



Kleppegrend tomt

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	0
Kr 990 000,-	
OMKOSTNINGER	ENERGIMERKING
26 100,-	- Ikke angitt
TOTALPRIS	TOMTEAREAL
1 016 100,-	908 m ² (eiet)
BOLIGTYPE	
Tomt	
EIEFORM	
Eiet	
ANTALL SOVEROM	

Din megler



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler har jeg hjulpet hundrevis av kunder trygt gjennom både små og store boligsalg. For meg handler det ikke bare om å selge en bolig – det handler om å skape en helhetlig og trygg prosess for deg som kunde, med skreddersydd rådgivning,

Bygg din drømmebolig! 908m² solrik boligtomt i et attraktivt område. Avsatt til boligbebyggelse.

Kun 5 minutter fra Kleppestø senter finner du en solrik tomt på 908m² i et attraktivt boligfelt. Her har du mulighet til å bygge din drømmebolig i landlige omgivelser samtidig som du har nærhet til barnehager, skoler og alt av servicetilbud du skulle ha behov for i hverdagen!

Høydepunkter:

- Eiendommen avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel
- Barnevennlig nabolag
- Gangavstand og trygg skolevei til flere skoler og barnehager
- 3 min gange til Askøy senter
- 3 min gange til busstopp med 6 ulike linjer
- 4 min gange til Spar Follese
- 5 min til Kleppestø senter

Kleppegrend

X

Q

SE EIENDOMSINFORMASJON

^

X

Kommunenr.

4627

Kommune

ASKØY

Gårdsnr.

9

Bruksnr.

301

Festenr.

0

Seksjonsnr.

0

Type

Grunneiendom

☒ MARKER EIENDOM

LUKK

VIS MER INFORMASJON



Tomten er avsatt itl boligbebyggelse







KLEPPEGREND TOMT

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 990 000

Omkostninger kjøpers beløp

990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

24 750,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Pantattest kjøper)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

26 100,00 (Omkostninger totalt)

1 016 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 1 016 100

Eiendomsskatt

Askøy kommune innfører eiendomsskatt i 2025. Denne er satt til 1 promille av 70 prosent av den beregnede markedsverdien i skatteetaten. I tillegg kan det trekkes fra et bunnfradrag på kr 400.000 pr. godkjente boenhet.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter for eiendommen er ikke fastsatt, da eiendommen ikke er bebygget. Kjøper må betale for tilknytningsgebyr for vann og avløp. Dette kommer i tillegg til kjøpesummen.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 2 400 000(2023)

Info om formuesverdi: Formuesverdien for ubebygget tomt skal ved førstegangs verdsetting verken overstige 80% av eiendommens kostpris eller 80% av eiendommens markedsverdi. Ved senere år skal denne formuesverdien videreføres, men med en eventuell årlig fastsatt oppjustering.

Når bygg på eiendommen er påbegynt fastsettes formuesverdien etter andre regler. Se mer på Skatteetatens nettside.

Beliggenhet

Boligtomt i et etablert og attraktivt boområde med kort avstand til de fleste gjøremål. Det er gode solforhold på eiendommen på midtsommerstid.

Omgivelsene er svært barnevennlige med kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg som sørger for gode oppvekstsvilkår.

Fra eiendommen er det i underkant av 1 minutts kjøretur / kort gange til AMFI Askøy med et bredt utvalg av butikker og restauranter. Nærmeste dagligvarebutikk Coop Extra Askøy ligger bare 4 minutters gange unna. Videre er det 11 minutters gange til Rema 1000 Askøy. Det bare en kort kjøretur til Kollevågen badestrand. Her er det en flott badeplass med sandstrender, turstier og eget grillhus - perfekt sted å dra på sommerstid.

Kort vei til Kleppestø, kommunens administrasjonssenter. Her finnes alt av offentlige tilbud samt handlesenteret Kleppestø senter. Fra Kleppestø kan du også ta hurtigbåten til Bergen sentrum med en overfartstid på ca. 12 minutter. Ønsker du å ta bilen, er kjøretiden til Bergen sentrum rett i underkant av 20 minutter. Nærmeste busstopp "Askøy senter" ligger kun 3 minutters gange fra eiendommen.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Emera visningsskilt.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 908 m²

Tomtestørrelse: 908 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Tomt

Innhold Standard Eiendommens tilstand Øvrig informasjon

Adresse

Kleppegrend tomt, 5308 KLEPPESTØ

Gnr. 9, bnr. 301, ideell andel 1/1
i Askøy kommune.

Selger

Tomas Navikas og Evelina Naviké

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplanens arealdel 2012-2023, datert 13.12.2012, avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:
- Planforslag: Kommuneplanens arealdel 2024-2036.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Tinglyst 14.09.2021 - Dokumentnr: 1132599 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:9 Bnr:483
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Askøy Kommune, org. nr: 964 338 442
Gnr 9 bnr 483 har veirett og rett til å bruke avkjørsel til privat adkomstvei over gnr 9 bnr 301. Denne avtalen kan ikke slettes uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune sitt samtykke.

