det foreligger samsvarserklæring fra BI Elektro AS for fremlegg til elbillader. Eier opplyser videre at kurs til utebod er utført av en fagperson som en vennetjeneste, men samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for dette arbeidet er ikke fremlagt.

Den bygningssakkyndiges undersøkelse er en forenklet og visuell kontroll etter forskrift til avhendingslova og kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunn av anleggets alder, mangelfull dokumentasjon og det udokumenterte arbeidet med kurs til utebod anbefales det at anlegget kontrolleres nærmere av registrert elektrovirksomhet.

Tiltak:
Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet. Kontrollen bør særlig omfatte kursen til uteboden og øvrige deler av anlegget hvor samsvarserklæring eller annen dokumentasjon mangler.

Årsak:
DLE-kontrollen fra 2025 var en stikkprøvekontroll uten registrerte avvik, men dokumenterer ikke hele anleggets tekniske tilstand. Manglende samsvarserklæringer gjør at det ikke kan verifiseres at alle deler av anlegget er utført og dokumentert i samsvar med gjeldende krav.

Konsekvens:
Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte arbeider som ikke ble avdekket ved DLE-kontrollen eller ved den bygningssakkyndiges forenklede undersøkelse. Slike forhold kan medføre risiko for varmgang, brann, elektrisk støt, driftsforstyrrelser og ansvar ved senere salg eller arbeider på anlegget.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Til hobby eller lagring.

Byggeår

Kommentar
Ikke kjent.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Byggene har behov for normalt, løpende vedlikehold. Vedlikeholdsbehovet vil øke med alderen, og det må påregnes utbedring og utskifting av enkelte bygningsdeler over tid. Manglende eller utsatt vedlikehold kan føre til redusert levetid, funksjonssvikt og utvikling av følgeskader.

Beskrivelse
Frittstående og mindre tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert som en del av oppdraget, men kun overordnet beskrevet. Byggene har synlig behov for løpende vedlikehold. Med økende alder må det påregnes hyppigere vedlikehold, utskifting av enkelte bygningsdeler og kostnader knyttet til å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid. Det anbefales at byggene undersøkes nærmere dersom tilstanden har betydning for kjøper.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

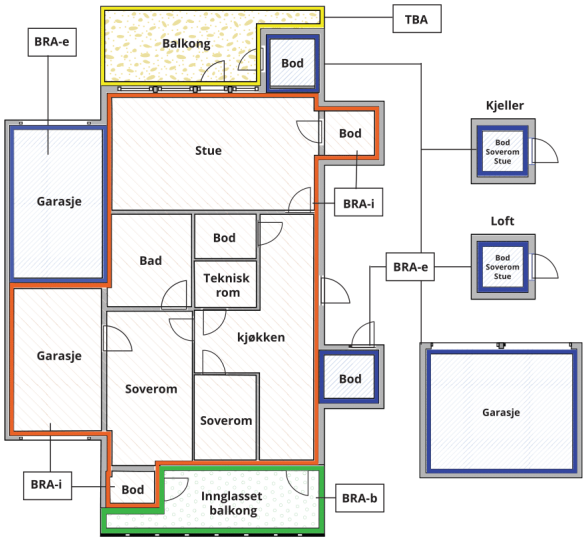
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	42			42		8	50
Hovedetasje	68	5		73	110		73
SUM	**110**	**5**			**110**	**8**	**123**
SUM BRA	**115**						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal- og romfordeling
Rekkehuset går over to etasjer og har følgende romfordeling:

Loftsetasje:
Stue med trapp ca. 21,0 m², soverom ca. 14,5 m², soverom 2 ca. 8,9 m² og bad ca. 6,1 m².
Samlet gulvareal for rommene er ca. 50,5 m².

Hovedetasje:
Hall med trapp ca. 11,0 m², bod ca. 2,7 m², bad/vaskerom ca. 5,4 m², soverom ca. 12,0 m² og stue/kjøkken ca. 34,2 m².
Samlet netto gulvareal for de oppmålte rommene er ca. 65,3 m².
Etasjen er oppmålt til 68 m² BRA-i.
Utvendig bod 4,8 BRA-e

På grunn av skråtak er deler av gulvarealet ikke måleverdig etter NS 3940:2023. Loftsetasjen er oppmålt til 42 m² BRA-i og ca. 8 m² ALH, som gir et samlet gulvareal på ca. 50 m².

Samlet areal:
BRA-i: 110 m²
ALH: ca. 8 m²
GUA: ca. 118 m²
Terrasse rundt huset på ca 110 m²

Utvendig bod beskrives særskilt, og føres som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningstegninger og øvrige byggesaksdokumenter er ikke gjennomgått som en del av dette oppdraget. Rapporten innebærer derfor ikke en vurdering eller bekreftelse av om dagens planløsning, rombruk, terrasser, uteboder eller øvrige tiltak samsvarer med godkjente tegninger eller kommunal byggesak.
For opplysninger om godkjente tegninger, ferdigattest, brukstillatelser og eventuelle avvik fra godkjent byggesak vises det til eiendomsmeglerens salgsdokumentasjon og kommunale opplysninger.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Hobbyrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger/byggesak for bygget er ikke fremlagt av eier og er derfor ikke vurdert av takstmann.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Renate Kvant Monsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	12	1127		1	2047 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Maristien 7

Hjemmelshaver
Monsen Geir-Åge Kvant, Monsen Renate Kvant

Kommentar
Tomten er fellesareal for sameiet, men fremstår i praksis som oppdelt mellom seksjonseierne. Arealet tilknyttet boligen er opparbeidet med hage, plen, beplantning og uteoppholdsarealer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om bruksfordelingen er formelt fastsatt eller tinglyst.

Eierandel
1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Marikoven på Askøy. Området består hovedsakelig av småhus- og rekkehusbebyggelse og fremstår som rolig og familievennlig. Det er tilgang til lokale servicetilbud, skoler, barnehager, kollektivtransport og nærliggende tur- og friluftsområder. Boligen ligger som enderekkehus og har tilhørende utearealer.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning og terrasser.
Parkering på fellesareal.

Oppvarming

Varme i begge bad, hall med trapp, stue/kjøkken.
Pipe i huset.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
rapport fra Etrygg/DLE			Fremvist		Nei
samsvarserklæring for elbillader			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	

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.»*

Gjensidige

Egenerklæring

Maristien 7, 5302 STRUSSHAMN

22 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Maristien 7	Maristien 7	

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?

August 2013

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.

Har bodd i boligen siden august 2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Monsen, Geir-Åge Kvant

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

Takvindu i loftstue og takvindu på bad i loftsetasje viser tegn til fukt.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert el-bil lader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BI-elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Skiftet en motor i varmegjenvinningsanlegget. Ca 2023.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

En motor for utkast av luft fra boligen sluttet å virke. Ble skiftet av Stenseide ventilasjonsservice

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stenseide ventilasjonservice

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter i tak/gulv mellom etasjene. Utbedret. Ikke vært et problem siden 2019. Huset ble inspisert utvendig av Cytox.

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

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 22229565

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Geir-Åge Kvant Monsen	**2026-06-22**

Identification

Geir-Åge Kvant Monsen

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	09.07.2001	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
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	12/1127, 12/1127/0/1, 12/1127/0/2, 12/1127/0/3
Seksjonering Seksjonering	09.07.2001			12/1127, 12/1127/0/1

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MONSEN GEIR-ÅGE KVANT F091185*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Maristien 7 5302 STRUSSHAMN	Bosatt (B)
MONSEN RENATE KVANT F100179*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Maristien 7 5302 STRUSSHAMN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Maristien 7	H0101	12/1127/0/1	118	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Maristien 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5302 STRUSSHAMN	Kirkesogn	07130301 Strusshamn
Grunnkrets	505 Marikoven	Tettsted	5201 Askøy
Valgkrets	5 Askøy vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19722910		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	29.05.2002

1: Bygning 19722910: Rekkehus (131), Tatt i bruk 29.05.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	118
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	118
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.06.2001	05.07.2001	
Igangsettingstillatelse	14.12.2001	09.01.2002	
Tatt i bruk	29.05.2002	06.06.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Maristien 7	H0101	12/1127/0/1	118	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	74	0	74	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 12/1127

Bruksnavn	MYRLID	Beregnet areal	2047.5
Etablert dato	02.07.1975	Historisk oppgitt areal	2047
Oppdatert dato	24.03.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [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	6701777.15	289019.23	0	Ja	2047.5	

Utskriftsdato: 19.06.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2026

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	1127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Maristien 7, 5302 STRUSSHAMN								

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	9 677,04 kr
Eiendomsskatt	2 026,07 kr
Slam	-86,26 kr
Vann	8 664,66 kr
Sum	**19 620,51 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann Fastledd Bolig 15%	15%	1 stk	3921.50	1/1	0 %	3 921,50 kr	1 960,77 kr
Vann Forbruk Stipulert (Bolig) 15%	15%	141.6 m3	30.95	1/1	0 %	4 382,03 kr	2 191,03 kr
Avløp Fastledd Bolig 15%	15%	1 stk	5394.65	1/1	0 %	5 394,65 kr	2 697,35 kr
Avløp Forbruk Stipulert (Bolig) 15%	15%	141.6 m3	40.78	1/1	0 %	5 774,31 kr	2 887,17 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2134000 prom	2.00	1/1	0 %	4 268,00 kr	2 134,02 kr
					Sum	**23 740,49 kr**	**11 870,34 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Mva kommer i tillegg

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	1127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Maristien 7, 5302 STRUSSHAMN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 047 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=23)
Navn	Adolf Olsens Eiendom, Marikoven
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.1969
Delarealer	**Delareal** 617 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

