Lille Fauskanger 54, 5314 KJERRGARDEN



PROPR.NO

Selger
Marit Loe Bjørnstad
95815314

Prisantydning
1 150 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4627 Gnr. 28 Bnr. 176

Bør sees! Hytte med frodig hage og usjenert beliggenhet. Nærhet til sjøen med mulighet for båtplass. Stort uthus.

PRISANTYDNING
kr 1 150 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 1 581 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
35kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
17kvm

ANTALL SOVEROM
1

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
790kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1955



Velkommen til Storskaret på Lille Fauskanger!



Velkommen inn! Tenk å starte dagen med en kaffe på trammen!



Ovnen er rommets midtpunkt og varmer godt på kalde dager.



Lysinnslipp fra tre sider gjør at hytten oppleves åpen og luftig.



LP-spiller og innebygde høyttalere for den musikkinteresserte.



Om kvelden kan man nyte solnedgangen fra stuen.



Plassen er godt utnyttet og under trappen lagres både sentralstøvsuger og brannslukningsapparat m.m.



Legg merke til de plassbygde hyllene laget med rester av benkeplaten.



Møbler, kombiskap og integrert stekeovn følger med handelen.



Badet inneholder separett-toilett, dusj, vask og opplegg for vaskemaskin.



På loftet finner man to romslige sovealkover og et lite kott med skyvedør.



Materialvalgene gir en lun og god hytteføelse.



Den ene alkoven har tak-vindu.



Loftet er romslig og kan innredes ytterligere.



Fra loftet har man direkte utgang til tre- og steinplattingen.



Plattingen er stor og inneholder flere sosiale soner.



Her kan man samles rundt bålpannen, dekke på langbordet og nyte sene kvelder i fred og ro.



Skjærgården ligger like utenfor!



Solen nytes først utenfor kjøkkenvinduet, før den nytes fra plattingen.



Uthuset er på 17 kvm og byr på utviklingsmuligheter.



Hva med gjesteanneks, sommerstue eller et lite verksted?



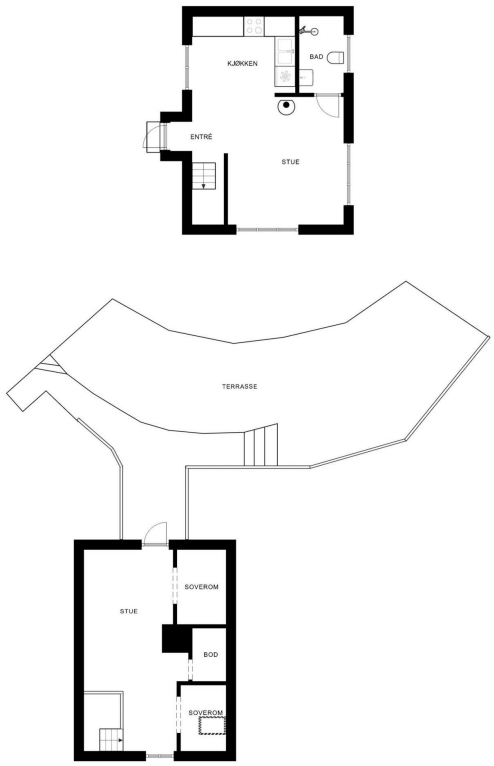
I hagen vokser rips, stikkelsbær, solbær og bringebær.
Skogsblåbærene vokser også inn på tomten.



Dette er en innholdsrik eiendom som gir småbruksfølelse.

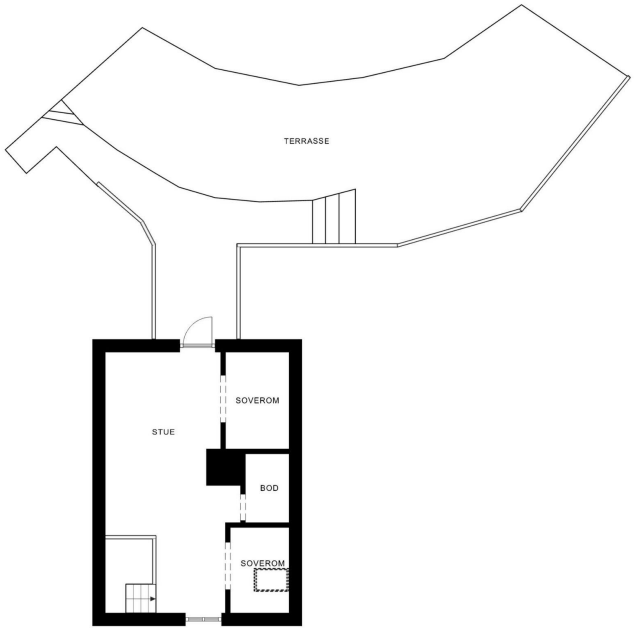


Velkommen til visning!



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 1



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 2



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 3



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 3

Om boligen

Velkommen til Storskaret på Lille Fauskanger!
Her ligger alt til rette for båtturer i skjærgården, bær- og soppsanking i skogen, dyrking av urter, bær og grønnsaker og kvelder rundt bålpannen. For den nevenyttige byr uthuset på utviklingsmuligheter. Det er mulighet for å overta leie av båtplass (3300 kr/år) inkl. naustebod: https://maps.app.goo.gl/MyMm2a7XYCyLjjHB7

Hytten holder god innvendig standard med følgende kvaliteter:
Boen-parkett i stue og på loft.
Bad med fliselagt gulv, varmekabler og opplegg for vaskemaskin.
Ikeakjøkken med integrert induksjonsovn.
LP-spiller og innebygde høyttalere.
Sentralstøvsuger.
Rentbrennende vedovn.

Tomten er delvis opparbeidet med blant annet urtebed, staudebed, bærbusker, rosebusker, kirsebærtre og flerårige grønnsaker. Hytten har vann fra egen brønn, innlagt strøm og godkjent gråvannstank. Nåværende eier har medbrakt vann til mat og drikke og brukt brønnvann til vasking. Tidligere eiere har drukket brønnvannet både med og uten kullfilter. Ny vannprøve er tatt og resultatet ligger sist i salgsoppgaven.

Uthuset er enkelt innredet og inneholder i dag et baderom med vask (frakoblet vann) og forbrenningstoilett (ikke i bruk), verktøysbenk, rom for vannpumpe og tre små boder. Her er det utviklingsmuligheter for den nevenyttige og kreative.

landstedsbåt. Ta gjerne kontakt for eventuelle spørsmål.

Beliggenhet

Hytten ligger usjenert til i skogkanten med vestvendt utsikt, bare 40 minutter kjøring fra Bergen sentrum. Turstien “Askøy på langs” går gjenom bygden. Ti minutters kjøretur nordover finner du Herdla med golfbane, landhandel, museum og vakre friluftsområder. 5 minutters kjøretur sørover finner man dagligvareforretning. Reiser man kollektivt, tar det 20 små minutter å gå fra busstoppet til hytten.

Visning

For at interessenter og selger skal få tid til å gå gjennom boligen sammen, er det satt av tre visningsdager. Det er dessverre ikke mulig å gjennomføre visninger utover dette. Det er begrenset med parkeringsplasser og interessenter bes om å oppgi ca ankomsttid.

Tilkomst og parkering

Hytten har parkeringsplass ca 500 meter unna hytten: https://maps.app.goo.gl/7JNB94Uikh24xm6i8 Eier har veirett (og vedlikeholdsplikt) til nabotomten, Lille Fauskanger 56, ca. 150 m. unna hytten: https://maps.app.goo.gl/5XkTfCJwwv15ZJG97. Man kan altså kjøre til nabotomten, lempe av bagasje, før man parkerer på parkeringsplassen og rusler opp til hytten.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
28 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

46 740 kr (Omkostninger totalt)

---

1 196 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Annet

Nåværende eier har brukt hytten ukentlig gjennom hele året fra 2021 til 2025. Det siste året har hytten vært utleid på åremål. Hytten selges da nåværende eier ikke lenger bor i omådet. Hytten ligger i et NLF-område med tilhørende reguleringer for ut/på-bygging. Med salget følger møbler, hvitevarer, store mengder ved, økser, hageredskap og en enkel

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Lille Fauskanger 54, 5314 KJERRGARDEN
ASKØY kommune
gnr. 28, bnr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 20.07.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20423-1407 **Referansenummer:** LW2031

Autorisert foretak: RAJO takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skaar

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.