Tinglyst 03.03.1998 - Dokumentnr: 2301 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:9 Bnr:12
Over gnr 9 bnr 12 i Askøy er det anlagt vei som gir adkomst til riksvei 562.

Undertegnede, som er hjemmelshaver til gnr 9 bnr 12 i Askøy, gir med dette den som til enhver tid er eier av gnr 9 bnr 301 i Askøy rett til å benytte den eksisterende vei som er anlagt over bnr 12.

Tinglyst 12.11.1999 - Dokumentnr: 12088 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:9 Bnr:316
Med flere bestemmelser
Gnr 9 bnr 301 har veirett over bnr 316. Rettigheter tilhørende gnr 9 bnr 12 i Askøy skal følge bnr 316.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Vei:
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Vann og avløp:
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp, og kjøper vil dermed måtte søke om tilknytning til det offentlige vann- og avløpsnett.

Konsesjon

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne en egenerklæring om konsesjonsfrihet ettersom eiendommen er ubebygget.

Diverse

Faste, løpende kostnader:
Da eiendommen er ubebygd er det per i dag ikke faste løpende kostnader. Det må påregnes årlige utgifter til

kommunale avgifter, renovasjon, energi/strøm, bygningsforsikring og fellesutgifter til drift og vedlikehold av vei, vann- og avløpsledninger.

Typiske utgifter for kjøp av tomt er:
Alle arbeider og gebyrer med søknader om bygging, opparbeidelse av tomt og vei, sikringsarbeider, vann-avløpsledninger og tilknytningsavgifter til kommunen og evt. private anlegg, teleledninger, oppføring av bygg, m.m. Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emerai forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger opplyser om at ved søknad om oppføring av enebolig datert 23.08.2023 ble det gitt avslag på dette av Askøy Kommune ved seksjon for vegforvaltning grunnet avkjørselen i Juvik. For mer info om dette kontakt megler.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Lovanvendelse

Overordnede vilkår
Informasjonen i denne salgsoppgaven er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt av selger, samt data hentet fra offentlige instanser som kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i all dokumentasjon som er en del av salget – inkludert salgsoppgave, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Dersom forhold er tydelig beskrevet i disse dokumentene, anses kjøper som kjent

med dem. Slike forhold gir ikke grunnlag for mangelskrav – også om dokumentasjonen ikke er lest.

Potensielle kjøpere anbefales å foreta en grundig befarings av eiendommen, gjerne i selskap med fagperson, før bud legges inn. Dersom kjøper velger å kjøpe eiendommen uten å ha sett den, kan vedkommende ikke senere reklamere på forhold som burde vært oppdaget ved en normal besiktigelse.

Dersom noe er uklart, anbefales det at interessenter tar kontakt med megler eller egne rådgivere for avklaringer før bud inngis.

Avtalen mellom kjøper og selger, sammen med all relevant informasjon som har vært gjort tilgjengelig før kjøpet, regulerer partenes rettigheter og plikter. Kjøpet omfattes også av reglene i avhendingsloven. Ulike betingelser gjelder avhengig av om kjøper er definert som forbruker eller ikke – dette utdypes i de følgende avsnittene.

Siden det gjelder ulike vilkår for forbrukere og ikke-forbrukere, kan selger vurdere budene ulikt. Dersom en næringsdrivende eller annen ikke-forbruker gir bud, har selger et redusert ansvar for eventuelle mangler, ettersom eiendommen selges med forbehold om tilstanden ("som den er"). Slike bud kan derfor bli prioritert, selv om de økonomisk sett er lavere enn bud fra forbrukere. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og har ingen plikt til å velge det høyeste.

Alle budgivere må i budskjemaet oppgi om de handler som privatperson (forbruker) eller i næringssammenheng. Det vil bli opplyst dersom det foreligger bud fra en budgiver som ikke er forbruker.

Hva regnes som forbrukerkjøp?

Et kjøp regnes som et forbrukerkjøp når kjøperen er en fysisk person som ikke handler hovedsakelig som en del av næringsvirksomhet.

Regler som gjelder ved forbrukerkjøp

Dersom boligen ikke oppfyller kravene som er avtalt, eller bryter med bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8, anses den å ha en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt feil eller mangelfulle opplysninger, eller dersom viktige forhold ikke er opplyst og dette har hatt betydning for kjøpsbeslutningen. I slike tilfeller kan det være aktuelt å fremme krav. Avvik mellom oppgitt og faktisk areal kan gi grunnlag for krav etter avhendingsloven § 3-3, forutsatt at forskjellen utgjør minst 2 % og minst én kvadratmeter. Ved krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader inntil kr 10 000 – dette fungerer som en egenandel.