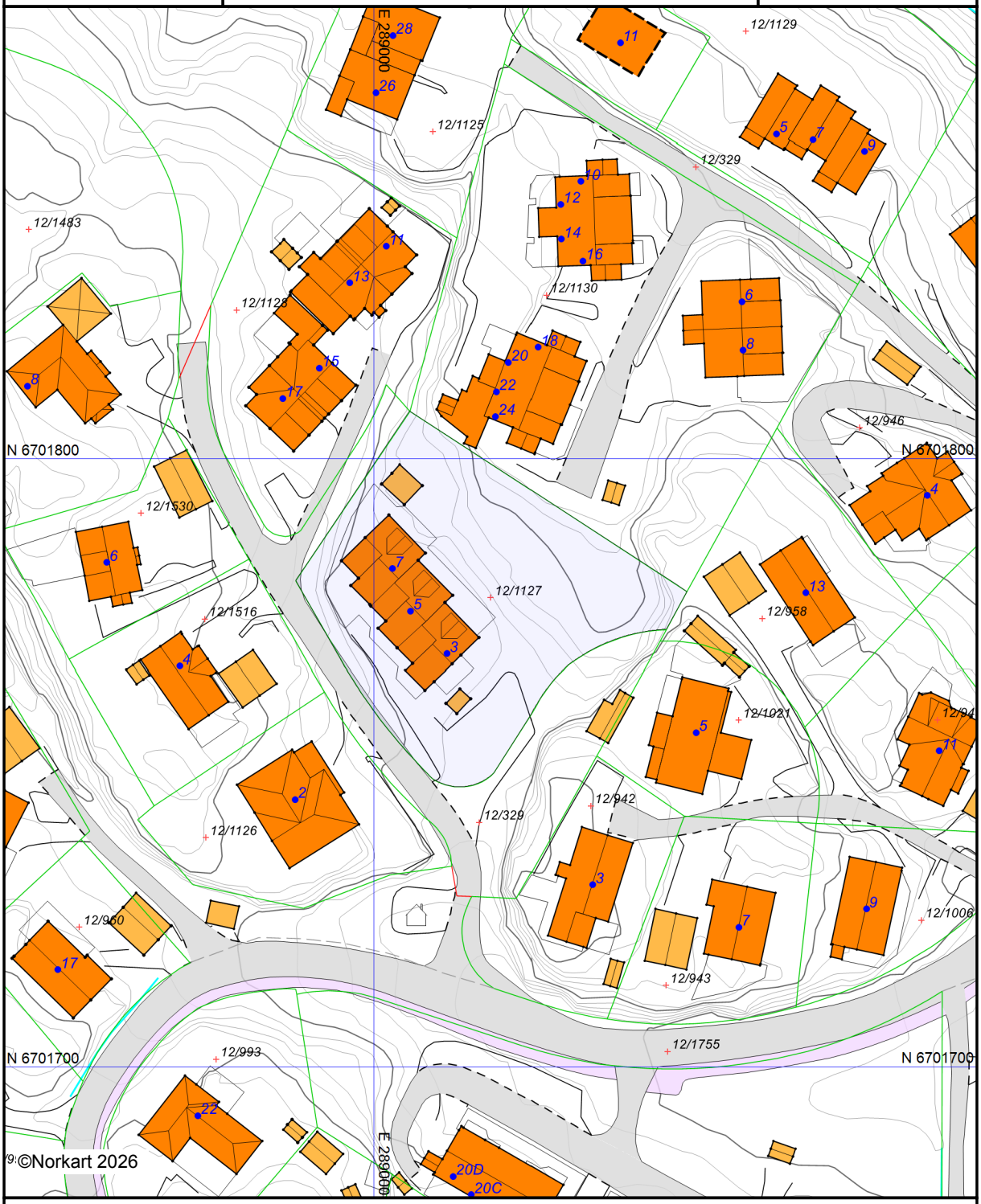
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 12/1127/0/1
Adresse: Maristien 7
Utskriftsdato: 19.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Teig (Flate)

Hjelpelinje veg

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje vannkant

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Gang/Sykkelveg

Vegdekkekant

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Kyst

Havflate

Kystkontur

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takriss

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsavgrensning på tiltak

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

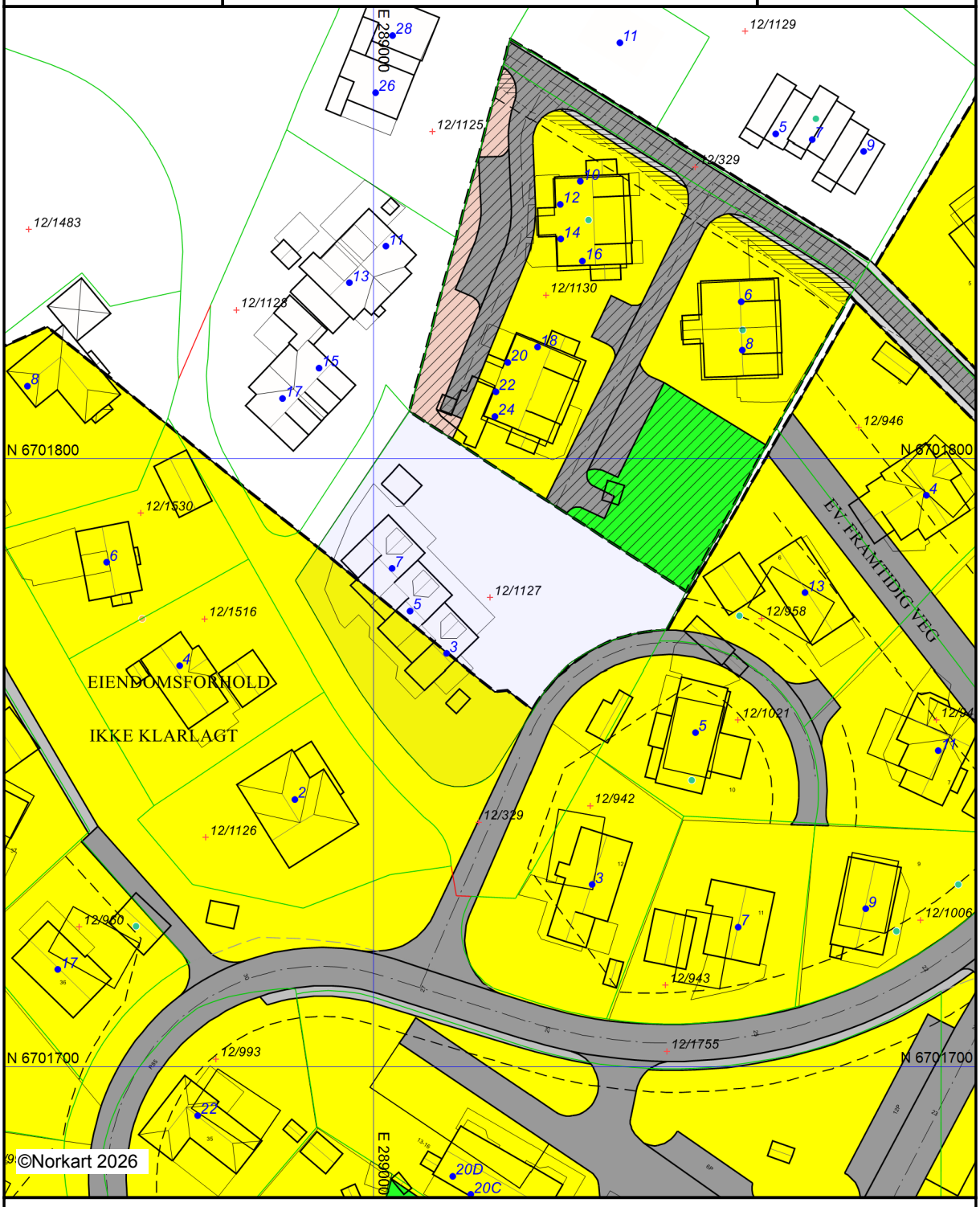
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/1127/0/1
Adresse: Maristien 7
Dato: 19.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Matrikkelkart

- *Abc* Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Teig (Flate)
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Matrikkel Adresse

- *Abc* Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Bygninger

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

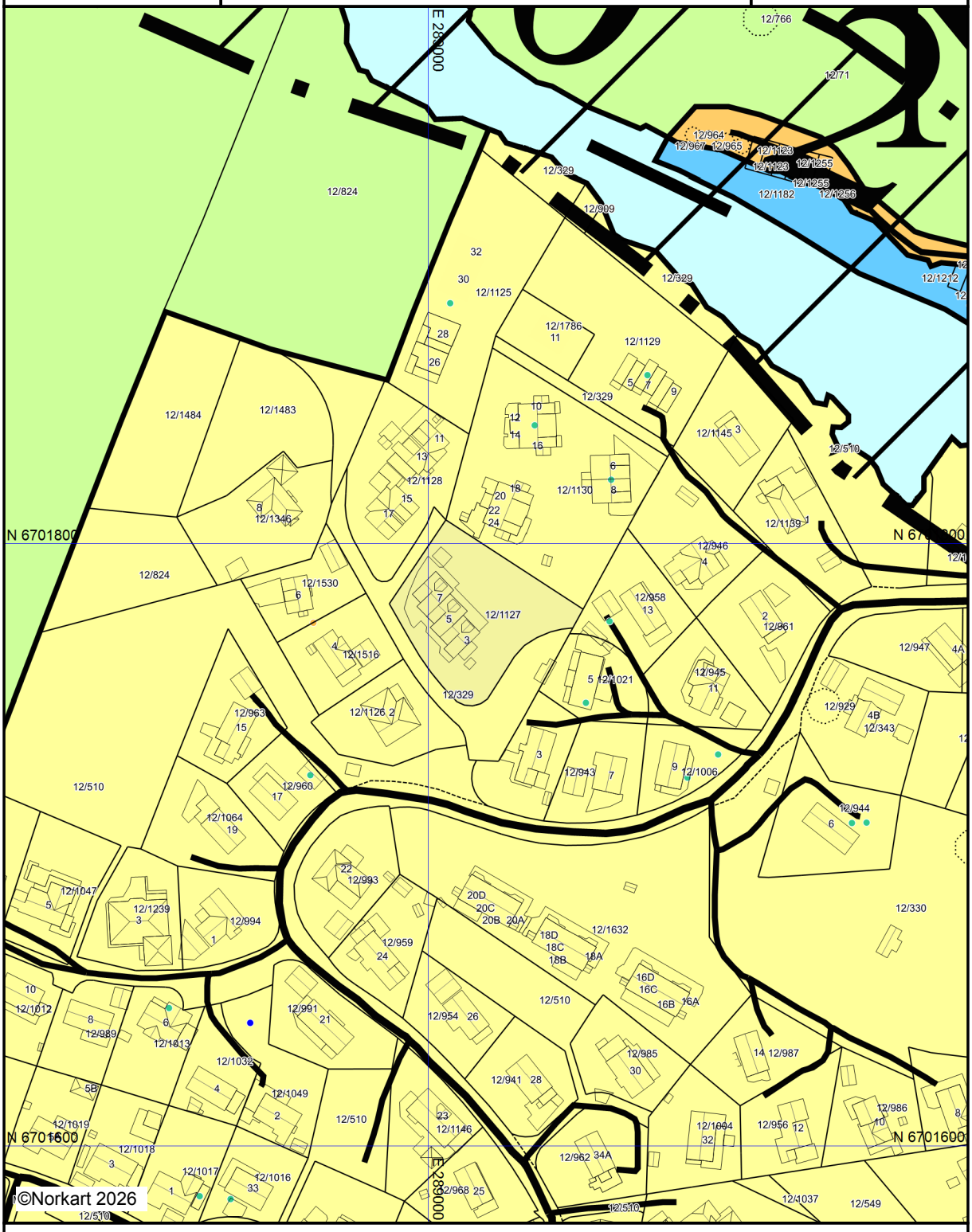
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/1127/0/1
Adresse: Maristien 7
Dato: 19.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Skipsled - nåværende
- Småbåtled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygninger

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

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 30.06.2004

Elesp. 2/7-04

Ann Kristin Fløholm
Marihaugen

5302 STRUSSHAMN

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	Løpenr.	Arkiv
	00/04356-022	KTJ /ARE Knut K. Natlandsmyr	018830/04	BYGG A-12/1127

ferdigattest er gitt for

etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77, sist rev. ved lov 28. juni 1996 nr. 55, § 99 nr. 1.