Rapportansvarlig

Raymond Skaar
Uavhengig Takstingeniør
raymond@rajotakst.no
932 01 636

Medansvarlig

Jonas Grönqvist
Uavhengig Takstingeniør
jonas@rajotakst.no
982 86 630

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.

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

Fritidsbolig over to etasjer. Det er også ett frittstående uthus. Eiendommen ligger på Lille Fauskanger i Askøy kommune, i et område med spredt bebyggelse. Hytten
ligger fritt og usjenert til med gode solforhold, flott utsikt og gode turmuligheter og sjø i umiddelbar nærhet.

Bygningen er i hovedsak fra byggeåret, med oppgraderinger av overflater og installasjoner gjennom årene. Badet er oppgradert i 2010 og kjøkken er skiftet i senere tid.

Rominndeling i boligen består av stue/kjøkken og bad i 1. etasje og loftsrom i loftetasje med soveplasser.

Bygningen har normal standard ut fra alder og konstruksjon, jf. beskrivelser under de enkelte bygningsdelene. Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

Det anbefales å lese hele rapporten for en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand.

Fritidsbolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taket er tekket med metallplater, opplyst skiftet tidlig på 2000-tallet. Det er ukjent oppbygging og alder på undertak. Besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp av plast. Beslag er av stål, aluminium og bly/plattlodd.

Takkonstruksjon:
Taket har saltak og sperrekonstruksjon fra byggeår. Loftet er et oppvarmet loftsrom.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner fra byggeår med liggende malt bordkledning utvendig.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Bygningen har malte trevinduer med isolérglass. Takvindu på loft er av tre med isolérglass og utvendig aluminiumsbeslag.

Dører:
Det er malt entrédør med glassfelt, opplyst skiftet i 2024. Malt terrassedør i tre med isolérglass.

Terrasser og plattinger på terreng:
Det er en terrasse og platting på terreng med gangbro inn til loft i boligen. Terrasse er oppført i trekonstruksjoner og mur/betongkonstruksjoner. Dekke er av terrassebord i tre og steinheller. Rekkverk er oppført i malte trekonstruksjoner.

Utvendige trapper:
Det er utvendig trapp opp til platting og terrasse. Trappen er oppført i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Overflater - gulv:
Gulvet er av parkett og flis. Normal bruksslitasje.

Overflater - vegger og himlinger:
Veggene har trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner. Gulv mot grunn har ukjent oppbygging og det er ikke tilkomst for inspeksjon.
Det er registrert større skjevheter etter kontroll med laservater.

Radon:
Det er opplyst at det ikke er foretatt radonmålinger i boligen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen:
Det er stålpipe og vedovn i stue. Det er ikke opplyst om avvik med pipe, ildsted eller restriksjoner på bruken av ildstedet.

Innvendig trapp er en malt tretrapp. Rekkverk er av trekonstruksjon og tau.

Innvendige dører:
Den innvendige døren til bad er malt fyllingsdør.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er opplyst om skadedyr i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger faktura som dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er 27mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er ikke registrert oppkant ved dør. Svakt fall på gulv mot sluk, lokalt fall til sluk rundt sluk.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og synlig vanntett sjikt er baderomspanel på vegger.
Rommet har plastsluk i gulv i dusjsone.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, Vera komposttoalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og rustfritt stål. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og benkbereder. Det er opplyst at fryser ikke fungerer.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannrør i rør-i-rør system, besiktiget i rørskap plassert på bad. med avrenning til rom med sluk.
Vurdert ut ifra alder og observasjoner i rørskap. Stoppekran er lokalisert i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast. Vurdert utelukkende ut ifra synlige rør inne

Beskrivelse av eiendommen

i boligen og alder på rør.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Oppvarming:
Boligens oppvarming består av elektrisk varmekabel på bad, elektriske panelovner og vedovn i stue.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er fra 2008 og er på 115 liter. Tanken er plassert i underskap på kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult og synlig anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er lokalisert på loft.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med grusede gangveier, plen, beplantning, bed, murer, treterrasse og steinheller på platting.

Utvendig VVS:
Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet gråvannstank. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet privat brønn.

Gråvannstank:
Det er gråvannstank tilknyttet boligen for oppsamling av gråvann. Det er ukjent alder på gråvannstank og det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Oljetank:
Det er ikke registrert eller opplyst om oljetank på eiendommen. Punktet er derfor ikke videre vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen for takstmann. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

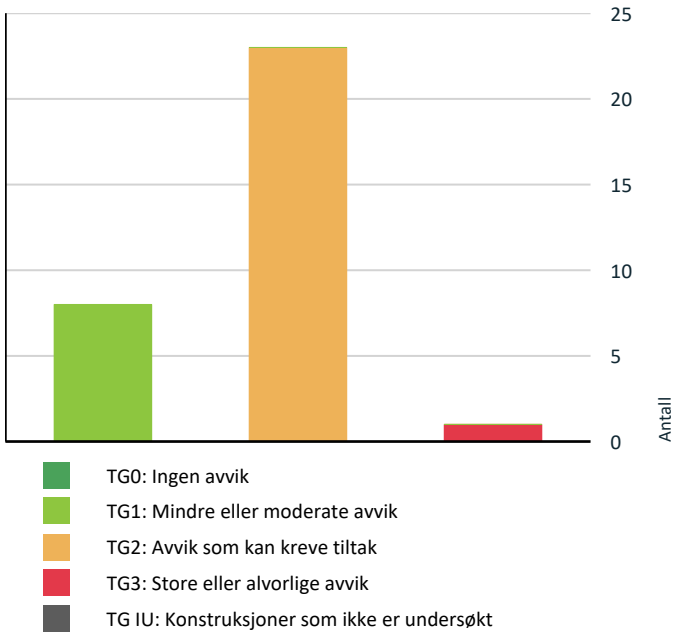
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

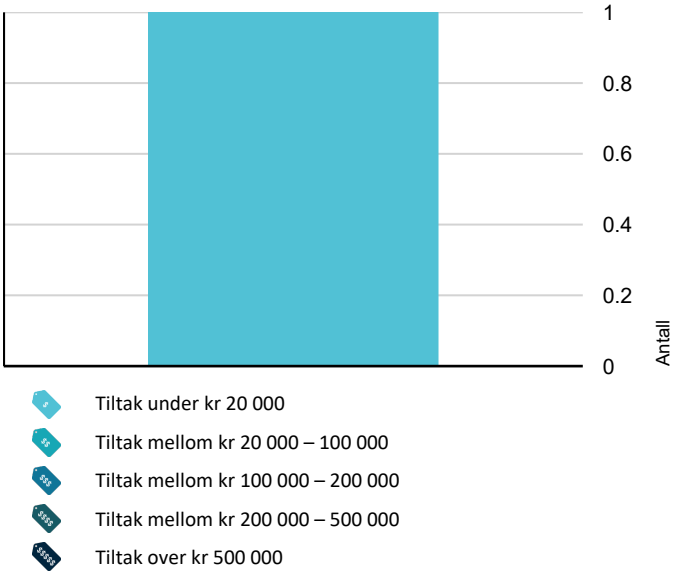
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell tilstandsvurdering av tilgjengelige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller åpning av lukkede konstruksjoner, og skjulte feil, skader eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Fuktmålinger og øvrige undersøkelser er utført som stikkprøver på tilgjengelige steder. Resultatene gjelder kun de undersøkte områdene og kan ikke legges til grunn for tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen. Eventuell hulltaking og fuktmåling gir kun informasjon om målepunktet og dets umiddelbare omgivelser.

På flislagte overflater er det utført stikkprøvekontroll for bomlyd. Kontrollen omfatter ikke samtlige fliser. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert eller funksjonstestet. Isolasjonsevne, lufttetthet og eventuelle luftlekkasjer i bygningen er ikke kontrollert som en del av oppdraget. Branntekniske forhold, herunder prosjektering, dokumentasjon og myndighetskrav, er ikke vurdert utover det som kan observeres visuelt ved befaring. Grad av utnyttelse av tomt og eiendom er heller ikke undersøkt.

Rommenes bruk er vurdert ut fra faktisk bruk på befaringstidspunktet. Det er ikke undersøkt eller verifisert om alle rom oppfyller krav til godkjent bruk etter plan- og bygningslovgivningen. Dersom dette er av betydning for kjøper, anbefales nærmere undersøkelser hos aktuell kommune.