Hva regnes som ikke-forbruker (næringskjøp)?

Hvis kjøper er et selskap, eller en person som handler i forbindelse med næringsvirksomhet, anses kjøpet som et næringskjøp og ikke som forbrukerkjøp.

Vilkår for ikke-forbrukere

For kjøpere som ikke er forbrukere, selges eiendommen med et begrenset ansvar fra selgers side. Kjøpet skjer i så fall med forbehold om tilstanden slik den fremstår på overtakelsestidspunktet – "som den er" – med mindre noe annet er eksplisitt avtalt. Det betyr at selger kun er ansvarlig for mangler som bryter med den inngåtte avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9.

Reglene om arealavvik i § 3-3 andre ledd fravikes, og eventuelle arealfeil vurderes i henhold til § 3-8. Undersøkelsesplikten gjelder også fullt ut for ikke-forbrukere, og disse kan ikke påberope seg forhold som kunne vært avdekket ved vanlig undersøkelse før kjøpet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler. Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig. For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 60 000,00

Tilrettelegging: kr 15.0000

Markedspakke: kr 21.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 6.900

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 103 800,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

erlend.stokmo@emera.no

Tlf: 450 54 488

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

12.08.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

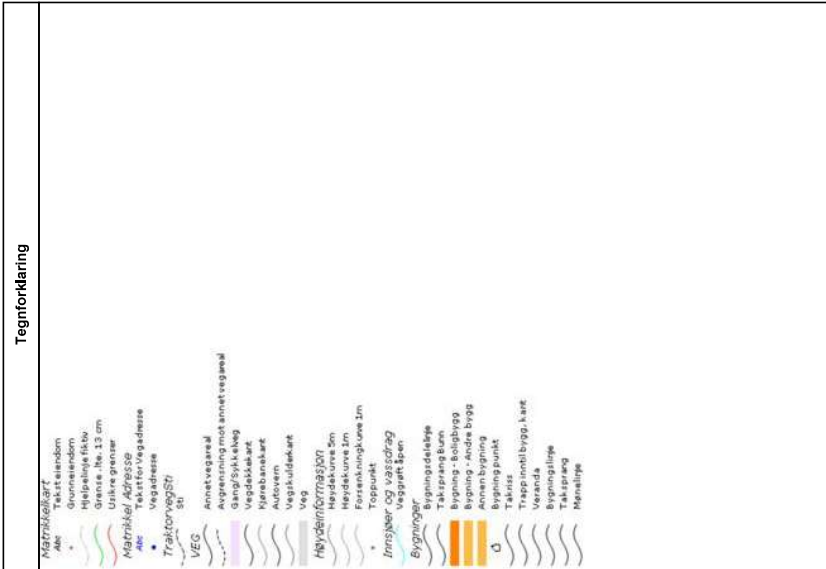
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i

landet eiendommen ligger.

KLEPPEGREND TOMT

VEDLEGG



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	301	Festentr.	Seksjonsnr.
------------	------	----------	---	----------	-----	-----------	-------------

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan finnes i planinformasjonen på eiendommen. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
 Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|---|
| 1 | Kommunedep. planer | 1 | Kommunedep. planer under arbeid |
| 2 | Reguleringsplaner | 2 | Reguleringsplaner under bakken |
| 3 | Reguleringsplaner over bakken | 3 | Reguleringsplaner under arbeid |
| 4 | Reguleringsplaner bunn | 4 | Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |
| 5 | Bebyggelsesplaner | 5 | Bebyggelsesplaner over bakken |
| 6 | Bebyggelsesplaner under bakken | 6 | Midlertidige forbud |

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

[illegible]

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Navn	Status	Plantype
9002	Kommuniplanens arealdel 2024-2036	Planlsslåg	Kommuniplanens arealdel



Tegntorklaring	
	Kommunepåplan/Kommunedsplan FEL 2008
	Fasezone-grens
	Fasezone - Høydeplanleggingsslag (inkl. høyde)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedlagtefelt/dokkamen
	Stasjonsone
	Stasjonsone - Gul zone iht. T-1442
	Stasjonsone - Gul zone iht. T-1442
	Angitthensingsone
	Angitthensingsone - Hensyn til utleide
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur
	Angitthensingsone - Hensyn til grunnmur

DEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER

Kapittel 1 – Rettsvirksomheter

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

Vedtatte reguleringsplaner¹ 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 – Ubyggingsavtaler

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 for det foretligge reguleringsplan:

- a) Områder avsatt til arealformål fremtidig bebyggelse og anlegg, med tilhørende underformål. For områder avsatt til arealformål fritidsbebyggelse med påskrift "N" i plankart (Nautsområder) 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 for 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 for 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 for 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 for 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 for det er etablert ny fylkesveg (Sløtebekke – Helelevik).

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

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 for 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 etendommer 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 m².