****

eiendom/ byggested:	gnr.:	bnr.:	seksjonsnr.:	gårdsnavn:
Marikoven	**12**	**1127**	**1**	**Follese**

Tiltakets art	3-mannsbolig
Ansvarlig søker	Idecon A/S
Ansvarlig kontrollerende	Det vises til midlertidig brukstillatelse av 29.05.02.
Tiltaket er godkjent den 29.06.01 som sak DS 419/01.	

Bygningen eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, kfr. plan- og bygningslovens, pbl, § 93. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. pbl § 93c.

Eventuelle merknader:
Det vises til henvendelse fra eier av seksjon nr.1, som bekrefter at vilkår for ferdigattest, som beskrevet i midlertidig brukstillatelse, ferdigstille uteareal, er utført.

Med hilsen

Magne Pedersen
fagsjef for arealbruk

Knut K. Natlandsmyr
Seksjonsleder

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
KLEPPESTØ

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

E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 5202 05 83150

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 30.06.2004

FAKSP. 2/7-04

Anette Solheim
Marihaugen
5302 STRUSSHAMN

Kjetil R. Alvheim
Marihaugen
5302 STRUSSHAMN

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	Løpenr.	Arkiv
	00/04356-023	KTJ /ARE Knut K. Natlandsmyr	018834/04	BYGG A-12/1127

ferdigattest er gitt for

etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77, sist rev. ved lov 28. juni 1996 nr. 55, § 99 nr. 1.

****

eiendom/ byggested:	gnr.:	bnr.:	seksjonsnr.:	gårdsnavn:
Marikoven	**12**	**1127**	**2**	**Follese**

Tiltakets art	3-mannsbolig
Ansvarlig søker	Idecon A/S
Ansvarlig kontrollerende	Det vises til midlertidig brukstillatelse av 29.05.02.
Tiltaket er godkjent den 29.06.01 som sak DS 419/01.	

Bygningen eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, kfr. plan- og bygningslovens, pbl, § 93. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. pbl § 93c.

Eventuelle merknader:
Det vises til henvendelse fra eier av seksjon nr.1, som bekrefter at vilkår for ferdigattest, som beskrevet i midlertidig brukstillatelse, ferdigstille uteareal, er utført.

Med hilsen

Magne Pedersen
fagsjef for arealbruk

Knut K. Natlandsmyr
Seksjonsleder

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
KLEPPESTØ

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

E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 5202 05 83150

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 30.06.2004

Eksp. 2/7-04

Monica F. og Thomas Skjelvik
Marihaugen

5302 STRUSSHAMN

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	Løpenr.	Arkiv
	00/04356-024	KTJ /ARE Knut K. Natlandsmyr	018842/04	BYGG A-12/1127

ferdigattest er gitt for

etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77, sist rev. ved lov 28. juni 1996 nr. 55, § 99 nr. 1.

****

eiendom/ byggested:	gnr.:	bnr.:	seksjonsnr.:	gårdsnavn:
Marikoven	**12**	**1127**	**3**	**Follese**

Tiltakets art	3-mannsbolig
Ansvarlig søker	Idecon A/S
Ansvarlig kontrollerende	Det vises til midlertidig brukstillatelse av 29.05.02.
Tiltaket er godkjent den 29.06.01 som sak DS 419/01.	

Bygningen eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, kfr. plan- og bygningslovens, pbl, § 93. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. pbl § 93c.

Eventuelle merknader:
Det vises til henvendelse fra eier av seksjon nr.1, som bekrefter at vilkår for ferdigattest, som beskrevet i midlertidig brukstillatelse, ferdigstille uteareal, er utført.

Med hilsen

Magne Pedersen
fagsjef for arealbruk

Knut K. Natlandsmyr
Seksjonsleder

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 29.05.02

30/5.02

Kløp.

JAG Bygg og Eiendom A/S

5325 FOLLESE

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	Løpenr.	Arkiv
	00/04356-020	KTJ /ARE Knut K. Natlandsmyr	014069/02	BYGG A-12/1127

midlertidig brukstillatelse

etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77, sist rev. ved lov 28. juni 1996 nr. 55, § 99 nr. 2 og 3.

****

Med henvisning til sluttdokumentasjon mottatt 06.05.02 / 29.05.02 og kontroll utført av Kongshaug VVS A/S, Byggmester Gunnar Breivik, KS Bygg A/S, Gustafsson Maskin & Transport A/S og Vermund Gjesdal (ansvarlig kontrollerende for utførelsen) og i henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for nyoppført 3-mannsbolig på eiendommen gnr.12, bnr.1127, sted Follese.

Tiltaket er godkjent den 29.06.01 som sak DS 419/01.

DENNE BRUKSTILLATELSEN HAR BEGRENSET GYLDIGHET OG OPPHEVES PR.01.12.02.

Innen utløp av ovennevnte frist må der således være avholdt sluttkontroll og utstedt ferdigattest, i henhold til plan- og bygningslovens § 99 nr.1. Dette etter forutgående varsel fra ansvarlig samordner JAG Bygg & Eiendom A/S.

Som vilkår for utstedelse av ferdigattest, må følgende gjenstående arbeider være utført:

1. Ferdigstille uteareal.

Med hilsen

Magne Pedersen
fagsjef for arealbruk

Knut K. Natlandsmyr
Seksjonsleder

Kopi:
- Idecon A/S, Rådhusveien - pb. 161, 7223 MELHUS
- Askøy brannvesen, her.

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 29.06.01

Gelesp. 3/7-01

Idecon A/S
Rådhusveien - pb. 161

7223 MELHUS

Deres ref.	Vår ref.	Arkivsaknr.	Løpenr.	Arkiv
	KTJ /ARE Knut K. Natlandsmyr	00/04356-015	016757/01	BYGG A-12/1127

DS - GNR.12, BNR.1127, FOLLESE - 3- MANNSBOLIG

JAG BYGG OG EIENDOM A/S

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §93).

Saken er behandlet som saksnr DS 0419/01 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- Som sak fm- 69/85 (fradelingssak).
- Søknad om tiltak og ansvarsrett, kontrollplaner, tegninger, kart og kvittering for sendt nabovarsel mottatt 22.12.00.
- Nabomerknad fra Kjersti Dagsland, mottatt 09.01.01.
- Skriv fra Avd. for arealbruk, dat. 10.01.01.
- Uttale fra Avd. for kommunalteknikk, dat. 11.01.01.
- Skriv og situasjonsplan, mottatt 24.01.01.
- Tiltakshavers kommentar til nabomerknad, mottatt 16.01.01.
- Erklæring og kopi av sak 98/93 (fastsetting av refusjon), mottatt 30.04.01.
- Skriv og kopi av kvittering, mottatt 07.05.01.
- Kopi Av kvittering m/ påskrift fra Adlof Olsen, mottatt 10.05.01.
- DS-sak 417/01.
- DS-sak 418/01.

KOMMENTAR:

Det søkes om oppføring av bolighus, 3 enheter i rekke. Tomten er beliggende i uregulert område, og ble godkjent fradelt 18.02.85, fm-sak 69/85. Målebrev er utskrevet 10.05.91, og angir et areal på 2047m^2.

Nabomerknader:

Fra eier av gnr.12, bnr.1128, seksjon nr.2, Kjersti Dagsland, er det 09.01.01 mottatt nabomerknad. Det påpekes at bygget vil ta noe utsikt. For øvrig omhandler merknaden forhold på eget bygg som ikke er utbedret av J.A.G. Bygg og Eiendom A/S.

Fra Adolf Olsen, er det 10.05.01 mottatt kopi av bankgiro, og skriv der det påpekes manglende innbetaling for veg, vann og kloakk.

Bygningsmyndighetenes kommentar:

En kan ikke se at omsøkte bygg vil være til særlig sjenanse m.h.t. tap av utsikt for eiendommen gnr.12, bnr.1128, seksjon nr.2. Påpekte merknader på eget bygg kan ikke sees i sammenheng med nå omsøkte bygg.

Hva angår vegrett og rett til tilknytting til vann- og avløpsledninger, viser en til dokumentasjon (refusjonsberegning) mottatt 30.04.01, samt kopi av kvittering mottatt 07.05.01. Den mottatte dokumentasjonen ansees som tilstrekkelig i forhold til plan- og bygningslovens krav til veg og rett til bortledning av avløpsvann, kfr. pbl. § 66.
En evt. tvist om innbetalt beløp, betraktes som privatrettslig og må løses partene seg imellom.

VEDTAK:
De meddeles herved at Deres søknad mottatt 22.12.00 er innvilget, på følgende vilkår:

1. Sanitær:
a) Arbeidene må utføres i henhold til Tekniske forskrifter (TEK) og «Normalreglement for sanitæranlegg, tekniske og administrative bestemmelser».
b) Boligen skal tilknyttes off. vann via privat fellesledning. Avløpet skal tilknyttes off. kloakk via privat fellesledning og via slamavskiller på 9,5 m^3.
c) Kontrollplan mottatt 22.12.2000 godkjennes.
d) Ved private anlegg skal rørene ha en overdekning på min. 80 cm. utenfor vei. I vei skal overdekningen være på min. 100 cm.
e) Kloakkummer skal anordnes i alle horisontale og vertikale knekk; maksimum avstand skal være 40 m. Minimum kumdiameter i betong skal være 1 m.
f) Det skal anordnes vann-stoppekraner i henhold til forskrifter. Bakkekraner sterk type, skal i utgangspunktet monteres utvendig slik:
   i) Umiddelbart etter anboringssted på off. vannledning.
   ii) Utenfor husvegg.
g) Det skal monteres skilt (på husvegg) som angir plassering av utvendig stoppekran.
h) Vanntrykk på kommunal ledning kan forventes å være ca.4,2 kg/m^2.
   Evt. kostnader med installasjon av trykkøkningsanlegg/ reduksjonsventil er kommunen uvedkommende.
i) Vann- og avløpsledninger skal trykkprøves i h.h.t. NS 3551.
j) Anlegget skal før det taes i bruk, desinfiseres med klor i h.h.t. SIFF sin veileder C2.
k) Det skal gis **melding** til Avd. for kommunalteknikk v/ Agnete Haugland, tlf. 56 15 81 00 ved oppstart av arbeidene.

Ledninger skal **ikke** tildekkes før de er innmålt! For innmåling ta kontakt med Øyvind Thorsen ved vårt kontor, tlf. 56 15 80 94.