Alle vurderinger i rapporten er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon fremlagt på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad (2,6 m2) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad (2,6 m2) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad (2,6 m2) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad (2,6 m2) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad (2,6 m2) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad (2,6 m2) > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse/platting.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er opplyst at trapp ikke tåler gange grunnet svak konstruksjon og/eller råte.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen er smal og/eller bratt.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking:
Taket er tekket med metallplater, opplyst skiftet tidlig på 2000-tallet. Det er ukjent oppbygging og alder på undertak. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på taktekking.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Jeg anbefaler å utføre en takvask på boligen, for å forlenge brukstiden noe på taktekking og tilhørende konstruksjoner.
- Taktekking har brukt opp mer enn halvparten av forventet brukstid og det må påregnes utskifting av taktekking og undertak etter hvert. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nevnte avvik gir økt risiko for fuktsamling og svekket bestandighet mot vanninntregning.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp av plast. Beslag er av stål, aluminium og bly/plattlodd.

Takrenner, pipe og taknedløp er besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Siden beslag, gjennomføringer og pipe kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur og det er ikke takrenne/bortledning av takvann på tak over inngangsdør.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra tak og taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med de følger som kan oppstå.






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon:
Taket har saltak og sperrekonstruksjon fra byggeår. Loftet er et oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner fra byggeår med liggende malt bordkledning utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned til terreng.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
• Konsekvens av liten avstand mellom bordkledning og terreng er økt fuktbelastning på bordkledning og behov for hyppigere vedlikehold. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer.Utbedringer kan gjøres lokalt for å forlenge brukstiden til veggkonstruksjonen. Det bør allikevel etter hvert påregnes utskifting.







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

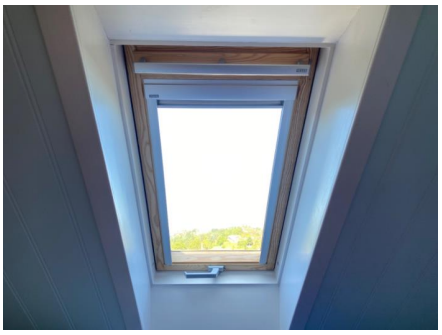
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Bygningen har malte trevinduer med isolérglass. Takvindu på loft er av tre med isolérglass og utvendig aluminiumsbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Dører:
Det er malt entrédør med glassfelt, opplyst skiftet i 2024. Malt terrassedør i tre med isolérglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.




Entrédør til 1. etasje.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser og plattinger på terreng:
Det er en terrasse og platting på terreng med gangbro inn til loft i boligen. Terrasse er oppført i trekonstruksjoner og mur/betongkonstruksjoner. Dekke er av terrassebord i tre og steinheller. Rekkverk er oppført i malte trekonstruksjoner.

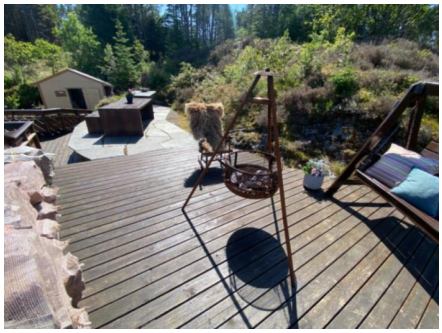
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er værslitasje og sprekker i trevirket på trekonstruksjoner.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse/platting.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokale utskiftninger og det anbefales å og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å forlenge brukstiden til konstruksjoner.
- Konsekvensen er at rekkverket/mangel på rekkverk ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.







TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper:
Det er utvendig trapp opp til platting og terrasse. Trappen er oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er opplyst at trapp ikke tåler gange grunnet svak konstruksjon og/eller råte.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trapp må utbedres slik at den tåler normal bruk, for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er beregnet for lokal utbedring av trapp og sikring i trapp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater - gulv:
Gulvet er av parkett og flis. Normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater - vegger og himlinger:
Veggene har trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater og trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner. Gulv mot grunn har ukjent oppbygging og det er ikke tilkomst for inspeksjon.

Kontrollert høydeforskjell er utført som stikkprøver i stue/kjøkken og på loft, boligen var møblert ved befaring og avvik ut over påviste avvik kan derfor ikke utelukkes.
Det er registrert større skjevheter etter kontroll med laservater.

Høydeforskjell som er målt i stue/kjøkken er 15mm innenfor 2 meter og 28mm gjennom rommet.
Høydeforskjell som er målt på loft er 20mm innenfor 2 meter og 33mm gjennom rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon:
Det er opplyst at det ikke er foretatt radonmålinger i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen:
Det er stålpipe og vedovn i stue. Det er ikke opplyst om avvik med pipe, ildsted eller restriksjoner på bruken av ildstedet.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper:
Innvendig trapp er en malt tretrapp. Rekkverk er av trekonstruksjon og tau.

Vurdering av avvik:

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

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen er smal og/eller bratt.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

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

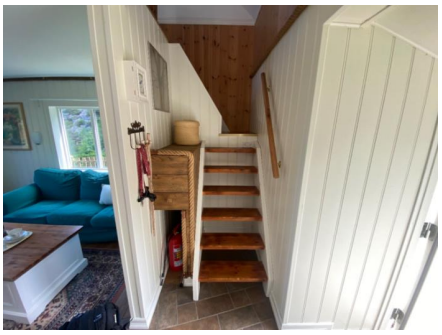
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

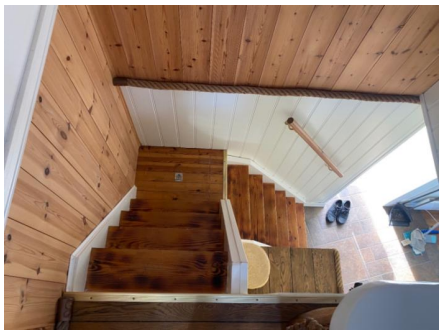
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Tilstandsrapport



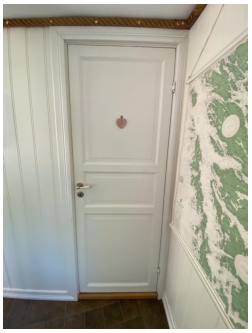




TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører:
Den innvendige døren til bad er malt fyllingsdør.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er opplyst om skadedyr i boligen.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr som mus og maur flere steder i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert og å gjøre tiltak mot forholdet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (2,6 M2)

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger faktura som dokumentasjon for utførelse, men ikke spesifikt på tettesjikt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > BAD (2,6 M2)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger faktura som dokumentasjon for utførelse, men ikke spesifikt på tettesjikt/oppbygging.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonsperre mot kald sone.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran, diffusjonsperre mot kald sone er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte feil.

1. ETASJE > BAD (2,6 M2)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu, rørskap, veggventil, m.m. med ikke fuktbestandige materialer/manglende tetting i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er ikke montert sprutsikring fra dusj ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er ikke symptomer på svellinger eller fuktskjolder på platene.Eventuell kjøper gjøres oppmerksom på at en må være forsiktig med vannsøl på veggene.

1. ETASJE > BAD (2,6 M2)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er 27mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er ikke registrert oppkant ved dør. Svakt fall på gulv mot sluk, lokalt fall til sluk rundt sluk.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for å utbedre fallforhold og rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD (2,6 M2)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og synlig vanntett sjikt er baderomspanel på vegger. Rommet har plastsluk i gulv i dusjsone.

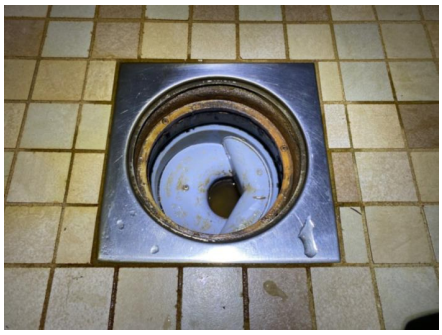
Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.



1. ETASJE > BAD (2,6 M2)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, Vera komposttoalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Skade på innredning under vask er mest av kosmetisk betydning og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

1. ETASJE > BAD (2,6 M2)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD (2,6 M2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i åpen konstruksjon i underskap på kjøkken mot våtsonen til dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Fuktmåling på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Vektprosent i trevirke er målt med pigger i bunnsvill på vegg via åpning i veggplate. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE / KJØKKEN (21,4 M2)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og rustfritt stål. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og benkbereder. Det er opplyst at fryser ikke fungerer.