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 utlopsonråde (i henhold til tenakart) er mulige fareområder for steinsprang. Det kreves geologisk undersøkelse for 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 ¹ til antall p-plasser pr. enhet basert på formål (avrundet oppover til nærmeste hele plass – kun bil)	
		Bil	Sykkel
Virksomhet/formål	Enhet		
Rekkehus/bolig med 4 eller færre enheter	Boenhet	2	-
Rekkehus/bolig med 5 eller flere enheter	Boenhet	1,5 ¹	0,5
Fritidsbolig	Bruksenhet	1	-
Næst med eget gar./bmr./seksjonsnr.	Bruksenhet	1	-
Lager	250 m ² (BRA)	1	-
Forretning	40 m ² (BRA)	1	0,2
Småbåtanlegg med inntil 20 plasser	3 båtplasser	1	-
Småbåtanlegg med 20 eller flere plasser	3 båtplasser	1	0,3
Helseinstitusjoner	Årsverk	0,5 ¹	0,2

Skoler og barnehage	Ansatt	0,6 ¹		0,2		1	
		Barn under 8 år	0,2 ¹	-	-	0,5	0,5
Fotballbane	Barn over 8 år	-	0,2	0,2	0	0	0
	Bane	25 ^{1,2}	25	25	25	25	25
Idretts- og svømmehall	Hall	60 ^{1,2}	60	60	80	80	80
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,6 ¹	0,6	0,5	1	1	1
Treningssester	50 m ² (BRA)	1	1	0,5	1	1	1
Kontor	50 m ² (BRA)	1	1	0,5	1	1	1
Industri /verksted	100 m ²	1	1	-	1,5	1,5	1,5

¹ Av antall beregnede plasser skal minimum 5 % (avrundet oppover til nærmeste hele plass) være utformet og reservert for forflyttingshemmede. 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 grn. 13, bnr. 278 gjelder en byggegrense mot sjø på 6 meter.
- b) For områder avsatt til arealformål fritidsbebyggelse med påskrift "N" i plankart (nautsområder) gjelder en byggegrense mot sjø på 0 meter.

For områder avsatt til arealformål sanfærdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med tilhørende underformål, og områder avsatt til arealformål småbåtanv, 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:

- 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 m².

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 *(Umtak for bebyggd fritids eiendom) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr.5.*

På uregulert bebyggd 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 m² til eksisterende fritidsbolig.
- b) Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 30 m² på eksisterende fritidsbolig.
- c) Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m².
- 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 m². Tiltak som medfører at fritidsboligen får et samlet bruksareal (BRA) over 100 m² 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 kulturmåne) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5 og 7.*

Alle tiltak nærmere enn 100 meter fra automatisk fredet kulturmåne 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.

- a) Byggegrensen mo sjø i områder avsatt til arealformål landbruk, natur og friluftsmål 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 årsikker vannføring, med tilhørende bun 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 årsikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene, jf. definisjonen i vannressursloven § 3.

Bestemmelsene for vassdrag gjelder også for:

- a) kunstige vannløp med årsikker vannføring umtatt 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 friluftsmål 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 bebyggd del av eiendom.

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

På uregulert bebyggd 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 m² til eksisterende bolig.
- b) Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m² på eksisterende bolig.
- c) Garasje med bruksareal (BRA) inntil 50 m², evt. tilbygging til eksisterende garasje under fortsetting av at garasjen samlet ikke får bruksareal (BRA) på mer enn 50 m².
- d) Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m².

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 *(Krev til minste utecoppholdsareal - MUA) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Ved oppføring av boliger med 4 eller færre boligenheter gjelder følgende krav til minste utecoppholdsareal (MUA) på tonten ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak hvor utnyttelsesgrad eller krav til utecoppholdsareal ikke trengir av gjeldende arealplan.

- a) For boenheter hvor bruksareal er lik eller større enn 65 m² – minimum 125 m² per boenhet, hvorav minimum 75 m² skal være privatareal.
- b) For boenheter hvor bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m² – 100 m², hvorav minimum 50 m² skal være privatareal.

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

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

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

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det, innenfor planområdet, avsattes minimum 50 m² felles utecoppholdsareal per boenhet.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, farconrårder, 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 utarealet. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevn døgn klokken 15.00.

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

Følgende krav til lekeplasser gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner:

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 utryddingstruede 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 utryddingstruede 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 for 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, Spreidt fritidsbebyggelse

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

Det kan tillates oppført fritidsbolig med bruksareal (BRA) inntil 150 m².

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 driftbygninger) 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 (Tilkoms) Hjemmel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.

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

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

Pkt. 8-4 (Uttak 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, Spreidt 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 utoppholdsareal - MUA) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

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

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

Pkt. 9-4 (Avstand til driftbygninger) 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 (Tilkoms) Hjemmel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.