2. Plassering/ innmåling:
Tiltaket skal plasseres i terrenget av bygningsmyndighetene, kfr. §18 i forskrift om saksbehandling og kontroll.
Tiltaket skal plasseres i samsvar med situasjonskart stemplet Seksjon byggesak 29.06.01.
Topp grunnmur skal ikke overstige cote +30,0.
Det skal varsles, slik at innmåling av tiltaket (bygninger, veg, vann- og avløpsledninger) kan foretas.
For utstikking/ innmåling, kontakt Øyvind Thorsen, tlf.. 56 15 80 94.

3. Øvrige merknader/ vilkår:
a) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
b) Som ansvarshavende for SØK, godkjennes: Idecon A/S.
   Som ansvarshavende for SAM, godkjennes: JAG Bygg & Eiendom A/S.
   Som ansvarshavende for PRO, KPR, UTF og KUT for, innv./utv. sanitær godkjennes: Kongshaug VVS A/S.

Som ansvarshavende for PRO og KPR for grunn, betong og trearb., godkjennes: Idecon A/S.
Som ansvarshavende for UTF og KUT for grunnarbeid, godkjennes: ~~Torleiv Nese A/S.~~ Ny: Gustafsson Maskin og Transport A/S.
Som ansvarshavende for UTF og KUT for betongarbeid, godkjennes: KS Bygg A/S.
Som ansvarshavende for UTF og KUT for trearbeidene og våtrom, godkjennes: Byggm. Gunnar Breivik.
Som ansvarshavende for UTF og KUT for mur, puss, flisearbeid og skorstein, godkjennes: Vermund Gjesdal.

c) Kontrollplaner for prosjektering og utførelse mottatt 22.12.00, godkjennes. Når tiltaket er ferdig, skal samordner sende inn signerte kontrollplaner og ferdigstillelses erklæring (er).
d) Gebyr for tilknytting for offentlige vann- og kloakk må innbetales når arbeidet igangsettes, (graving på tomten). Regning ettersendes til tiltakshaver. Regning for evt. anboringsklave ettersendes.
e) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. Pbl. § 96 1.ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap.VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen

Magne Pedersen
fagsjef for arealbruk

Knut K. Natlandsmyr
Seksjonsleder

Vedlegg: Ett sett av søknad m/ vedlegg.
Ferdigstillelses erklæring

Kopi:
- Byggm. Gunnar Brevik, Lille Fauskanger, 5320 KJERRGARDEN
- Kjersti Dagsland, Marihaugen, 5302 STRUSSHAMN
- Vermund Gjesdal, Stativ 5, 5305 FLORVÅG
- Jag Bygg og Eiendom A/S, 5325 FOLLESE
- Kongshaug VVS, Storebotn, 5300 KLEPPESTØ
- Adolf Olsen, Folldalslia 6, 5239 RÅDAL
- Torleiv Nese A/S, Ask, 5307 ASK
- KS Bygg A/S, Skarlien 33, 5010 MATHOPEN
- Seksjon oppmåling v/ Øyvind Thorsen, her.
- Avd. for kommunalteknikk v/ Svein Pedersen, her.
- Avd. for kommunalteknikk v/ Britt Heggholmen, her.

30/11-93

ASKØY KOMMUNE
UTSKRIFT AV MØTEBOK

ARKIVEKSEMPLAR

BEHANDLET AV

BYGNINGSRÅD

SAK NR. : 98/93 SAKSBEH. : ØYVIND ANDERSEN
JOUR. NR. : 4944/93 DATO : 29.11.93 MØTT: 11 AV 11:
MAPPE : 561.03-01 AVGJ. AV BY

REFUSJONSBEREGNING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR PLANLAGT ANLEGGING AV VEG, VANN- OG KLOAKKLEDNINGSGRØFT I TOMTEFELT I MARIKOVEN V/ADOLF OLSEN FELTET. FASTSETTING AV REFUSJONEN.

Vedlegg:

Utskrift av Askøy bygningsråds møtebok den 10.05.93 sak nr. 29/93.
Utskrift av Askøy bygningsråds møtebok den 16.08.93 sak nr. 59/93.
Saksfremlegg til Askøy bygningsråds møte den 22.11.93 sak nr. 91/93.
Regnskap for tilrettelegging av boligfeltet i Marikoven fra tiltakshaver, datert 19.11.93.
Eiendomskart for området i målestokk 1:1000, m/angitte areal, datert 19.11.93.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Som sak nr. 91/93.

Saksopplysninger:

Viser til vedlagt utskrift av Askøy bygningsråds møtebok den 10.05.93 sak nr. 29/93 og den 16.08.93 sak nr. 59/93, samt vedlagte saksfremlegg til Askøy bygningsråds møte den 22.11.93 sak nr. 91/93 vedr. saken.

Tilretteleggingsarbeidet av tomtefeltet i Marikoven er nå fullført og godkjent av teknisk etat, og i samsvar med paragraf 55 i plan- og bygningsloven har vi fra tiltakshaver Mona Ødemark mottatt regnskap med legitimasjoner.

Vurdering:

Regnskapet/legitimasjonene som er kontrollert av oss er funnet å være i orden og i samsvar med bestemmelsene etter plan- og bygningslovens paragraf 48.

Vi har på grunnlag av ovennevnte foretatt en foreløpig fastsetting av det beløp som kan refusjonsutliknes og en foreløpig fordeling av beløpet på de refusjonspliktige arealer.

Beløpet som kan refusjonsutliknes er som følger:

Faktiske kostnader:

	Entreprenørarbeid	Kr. 185.598,-
+	Rørleggerarbeid	Kr. 103.867,-
+	Kabelgrøft/veglys (Askøy El-forsyning)	Kr. 15.612,-
+	Kommunale gebyrer/oppfølgingskostn.(reise) tiltakshaver.	Kr. 1.963,-
	Totalt beløp som kan refusjonsutliknes:	Kr. 307.040,-

Følgende eiendommer inngår i refusjonskretsen:

Ref. nr.	Eiendom	Areal	Utnyttelsesgrad.
1.	del av 12/1126	992 kvm.	1,0
2.	del av 12/1126	915 kvm.	1,0
3.	del av 12/1126	716 kvm.	1,0
4.	12/1346	1303 kvm.	1,0
5.	12/1127	2047 kvm.	1,0
6.	del av 12/1128	1112 kvm.	1,0
7.	del av 12/1128	556 kvm.	1,0
		7641 kvm.	7,0

Refusjonen fordeles på areal og utnyttelse: Kr. 307.040,- / 2 = Kr. 153.520,-

Kostnader pr. kvm. areal: Kr. 153.520,- / 7641 = Kr. 20,091611

Kostnader på utnyttelse: Kr. 153.520,- / 7,0 = Kr. 21.931,43

Utligning på de enkelte eiendommer:

Ref. nr:	Eiendom/eier:	Refusjonsbeløp:
1.	Del av "Utsikten" gnr. 12, bnr. 1126. Eier: Elsa Syslak Lægdene 53, 5030 LANDÅS.	
	På areal: Kr. 20,091611 x 992	Kr. 19.930,88
	På utnyttelse: Kr. 21.931,43 1 enhet	Kr. 21.931,43
	Samlet refusjon:	Kr. 41.862,31
2.	Del av "Utsikten" gnr. 12, bnr. 1126. Eier: Elsa Syslak Lægdene 53, 5030 LANDÅS.	
	På areal: Kr. 20,091611 x 915	Kr. 18.383,82
	På utnyttelse: Kr. 21.931,43 1 enhet	Kr. 21.931,43
	Samlet refusjon:	Kr. 40.315,25

3. Del av "Utsikten" gnr. 12, bnr. 1126.
Eier: Elsa Syslak
Lægdene 53, 5030 LANDÅS.

På areal:	Kr. 20,091611 x 716	Kr. 14.385,59
På utnyttelse:	Kr. 21.931,43 1 enhet	Kr. 21.931,43
Samlet refusjon:		Kr. 36.317,02

4. Gnr. 12, bnr. 1346. (Tiltakshaver).
Eier: Kjell Larsen
Kollåsen 57, 5095 ULSET.

På areal:	Kr. 20,091611 x 1303	Kr. 26.179,37
På utnyttelse:	Kr. 21.931,43 1 enhet	Kr. 21.931,43
Samlet refusjon:		Kr. 48.110,80

5. "Myrlid" gnr. 12, bnr. 1127.
Eier: Sofie Thorsen
Gjeble Pederssønsg. 18, 5035 BERGEN - SANDVIKEN.

På areal:	Kr. 20,091611 x 2047	Kr. 41.127,53
På utnyttelse:	Kr. 21.931,43 1 enhet	Kr. 21.931,43
Samlet refusjon:		Kr. 63.058,96

6. Del av "Nordhaug" gnr. 12, bnr. 1128.
Eier: Inger Skiftesvik
Nipedalstien 55, 5031 LAKSEVÅG.

På areal:	Kr. 20,091611 x 1112	Kr. 22.341.87
På utnyttelse:	Kr. 21.931,43 1 enhet	Kr. 21.931,43
Samlet refusjon:		Kr. 44.273,30

7. Del av "Nordhaug" gnr. 12, bnr. 1128.
Eier: Gunnar Thorsen
Myrdalskogen 28, 5095 ULSET.

På areal:	Kr. 20,091611 x 556	Kr. 11.170.94
På utnyttelse:	Kr. 21.931,43 1 enhet	Kr. 21.931.43
Samlet refusjon:		Kr. 33.102.37

INNSTILLING :

1. Askøy bygningsråd godkjenner med bakgrunn i mottatt regnskap den foreløpige fastsettingen av det beløp som kan refusjonsutliknes og den foreløpige fordelingen av beløpet på de refusjonspliktige arealer for anleggingen av veg, vann- og kloakkledningsgrøften i tomtefeltet på Marikoven v/ Adolf Olsen feltet.

2. Refusjonsområdet godkjennes.

3. Tomtearealenes størrelse godkjennes.

4. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens paragraf 55.

5. Melding om den foreløpige fastsetting av refusjonsutlikningen sendes de refusjonspliktige grunneiere/festere og tiltakshaver til uttalelse.

Møtebehandling i Bygningsrådet den 29.11.1993:

Enstemmig som innstilling.

VEDTAK :

1. Askøy bygningsråd godkjenner med bakgrunn i mottatt regnskap den foreløpige fastsettingen av det beløp som kan refusjonsutliknes og den foreløpige fordelingen av beløpet på de refusjonspliktige arealer for anleggingen av veg, vann- og kloakkledningsgrøften i tomtefeltet på Marikoven v/ Adolf Olsen feltet.

2. Refusjonsområdet godkjennes.

3. Tomtearealenes størrelse godkjennes.

4. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens paragraf 55.

5. Melding om den foreløpige fastsetting av refusjonsutlikningen sendes de refusjonspliktige grunneiere/festere og tiltakshaver til uttalelse.

Utskrift til :

Plan- og utbyggingsavdelingen, v/Øyvind Andersen

Rett utskrift.