1. ETASJE > STUE / KJØKKEN (21,4 M2)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger:
Vannrør i rør-i-rør system, besiktiget i rørskap plassert på bad. med avrenning til rom med sluk.
Vurdert ut ifra alder og observasjoner i rørskap. Stoppekran er lokalisert i rørskap og funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist irr på samlestokk og koblinger i skap. Vannledninger er merket med tusj som kan gi svekkelser i materialet.

Konsekvens/tiltak
• Irr på rør/rørkoblinger er tegn på lekkasje/fukt, dette bør undersøkes av fagperson.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast. Vurdert utelukkende ut ifra synlige rør inne i boligen og alder på rør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved samtidig bruk av vask på bad.

Konsekvens/tiltak
• Tilbakeslag i sluk kan indikere utilstrekkelig kapasitet eller feil i avløpssystemet. Jeg anbefaler at anlegget sjekkes av fagperson for å finne årsak og eventuelle tiltak for dette.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming:
Boligens oppvarming består av elektrisk varmekabel på bad, elektriske panelovner og vedovn i stue.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er fra 2008 og er på 115 liter. Tanken er plassert i underskap på kjøkken.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er irr på koblinger til varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Eventuell utvikling av irr på varmtvannstank må følges med på for å sikre at dette ikke fører til negativ innvirkning på varmtvannstank. Ved utvikling av irr, bør rørlegger undersøke årsak til dette.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult og synlig anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er lokalisert på loft. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn og det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

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 er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold:
Boligen har røyk/brannvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering:
Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering/fuktsikring på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen/fuktsikringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vær oppmerksom på taknedløp som kan føre til punktbelastning på fuktsikring/drenering.

Svekket fuktsikring/drenering gjør at det kan samle seg vann inn mot byggets mur/grunnmur og over tid vil forholdet ha negativ innvirkning om det ikke utføres tiltak. Innemiljø kan også påvirkes som følge av forholdet.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

⚠ Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer:
Det er forstøtningsmurer av natursteinsmur og mur/betong ved platting.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med grusede gangveier, plen, beplantning, bed, murer, treterrasse og steinheller på platting.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres fall vekk fra bygningen slik at regnvann og smeltevann på overflaten renner vekk fra bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot bygningen gjør at vann kan ledes mot bygningen. Dette medfører økt risiko for vanninnsig, fuktopphopning og belastning på konstruksjonens fuktsikring og drenering. Forholdet er vurdert til å ha negativ innvirkning på byggets brukstid dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig VVS:
Avløpsledningen er av ukjent type/alder og er tilknyttet gråvannstank, det er ukjent hvor avløpsledning går/er tilkoblet. Vannledningen er av ukjent type/alder og er tilknyttet privat brønn. Det er ikke opplyst om feil/avvik med utvendige vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

Anlegget er opplyst å fungere i dag, men det anbefales å gjøre en kamerainspeksjon av vann og avløpsledninger for å bekrefte tilstand og type materiale, eventuelt innhente dokumentasjon. Det er ikke opplyst om noe kjente feil eller problemer med rør/avløp.

TG 1 Gråvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gråvannstank:
Det er gråvannstank tilknyttet boligen for oppsamling av gråvann. Det er opplyst om at det ikke er tilkoblet toalett (komposttoalett). Det er ikke opplyst om feil, avvik eller pålegg vedrørende anlegget, TG er satt ut ifra alder og dokumentasjon på anlegget.





Oljetank

Beskrivelse

Oljetank:
Det er ikke registrert eller opplyst om oljetank på eiendommen. Punktet er derfor ikke videre vurdert.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse/platting.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er opplyst at trapp ikke tåler gange grunnet svak konstruksjon og/eller råte.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Trappen er smal og/eller bratt.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med de følger som kan oppstå.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket/mangel på rekkverk ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Trapp må utbedres slik at den tåler normal bruk, for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

Beskrivelse
Uthus oppført på grunnmur av natursteinsmur. Videre er vegger oppført i trekonstruksjoner med utvendig kledning av malte stål/aluminiumsplater. Taket er av typen saltak som er oppført i trekonstruksjoner med utvendig tekking av stål/aluminiumsplater. Det er enkel ytterdør av malt tre, eldre vindu og transparent veggplate for innslipp av lys. Innvendig er det tregulv, trepanel og plater på vegger og plater i himling. Bygningen er i hovedsak uisolert og har luftåpen konstruksjon. Det er et toalettrom som er opplyst å ikke være i bruk og som må påregnes større oppgraderinger for å kunne brukes.

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

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

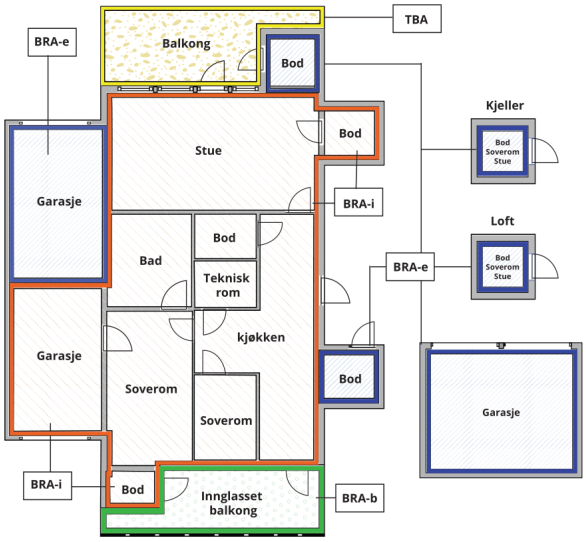
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

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)
Loft	10			10	49	15	25
1. etasje	25			25			25
SUM	**35**				**49**	**15**	**50**
SUM BRA	**35**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loft (10,3 m2)		
1. etasje	Stue / kjøkken (21,4 m2), bad (2,6 m2)		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

TBA på eiendommen er omtrentlig og skjønnsmessig vurdert

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens netto areal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for areal, interne vegger,osv opptar. Arealet er ikke nøyaktig oppgitt og kan fravike oppimot 1 m2. Areal på loft (BRA-i) er oppgitt som målbart areal, gulvflaten er større.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen for takstmann.
Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, bod 2, bod 3, vedbod, teknisk rom, toalettrom (ikke i bruk)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2026	Jonas Grønqvist	Takstingeniør
	Marit Loe Bjørnstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	28	176		0	790.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lille Fauskanger 54

Hjemmelshaver
Bjørnstad Marit Loe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fauskanger i Kjerrgarden, Askøy kommune. Det er landlig og rolig beliggenhet med utsikt mot nordvest. Fritidsboligen ligger fritt og usjenert til med gode solforhold, øverst i enden av blindvei. Området består av spredt bebyggelse med boliger, naust og landbrukseiendommer. Kort kjøretid til matbutikk og ca 25 minutter kjøring til Kleppestø, hvor du finner de fleste fasiliteter. Til Bergen sentrum er det ca 35 minutter kjøretid.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp for gråvann til gråvannstank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Tomt på 790,7 m². Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Pent opparbeidet hage med gruset gangvei fra parkering. Eiendommen er opparbeidet med
trapper, grusede stier, bed, prydbusker, plen, beplantning, noe naturtomt og platting med gangbro inn til loft.

Tinglyste/andre forhold

Det er ca 70 meter gangvei fra parkering frem til boligen.

Byggemåte

Fritidsbolig oppført med ringmur i betong. Videre er ytterveggene oppført i trekonstruksjoner fra byggeår. Utvendig er boligen kledd med liggende bordkledning. Taket er av typen saltak og er oppført i ordinære trekonstruksjoner fra byggeår. Utvendig er taket tekket med plater av metall.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.07.2026	Opplysninger gitt under befaring.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring El anlegg		Gjelder deler av anlegget.	Gjennomgått		Nei
El-kontroll			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.»*

Egenerklæring

Lille Fauskanger 54, 5314 KJERRGARDEN

10 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lille Fauskanger 54	Lille Fauskanger 54	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

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.

Jeg har brukt hytten jevnlig (i snitt ukentlig) mellom 2021-2025. Fra august 2025 til august 2026 har hytten blitt leid ut på åremål og har da blitt brukt ca hver 6. uke.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 663273

Informasjon om selger

Selger

Bjørnstad, Marit Loe

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

Beskriv feilen og omfanget

Jeg kjenner til det som er beskrevet i tilstandsrapporten, men ikke noe utover dette.