Tilkomsveger skal utformes og plasseres slik at det legges til rette for felles benyttelse for eksisterende og påregnelig fremtidig bebyggelse i området. Eksisterende tilkomsveger 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.

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 utryddingstruede 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 utryddingstruede 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 for 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 unyttes 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 fridlsbolig, 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.

Pkt. 13-3 (H110_4 – H110_7 *Klausuleringsbestemmelser Askevatten*) *Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*
Det tillates ikke nydrkning av mark med mindre det dokumenteres at arealet dreneres ut av nedbørsfeltet. Nydrkning og masseutskifting er uansett forbudt nærmere enn 50 meter fra vann og tillopp.

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

Pkt. 13-9 (H110_4 – H110_7 *Klausuleringsbestemmelser Askevatten*) *Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*
Nyetablering av næringsvirksomhet som kan medføre forurensende utslipp er forbudt.

Pkt. 13-10 (H110_4 – H110_7 *Klausuleringsbestemmelser Askevatten*) *Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*
Beiting, riding og annen ferdsel av husdyr skal skje på en måte som ikke medfører fare for forurensning av vannkilden. Flund 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 Askevatten*) *Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*
Det er forbudt å bringe inn nye, levende organismer/ arter i nedbørsfeltet.

Pkt. 13-12 (H110_4 – H110_7 *Klausuleringsbestemmelser Askevatten*) *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. Flotning av tommer nærmere enn 100 meter fra inntak til renseanlegget er ikke tillatt. I forbindelse med flotning kan kun båt med elektrisk motor benyttes.

Pkt. 13-13 (H110_4 – H110_7 *Klausuleringsbestemmelser Askevatten*) *Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*
Fiskeing er kun tillatt for grunneiere med fiskerettigheter i nedborsområdet. Det er ikke tillatt å leie ut eller selge fiskekort.

Pkt. 13-14 (H110_4 – H110_7 *Klausuleringsbestemmelser Askevatten*) *Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*
Det er ikke tillatt med organiserte fridsaktiviteter, leirslagning, stevner eller lignende.

Militerovner tillates ikke. Det er heller ikke tillatt for enkeltpersoner å sette opp telt, bobli 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 Askevatten*) *Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*
Jakt i nedbørsfeltet må ikke medføre risiko for forurensning av vannkilden. Slaktning skal utføres i en avstand på minimum 50 meter fra vann og tillopp.

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

Kapittel 15 – Farsone

Pkt. 15-1 (H360 *Farsone – Skytebane*) *Hjemmel: Pbl § 11-8 a)*
Hensynssonen H360_1 ligger innenfor grensene til plan 118 – Munkebom 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 kulturmiljø*) *Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Båndlagt med hjemmel i lov om kulturmiljø. Alle tiltak må avklares med kulturvermyndighet.

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 – Gjennomføringsone

Pkt. 17-1 (H810 *Gjennomføringsone – krav om felles planlegging*) *Hjemmel: Pbl § 11-8 e)*
Ved regulering av H810_1, H810_2 og H810_3 skal det utarbeides områdeplaner for det utarbeides detaljreguleringsplaner. Arealet i sonen skal vurderes i sammenheng med arealet avsatt til sentrumsformal for å sikre areal til nødvendige sentrumsfunksjoner og legge til rette for forretning av boligområder.

Pkt. 13-3 (H110_4 – H110_7 *Klausuleringsbestemmelser Askevatten*) *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 Askevatten og i dets nedbørsfelt som kan medføre fare for forurensning 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 Askevatten*) *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.

Fridsendedommer 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 Askevatten*) *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 Askevatten*) *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 forurensning 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 Askevatten*) *Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

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

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

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

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 boligetendommer som ikke medfører flere boenheter.
- Gjennombygging 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 Askevatten*) *Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*
Lagring og bruk av gjødsel, utføring eller annen organisert samling av dyr, herunder beiting av dyr, tillates ikke uten etter godkjenning fra vannverkseier.

Det er ikke tillatt å øke spredtearealet.

Pkt. 13-18 (H110_5 – *Klausuleringsbestemmelser Askevatten*) *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 – Rod sone lth. T-1442*) *Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*
I soner H210 (rode 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 lth. 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 støvfølgig utredning for området kan vurderes unnyttet med ny bebyggelse til støyfølsom bruk, jfr. pkt. 14-1, 2. ledd. Utredningen må dokumentere at krav i gjeldende regelverk tilfredsstilles.

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: Oy 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 allmenheten. Eksisterende stier og tilkomst til disse skal ivaretas.

Pkt. 18-2 *(H530_4, -7, -8 og -9: Markområdene – 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 urfriluftso områder vs sett til LNF-formål og de tiliggende områdene vs sett 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 sanitær- og teknisk karakter.

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

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

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

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

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

Område 4 (H 540_4): Damskjerneset- Follesemarka (iennom Hauvaddalen)

Gjennomgående grunnstruktur fra tilgjengelig strandsona til turområde i Follesemarka skal opprettholdes. Det må spesielt tas hensyn til gammelt veifar mellom Strusshamm og Hetlevik.