Dato :

30/11 -93 Svein Bjørnstad

D1-6

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
030/80/00 | Lnr. | KUNA
22 DES. 2000
Ar/Saksnr. 00/04356-001
Ark.kode P A-12/1127
Ark.kode S L42

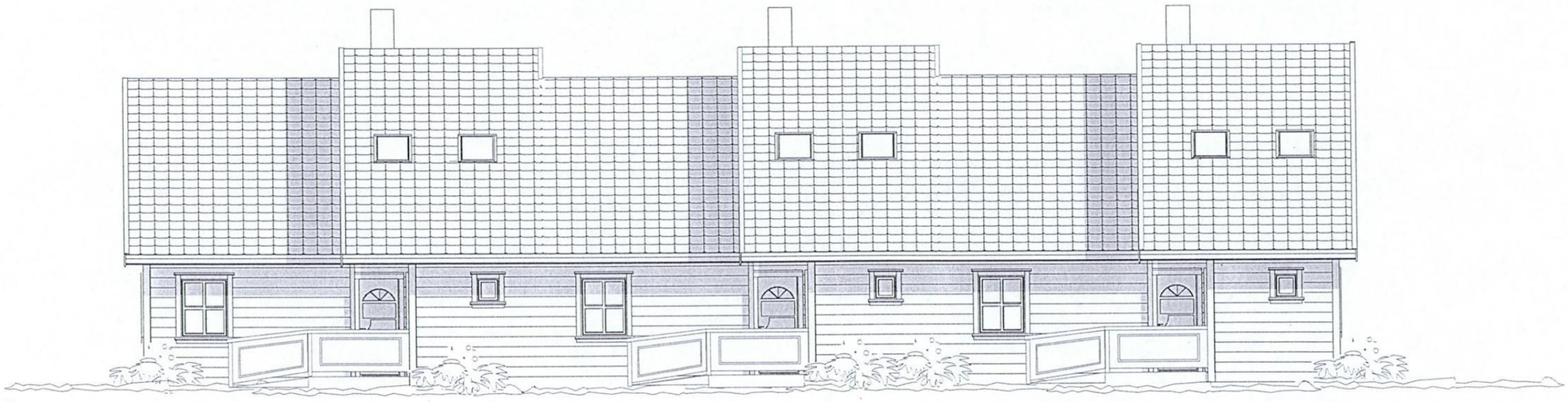


Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
29.6.01.



TEGN. NR.	MÅL.	TEGN. AV	DATO	BYGGEFIRMA:	ARKITEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER:
IC-01	1:100	MG	23.02.2000	JAG BYGG & EIENDOM 5325 FOLLESE	IDECON A/S BOKS 161 - 7084 MELHUS
PROSJEKT: TREMANNSBOLIG		TEGN. VISER: FASADER		BYGGHERRE:	NORGESHUS
PROSJEKT NR.: 099556		AREAL: GR.FL.: 210,6 m2 BRA. PR LEIL.: 124,1 m2 BA. PR LEIL.: 104,2 m2		G.NR: B.NR.:	



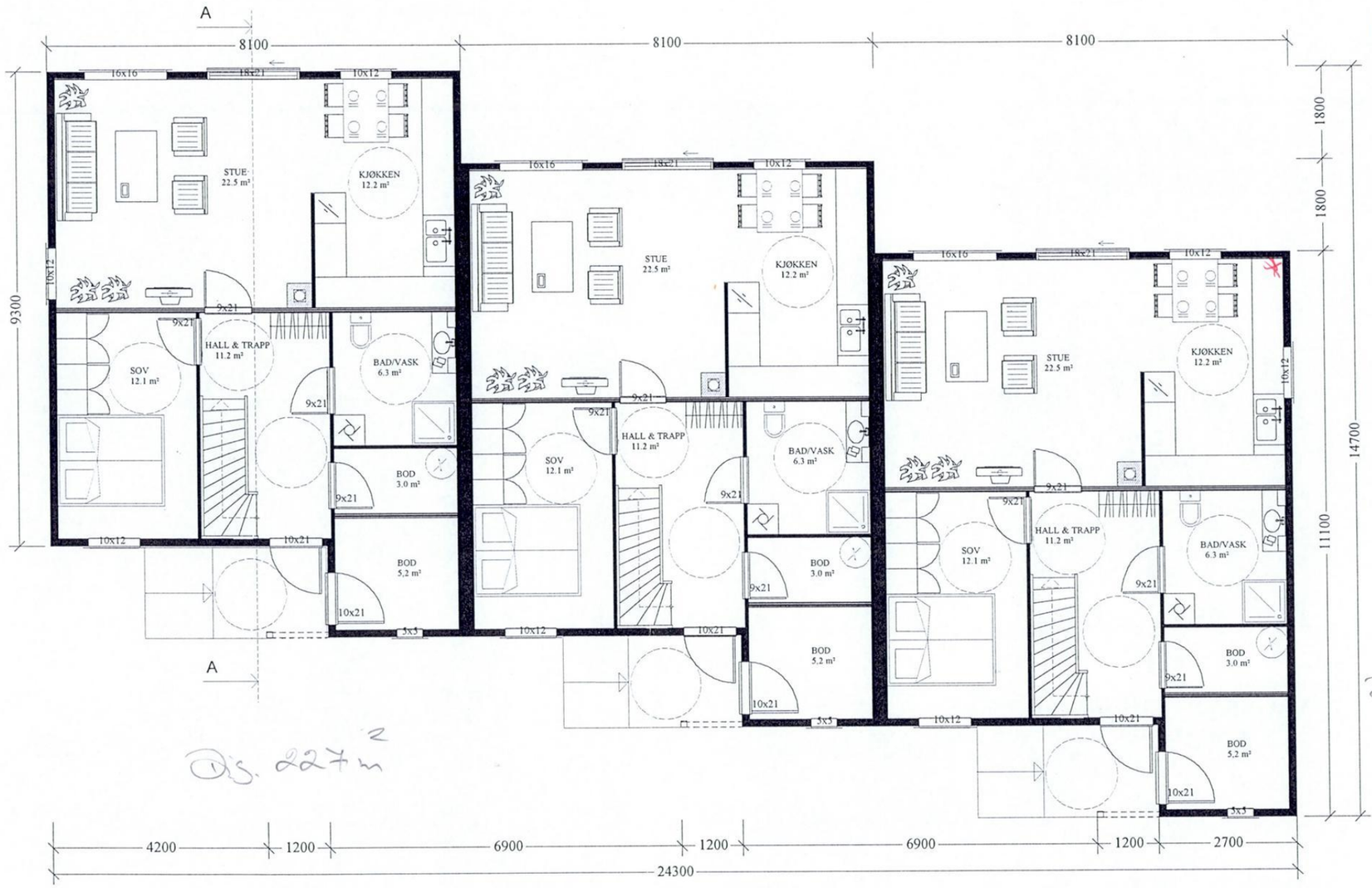


ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
030180/00 Lnr. Sign.
22 DES. 2000
År/Saksnr. 00/04356-001
Ark.kode P A-12/1127
Ark.kode S L42

Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
29.6.01

TEGN. NR. IC-02	MÅL. 1:100	TEGN. AV MG	DATO 23.02.2000	BYGGEFIRMA: JAG BYGG & EIENDOM 5325 FOLLESE	ARKITEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER: IDECON A/S BOKS 181 - 7084 MELHUS
PROSJEKT: TREMANNSBOLIG		TEGN. VISER FASADER		BYGGHERRE:	NORGESHUS
PROSJEKT NR.: 099556		AREAL: GR.FL.:240,6 m2 BRA. PR LEIL.: 124,1 m2 BA. PR LEIL.: 104,2 m2		G.NR: B.NR.:	

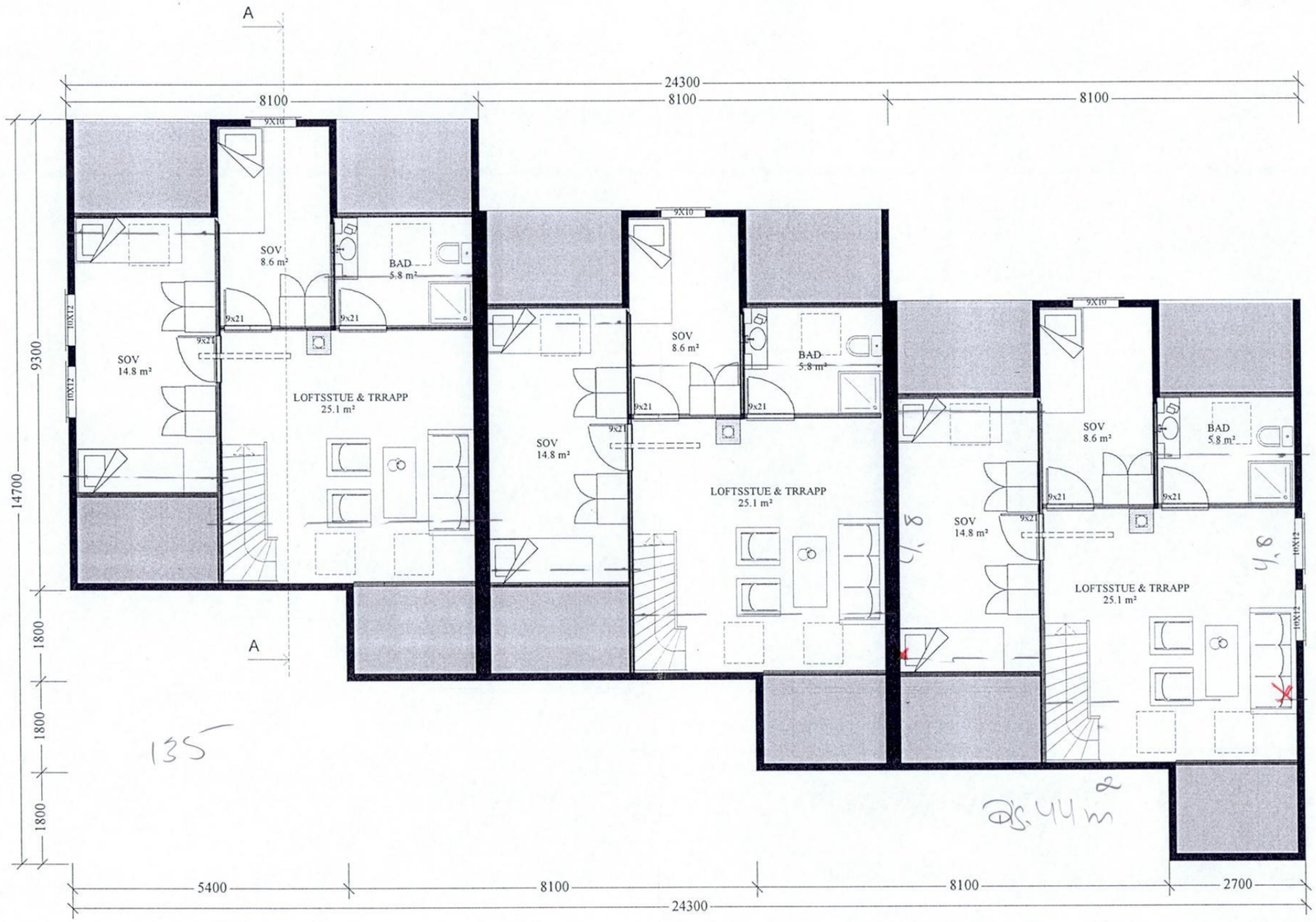
ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
030180/00 Kma
22 DES. 2000
År/Saksnr. 00/04356-001
Ark.kode P A-12/1127
Ark.kode S 242



Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
29.6.01

TEGN. NR. IC-03	MÅL. 1:100	TEGN. AV MG	DATO 22.02.2000	BYGGEFIRMA: JAG BYGG & EIENDOM	ARKITEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER: IDECON A/S
PROSJEKT: TRREMANNSBOLIG		TEGN. VISER HOVEDPLAN		5325 FOLLESE	GODKJENT FOR ANSVARSRETT
PROSJEKT NR.: 099556		AREAL: GR.FL.:240,6 m2 BRA. PR LEIL.: 124,1 m2 BA. PR LEIL.: 104,2 m2		BYGGHERRE: G.NR: B.NR.:	NORGESHUS

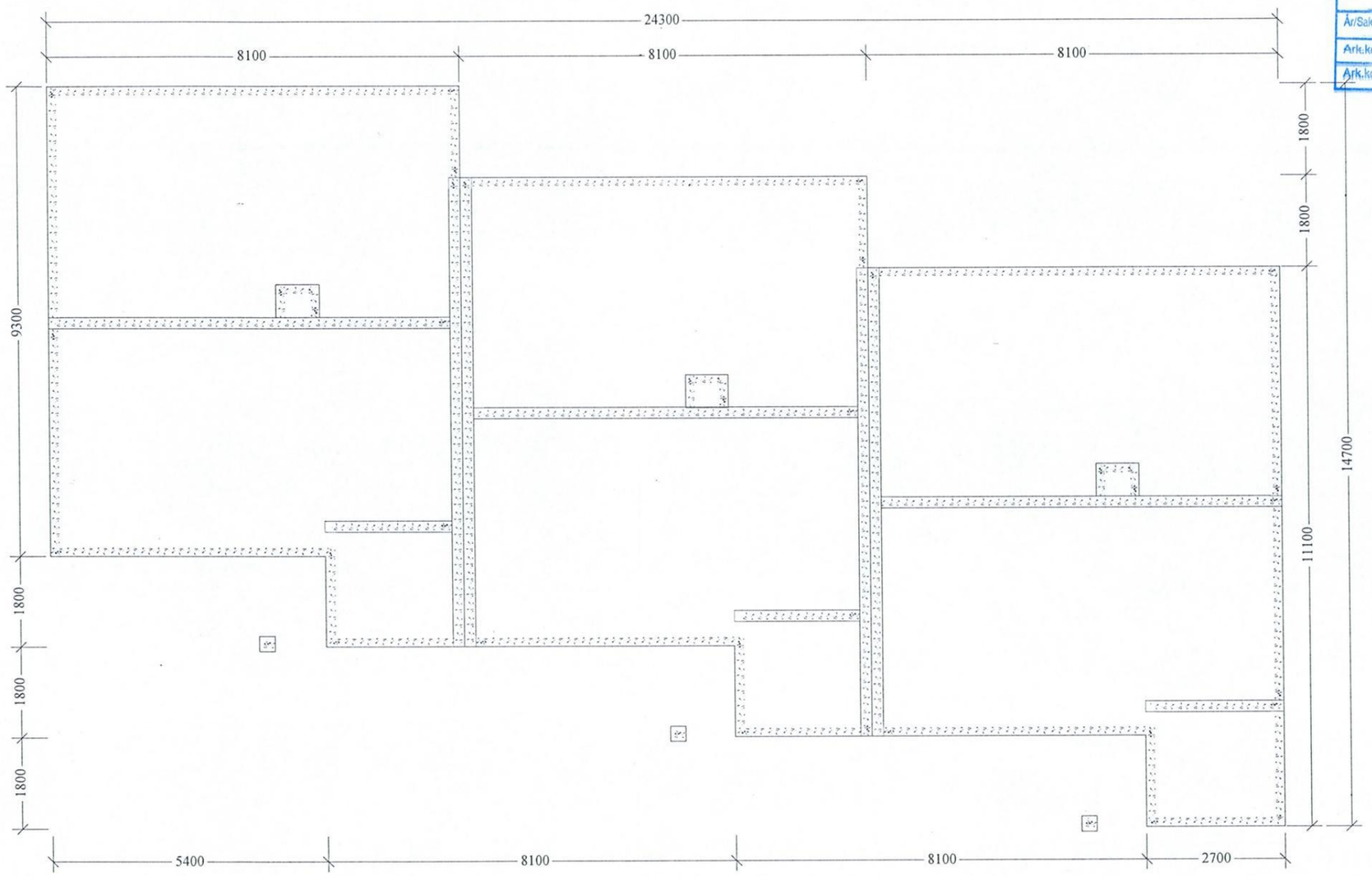
ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpenr. Avd. Saksnr.
030180/00 Annex
22 DES. 2000
Ar/Saksnr. 00/04356-007
Ark.kode P A-12/1127
Ark.kode S L42



Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
29 6 01

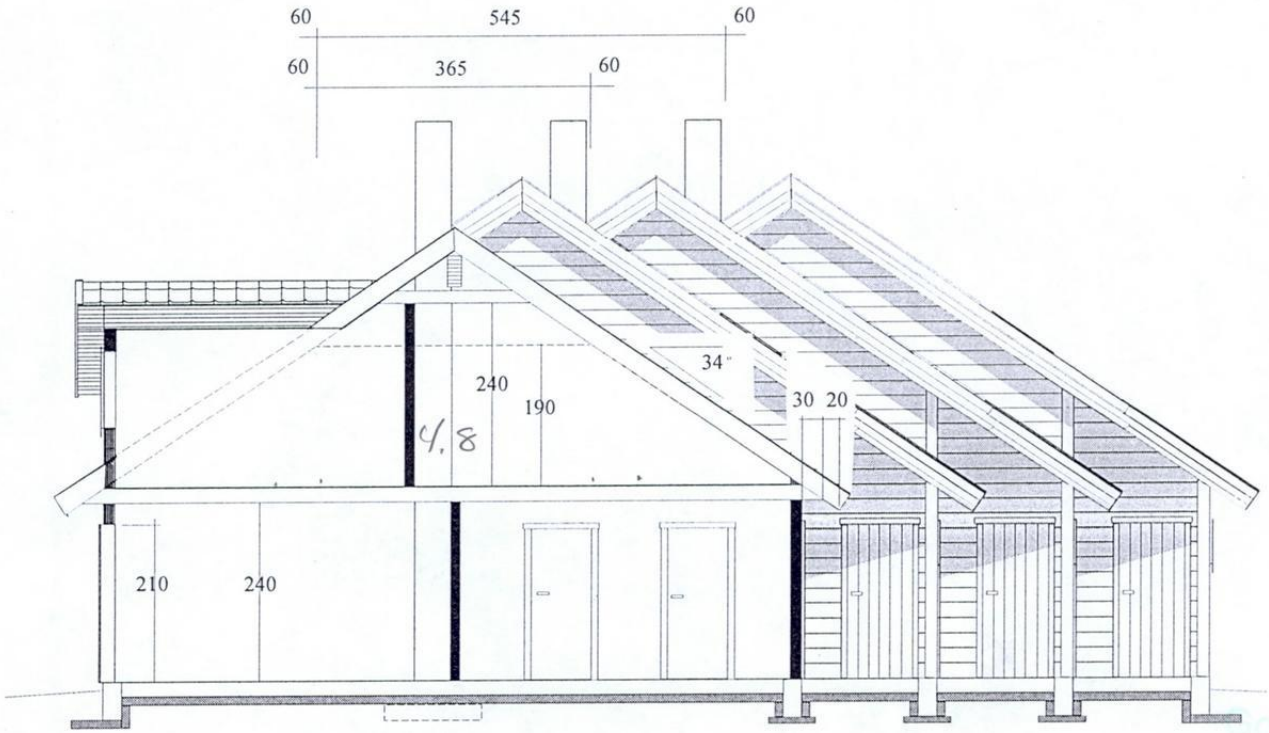
TEGN. NR. IC-04	MÅL. 1:100	TEGN. AV MG	DATO 23.02.2000	BYGGEFIRMA: JAG BYGG & EIENDOM	ARKITEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER: IDECON A/S
PROSJEKT: TREMANNSBOLIG		TEGN. VISER LOFTSPLAN		5325 FOLLESE	
PROSJEKT NR.: 099556		AREAL: GR.FL.:240,6 m2 BRA. PR LEIL.: 124,1 m2 BA. PR LEIL.: 104,2 m2		BYGGHERRE: G.NR: B.NR.:	NORGESHUS

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
030/80/00 Gnr. KVNR
22 DES. 2000
År/Saksnr. 00/04356-001
Ark.kode P A-12/1127
Ark.kode B 242



Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
29/6 01

TEGN. NR. IC-06	MÅL. 1:100	TEGN. AV MG	DATO 22.02.2000	BYGGEFIRMA: JAG BYGG & EIENDOM	ARKITEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER: IDECON A/S, BOKS 161 - 7084 MELHUS
PROSJEKT: TRREMANNSBOLIG		TEGN. VISER FUNDAMENTPLAN		5325 FOLLESE	
PROSJEKT NR.: 099556		AREAL: GR.FL.:240,6 m2 BRA. PR LEIL.: 124,1 m2 BA. PR LEIL.: 104,2 m2		BYGGHERRE: G.NR: B.NR.:	NORGESHUS



Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
29 6 01

TEGN. NR. IC-05	MÅL. 1:100	TEGN. AV MG	DATO 23.02.2000	BYGGEFIRMA: JAG BYGG & EIENDOM 5325 FOLLESE	ARKITEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER: IDECON A/S BOKS 161 - 7084 MELHUS
PROSJEKT: TREMANNSBOLIG		TEGN. VISER SNITT A-A		BYGGHERRE:	NORGESHUS
PROSJEKT NR.: 099556		AREAL: GR.FL.:240,6 m2 BRA. PR LEIL.: 124,1 m2 BA. PR LEIL.: 104,2 m2		G.NR: B.NR.:	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/6930/50
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 09:47

Rett fotokopi bekreftes.
Gebyr kr.

kf

Dagbok nr. 6930/75

Gjensidig overdragelsesdokument.