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

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Innsetting av vindu på kjøkken.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Gunnar Breivik

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Innsetting av ny ytterdør og utskifting av råtne trebord rundt ytterdøren.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Magnar Ådlandsvik

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2023

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Utskifting av noen tetningslister på stuevinduene.

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten 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

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært behov for utbedringer av det elektriske anlegget i forbindelse med modernisering av hytten i regi av en tidligere eier. Det er utført flere arbeid på det elektriske anlegget i tidsrommet 2002-2017. Beskrivelser og dokumentasjon vil være tilgjengelig under visning. Viser ellers til tilstandsrapporten.

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**

Det har vært behov for utbedringer av det elektriske anlegget i forbindelse med modernisering av hytten. Det er utført flere arbeid på det elektriske anlegget i tidsrommet 2002-2017. Beskrivelser og dokumentasjon vil være tilgjengelig under visning. Viser ellers til tilstandsrapporten.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hansen Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Slangen inn i brønnen har manglet sil på enden.
Deler av utekranen var ødelagt.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny sil er montert på slangen i brønnen. Utekran er reparert.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kess VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

I følge tilstandsrapport er det registrert sprekker på baderomsfliser.

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 leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Jeg observerte maur på kjøkkenet i 2021. Disse forsvant da jeg satte ut maurlokkebokser.

Det er sett spor etter mus i forbindelse med innsetting av vindu på kjøkken. Jeg har hørt det jeg tror er mus om natten ved et par anledninger. Det er observert muselort i uthuset.

Det er observert brune små biller i vinduskarmen og i taket på loftet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det ble avdekket råte i trebord rundt inngangsdøren og i selve dørkarmen i 2024. Dør, dørkarm og råtne bord ble byttet. Viser ellers til det som er beskrevet tilstandsrapport.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Hytten ble oppført i en tid hvor det ikke var praksis å søke om brukstillatelse eller ferdigattest.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Hytten ble modernisert og renovert av ein tidligere eier i tidsrommet 2002-2010. Faglærte ble benyttet til arbeid på det elektriske arbeidet og til deler av våtromsarbeidet. Ellers er det meste gjort ved tidligere eiers egeninnsats. Jeg er usikker på fordelingen av arbeid mellom faglærte og ufaglærte. Dokumentasjon og fakturaer for utført arbeid blir tilgjengelig under visning.

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 63351457

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Marit Loe Bjørnstad	**2026-08-10**

Identification

Marit Loe Bjørnstad

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 28, Bruksnummer 176 i 4627 ASKØY kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.07.2026 kl. 09.01
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.07.2026 kl. 09.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/714616-1/200 15.06.2021 09:18 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 875 000
Omsetningstype: Fritt salg
BJØRNSTAD MARIT LOE
FØDT: 14.09.1983
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1986/19065-2/50 19.12.1986 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4627 GNR: 28 BNR: 43
Bestemmelse om vannrett

2006/440751-2/200 18.09.2006 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4627 GNR: 28 BNR: 43

GRUNNDATA

1986/18937-1/50 18.12.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4627 GNR: 28 BNR: 43

2020/1728751-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1247 GNR: 28 BNR: 176

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Utskriftsdato: 13.07.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2026

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lille Fauskanger 54, 5314 KJERRGARDEN								

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**
Feiing	581,00 kr
Sum	**581,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/Tilsyn	0%	1 AB	601.00	1/1	0 %	601,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr spredt avløp	0%	1 AB	980.00	1/1	0 %	980,00 kr	0,00 kr
					Sum	**1 581,00 kr**	**0,00 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

Utskriftsdato: 13.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lille Fauskanger 54, 5314 KJERRGARDEN								

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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- 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** 791 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9101 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9101)
Navn	Kommunedelplan for sambandet vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra 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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	790.7
Etablert dato	11.12.1986	Historisk oppgitt areal	790
Oppdatert dato	10.09.2025	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
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	28/176
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.12.1986			28/43 (-790), 28/176 (790)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6715471.71	281687.94	0	Ja	790.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRNSTAD MARIT LOE F140983*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Rødbergveien 25 0591 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lille Fauskanger 54

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5314 KJERRGARDEN	Kirkesogn	07130302 Herdla
Grunnkrets	803 Fauskanger	Tettsted	
Valgkrets	3 Askøy nord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	175698825		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	175698817		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 175698825: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.05.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lille Fauskanger 54	H0101	28/176	35	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	9	9	0	0	0
H01	0	0	26	26	0	0	0

2: Bygning 175698817: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.05.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/176	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

Kommuneplanens arealdel 2012-2023

Bestemmelser

Vedtatt 13.12.2012
Revidert 18.02.2016

ASKØY KOMMUNE

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2012-2023

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

Innhold

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

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

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

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

Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner 22

DEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER

Kapittel 1 – Rettsvirkninger

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

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

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

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

[1] Se vedlegg 1.

Kapittel 2 – Utbyggingsavtaler

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

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

Kapittel 3 – Plankrav og rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 4 – Krav til geologisk undersøkelse

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

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

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

Kapittel 5 - Krav til parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 6 - Byggegrenser

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

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

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

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

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

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

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

Avstander måles fra strandlinjen i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

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

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

Den generelle byggegrensen mot vassdrag er 30 meter.

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

Bestemmelsene for vassdrag gjelder også for:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Fasadeendring på eksisterende bygninger.

f) Riving.

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Fasadeendring på eksisterende bygninger.

e) Riving.

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

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

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

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

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

Kapittel 7 – Tiltak som berører fylkesveg

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

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

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

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

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

DEL 2 – BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE AREALFORMÅL

Kapittel 8 – Boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende krav til lekeplasser gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner:

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

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

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

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

Kapittel 9 – LNF-areal, Spredt boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 10 – LNF-areal, Spredt fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Maksimalt en etasje.

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

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

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

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

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

DEL 3 – BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

Kapittel 13 – Sikringssone – Nedslagsfelt. Drikkevann

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

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

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

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

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

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

Askøy kommune er vannverkseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nyetablering av næringsvirksomhet som kan medføre forurensende utslipp er forbudt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å øke spredearealet.

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

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

Kapittel 14 – Støysone

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

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

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

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

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

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

Kapittel 15 – Faresone

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

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

Kapittel 16 – Sone for båndlegging

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

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

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

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

Båndlagt med hjemmel i lov om naturmangfold.

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

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

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

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

Kapittel 17 – Gjennomføringssone

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

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

DEL 4 –RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

Kapittel 18 – Soner med særlige hensyn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Område 16 (H 540_16): Kvernhusdalen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner

jf. bestemmelsenes pkt 1-1.