Område 5 (H 540_5): Innang til Krokåsdaalen

Tilkomst til Krokåsdaalen 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 strandsona må ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør grunnstrukturen 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 utstikspunkt på "Gråskollen" må ivaretas.

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

Område 9 (H 540_9): Klubben – Solfjell - Kleppeset.
Strandsona med badeplass skal holdes tilgjengelig for allmenheten. Gromstrukturen skal ivaretas i områdeplan.

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

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

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

Område 13 (H 540_13): Skjendal
Området brukes til akebakeløp 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 allmenheten slik det er tiltenkt i opprinnelig reguleringsplan

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

Område 16 (H 540_16): Kvernhusdaalen

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

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

Område 18 (H 540_18): Norddal/Kleppe
Området skal ivaretas som et aktivt nærturområde med opparbeidede stier og lekeområde for skole og bomeige.

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

Område 20 (H 540_20): Polleleyn
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): Munkeløhm vest
Gjennomgående grunnstruktur fra hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) til Dronningen og viktig vitkorridor skal opprettholdes.

Område 20 (H 540_20): Nordre Sprengsdaalen
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- Sandvikshaugen
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. Grom korridor ned til Hopsvatnet skal holdes åpent.

Område 24 (H 540_24): Eide
Gromstrukturen 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): Lilleskollia/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. Kattvegetasjonen må opprettholdes for å skjerme bebyggelse mot trafikkusøy.

Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner

jf. bestemmelsenes pkt 1-1.

Planid	Plannavn	Ikrafttred.
00001-00	Nedre Kleppsto	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	01.11.1981
00002-02	Reg. endring vedr. vegbreidde og gjennomkjøringsmulighet, Dalavægen	25.02.1985
00002-03	Gnr 7 bnr 12, 16 m fl., Kleppsto	11.03.1991
00003-00	Myrane - øvre Kleppsto	29.04.1968
00003-01	Omreg. til terrassehus, Myrane, Begheim	01.09.2004
00004-00	Øvre Kleppe, Kleppsto	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	Tonieselskapets felt - Øvre Kleppe	12.10.1967
00007-00	Dyralsfjell - Kleva, Øvre Kleppe	14.03.1969
00007-02	Reg. endr. for veg Flossmyra, Øvre Kleppe	17.10.2002
00008-00	Del av Nedre Kleppsto	14.04.1973
00008-02	Omregulering, Terrassehusprosjekt Nedre Kleppsto	23.10.2003
00008-03	Reg. endring for omlegging av RV 562 nord for Kleppsto senter	13.11.1986
00008-04	Reg. endring for fortun langs RV 562	22.09.1983
00010-00	Nordre Grøndal	05.03.1974
00011-00	Ekrene / Asteidet	05.04.1972
00012-00	Område ved Nyvatnet	21.07.1969
00014-00	Bakarvægen, Søre Erdal	03.01.1968
00014-08	Reg. endr. gnr 6, bnr 107 – Flovv. (Bakarvågten.)	21.02.2002
00014-10	Reg. endr. gnr 6, bnr. 1126- Bakarvågten	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	Kleppsto / Florvåg	10.12.1959
00015-10	Gnr 6 bnr 980 og 3. Olanuset, 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 Orlaugen, 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 Orlaugen	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	Heilevik skuleområde	04.07.1963
00017-11	Veikryss ved Heilevik skole	12.05.1977
00017-12	Reg. endring gnr. 13 bnr 91,96 og 173 m fl.	14.11.1985

22

00017-13	Reg. endring gnr. 13, bnr 242	25.06.1987
00019-00	Bastneset, Heilevik	28.04.1970
00020-00	Krøke-/ Håvestolen	12.06.1969
00021-00	Ekrene / Follese	18.03.1969
00022-00	Holmedalen - del av Øvre Kleppe	14.12.1973
00022-13	Veg fra Tassedalene til Rundschaugen, Ø. Kleppe	29.09.2005
00022-17	Veg, Holmedalen	22.05.2003
00022-18	Reg. endring gnr. 7, bnr. 87, 76, 216 m fl.	16.09.2004
00022-21	Reg. endring gnr 8, bnr 44, Øvre Kleppe	25.08.1994
00023-00	Adolf Osens Elendom, Mårkoven	25.06.1969
00024-00	Løype, Follese	20.04.1970
00025-00	Helsestuen, 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	Slettefeltet (Åsenfeltet)	26.08.1975
00029-01	Reg. plan/endring for tomtene 127, 127A m fl.	21.11.1979
00030-00	Varøprosjektet	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	27.02.1978
00035-00	Industriområde på Torvgården, Øvre Kleppe	07.07.1976
00036-00	Thorsenfeltet, Florvåg	07.02.1977
00038-00	Idrettsplass og veg ved Vevågen, Heilevik	23.06.1977
00039-00	Rindane, Florvåg	23.06.1977
00040-00	Hanøy kai	20.01.1977
00041-00	Frydelund, Nordre Erdal	27.03.1980
00042-00	Svartskoghetane	09.02.1977
00043-00	Myrane, Kleppsto	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	Bastneset, 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	Frområde Kollevåg	04.12.1979
00052-02	Reguleringsendring industriområde Mjølkekvivarden	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