De selvskiftende arvinger etter Martin A.Thorsen som sammen eier gnr.12 bnr.329 i Askøy har besluttet fellesskapet oppløst og eiendommen delt mellom seg.

I den anledning er det søkt om utskillelse av seks parseller av eiendommen. Tillatelse til utskillelse blev gitt i Askøy bygningsråd i møte den 12/11.1973 - og i attester fra Oppmålingssjefen i Askøy er parsellene betegnet slik:

Tomt nr.1 "Gyvelhaug", tomt nr.2 "Furutun", tomt nr.3 "Kollen" tomt nr.4 "Nordhaug", tomt nr.5 "Myrlid" og tomt nr.6 "Utsikten".

I henhold til ovenstående skal:

Gerd Hellebø	være eneeier av "Gyvelhaug"	(tomt nr.1)
Anny Lova	være eneeier av "Furutun"	(tomt nr.2)
Martin W.Thorsen	være eneeier av "Kollen"	(tomt nr.3)
Alexander Thorsen	være eneeier av "Nordhaug"	(tomt nr.4)
Sofie Thorsen	være eneeier av "Myrlid"	(tomt nr.5)
Elsa Syslak	være eneeier av "Utsikten"	(tomt nr.6)

og Gerd Hellebø, Anny Lova, Martin W.Thorsen og Alexander Thorsen skal i fellesskap være eneeiere av det gjenværende bnr.329.

"Gyvelhaug" skal ha rett til 4 m bred vei mellom "Furutun" og "Kollen", denne vei skal også være adkomstvei for de to sistnevnte.

"Nordhaug" skal ha rett til 4 m bred vei mellom "Myrlid" og "Utsikten".

Vedlikeholdet av de deler av veiene som brukes i fellesskap deles likt mellom partene.

"Kollen" og "Nordhaug" har rett til gangsti til sjøen i nordlig retning langs "Gyvelhaug", "Furutun" og "Kollen"'s felles grenser.

Det gjenværende bnr.329 kan ikke selges eller overdrages til andre enn livsarvinger, det kan heller ikke bebygges eller benyttes på annen måte enn slik som de nåværende eiere bestemmer. Fellesskapet kan heller ikke oppløses så lenge en av de nåværende eiere og ektefeller lever.

Eiendommens verdi før delingen var kr.1.100,-.

Bergen den 4. september 1975.

Gerd Hellebø
Gerde Hellebø

Anny M. Lova
Anny Lova

Elsa Syslak
Elsa Syslak

Alexander Thorsen
Alexander Thorsen

Marton W. Thorsen
Martin W. Thorsen på egne vegne og for Sofie Thorsen ifl.fullm.

Undertegnet i vårt nærvær, underskriverne er over 20 år.

Elsa Syslak
Vitne
f. 19/8-26
adr.: Lagdene 53, 5030 Landås

Karen Thorsen
Vitne
f. 21/1-54
adr.: Alligaten 27, 5000 Bergen

Returneres etter tinglysing til

Adv. Arne S. Valen
Eiendomsavdeling A/S
Strandgaten 1
5013 Bergen

DAGBOKFØRT
18 JULI 2001
MIDHORDLAND
SORENSKRIVARAMBETE
DAGBOKNR. 8798

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1247	Askøy	12	1127		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
971 642 793	J.A.G. Bygg & Eiendom A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	1/3		13				25				37				49			
2	B	1/3		14				26				38				50			
3	B	1/3		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

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 8798 Tinglyst: 18.07.2001 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [ ] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Follese 14/3-01	for J.A.G. Bygg & eiendom A/S Jorunn Karin Greffel Jorunn Karin Greffel	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

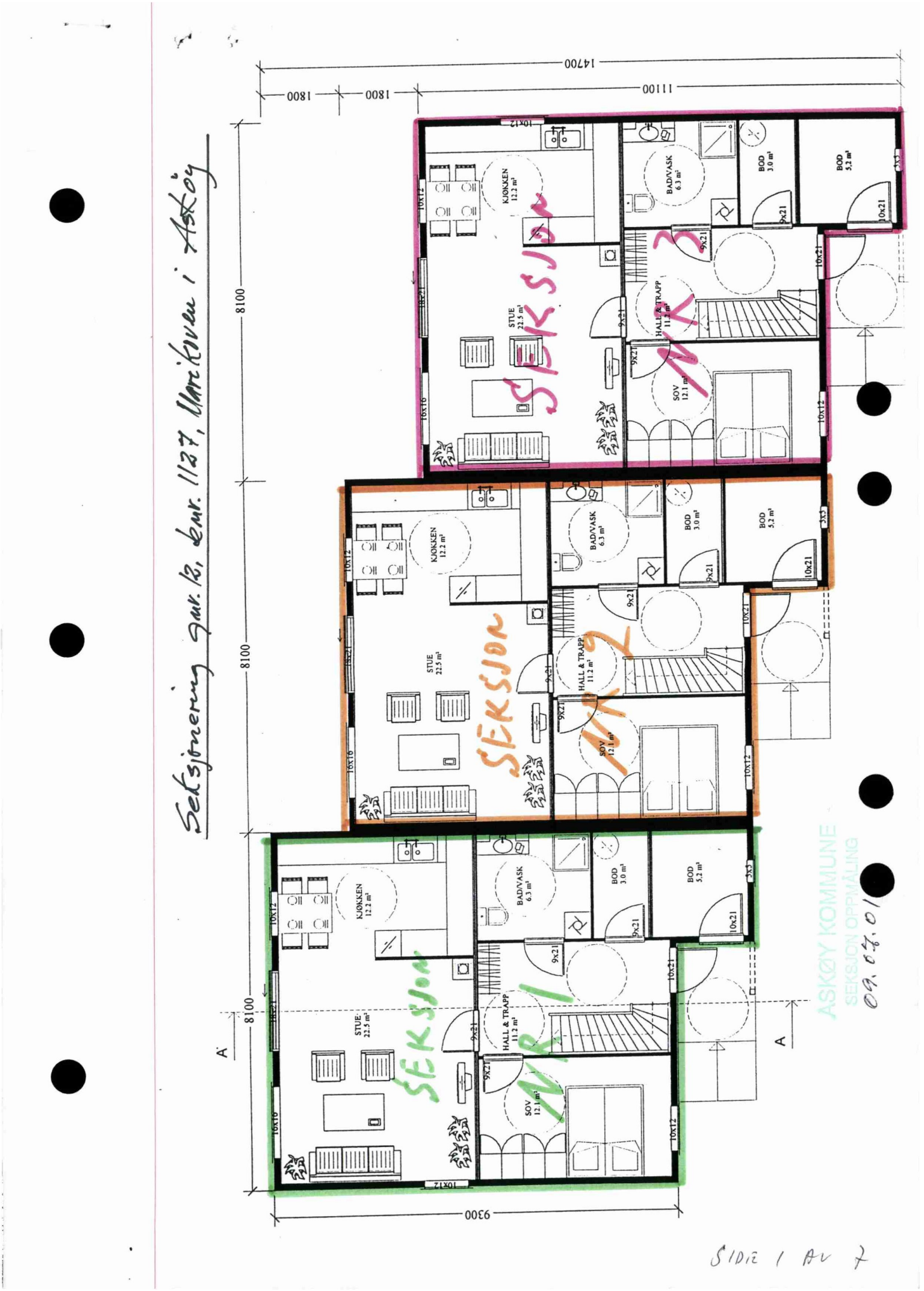
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
12	1127			Askøy kommune

Dato	Stempel og underskrift
09.07.01	Sigmund Nordheim ÅSKØY KOMMUNE SEKSJON OPPMÅLING

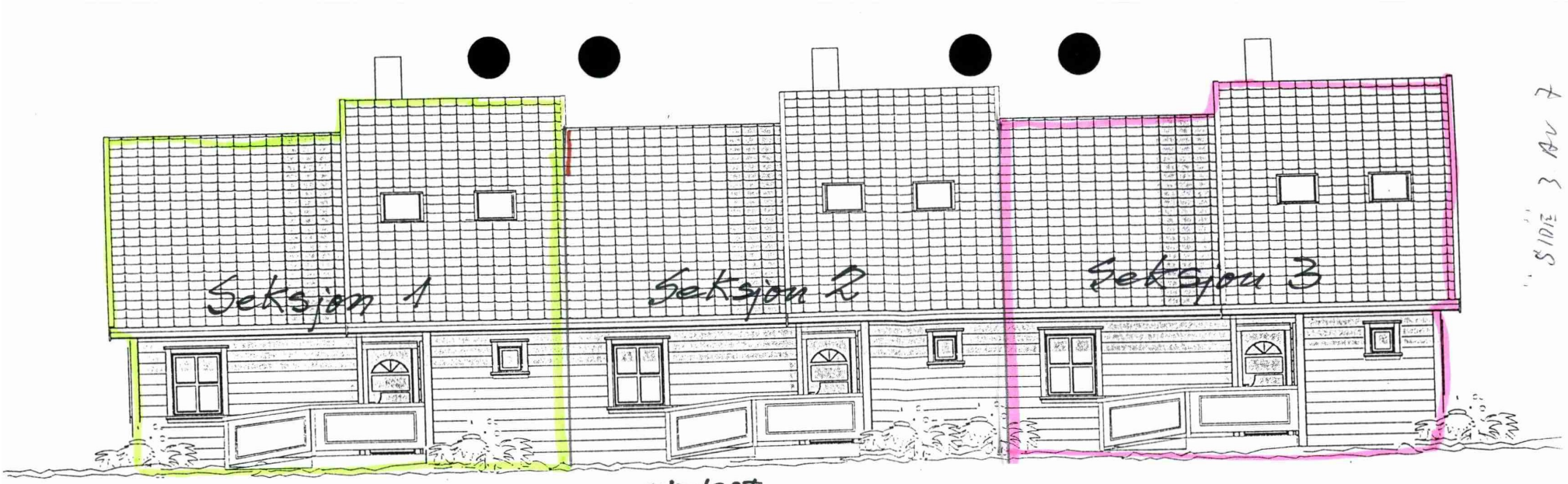
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


Seksjonering gnr. 12, bnr. 1127, Ulvikveien i Askøy
14700
1800
1800
11100
8100
8100
8100
9300
A
A
SEKSJON NR 3
SEKSJON NR 2
SEKSJON NR 1
KJØKKEN 12.2 m²
STUE 22.5 m²
BAD/VASK 6.3 m²
BOD 3.0 m²
BOD 5.2 m²
HALL & TRAPP 11.2 m²
SOV 12.1 m²
ASKØY KOMMUNE
SEKSJON OPPMÅLING
09.07.01
SIDE 1 AV 7