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

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

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

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

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

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

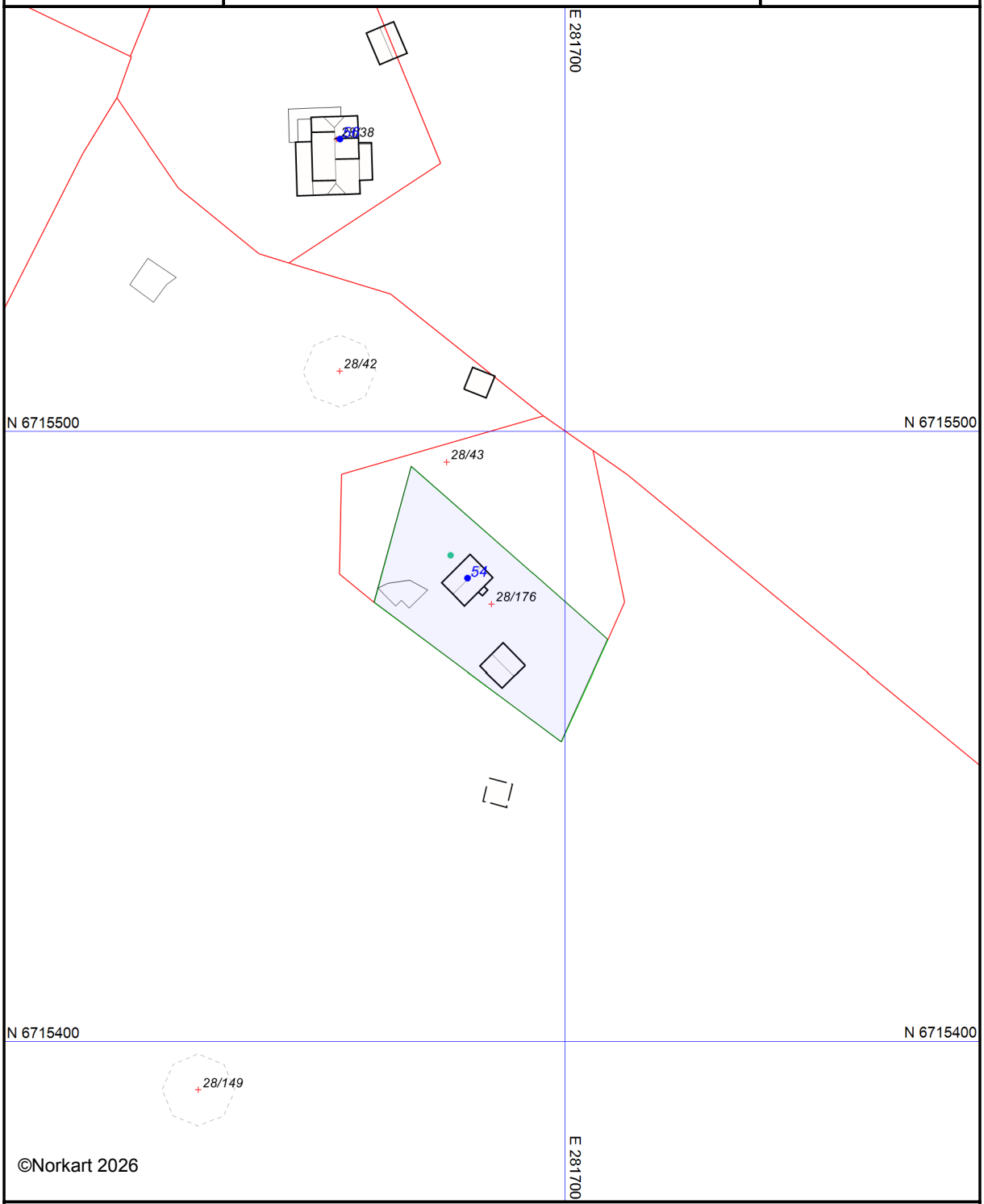
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 28/176
Adresse: Lille Fauskanger 54
Dato: 13.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Hjelpelinje veg

Hjelpelinje fiktiv

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Grunnmur

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

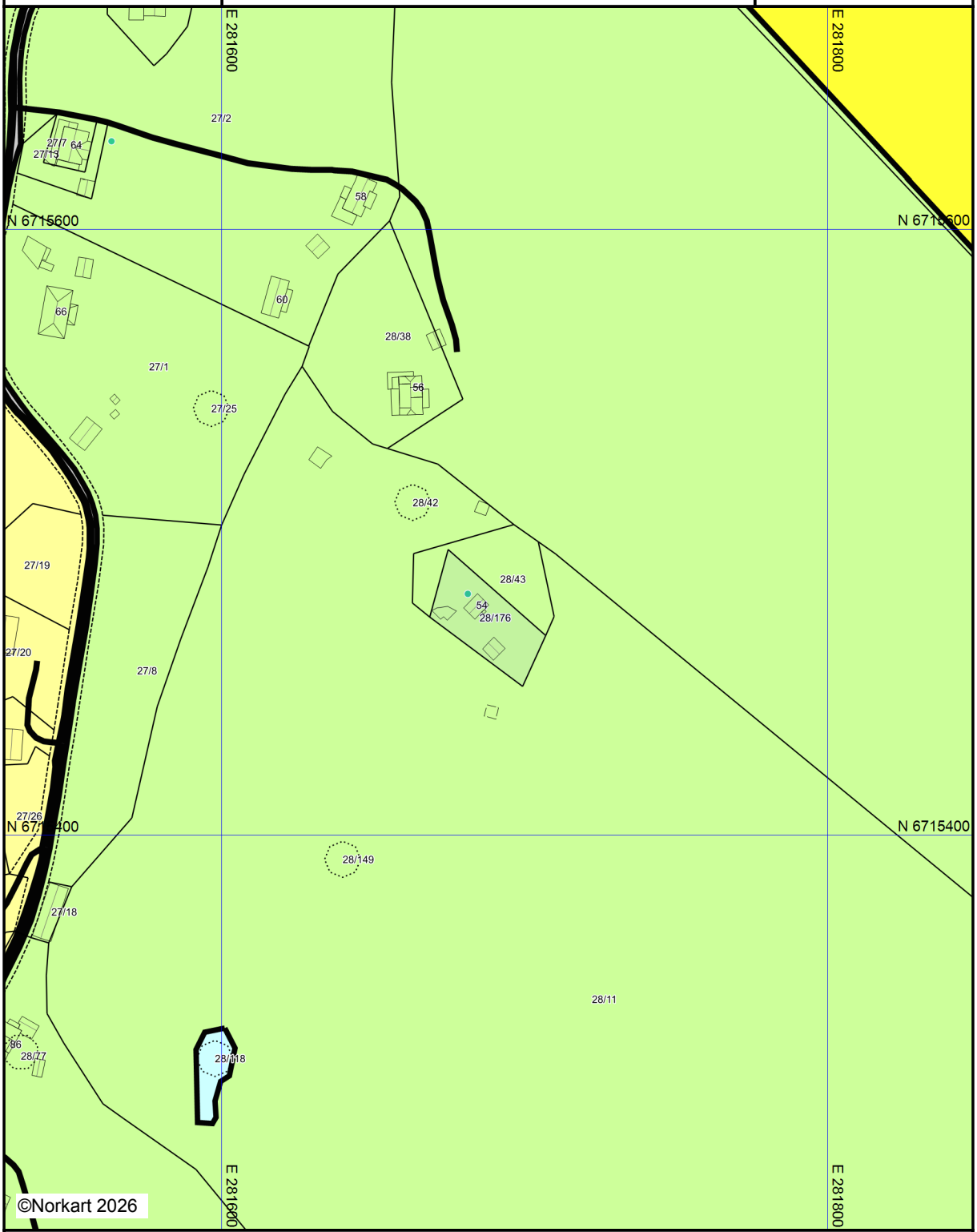
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/176
Adresse: Lille Fauskanger 54
Dato: 13.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Veg - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

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

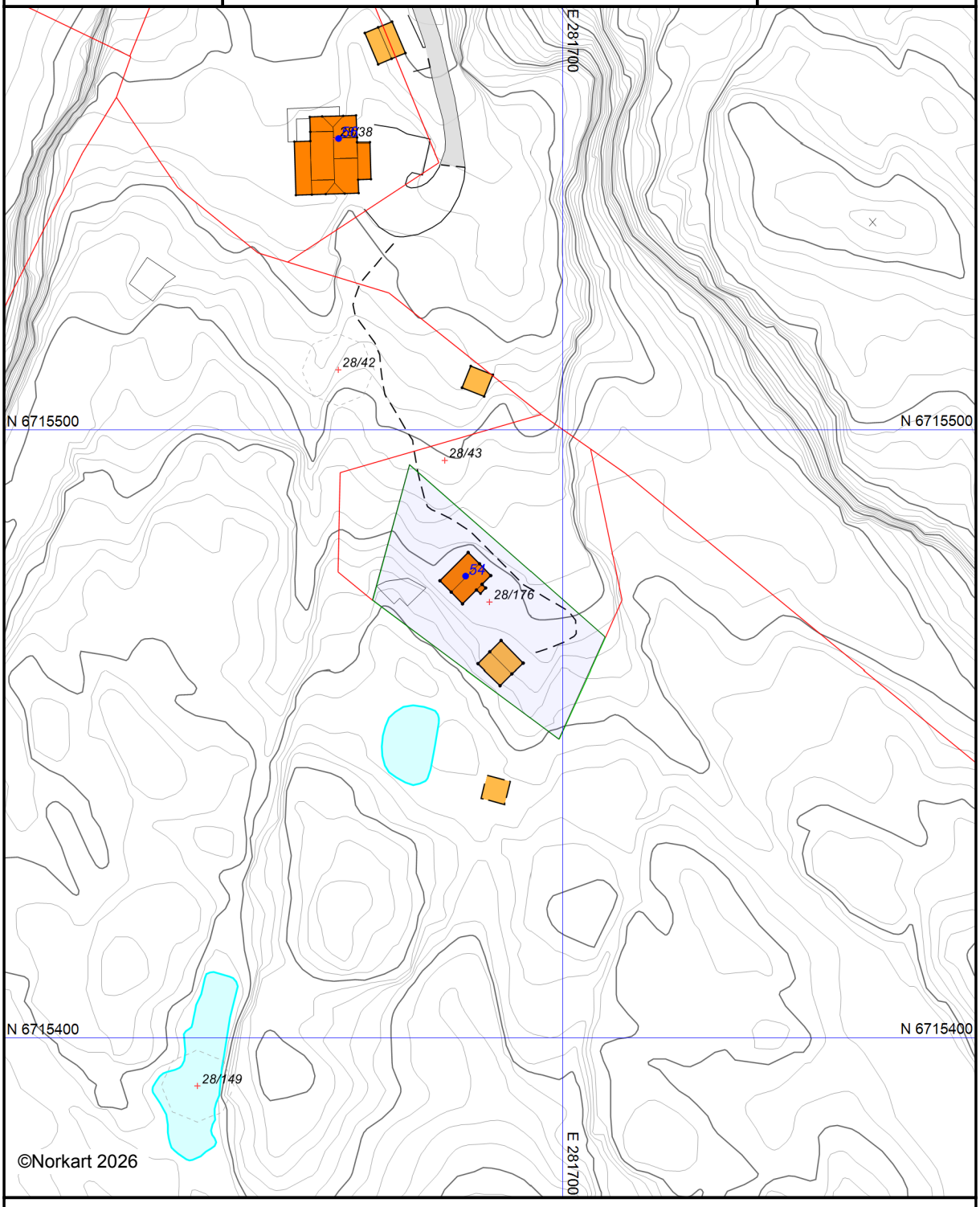
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 28/176
Adresse: Lille Fauskanger 54
Utskriftsdato: 13.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Hjelpelinje veg

Hjelpelinje fiktiv

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

TraktorvegSti

Sti

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Vegdekkekant

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

× Toppunkt

Kyst

Havflate

Innsjøer og vassdrag

Innsjø

Innsjøkant

Bygninger

Grunnmur

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Takriss

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Askøy kommune

Adresse: Postboks 323, 5300 Kleppestø

Telefon: 56 15 80 00

Utskriftsdato: 15.07.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lille Fauskanger 54, 5314 KJERRGARDEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eurofins Environment Testing Norway (Bergen)
F. reg. NO9 651 416 18
Sandviksveien 110
5035 Bergen

Tlf: +47 94 50 42 42
bergen@etn.eurofins.com

NORSK AKKREDITERING TEST 003

Marit Loe Bjørnstad
Rødbergveien 25
0591 Oslo
Attn: Marit Loe Bjørnstad

AR-26-MX-021770-01

EUNOBE-00098326

Prøvemottak: 21.07.2026
Temperatur:
Analyseperiode: 21.07.2026 13:55 - 04.08.2026 09:08

Referanse:

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	**441-2026-0721-095**	Prøvetakingsdato:	21.07.2026
Prøvetype:	Privat brønnvann	Prøvetaker:	Oppdragsgiver
Prøvemerking:	Brønnvann fra badet	Analysestartdato:	21.07.2026

	Analyse	Resultat	Enhet	LOQ	MU	Metode	Grenseverdi
	Kimtall 22°C, 68t	>300	cfu/ml	1		NS-EN ISO 6222	max 100
	E. coli	<1	MPN/100 ml	1		NS-EN ISO 9308-2	max 0
	Koliforme	1	MPN/100 ml	1	<1-6	NS-EN ISO 9308-2	max 0
	pH målt ved 22 +/- 2°C						
	pH	5.2		4	0.2	NS-EN ISO 10523	6.50 - 9.50
	Turbiditet	1.4	FNU	0.1	40%	NS-EN ISO 7027-1	
	Farge (410 nm)	>110	mg Pt/l	5		NS-EN ISO 7887	max 20
	Konduktivitet ved 25°C (målt ved 22 +/- 2°C)	8.12	mS/m	0.15	10%	NS-EN 27888	max 250
a)	Fluorid (F)	0.03	mg/l	0.02	40%	NS-EN ISO 10304-1	
a)	Nitrat (NO3-N)	0.021	mg/l	0.005	30%	NS-EN ISO 15923-1:2024	max 10
a)	Total organisk karbon (TOC/NPOC)	21	mg/l	0.3	20%	NS-EN 1484	
a)*	Hardhet	0.53	°dH	0.02		Kalkulering	
a)	Jern (Fe) direkte	1.4	mg/l	0.0003	15%	NS-EN ISO 17294-2:2023	max 0.20
a)	Kalsium (Ca) direkte	1.3	mg/l	0.05	20%	NS-EN ISO 17294-2:2023	
a)	Magnesium (Mg) direkte	1.5	mg/l	0.02	15%	NS-EN ISO 17294-2:2023	
a)	Mangan (Mn) direkte	0.0066	mg/l	0.0002	15%	NS-EN ISO 17294-2:2023	max 0.05
a)	Natrium (Na) direkte	11	mg/l	0.02	15%	NS-EN ISO 17294-2:2023	max 200

Krav/Forskrift: Drikkevannsforskriften (2017)_V3

Utførende laboratorium/ Underleverandør:

a)* Eurofins Environment Testing Norway (Moss), Møllebakken 50, NO-1538, Moss

a) Eurofins Environment Testing Norway (Moss), Møllebakken 50, NO-1538, Moss ISO/IEC 17025:2017 Norsk Akkreditering TEST 003,

Tegnforklaring:

* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense LOD: Deteksjonsgrense MU: Måleusikkerhet <: Mindre enn >: Større enn
nd: Not detected/ ikke påvist. Bakteriologiske resultater angitt som <1,<50 e.l. betyr «ikke påvist». Resultat «Påvist» betyr større enn LOQ/ LOD

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Beslutningsregel for vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi/-området, er basert på enkle akseptkriterier «delt risiko» (w=0, <50% Probability of False Accept). Det henvises til www.eurofins.no for nærmere beskrivelse.
For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.
Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjennelse. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).
Eurofins er ikke ansvarlig for informasjon oppgitt fra kunde, eller i de tilfeller hvor oppgitt informasjon kan påvirke gyldigheten til analyseresultatene.
Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.

Bergen 04.08.2026

Stig Tjomsland

Kundeveileder (ASM)

Tegnforklaring:

* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense LOD: Deteksjonsgrense MU: Måleusikkerhet <: Mindre enn >: Større enn
nd: Not detected/ ikke påvist. Bakteriologiske resultater angitt som <1,<50 e.l. betyr «ikke påvist». Resultat «Påvist» betyr større enn LOQ/ LOD

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Beslutningsregel for vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi/-området, er basert på enkle akseptkriterier «delt risiko» (w=0, <50% Probability of False Accept). Det henvises til www.eurofins.no for nærmere beskrivelse.
For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.
Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjennelse. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).
Eurofins er ikke ansvarlig for informasjon oppgitt fra kunde, eller i de tilfeller hvor oppgitt informasjon kan påvirke gyldigheten til analyseresultatene.
Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.



Kjære kunde

Takk for at du valgte å analysere ditt vann hos oss. Nedenfor kan du lese mer om hver enkelt analyse vi har utført.

Hvis du ønsker å gjennomføre tiltak for å forbedre kvaliteten på ditt vann, anbefaler vi at du tar kontakt med rørlegger eller konsulent innen vannrensing.

Analyseforklaring[1]

pH
I drikkevannsforskriften er grenser for pH satt til mindre enn 6,5 og større enn 9,5. Det betyr at drikkevannet bør ha en pH mellom disse to verdiene. I merknaden i forskriften heter det at vannet ikke skal være korrosivt. pH-verdi er et mål på vannets surhetsgrad. pH-verdiene angis med tall fra 0 til 14. Vann med pH = 7 betegnes som nøytralt, vann med pH under 7 som surt (lav pH-verdi) og vann med pH over 7 som basisk (høy pH-verdi). Overflatevannet i Norge er som regel surt eller nøytralt.