23

00057-00	Skansen Florvåg	14.11.1985
00059-00	Flagget, Strushamn	24.05.1984
00059-04	Endret veglossing Flagget, Strushamn	13.12.2000
00060-00	Erdal kirkeomt	15.05.1982
00061-00	Ask kirke og gravplass	26.05.1983
00063-00	Lofjellområdet	24.06.1982
00063-00	Strushamn senter	24.11.1983
00065-01	Beb.plan for del av Strushamn senter	27.09.2001
00065-04	Ny bebyggelsesplan, mindre vesentlig reg. endring	19.11.2004
00066-00	Holtdalen Erdal	24.11.1983
00067-00	Skiftesvik	28.04.1988
00068-00	Mårkovneset, del av gnr 12	14.11.1985
00068-02	Del av Mårkovneset	12.12.1996
00069-00	Dupeddalen, Herdla	17.04.1985
00071-00	Rutelagets boligfelt, Søre Haugland	14.11.1985
00073-00	Tilførselsveg til Askoybroen	25.02.1988
00074-00	Bullbane ved Træst skole	28.09.1989
00075-00	Signalhuset, Mårkoven	23.06.1987
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 Strushamn	20.06.1991
00079-01	Hanna, Strushamn	11.06.1998
00079-02	Omregulering ved Andeklammen	20.01.2000
00080-00	Eldresenter, Fromreide	27.04.1989
00081-00	Frområde Øvre Kleppe	22.02.1990
00082-00	Boligområde, Mårkesvik	22.02.1990
00084-00	Del av fylkesveg R-212, Kleppsto Heilevik, 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, Strushamnsvannet - Strushamn senter	27.02.1992
00089-00	Boligområde på Tveit, Askoy Gnr. 17 bnr. 109 og121	24.10.1991
00091-00	Svebråtet, Strushamn	17.12.1992
00092-00	Omregulering gnr 7 bnr. 37, 38 m fl., Kleppsto	28.02.1991
00093-00	Del av gnr.13 bnr. 400, m fl., Heilevik	27.12.1995
00096-00	Sellsportsenter, Kollevåg, Hanøvången 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 111, Kollevågten, 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-Svarteåen	29.09.1993
00106-00	Gang - og sykkelveg langs FV R-220, mellom Davanger skole - Kinnafeltet	24.03.1994
00107-00	Del av Kleppsto sentrum	15.06.1995
00107-03	Reguleringsplan for gnr. 7 bnr. 870 Askoy kommune	22.02.2001
00109-00	Strømsnes boligområde	23.04.1998
00110-00	Omregulering Storebom	18.11.1999
00113-00	Vei over Dytreigen på Ask	22.04.2004
	Gnr. 12, bnr. 145 m fl., Heilevik	17.03.2005

24

25

00167-00	Reguleringsendring for gnr.13, bnr.3 m.fl. - Hellevik	29.09.2005
00168-00	Reguleringsplan idrettsanlegg/skoleområde Ravanger	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. 22 m.fl., Tveit	17.03.2005
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	Snakshaugen, Nedre Kleppe, gnr. 9, bnr. 7, 109, 299 m.fl	16.12.2004
00177-00	Gnr.9, bnr. 136 m.fl., Krokkle	18.03.2004
00180-00	Gnr.12 Bnr. 1130, Markkoven	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., Follse	01.09.2005
00186-00	Reguleringsplan for del av gnr. 17 bnr. 266, banehage 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 Ravningertun/Rispedetiet	25.10.2007
00214-00	Del av Rosdalene, gnr.14 bnr.211, 221 og 439	29.09.2010
00218-00	Del av Solhøla, gnr.7 bnr. 599 m.fl.	23.09.2009
00219-00	Del av Austre Vardane, gnr. 4 bnr. 140 m.fl.	10.12.2007
00221-00	Reguleringsplan for Lille Lauvøy, gnr. 19, bnr. 258 m.fl.	01.02.2007
00223-00	RV 562 Fauskanger b&u skole – Skråmesto, g/s-vei med tilhørende infrastruktur	05.03.2008
00224-00	Gjenvinningsstasjon, Ravanger	01.02.2007
00229-00	Evikka, 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 gårdsbanehage, gnr.15 bnr.12	03.05.2007
00240-00	Skriftesvik Marina	03.02.2010
00242-00	Del av gnr. 32, bnr. 114, Nordre Haugland, Reguleringsendring, tomt 4 og 5	21.06.2007
00243-00	Damskjershaugen	10.12.2008
00247-00	Vestheim, gnr.29 bnr.288 m.fl.	03.11.2011
00248-00	Holmedalen terrasse, gnr. 7, bnr. 819 m.fl.	11.03.2009
00250-00	Nipa, Follse, gnr.12 bnr.736 m.fl.	15.12.2010
00256-00	Mjølkvikvarden Nord	05.05.2010