14700
1800
1800
1800
9300
5400
8100
24300
8100
8100
2700
8100
24300
8100
A
A
SOV 14.8 m²
SOV 8.6 m²
LOFTSSTUE & TRAPP 25.1 m²
BAD 5.8 m²
10X12
9X21
9X10
SEKSJON NR 1
SEKSJON NR 2
SEKSJON NR 3
Seksjonering gnr. 12, bnr. 427, Munkhaugen i Askøy
ASKØY KOMMUNE
SEKSJONSOPPMÅLING
07.07.01
SIDE 2 AV 7

Side 6 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2001/8798/50
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 12:52
Kartverket



SIDE 3 AV 7

TEGN. NR.	MÅL.	TEGN. AV	DATO	BYGGEFIRMA:
IC-02	1:100	MG	23.02.2000	JAG BYGG & EIEN
PROSJEKT: TREMANNSBOLIG		TEGN. VISER FASADER		5325 FOLLESE
PROSJEKT NR.: 099556		AREAL: GR.FL.:210,6 m2 BRA. PR LEIL.: 124,1 m2 BA. PR LEIL.: 104,2 m2		BYGGHERRE: G.NR:

Seksjonering gnr. 12, bnr. 1127, Marikoven i Askøy

ASKØY KOMMUNE
SEKSJON OPPMÅLING
09.07.01

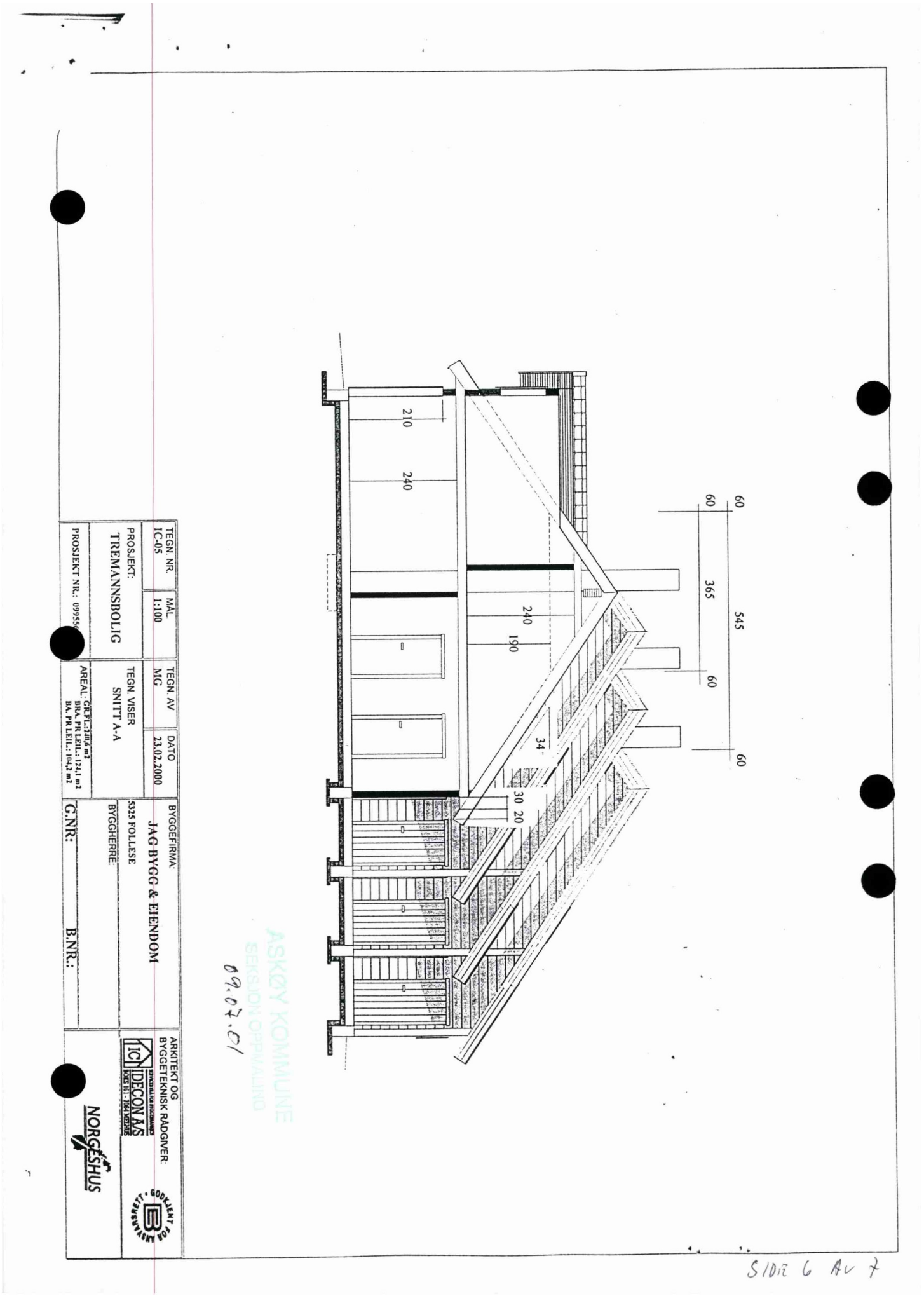

Seksjonering gnr. 12, bnr. 1127, Munkhaven i Askøy
Seksjon 3
Seksjon 2
Seksjon 1
NORD ØST
ASKØY KOMMUNE
SEKSJONSOPPMÅLING
09.07.01
SIDE 4 AV 7

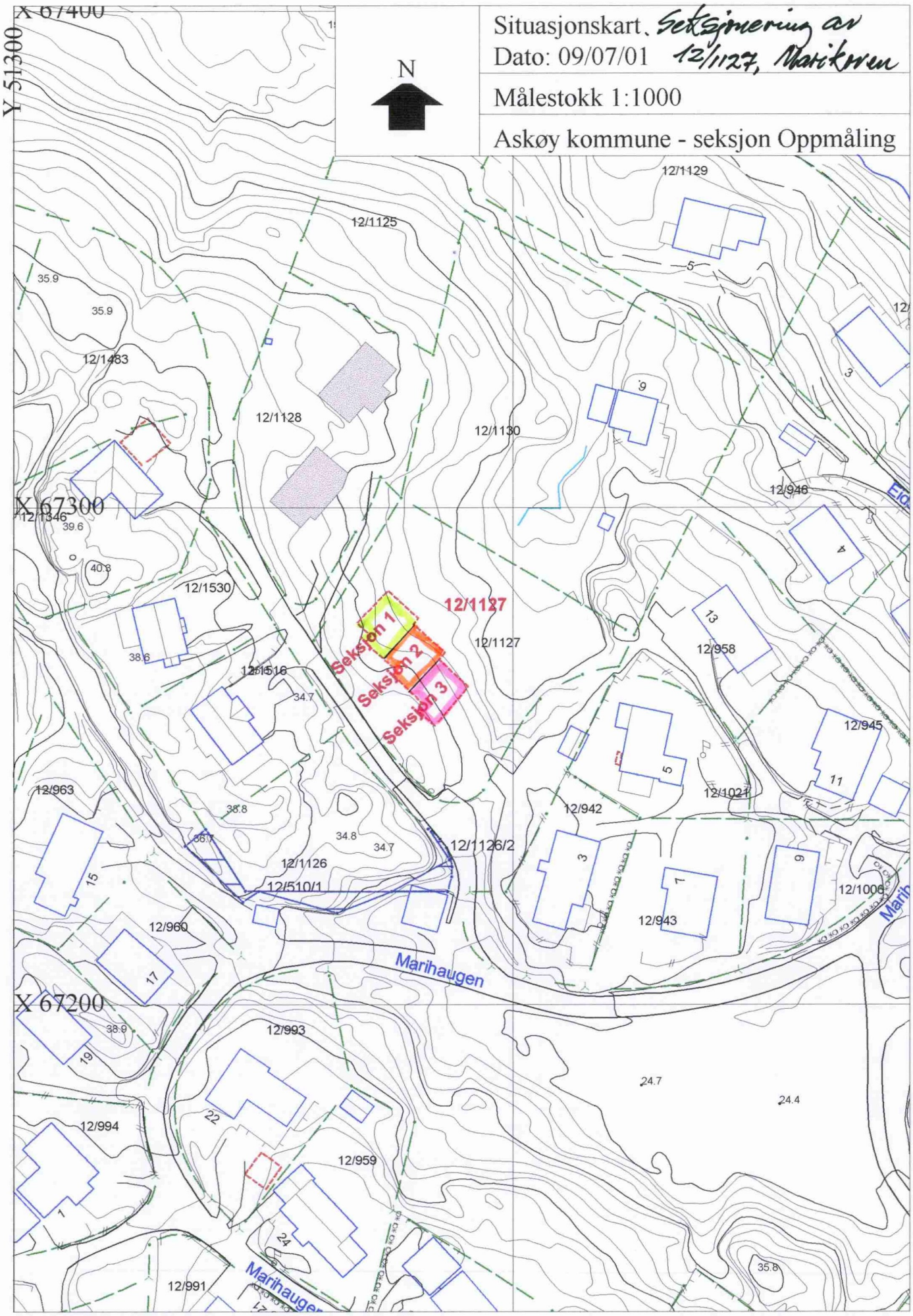
Tilsjonering gnr. 12, bnr. 1127, Marikoveien i Askøy

10.07.01

ASKØY KOMMUNE
SEKSJONERINGSSAK

SIDE 5 AV 7


60
60
365
545
60
60
210
240
240
190
34
30
20
ASKØY KOMMUNE
SEKSJON OPPMÅLING
09.07.01
SIDE 6 AV 7
TEGN. NR.
IC-05
MÅL.
1:100
PROSJEKT:
TREMANNSBOLIG
TEGN. AV
MG
DATO
23.02.2000
TEGN. VISER
SNITT A-A
AREAL: GR.FL.: 240.6 m2
BRA. PR LEIL.: 124.1 m2
BA. PR LEIL.: 104.2 m2
PROSJEKT NR.: 09955
BYGGEFIRMA:
JAG BYGG & EIENDOM
5325 FOLLESE
BYGGHERRE:
G.NR:
B.NR.:
ARKITEKT OG
BYGGETEKNISK RÅDGIVER:
IC DECON A/S
NORGESHUS
GODKJENT FOR ANVENDELSE


Situasjonskart, Seksjonering av 12/1127, Marikoven
Dato: 09/07/01
Målestokk 1:1000
Askøy kommune - seksjon Oppmåling
N
X 67400
Y 51300
X 67300
X 67200
12/1125
12/1129
12/1483
12/1128
12/1130
12/1346
12/1530
12/1127
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
12/1516
12/946
12/958
12/945
12/1021
12/942
12/1126/2
12/1126
12/510/1
12/963
12/960
12/943
12/1006
12/993
12/994
12/959
12/991
Marihaugen

Energiattest



Adresse **Maristien 7, 5302 STRUSSHAMN**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337990**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19722910**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **1127**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **187,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **176,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 460 kWh**



Maristien 7, 5302 STRUSSHAMN

Detaljering

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

Maristien 7, 5302 STRUSSHAMN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.