Konduktivitet (ledningsevne)
I drikkevannsforskriften er grenseverdien for konduktivitet satt til 250 milliSiemens (mS/m). Konduktivitet er et samlet uttrykk for aktiviteten av kationer og anioner i vannet, dvs. et mål på vannets totale saltinnhold. Det heter i merknaden i forskriften at vannet ikke skal være korrosivt, og høyt saltinnhold/ledningsevne kan gjøre vannet mer korrosivt. Man skal være oppmerksom på at høye ledningsevner kan også skyldes kalsiumkarbonat, som motvirker korrosjon. Betydningen av høyt saltinnhold/ledningsevne avhenger altså av de stoffene vannet inneholder. Man bør være oppmerksom på at dersom ledningsevnen i en vannkilde plutselig endrer seg, bør årsaken klarlegges. For en grunnvannskilde kan plutselig endring for eksempel tyde på at det trekkes inn overflatevann i brønnen.

Turbiditet
Drikkevannsforskriften angir «akseptabel for abonnentene» som grenseverdi, og Mattilsynet anbefaler at turbiditeten ikke overskrider 1 FNU. Turbiditet er et mål på uklarhet i vannet, spesielt med tanke på finpartikulært materiale. Årsaken til turbiditet i norske vannkilder kan være sterk algevekst, breslam, utfelte jern- og manganhydroksider, og erosjonsprodukter.

Fargetall
Drikkevannsforskriften angir at fargenivået skal være akseptabel for abonnentene og "ingen unormal endring". Mattilsynet anbefaler at fargetallet ikke overskrider 20 mg Pt/l. Høyt fargetall i norske overflatevannkilder skyldes normalt høyt innhold av humus (organisk materiale fra jord). Hvis humusinnholdet er høyere enn 15 mg Pt/l kan vannet få en synlig gulbrun farge.

Fluorid
I drikkevannsforskriften er grensen for fluorid satt til 1,5 mg/l. Fluoridverdier opp til dette nivået har ingen kjente skadevirkninger på tenner eller helse. I området 1,0-1,5 mg/l oppnås god beskyttelse mot tannråte, men fluortabletter og fluortannpasta bør ikke brukes. I området 1,5-3 mg/l vil omtrent halvparten av barn som drikker vannet på tannflekker, men det er heller ingen kjente helseskader på dette nivået. I området 3-6 mg/l kan tennene bli skjøre og mindre motstandsdyktige, gravide og ammende, samt barn under 7 år bør begrense bruken av dette vannet. Hvis nivået overskrider 6 mg/l er det skadelig for tennene, og mulige helseskader kan oppstå. Slikt vann bør ikke brukes til drikke.

Nitrat
I drikkevannsforskriften er grenseverdiene for nitrat satt til 50 mg/l på bakgrunn av fare for utvikling av methemoglobinemi hos spedbarn. Nitrateksponering fra norsk drikkevann er lav, og utgjør generelt ingen helserisiko for befolkningen. Drikkevann fra gravde brønner i jordbruksintensive områder kan inneholde mye nitrat, og representerer en helserisiko for brukerne. Ved nyanlegg av brønner bør det tilstrebes lavest mulig nitratinnhold.



Totalt organisk karbon (TOC)
I drikkevannsforskriften er grensen for TOC betegnet som "Ingen unormal endring". Generelt bør ikke TOC-verdien vesentlig overstige 3 mg/l. TOC skyldes ofte organisk materiale i form av humusstoffer i vannet. I en rekke vannforekomster kan innholdet av organisk stoff være høyt på grun av alger. Vannforekomster kan også ha høyt innhold av organisk stoff pga. utslipp fra jordbruk og næringsmiddelindustri. Organisk materiale i vannet vil fremme mikrobiologisk vekst i ledningsnettet.

Hardhet, kalsium og magnesium
Det er ikke oppgitt grense for hardhet i drikkevannsforskriften. Kalsium forårsaker sammen med magnesium hardt vann. Bruksmessige problemer blir særlig merkbare når kalsium-innholdet overstiger 25 mg Ca/l, og problemene øker ettersom hardheten øker. Høy hardhet forårsaker redusert vaskeeffekt på grunn av utfelling av uløselig kalksåpe. Videre kan det ved oppvarming av vannet skje utfelling av kjelstein (kalsiumkarbonat, $CaCO_3$). Dette vil igjen kunne forårsake skade på elektriske varmeelementer. Samtidig er det gunstig at kalsiumkonsentrasjonen ikke er for lav fordi dette beskytter mot korrosjon.

Jern
I drikkevannsforskriften er grenseverdien for jern satt til 0,2 mg/l Fe. Jern i vannforekomster kommer normalt fra sedimentene, berggrunnen eller jordsmonnet. Høye konsentrasjoner skyldes gjerne at jern er bundet til organisk materiale i vannet (humus) eller tæring på jernrør. Høye nivåer av jern har ingen kjente helseskader for et flertall av befolkningen, med mindre man har en arvelig disposisjon for jernoverskudd (hemokromatose). Forhøyede jernkonsentrasjoner vil kunne medføre bruksmessige problemer i form av farge og også gi vekstmuligheter for bakterier.

Mangan
I drikkevannsforskriften er grensen for mangan satt til 0,05 mg/l og er basert på bruksmessige aspekter. Mangan kommer normalt fra berggrunnen og er vanligvis lavere enn 0,05 mg/l i norske vannkilder. Innholdet kan imidlertid være høyere i humusholdig vann, i eutrofe innsjøer, og under oksygenfattige forhold i grunnvann (opptil flere mg /l) og i dypere lag av innsjøer i stagnasjonsperiodene. Et høyt nivå av Mangan kan på samme måte som jern felle ut som svarte/brune partikler, og også bidra til bakterievekst. Et stort inntak av mangan kan ha skadelig virkning på sentralnervesystemet.

Kimtall
I drikkevannsforskriften er grensen for kimtall satt til 100 cfu/ml. Kimtall brukes som en mål på den mikrobiologiske aktiviteten i vannet, og er totalt antall dyrkbare mikroorganismer i vannet under bestemte betingelser. Høyt kimtall kan indikere slam-/biofilmdannelse i vannsystemet, men gir ingen informasjon om eventuell tilstedeværelse av sykdomsfremkallende bakterier.

E. coli
E. coli skal i henhold til drikkevannsforskriften ikke påvises, dvs <1 MPN/100 ml (et slikt resultat er det samme som ikke påvist). *E. coli* er en termotolerant koliform bakterie som forekommer i store mengder i avføringen til mennesker og dyr. Funn av *E. coli* i en vannprøve er en klar indikasjon på fersk forurensning av drikkevannet. Påvist *E. coli* forårsaker ikke sykdom, men indikerer at sykdomsfremkallende bakterier, virus og parasitter kan være tilført drikkevannet. Ved funn av *E. coli* i drikkevannet skal tiltak umiddelbart iverksettes, og vannet må kokes før bruk.

Koliforme
Koliforme bakterier skal i henhold til drikkevannsforskriften ikke påvises , dvs <1 MPN/100 ml (et slikt resultat er det samme som ikke påvist). Koliforme bakterier er en stor gruppe bakterier som kan vokse i vann, jordsmonn, og i tarmen til mennesker og dyr. Lave utslag av koliforme bakterier (mindre enn 10 MPN/100 ml) kan forekomme i mindre vannkilder som brønner og borehull. Hvis *E. coli* ikke er påvist,og man heller ikke mistenker at vannkilden er forurenset, er ikke et slikt resultat grunnlag for å fastslå at vannet er forurenset med tarmbakterier.



Natrium
I drikkevannsforskriften er grensen for natrium satt til 200 mg/l av smaksmessige årsaker. Høyt innhold av natriumsalter vil kunne gi saltsmak på vannet. Natriuminnholdet i overflatevannkilder er vanligvis 1-15 mg Na/l, og er høyest nær kysten som følge av havvannspåvirkning. I grunnvann kan innholdet variere fra 1 til flere hundre mg/l. Innholdet av natrium i norsk drikkevann er generelt lavt, og innebærer ingen generell helserisiko for befolkningen. Natriuminnholdet i enkelte grunnvannsbrønner kan være forhøyet, og vil kunne representere et problem for personer som må leve på saltfattig diett.

1. Folkehelseinstituttet (FHI), Kjemiske og fysiske stoffer i drikkevann: https://www.fhi.no/nettpub/stoffer-i-drikkevann/kjemiske-og-fysiske-stoffer-i-drikkevann/kjemiske-og-fysiske-stoffer-i-drikkevann/

Eurofins Environment Testing Norway AS
Møllebakken 50, N-1538 Moss
Postboks 3055, N-1506 Moss
T | 09440
F | + 47 69272340
miljo@eurofins.no
Org.nr: NO 965 141 618
www.eurofins.no

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.