BERGEN VEST EIENDOMSMEGLING AS
VAMALIE SKJÅSTAD
KJØKKELVIKREKENE 20
5 78 LODDEFJORD



Beitler: info@askoy.no
Dato: 17.01.2025
Vår referanse: 365532925552533
Bestilling: C3 225-01-17-53

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bdi om en bekrefet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 1132599 Emhete: 200 Registrert: 14.9.2021 Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr: 4627 ASKØY Gnr: 9 Bnr: 301 Fnr: 0 Snr: 0

X Dokumentet følger vedlage.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeredom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens Kartverk Tinglysing

00263-00	Del av Funeset, Kollevåg, gnr.18 bnr.9 m.fl.	17.06.2009
00265-00	Nordre Midt arthaugene, 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, Strusshamnkrisset, nytt kryss	17.06.2009
00274-00	Rv. 563 Stronsnes – Hop, g/s-veg, vegutbedring	08.03.2012
00276-00	Fv 212 Sletteboska – Hellevik, del 1 (Hellevik), g/s-veg, vegutbedring	21.06.2010
00278-00	Fv 213 Sletteboska – Hellevik, del 2 (ny trasé)	15.12.2010
00279-00	Fv 213 Skiftesvik – Markkoven, g/s-veg, vegutbedring	09.12.2009
00279-00	Fv 216 Skansen (Kleppe), g/s-veg	24.09.2008
00292-00	Del av Seterstølen, 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	Hundetomta, 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	Stolhaugen, del av gnr. 1, bnr. 17	05.05.2010
00306-00	Del av Kyrkjelenvra, kommun.tek.anlegg, gnr.8, bnr.288 m.fl.	28.10.2009
00307-00	Norddal, Luvik gnr. 9 bnr.20 m.fl.	09.12.2009
00309-00	Bakervågen Marina, gnr.6 bnr. 1095 m.fl.	23.09.2009
00311-00	Juvikflaten boligområde	03.11.2011
00313-00	Kleppeto panorama, gnr.7 bnr.228 og 899 m.fl.	22.11.2011
00319-00	Forretnng/lager Nollervik, 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, Follse, gnr.12 bnr.11 m.fl.	03.11.2011
00326-00	Reg.endring Kollevågjern, Omlegging av veg og ny gangveg, Gnr.17 bnr.11 m.fl.	03.11.2011
00333-00	Industriområdet Stølvet, gnr.6 bnr.3 m.fl., Florvåg	22.11.2011
00335-00	Omregulering gnr.9 bnr.366 m.fl. Storebotn	26.04.2012

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1132599/200
Jthentst 2025-01-17 09:57

Kartverket

Side 1 av 2

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Plas i eiendomsregisteret

Tommas Nivikås, Evelina Nivikås

Kjøpsgrunn

Postnummer: 5308

Postboks: 132599

Postkoden: 14 00 2821

Postnavn: Kjøpsgrunn

Postboks: 132599

Postkoden: 14 00 2821

1. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Namn

Tommas Nivikås

Evelina Nivikås

2703 90

050191

1119 2000

2. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Kommunen

Askøy

9

301

9

301

3. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Retting for fast eiendom (veit rett)

4827

9

483

9

483

4. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Retting for person (personlig ansvarlig)

Non

Non

2703 90

050191

1119 2000

2807

050191

1119 2000

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1132599/200
Jthentst 2025-01-17 09:57

Kartverket

Side 2 av 2

4. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne rettigheten gir gir 9 bnr 483 veitst og rett til å bruke arkivert til privat eiendomsregister over gir 9 bnr 301.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

5. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Veitst 9 bnr 483 veitst og rett til å bruke arkivert til privat eiendomsregister over gir 9 bnr 301.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

6. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

7. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

8. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

9. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

10. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

11. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

12. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

13. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

14. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

15. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

16. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

17. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

18. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

19. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

20. Eiendomsregisteret (Eiendomsregisteret)

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

Denne avtale kan ikke stilles uten bygningsmyndighetene i Askøy kommune, og nr 984 338 442, sitt samtykke.

46

 Söderberg & Partners

| Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500

soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADDER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.	En prosess du fortjener Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.
Ærlighet varer lengst Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.	Erfaring som gir resultater Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.



Erlend Stokmo
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

erlend.stokmo@emera.no
+47 450 54 488

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Erlend Stokmo
erlend.stokmo@emera.no
450 54 488



Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING