

The image shows a bright, modern living room. A light-colored sofa is positioned against a wall with vertical wood paneling. On the sofa are several pillows, including one with a striped pattern. A coffee table with a marble top and dark metal frame sits in front of the sofa. On the table are a vase of white flowers, a candle, and some small decorative items. A large potted plant with broad green leaves stands to the right of the sofa. On the wall, a black metal shelf holds several small potted plants. The ceiling has recessed lighting. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Hilleren 4B, 5310 HAUGLANDSHELLA

Flott halvpart av tomannsbolig i barnevennlig område m/dobbel garasje, gode solforhold og kort avstand til skoler, barnehage



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 603 640,-
Selger: Elise Nymo Skogvold

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 112/124 kvm
Tomtstr.: 1016 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 651
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1506250264

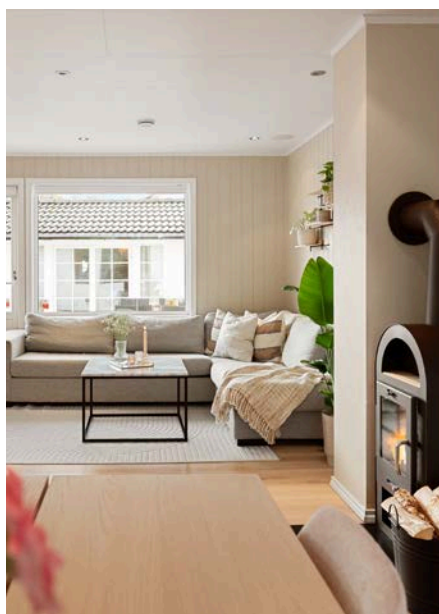
Velkommen til Hilleren 4 B!

Aktiv Eiendomsmegling v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Hilleren 4B! En flott halvpart av tomannsbolig oppført i 2007 med terrasse, idyllisk vinterhage, dobbel garasje og el-billader. Boligen har en sentral beliggenhet på Haugland med gode solforhold og kort gangavstand til buss. Kort vei til Ravnanger senter, skole, butikker, barnehager, idrettsanlegg og tuområder. Ca. 10 min. kjøring til Kleppestø og ca. 25 min. kjøring til Bergen sentrum.

Kort oppsummert:

- 3 soverom
- Dobbelt garasje m/el-billader
- Peisovn og varmepumpe
- Hage
- Pen og tidløs standard
- Stort kjøkken
- Nærhet til Ravnanger senter, skole, butikker, barnehager, idrettsanlegg og tuområder.
- Barnevennlig og attraktivt område.

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	92
Budskjema	179

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m² Hall m/trapp - 13.2m²

Bad - 7m²

Vaskerom - 9.6m²

Soverom - 12.8m²

Soverom - 7.3m²

2. etasje

BRA-i: 58 m² Stue/kjøkken - 48.8m²

Soverom - 8.6m²

BRA-e: 12 m² Vinterhage

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Terrasse

2. etasje

70 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1016 m²

Beliggenhet

Hilleren 4 B ligger i et rolig og barnevennlig område på Haugland, i enden av en blindvei.

Nærmeste barneskole er Haugland barneskole. På Ravnanger er det ungdomsskole,

idrettsanlegg, flere barnehager samt handlesenter hvor daglige innkjøp kan gjøres. Busstopp finner en ca. 50 meter unna. Noen av Askøy sine mest populære turområder er også i umiddelbar nærhet, eks. Dronningen og skogsveiene mellom Ravnanger, Ask og Haugland.

Det tar ca. 10 minutter med bil til Kleppestø. Her finnes rikelig med butikker, dagligvare, apotek, tannlege, vinmonopol og offentlige tjenester. Fra Kleppestø går det også hurtigbåt til Bergen sentrum, overfartstiden er ca. 12 minutter. Kjøretid fra boligen til Bergen sentrum er ca. 25 minutter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Haugland gårdsbarnehage Askøy: 1,6 km.

Ravnanger barnehage: 1,9 km.

Erdal barnehage: 2,7 km.

Skoler:

Haugland skole: 1,2 km.

Erdal ungdomsskole: 2,7 km.

Ravnanger ungdomsskole: 3 km.

Kleppestø ungdomsskole: 5,3 km.

Askøy videregående skole: 5,8 km.

Hop videregående skole: 6,6 km.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp finner du i Fjellvegen ca 300 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 2007. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er kledd igjen utvendig med grunnmursplater, og innvendig med flis/baderomsplater. Det er derfor begrenset mulighet for inspeksjon av grunnmur. Opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel, plen på fremsiden og terrasser på oppsiden av boligen. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp og beslag i stål Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Begrenset lufting i underkant av kledning grunnet grunnmursplast /grunnmursplate der dette er montert. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte nordan trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er montert katteluke i balkongdør, TG2 på dette. Terrasse på oppsiden av bolig med utvendig tilkomst og innvendig fra stue. Oppmålt til ca 70m². Rekkerverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Aase Enduro

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny platting ved inngangsparti, etablert gressplen og montert spilerekkverk.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: RR Teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Termostat på soverom 3 defekt.

Dimmer defekt på soverom 2.

Flimmer i 3 stk spotter i stue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Øygarden Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat soverom 3. Byttet dimmer soverom 2. Byttet spotter 3 stk. i stue.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Installert Salto El-billader i garasje, utført av forrige eier. Ukjent tidspunkt og leverandør. Antatt 2019/2020

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Tilstandsrapport bolig. Utført av Takstmann Jarle Johan Larsen 29.05.2020.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Veirett til garasje, 1 stk. parkeringsplass foran garasje nærmest rekkverk, utover de 2 parkeringsplassene i garasjen.

Innhold

Eiendommen inneholder:

1. etasje:

Hall m/trapp - 13.2m²

Bad - 7m²

Vaskerom - 9.6m²

Soverom - 12.8m²

Soverom - 7.3m²

2. etasje:

Stue/kjøkken - 48.8m²

Soverom - 8.6m²

Garasje - 38 m²

Vinterhage - 12m²

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Begrenset lufting i underkant av kledning grunnet grunnmursplast / grunnmursplate der dette er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom > Underetasje > Bad - 7m² > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Våtrom > Underetasje > Bad - 7m2 > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Våtrom > Underetasje > Bad - 7m2 > Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sistene pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom - 9.6m2 > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom - 9.6m2 > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Forhold som har fått TG IU:

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger som er inntilfylt utvendig er yttervegger av betong som på innsiden er kledd med flis / baderomsplater. Det er derfor ikke utført hulltaking på innside.

Våtrom > Underetasje > Bad - 7m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstøtende konstruksjoner er yttervegger av betong, og vaskerom med baderomsplater på vegger.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom - 9.6m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstøtende konstruksjon til våtsone er yttervegger av betong eller vegg mot flislagt bad.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Dobbel garasje med el-billader.

Forsikringsselskap

Boligen er fullverdiforsikret.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eiendommen har varmepumpe og peis. Varmekabler på gulv på bad og vaskerom.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 23 537

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gebyr Fakturert beløp i 2024:

Annet 203,00 kr

Avløp 11 762,52 kr

Feiing 581,00 kr

Vann 10 990,04 kr

Sum 23 536,56 kr

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer

fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke

samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten

sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per

fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike

tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen 2025:

Vare Mva Grunnlag Enhetspris Andel Korreksjon Årsprognose

Feiing/Tilsyn 0% 1 AB 581.00 1/1 0 % 581,00 kr

Tilsynsgebyr avløp 0% -661 AB 203.00 1/1 0 % -661,00 kr

Vann Fastledd Bolig 15% 15% 1 stk 3921.50 1/1 0 % 3 921,50 kr

Vann Forbruk Stipulert (Bolig) 15% 15% 138 m3 30.95 1/1 0 % 4 270,62 kr

Avløp Fastledd Bolig 15% 15% 1 stk 4462.00 1/1 0 % 4 462,00 kr

Avløp Forbruk Stipulert (Bolig) 15% 15% 138 m3 33.98 1/1 0 % 4 689,59 kr

Eiendomsskatt - bolig 0% 2554000 prom 1.00 1/1 0 % 2 554,00 kr

Renter 0% -86.26 kr 1.00 1/1 0 % -86,26 kr

Sum 19 731,45 kr

Eiendomsskatt

Kr 2 554

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er estimert til kr. 2 554,- for hele 2025.

Formuesverdi primær

Kr 900 000

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 360 000

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 651, seksjonsnummer 1 i Askøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4627/15/651/1:

23.05.2007 - Dokumentnr: 415942 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:15 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2007 - Dokumentnr: 415942 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

I seksjoneringen går det frem at Gnr. 15, bnr. 323 har vegrett til en volig i opparbeidet fellesveg over eiendommen.

01.01.2020 - Dokumentnr: 277448 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1247 Gnr:15 Bnr:651 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på del av tomannsbolig - seksjon 1 datert 09.03.15.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk bortsett fra at det som opprinnelig var inntegnet som bod er innlemmet i vaskerom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.03.2015.

Vei, vann og avløp

Privat til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 9001 ([https://www.arealplaner.no/4627/](https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9001)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9001](https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9001))

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 13.12.2012

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser>

Kommuneplanens arealdel 2012-2023%2C revidert 18.02.16.pdf

Delarealer Delareal 1 016 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn_

Delareal 233 m

KPHensynsonenavnH210_2

KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 773 m

KPHensynsonenavnH220_2

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 9002 ([https://www.arealplaner.no/4627/](https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9002)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9002](https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9002))

Navn Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter):

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id 516 (<https://www.arealplaner.no/4627/>

gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=516)

Navn Fagerdalen, Søre Haugland, gbnr 15/275

Status Planforslag

Plantype Detaljregulering

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 640 (Omkostninger totalt)
130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 620 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 623 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 640

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 990 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 115 150,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

morten.tosdal@aktiv.no

Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

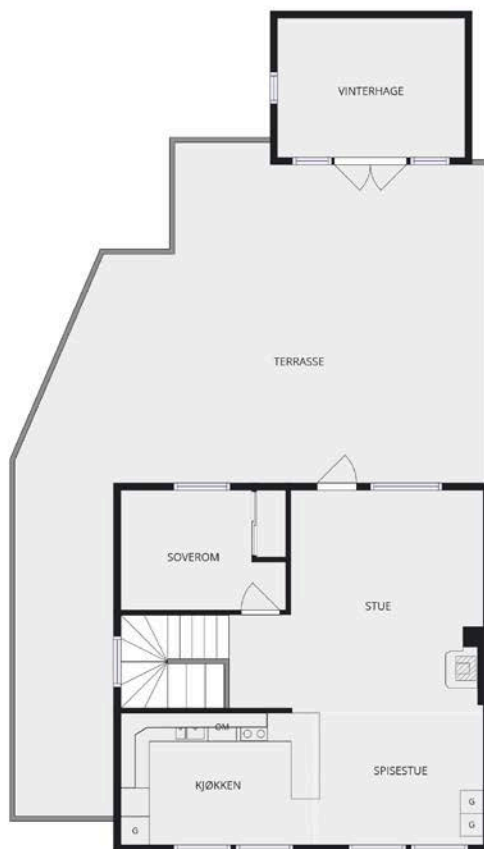
Salgsoppgavedato

15.01.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













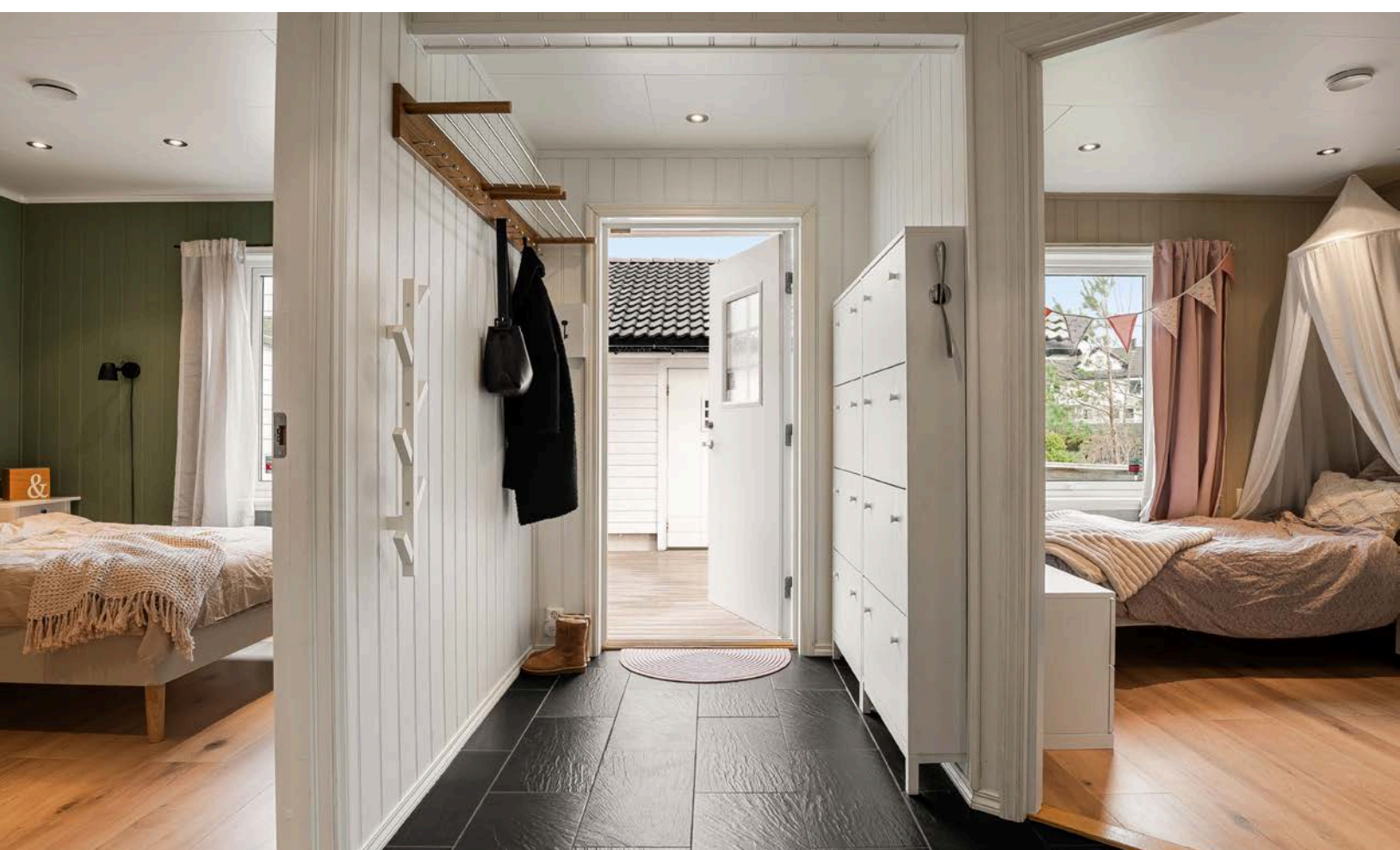


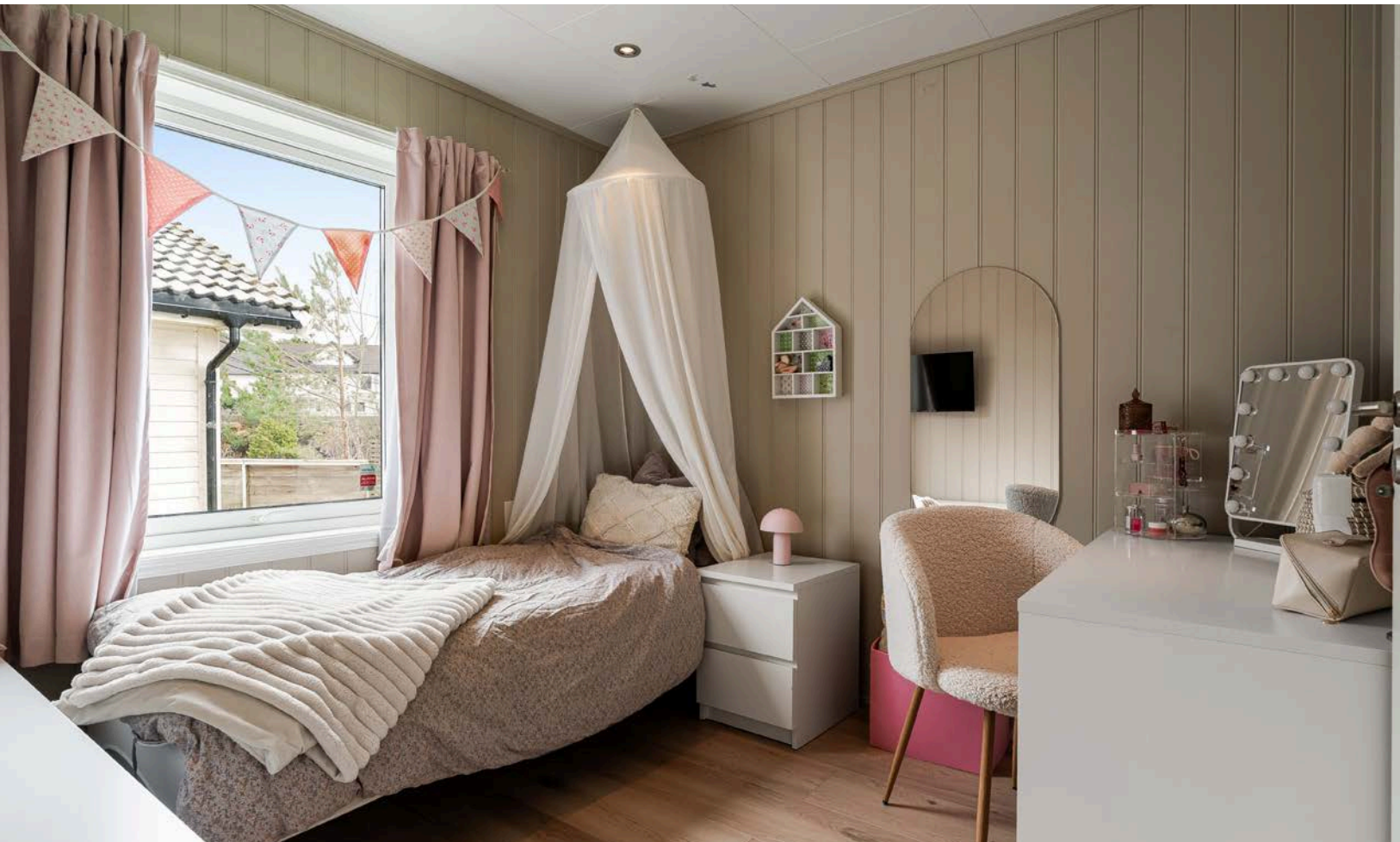




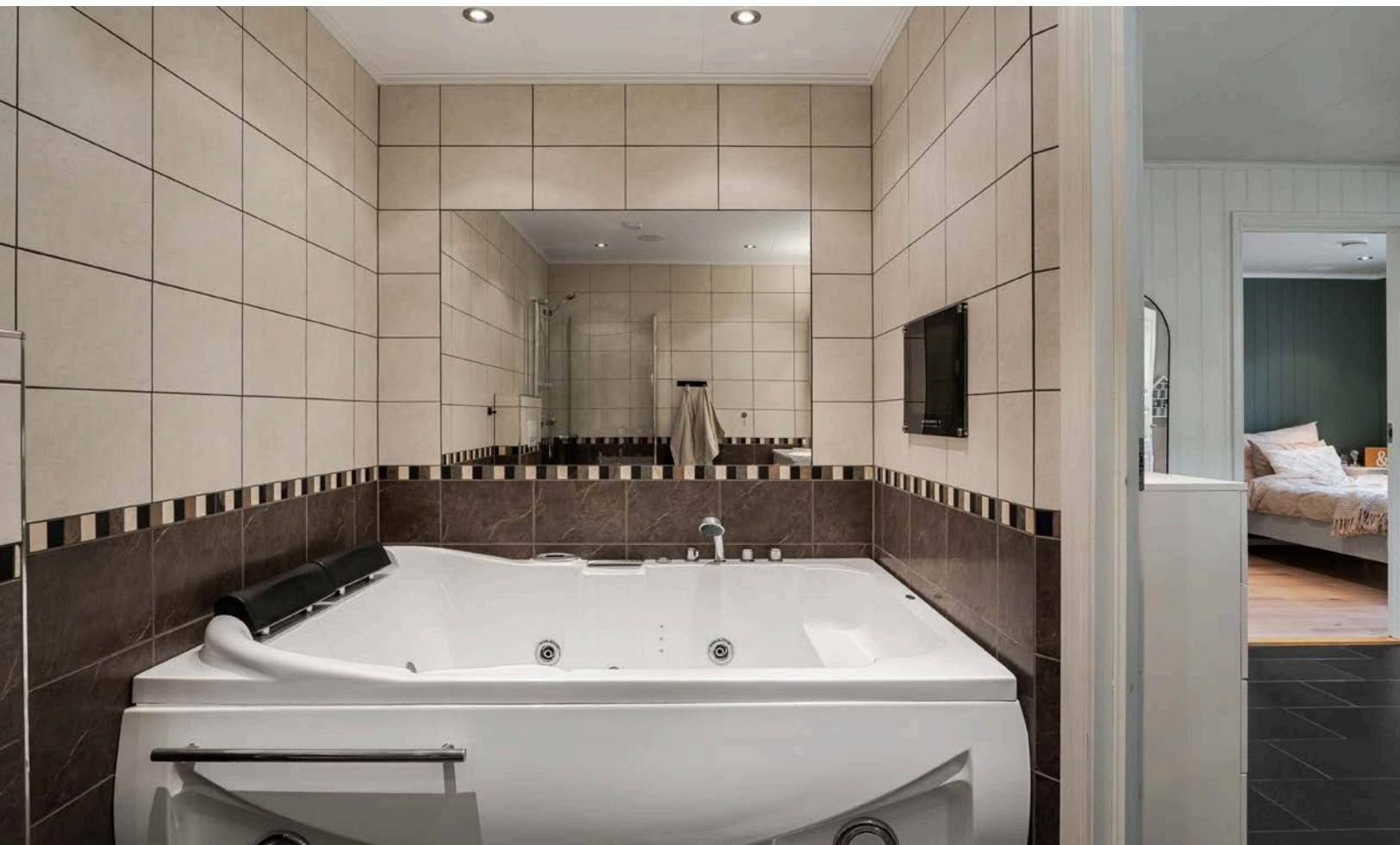


































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Hilleren 4B , 5310 HAUGLANDSHELLA

 ASKØY kommune

 gnr. 15, bnr. 651, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1017

Referansenummer: VK3978

Autorisert foretak: TBDU AS



 NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp og beslag i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Begrenset lufting i underkant av kledning grunnet grunnmursplast / grunnmursplate der dette er montert. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte nordan trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er montert katteluke i balkongdør, TG2 på dette. Terrasse på oppsiden av bolig med utvendig tilkomst og innvendig fra stue. Oppmålt til ca 70m2. Rekkerverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og vedovn. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger som er intilfylt utvendig er yttervegger av betong som på innsiden er kledd med flis / baderomsplater. Det er derfor ikke utført hulltaking på innside. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 7m2
Bad fra byggeår
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger. Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende konstruksjoner er yttervegger av betong, og vaskerom med baderomsplater på vegger.

Vaskerom - 9.6m2

Vaskerom fra byggeår

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin, praktisk innredning for vaskerom. Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende konstruksjon til våtsone er yttervegger av betong eller vegg mot flislagt bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og stekeovn. Noe mindre avvik på fronter, innredning fremstår ellers som solid og i grei stand. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Forventet levetid på aggregat er ca 15 år. Service eller utskifting må påberegnes på sikt. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken nærmer seg forventet levetid, tiltak må påberegnes på sikt. Varmepumpe
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll. Det er montert røykvarslere og er brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 2007. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er kledd igjen utvendig med grunnmursplater, og innvendig med flis/baderomsplater. Det er derfor begrenset mulighet for inspeksjon av grunnmur. Opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel, plen på fremsiden og terrasser på oppsiden av boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vinterhage

- Det foreligger ikke tegninger

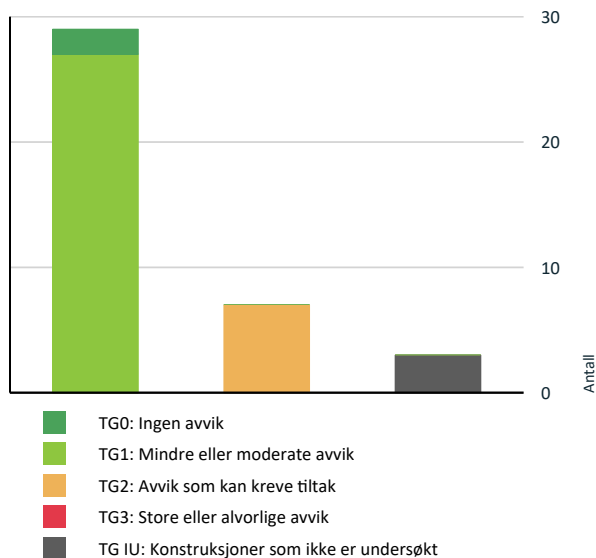
Det er ikke fremlagt tegninger for kontroll / gjennomgang.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > Underetasje > Bad - 7m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad - 7m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad - 7m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom - 9.6m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom - 9.6m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad - 7m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom - 9.6m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp og beslag i stål

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Begrenset lufting i underkant av kledning grunnet grunnmursplast / grunnmursplate der dette er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte nordan trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er montert katteluke i balkongdør, TG2 på dette.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på oppsiden av bolig med utvendig tilkomst og innvendig fra stue. Oppmålt til ca 70m2. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag.



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og vedovn.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Vegger som er inntilfylt utvendig er yttervegger av betong som på innsiden er kledd med flis / baderomsplater. Det er derfor ikke utført hulltaking på innsiden.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD - 7M2

Generell

Bad fra byggeår



UNDERETASJE > BAD - 7M2

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD - 7M2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

UNDERETASJE > BAD - 7M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



UNDERETASJE > BAD - 7M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde susterne pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

UNDERETASJE > BAD - 7M2

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

UNDERETASJE > BAD - 7M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstøtende konstruksjoner er yttervegger av betong, og vaskerom med baderomsplater på vegger.

UNDERETASJE > VASKEROM - 9.6M2

Generell

Vaskerom fra byggeår



UNDERETASJE > VASKEROM - 9.6M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM - 9.6M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket

UNDERETASJE > VASKEROM - 9.6M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



UNDERETASJE > VASKEROM - 9.6M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin, praktisk innredning for vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM - 9.6M2

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

UNDERETASJE > VASKEROM - 9.6M2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende konstruksjon til våtsone er yttervegger av betong eller vegg mot flislagt bad.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN - 48.8M2

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og stekeovn. Noe mindre avvik på fronter, innredning fremstår ellers som solid og i grei stand.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN - 48.8M2

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Forventet levetid på aggregat er ca 15 år. Service eller utskifting må påberegnes på sikt.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken nærmer seg forventet levetid, tiltak må påberegnes på sikt.



TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Byttet termostat soverom 3. Byttet dimmer soverom 2. Byttet spotter 3 stk. i stue. El-bil lader montert i 2019/2020.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere og er brannslukningsapparat i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Grunnmuren er kledd igjen utvendig med grunnmursplater, og innvendig med flis/baderomsplater. Det er derfor begrenset mulighet for inspeksjon av grunnmur.



TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel, plen på fremsiden og terrasser på oppsiden av boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

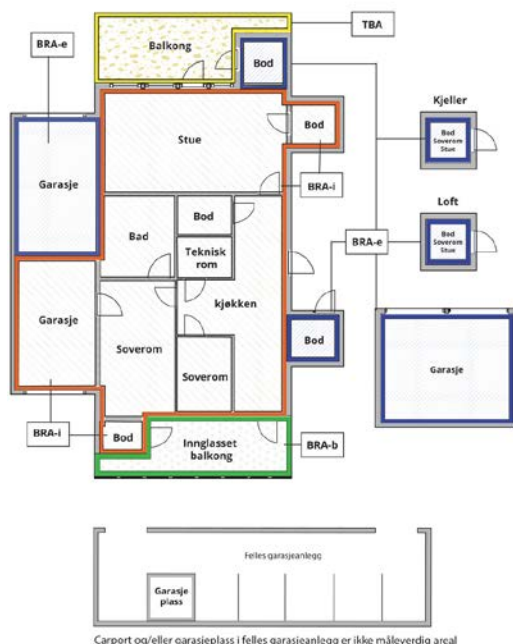
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	58			58	70
Underetasje	54			54	15
SUM	112				85
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken - 48.8m ² , soverom - 8.6m ²		
Underetasje	Hall m/trapp - 13.2m ² , bad - 7m ² , vaskerom - 9.6m ² , soverom - 12.8m ² , soverom - 7.3m ²		

Kommentar

Underetasje:
Hall m/trapp - 13.2m²
Bad - 7m²
Vaskerom - 9.6m²
Soverom - 12.8m²
Soverom - 7.3m²

1 etasje
Stue/kjøkken - 48.8m²
Soverom - 8.6m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025 - Bygget ny platting ved inngangsparti, etablert gressplen og montert spilerekkverk.
2025 - Byttet termostat soverom 3. Byttet dimmer soverom 2. Byttet spotter 3 stk. i stue.
2021 - Installert ny varmepumpe

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Vinterhage

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vinterhage - 12m2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for kontroll / gjennomgang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje - 38m2		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje - 38m2		Garasje - 38m2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	112	0
Vinterhage	0	12
Garasje	0	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	15	651		1	1016 m ²	Ambita	Ikke relevant

Adresse

Hilleren 4B

Hjemmelshaver

Skogvold Elise Nymo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hilleren 4B har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde med nærhet til sjø og natur. Området er kjent for sine trygge omgivelser og gode oppvekstvilkår, med kort vei til barnehage, skole og dagligvarebutikk. Det er gode bussforbindelser i området, og Askøybroen gir enkel adkomst til Bergen sentrum. For den tur og friluftinteresserte byr nærområdet på flotte turmuligheter i variert terreng, samt tilgang til sjø, badeplasser og båtliv. Her får du en fin kombinasjon av landlige omgivelser og praktisk tilgjengelighet til byen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Vinterhage



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, detaljer rundt kledning / lufting gjør gjør at det antas at bygget er oppført av ufagklært.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Ukjent byggeår. Isolert vinterhage.

Fremstår i god stand. Begrenset lufting av kledning grunnet detalje i overgang ringmur / vegg.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Årstall fra byggesøknad

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i 2007.

Bindingsverk, liggende dobbelfalset trekledning. Garasjeport med portåpner.

Dør inn til garasje må påberegnes utskiftning på sikt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Elise Nymo Skogvold

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hilleren 4B

5310 Hauglandshella

4627-15/651/0/1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Aase Enduro

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny platting ved inngangsparti, etablert gressplen og montert spilerekkverk.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: RR Teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmpumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**



Termostat på soverom 3 defekt.
Dimmer defekt på soverom 2.
Flimmer i 3 stk spotter i stue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Øygarden Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat soverom 3. Byttet dimmer soverom 2. Byttet spotter 3 stk. i stue.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Installert Salto El-billader i garasje, utført av forrige eier. Ukjent tidspunkt og leverandør. Antatt 2019/2020

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport bolig. Utført av Takstmann Jarle Johan Larsen 29.05.2020.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Veirett til garasje, 1 stk. parkeringsplass foran garasje nærmest rekkverk, utover de 2 parkeringsplassene i garasjen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Askøy Byggsenter AS
Strusshamnvegen 36
5302 STRUSSHAMN

Vår ref:
2015/1505-5

Saksbehandler/Direkte Telefon:
Anne-Grete Søraa/56 15 81 99

Deres ref:

Dato:
09.03.2015

Gbnr 15/651/0/1-2 - Ferdigattest

jf. plan- og bygningslovens § 99

Vedtaksnr: 326/15

Behandlet i: Delegert plan- og byggesaker

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 05.03.15, jf. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 33.

Adresse/ byggested:	Gbnr.:	Seksjonsnr.:	Gårdsnavn:
Hilleren 4b, 5310 HAUGLANDSHELLA	15/651	1	Haugland Søndre

Tiltakets art	Del av tomannsbolig – seksjon 1.
Ansvarlig søker	Askøy Byggsenter AS
Ansvarlig kontrollerende	Askøy Byggsenter AS, Fredheim Flis & Vedlikehold og Andersen & Sønn AS.
Tiltaket er godkjent i vedtak av 15.12.06 som sak DS 2070/06 og den 01.02.07 som sak DS 180/07.	

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse av 31.10.07.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:

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

Postadresse:
Postboks 323, 5323 Kleppestø

Besøksadresse:
Klampavikvegen 1, 5300
Kleppestø

Telefon:
56 15 80 00

Bank:
6515.06.05509

E-post:
postmottak@askoy.kommune.no

www.askoy.kommune.no

Telefaks:
56 15 83 90

Org.nr:
964 338 442

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2015/1505.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Anne-Grete Søraa
rådgiver, byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kopi til:
Askøy brann og redning v/H. Grindheim Her
Remie Kr. Gildrenes Hilleren 4b 5310 HAUGLANDSHELLA

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.	
Klagerett Fvl.§28	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket
Hvem kan det klages til,Fvl.§28	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til : Areal og samfunn, postboks 323, 5323 Kleppestø
Klagefrist Fvl.§§ 29,30 og 31	Klagefristen er tre -3-uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse Fvl.§§24 og 25	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Kravet må fremsettes innen klagefristens utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold Fvl.§32	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket Fvl.§§ 31 og 42	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks, Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller endelig vedtak i klagesaken foreligger. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning Fvl.§11	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med avdeling for arealbruk, seksjon for byggesak og private planer. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandling.
Kostnader ved klagen fvl.§ 36	Det kan søkes om dekning av nødvendige utgifter til advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.



✓ Askøy Byggsenter AS
Postboks 10

5318 STRUSSHAMN

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	06/3251-8	Laila Skarheim Melheim	56 15 81 14	3225/07	GBNR E- 15/0622 Nr. 1-2

**DS - GNR. 15 BNR. 622, HAUGLAND SØNDRE - TOMANNSBOLIG NR. 1-2
ASKØY BYGGSENER AS -****IGANGSETTINGSTILLATELSE for øvrige arbeider (pbl. §§ 93 og 95a nr.2).**

Saken er behandlet som saksnr DS 180/07 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- DS 2070/06 (Rammetillatelse/igangsettingstillatelse).
- Mail med vedlagt rapport for støyvurdering, mottatt 25.01.07.

KOMMENTAR:

Det er i DS 2070/06 av 15.12.06 gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for deler av tiltaket på eiendom gnr. 15 parsell av bnr. 622, sted Hauglang Søndre.

Da vilkår gitt i DS 2070/06 er etterkommet, gis det nå igangsettingstillatelse for de øvrige arbeider. Krav i støyrapport må etterkommes, jf. vedtakets pkt. c).

Vilkår i skriv fra Statens vegvesen må etterkommes, jf. vedtakets pkt. d).

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95a nr.2 godkjennes Deres søknad om igangsettingstillatelse for øvrige deler av tiltaket, mottatt 25.01.07, på følgende vilkår:

- a) Krav i rammetillatelse/igangsettingstillatelse av 15.12.06, DS 2070/06 må etterkommes.
- b) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
- c) Krav i støyrapport må etterkommes.
- d) Vilkår i skriv fra Statens vegvesen må etterkommes.
- e) Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes (sendes tiltakshaver).
- f) For utlevering av spann for restavfall og papir, kontakt BIR på tlf. 815 33 030.
- g) Når tiltaket er ferdig og før det tas i bruk skal ansvarlig søker sende inn anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vedlagt kontrollerklæring (er), samt følgende dokumentasjon for plassering, jf. SAK § 34 nr.2:
 - Utvendige vann- og avløpsledninger: Registreringsskjema for VA.
- h) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 96 1.ledd.

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

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

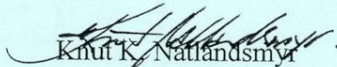
E-post: postmottak@askoy.kommune.no

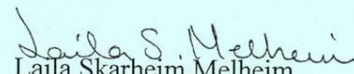
Bankkontonr. 6515.06.05509

Klagerett jf. forvaltningslovens kap.VI:

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

Med hilsen


Knut K. Natlandsmyr
Seksjonsleder


Laila Skarheim Melheim
avd. ingeniør



Statens vegvesen

Askøy Byggsenter AS
postboks 10
5318 STRUSSHAMN

ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet	
Løpe nr.: 35194/06	Saksh. LAME
22 DES. 2006	
År/Saknr. 06/3235	
Ark.kode P D-15/0622	
Ark.kode S	

Behandlende enhet:
Region vest
Bergen distrikt

Saksbehandler/innvalgsnr:
Roald Gulbrandsøy - 55516342

Vår referanse:
2005/030879-005

Deres referanse:
L. S. Melheim

Vår dato:
15.12.2006

Tillatelse til å nytte avkjørsel fra offentlig vei.

Vi viser til Deres søknad av 06.05.06.

Avkjørselen fra Rv 562 hp 02 ved km 6,200, Hilleren, til eiendommen gnr. 15 bnr. 622 i Askøy kommune er med dette godkjent.

Det gis herved tillatelse til bruk av eksisterende avkjørsel med hjemmel i Veglovens §§ 40-43 og Vegdirektoratets regler av 16. juli 1964 og på følgende vilkår:

1. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt ovenfor, og i overensstemmelse med godkjent skisse.
2. Tillatelsen gjelder kun for bruk av avkjørselen til følgende formål:
Adkomst til 7 boliger.
3. Frisiktsonen skal være 10 m (L2) x 85 m (L1), der 10 meter er målt fra vegkant inn i avkjørselen og 85 meter er sikt i begge retninger. Det skal ikke være noe sikhindrende elementer over 0,5 meter i planet mellom avkjørselen og riksvegen.
4. Det skal bygges gang-/sykkelvei langs riksvegen. Dersom det oppstår konflikt i linjeføring mellom gang-/sykkelveien og ovennevnte avkjørsel, er Askøy Byggsenter AS ansvarlig for å tilpasse avkjørselen til gang-/sykkelvegen.
5. Bruker/eier av ovenfornevnte eiendom må til en hver tid vedlikeholde avkjørselen i henhold til de vilkår som er satt i tillatelsen.

Plan - og forvaltning
Med hilsen

Sindre Lillebø
Odd Høydalsvik
senioringeniør

Roald Gulbrandsøy
Roald Gulbrandsøy

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 815 44 010
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Spelhaugen 12
BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52



ASKØY KOMMUNE

Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Eksp. 18/12-06

Kleppestø 15.12.2006

Askøy Byggsenter AS
Postboks 10

5318 STRUSSHAMN

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	06/3251-6	Laila Skarheim Melheim	56 15 81 14	34373/06	GBNR E-15/0622 Nr. 1-2

DS - GNR. 15 PARSELL AV BNR. 622, HAUGLAND S. - TOMANNSBOLIG (NR. 1-2) - ASKØY BYGGSENTER AS

RAMMETILLATELSE (pbl. §§ 93 og 95a nr.1) og IGANGSETTINGSTILLATELSE for grunn-, terreng- og VA-ledninger (pbl. §§ 93 og 95a nr.2).

Saken er behandlet som saksnr DS 2070/06 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- DS 712/05 dat. 06.07.06, rammetillatelse for veg og murer samt igangsettingstillatelse for grovplanering av veg.
- DS 1869/06 (Fradelingssak).
- Søknad om enkle tiltak og ansvarsrett, kontrollerklæringer, tegninger, kart og gjenpart av nabovarsel, mottatt 22.11.06.
- Foreløpig svarbrev/mangelskriv fra Avd. for arealbruk, dat. 24.11.06.
- Skriv fra ansvarlig søker, mottatt 30.11.06.

KOMMENTAR:

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel, boligformål, og det foreligger ikke nabomerknader til søknaden.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på at utvidet avkjørsel til Rv. 562 er godkjent av Statens vegvesen, er søknad om enkle tiltak, jf. pbl. § 95b, gjort om til rammetillatelse med igangsettingstillatelse for grunn-, terreng- og VA-anlegg, jf. pbl. §§ 93 og 95a nr.1 og nr.2.

Omsøkte eiendom er godkjent fradelt i sak DS 1869/06.

Det er i DS 712/05 gitt rammetillatelse for fremførelse av felles adkomstveg, murer og bebyggelsesplan samt igangsettingstillatelse for grovplanering av veg.

Søknad om dispensasjon fra byggegrense til Rv. 562 ble sendt Statens vegvesen som i skriv dat. 17.06.06, mottatt 21.06.05, har innvilget dispensasjon på vilkår, jf. vedtakets pkt. 4a).

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli gitt igangsettingstillatelse for de resterende arbeider, før Statens vegvesen har godkjent utvidet bruk av avkjørsel til riksveg 562.

Saken har vært forelagt barn- og unges representant, som ikke har merknader til tiltaket.

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

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

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95a nr.1 godkjennes Deres søknad om tomannsbolig, mottatt 22.11.06, på følgende vilkår:

1. Utvendige vann- og avløpsledninger:

- a) Arbeidene må utføres i henhold til Tekniske forskrifter (TEK), Normalreglement for sanitæranlegg, tekniske og administrative bestemmelser og VA - miljøblad.
- b) Ved private anlegg skal rørene ha overdekning på min. 80 cm utenfor vei og 100 cm i vei.
- c) Boligen skal tilknyttes off. vann, jfr. pbl. § 65. (kilde p.t.: Ingersvann)
- d) Ved evt. anborring skal Avd. for teknisk drift og utbygging kontaktes.
- e) Evt. kostnader med installasjon av trykkøkningsanlegg / reduksjonsventil er kommunen uvedkommende.
- f) Det skal anordnes sterk type vannstoppekraner i henhold til forskrifter og utenfor husvegg.
- g) Avløpet skal tilknyttes off. kloakk jfr. pbl. § 66.2, via privat fellesledning og 7 m³ slamavskiller. (avløp p.t.: Kråvik 26.01)
- h) Kloakkummer skal anordnes i alle horisontale og vertikale knekk.
- i) Lokal overvannshåndtering må utføres slik at det ikke fører til ulempe eller skade for andre eiendommer.
- j) Det forutsettes at en har sikret seg nødvendig rettigheter / erklæringer for ledningsgrunn over annen eiendom, og for tilknytning og vedlikehold av private fellesledninger.
- k) Registreringsskjema for VA skal fylles ut av ansvarlig rørlegger, og leveres til ansvarlig søker for videresending til kommunen.
- l) VA-ledningene, slamavskiller, kummer, stoppekran og tilknytningspunkt skal innmåles.

2. Plassering:

Tiltaket skal plasseres i samsvar med situasjonskart, mottatt 22.11.06.

Byggeavstand til nabogrense må være min. 4,0m og topp grunnmur skal ikke overstige cote +47,5, med topp møne på cote +52,2, jf. plan- og bygningslovens § 70 nr.1.

3. Ansvarshavende:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93b, 97 og 98 godkjennes følgende foretak som ansvarshavende:

- Ansvarshavende for SØK: Askøy Byggsenter AS.
- ok • Ansvarshavende for PRO, KPR, UTF og KUT for hele tiltaket foruten sanitærinstallasjoner og utvendige vann- og avløpsledninger: Askøy Byggsenter AS.
- ok • Ansvarshavende for PRO, KPR, UTF og KUT for sanitærinstallasjoner og utvendige vann- og avløpsledninger: Andersen & Sønn AS.

4. Øvrige merknader/ vilkår:

- a) Igangsettingstillatelse før øvrige arbeider vil ikke bli gitt før Statens vegvesen har godkjent utvidet bruk av avkjørsel fra riksveg 562, jf. pbl § 95 nr.1, og vilkår i skriv fra Statens vegvesen dat. 17.06.05, mottatt 21.06.05 vedrørende dispensasjon fra byggegrense til Rv. 653 er etterkommet, rapport for støymålinger må innsendes.
- b) Vilkår satt i DS 712/05 skal etterkommes.
- c) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
- d) Utomhusopparbeidelse som vist på terrengprofiler og situasjonsplan mottatt 05.10.06 vurderes av bygningsmyndighetene som mindre tiltak etter plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 pkt. og kan plasseres nærmere nabogrense enn 4,0m.

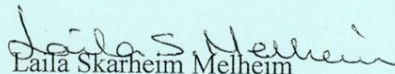
- e) Gebyr for saksbehandling og tilknytting for offentlig vann- og avløp må innbetales, regning ettersendes (sendes tiltakshaver). Regning for evt. anboringsklave ettersendes.
- f) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 96 1.ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap.VI:

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

Med hilsen


Knut K. Natlandsmyr
Seksjonsleder


Laila Skarheim Melheim
avd. ingeniør

Kopi: / Andersen & Sønn Rørleggerforretning AS, Postboks 334, 5323 KLEPPESTØ
• / Registreringsskjema for VA, vedlegges.
/ Avdeling for teknisk drift og utbygging, her.

Askøy Byggsenter AS
Boks 10

5318 STRUSSHAMN

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	06/2864-6	Stein Are Høviskeland	56 15 80 90	31445/06	GBNR 15/0622-04

**DS - GNR. 15 BNR. 622, HAUGLAND SØNDRE - FRADELING AV PARSELL
ASKØY BYGGSENTER AS**

Saksdokumenter:

- Søknad med vedlegg: Søknadsskjema, gjenpart av nabovarsel, kart, mottatt 09.10.06
- Foreløpig svarbrev, datert 13.10.06
- Nabomerknad fra Statens Vegvesen, datert 12.10.06, mottatt 16.10.06
- DS - 1792/06, datert 01.11.06
- Klage på DS - 1792/06, mottatt 03.11.06
- Revidert kartskisse M 1:250, mottatt 09.11.06

**Saken er behandlet som saksnr DS 1869/06 etter delegert myndighet fra kommunestyret.
Dette vedtaket erstatter vedtak i DS 1792/06.**

Generelt:

Søknaden gjelder fradeling av 2 boligtomter, samt et tilleggsareal.

Omsøkt fradelt areal er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggeområde for boliger.

Søknaden er i samsvar med planen.

Det ble godkjent fradeling av 2 boligtomter og 1 tilleggsareal i DS 1792/06.

Søker påklaget et vilkår i vedtaket som sier at det på den ene tomten bare kan bygges bolig med en boenhet. Søker påpeker også, helt korrekt, at nummereringen i tekst og på vedtakskart ikke stemmer overens.

I ettertid har så kommunen mottatt en skisse over omsøkt eiendom der tomtegrensen i nord er flyttet ca 1,5 meter lenger mot nord. Denne utvidelsen av tomten, og det at grunnflaten på boligen ikke blir større enn 86 m² gjør at en kan oppnå uteoppholdsareal i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.**Nabomerknad:**

Det er innkommet nabomerknad fra gnr.15, bnr.583, Statens vegvesen.

Statens vegvesen bemerker at eiendomsgrensen ikke må komme nærmere enn 1,0 meter fra skjæringstopp/fyllingsfot, eller minimum 3,0 meter fra vegkant. Det gjøres også oppmerksom på at det på vanlig måte må søkes dispensasjon fra byggegrensen og avkjøring for eiendommen.

Kommentar/vurdering

Eiendomsgrensene mot riksvegen fastsettes i tråd med Statens vegvesens merknad.

Forhåndsutlagn med krav om å utbedre eksisterende avkjørsler gitt av Statens vegvesen i brev datert 30.05.05.

I brev fra Statens vegvesen datert 17.06.05 er det gitt dispensasjon til oppføring av bolighus minimum 25 meter fra midtlinjen av vegen under forutsetning av at det blir utført støymålinger, og at de målte verdiene ligger innenfor gjeldende regler.

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØBesøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØTelefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56158390

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

VEDTAK:

Deres søknad er godkjent på vilkår som fremgår nedenfor.

Avløp:

- Offentlig avløpsanlegg, via privat fellesledning.
- Øvrige tekniske vilkår fastsettes ved behandling av byggesøknad.
- Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Vannforsyning:

- Offentlig vannverk via privat fellesledning.
- Øvrige tekniske vilkår fastsettes ved behandling av byggesøknad.
- Ved behandling av byggesøknad vil det kunne bli stilt krav om oppdimensjonering av vann- og/eller avløpsledning. Eventuelle kostnader med dette er kommunen uvedkommende.

Atkomst:

- Avkjørsel til offentlig veg er godkjent på vilkår som fremgår av skriv fra Statens Vegvesen Hordaland, datert 30.05.06, mottatt av kommunen 01.06.05.
- Det kan ikke gis tillatelse til oppstart av byggearbeid på tomten før arbeidet med å utbedre avkjørselen er ferdig utført og det foreligger godkjenning fra Statens vegvesen til å benytte omsøkte avkjørsel.

Øvrige vilkår:

- Tillatelsen gjelder i 3 år.
- Grensene skal legges som vist på kart merket seksjon plan- og byggesak, datert 15.11.06. Grensa for tomt merket 2 mot riksveg 562 må ikke komme nærmere enn 1,0 meter fra skjæringstopp/fyllingsfot, eller minimum 3,0 meter fra vegkant.
- De fradelte tomtene må gies rettigheter i felles vei-, vann- og avløpsanlegg.
- For tomt 2 kan bebygges, må det foretas støymålinger og eventuelle støyreducerende tiltak må gjennomføres.
- På tomtene må en velge hustyper som gjør det mulig å oppfylle kommuneplanens krav til uteoppholdsareal.
- Det godkjent fradelte tilleggsarealet, merket 1, skal sammenføres med gnr. 15 bnr. 323.

Hjemmel:

Plan- og bygningslovens §§ 20-6, 65, 66, 93 og 96 - etter fullmakt.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap.VI:

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

ØVRIG INFORMASJON:

Kart- og delingsforretning (oppmåling):

Saken blir nå ekspedert videre til Oppmålingstjenesten, som foretar den fysiske fradelingen av parsellen(e). Saksbehandlingstiden er beregnet til 3-4 mnd. Alle berørte parter vil bli skriftlig varslet min. 1 uke før kartforretningen avholdes. Under forretningen vil kommunens saksbehandler

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppstø senter
KLEPPESTØ

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

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

kunne orientere om videre saksgang. Faktura for oppmålingsgebyr og tinglysing blir sendt ut når saksbehandler starter på saken. Saksbehandler blir da opplyst.

Spørsmål vedr. kart- og delingsforretninger kan rettes til **Kundetorget, tlf. 56 15 80 00**.

Med hilsen

Knut K. Natlandsmyr
seksjonsleder

Stein Are Høviskeland
avd. ingeniør

Vedlegg: Kart M 1:1000

Kopi: Statens Vegvesen Hordaland, Region Vest, Askedalen 4, 6863 Leikanger, m/kart
Seksjon Natur- og arealforvaltning, her, m/ kart.



Statens vegvesen

Askøy Byggsenter a/s
postboks 10
5318 STRUSSHAMN

K071

ASKØY KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Løp.nr.	14892/05
Avd.	LAME
01 JUNI 2005	
År/Saksnr.	05/02470
Ark.kode P	A-15/0622
Ark.kode S	

Behandlende enhet:
Region vest
Bergen distrikt

Saksbehandler/innvalgsnr:
Roald Gulbrandsøy - 55516342

Vår referanse:
2005/30879-003

Deres referanse:

Vår dato:
30.05.2005

Førehandstilsegn med krav om å utbetre eksisterande avkjørsle

Søknad om utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå riksveg 562 hp 02 km 6,200 ved Hilleren for tilkomst til 7 bustader, gnr. 15 bnr. 622 i Askøy kommune

Vi viser til Dykkar søknad mottatt 06.05.05.

Omsøkte avkjørsle stettar ikkje dei tekniske krava som i dag vert sett for godkjenning av avkjørsle til offentlig veg. Vegkontoret vil såleis ikkje godkjenne utvida bruk av avkjørsla slik ho er utforma i dag.

Frisiktstilhøva stettar ikkje krava etter vegnormalane. (For avkjørsler med fleire enn 7 brukseiningar skal avkjørsla dimensjonast som vegkryss).

Før avkjørsla kan bli godkjent må ho vere ferdig opparbeidd i samsvar med følgjande tekniske krav:

- Frisiktfelta for avkjørsla skal vere minimum 10 x 85 meter, der 10 meter er målt frå vegkant og inn i avkjørsla og 85 meter er målt i begge retningar langs riksvegen.
- Frisikt fram- og bakover ved venstresving frå riksvegen og inn i avkjørsla skal vere minimum 85 meter.
- Svingradius skal vere 4 meter.
- Avkjørsla og tilkomstvegen skal utformast i samsvar med krav til lengdeprofilen.

Ovannemnde krav er vist på vedlagte prinsippsskisse og plassering av avkjørsla er vist på vedlagte kart.

Dette tilsegnet gir vilkår for opparbeiding av avkjørsle frå riksvegen i høve til føreseigna i veglova. Søkjaren må sjølv skaffe nødvendig godkjenning frå berørt(e) grunneigar(ar) vedkomande evt. krav (frisikt, svingradius el. stigningstilhøve) som fører til inngrep på annan eigedom.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 815 44 010
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Spelhaugen 12
BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

For følgjande gjeremål skal De ta kontakt med Statens vegvesen, tlf. 55 51 63 42.

- ♦ For **retteiing** i tilknytning til arbeidet med å utbetre avkjørsla.
- ♦ Ved arbeid på eller nær offentlig veg må De innhente **godkjent plan for arbeidsvarsling** før arbeidet tek til.
- ♦ For opplysningar om når De har **planlagt oppstart og framdrift** i arbeidet med å utbetre avkjørsla.
- ♦ For **godkjenning** - når arbeidet med å utbetre avkjørsla er ferdig utført.

Vedtak:

Løyve til å nytte avkjørsla vil først bli gitt når avkjørsla er opparbeidd og godkjent i samsvar med ovannemnde krav.

Dersom avkjørsla ikkje er opparbeidd og godkjent innan 3 - tre - år frå dags dato, fell tilsegnet bort. Det må då sendast inn ny søknad om avkjørsle.

Vedtaket er gjort med heimel i veglova §§ 40, 43.

Vi gjer merksam på at De kan påklage dette vedtaket. Klageinstans i dette høvet er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen må De i tilfelle sende til Statens vegvesen Hordaland innan 3 - tre - veker frå De mottok denne meldinga. Eventuell klage skal nemne dei vedtaka som vert påklaga, samt dei endringane som De ønskjer i vedtaket. Det grunnlaget klagen støtter seg til bør og nemnast. Klagen skal vere skriftleg.

Kommunen skal ikkje gi løyve til oppstart av byggjearbeid på tomte før arbeidet med å utbetre avkjørsla er ferdig utført og det ligg føre godkjenning frå vegkontoret med Løyve til å nytte omsøkte avkjørsle.

Plan og forvaltning - Bergen distrikt
Med hilsen

Sindre Lillebø
Sindre Lillebø
sjefingeniør

Roald Gulbrandsøy
Roald Gulbrandsøy

2 vedlegg

Kopi: Askøy kommune, teknisk etat.

Nabolagsprofil

Hilleren 4B - Nabolaget Haugland - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fjellvegen Linje 484, 485, 495, 496, 497, 499	3 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 19.7 km
Bergen Flesland	26 min

Skoler

Haugland skole (1-7 kl.) 149 elever, 8 klasser	13 min 1.2 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	4 min 2.7 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	5 min 3 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 637 elever, 45 klasser	8 min 5.3 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	10 min 5.8 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	9 min 6.6 km

«Oversiktlig, naturskjønne omgivelser.
Lett tilkomst til skog og sjø. Sentralt
men samtidig landlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

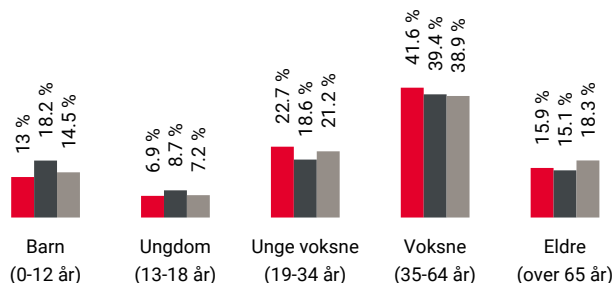
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugland	896	389
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugland gårdsbarnehage Askøy (0-5 ...)	18 min 63 barn 1.6 km
Ravnanger barnehage (1-5 år)	21 min 37 barn 1.9 km
Erdal barnehage (0-5 år)	4 min 68 barn 2.7 km

Dagligvare

Kiwi Storebotn	1 min
Meny Ravnanger	3 min
Post i butikk, PostNord	2.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Gateparkering

Lett 90/100



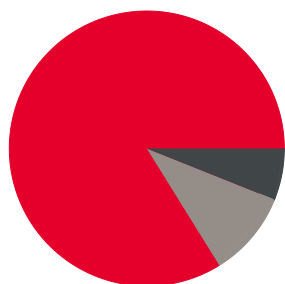
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Kråvik ballbane	13 min
	Ballspill	1.1 km
	Erdal kunstgressbane	4 min
	Fotball	2.7 km
	Pro Padel Askøy	2 min
	Storebotn Gym	3 min

Boligmasse



83% enebolig
6% rekkehus
10% annet

Varer/Tjenester



Ravnanger Senter

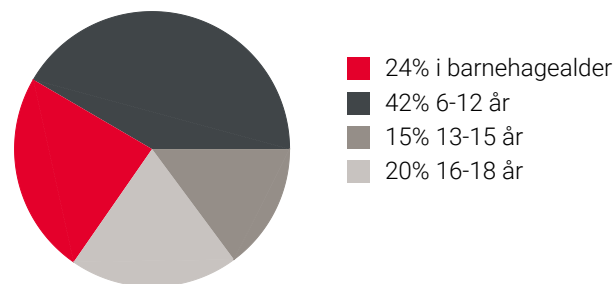
3 min



Ravnanger Apotek

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



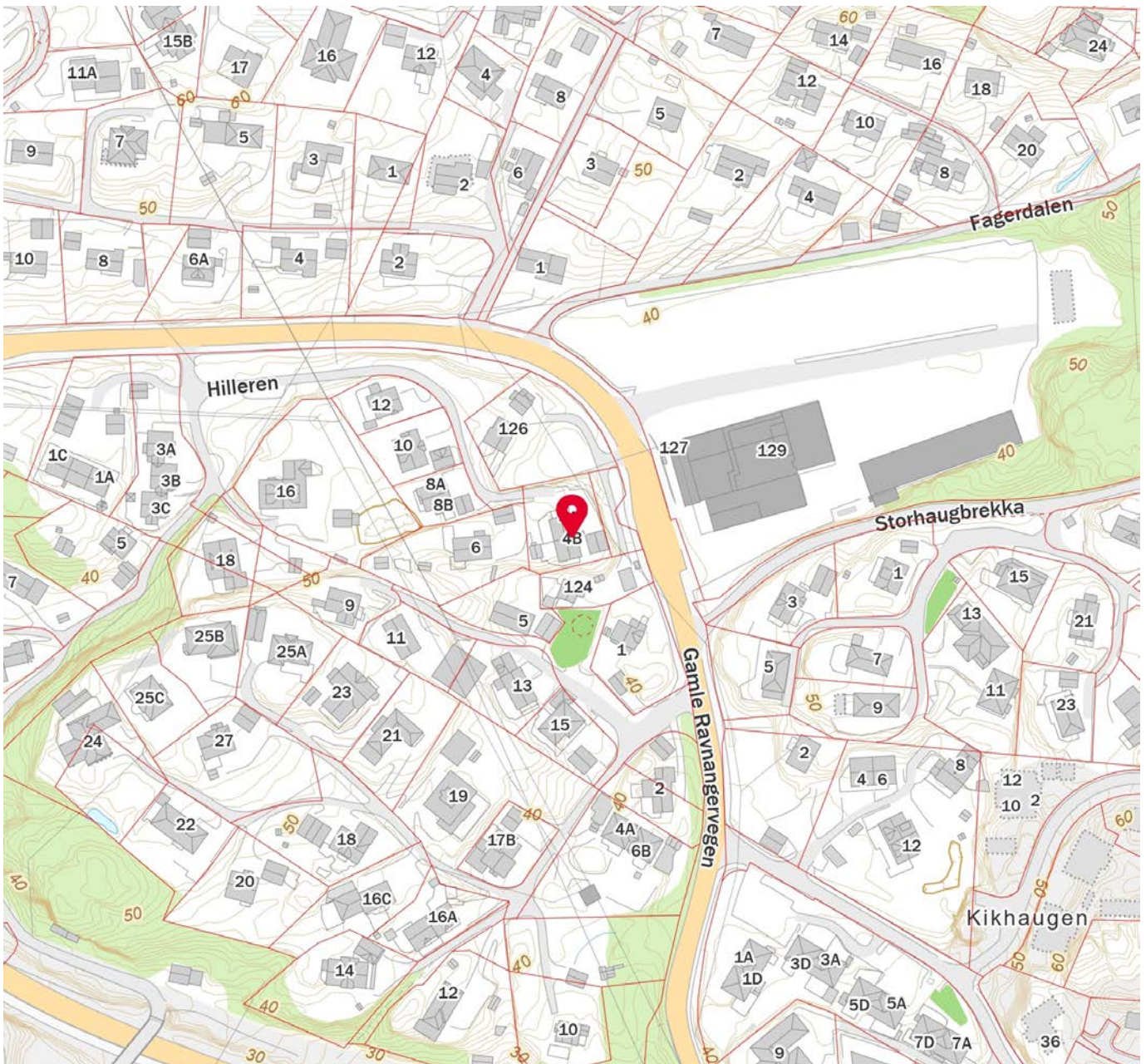
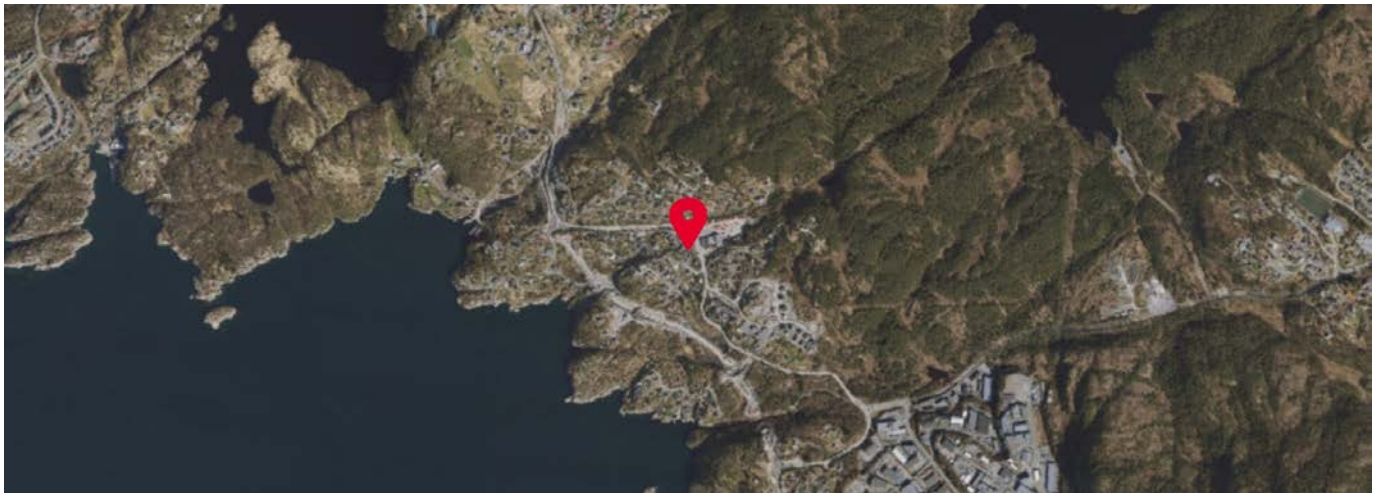
0%

43%

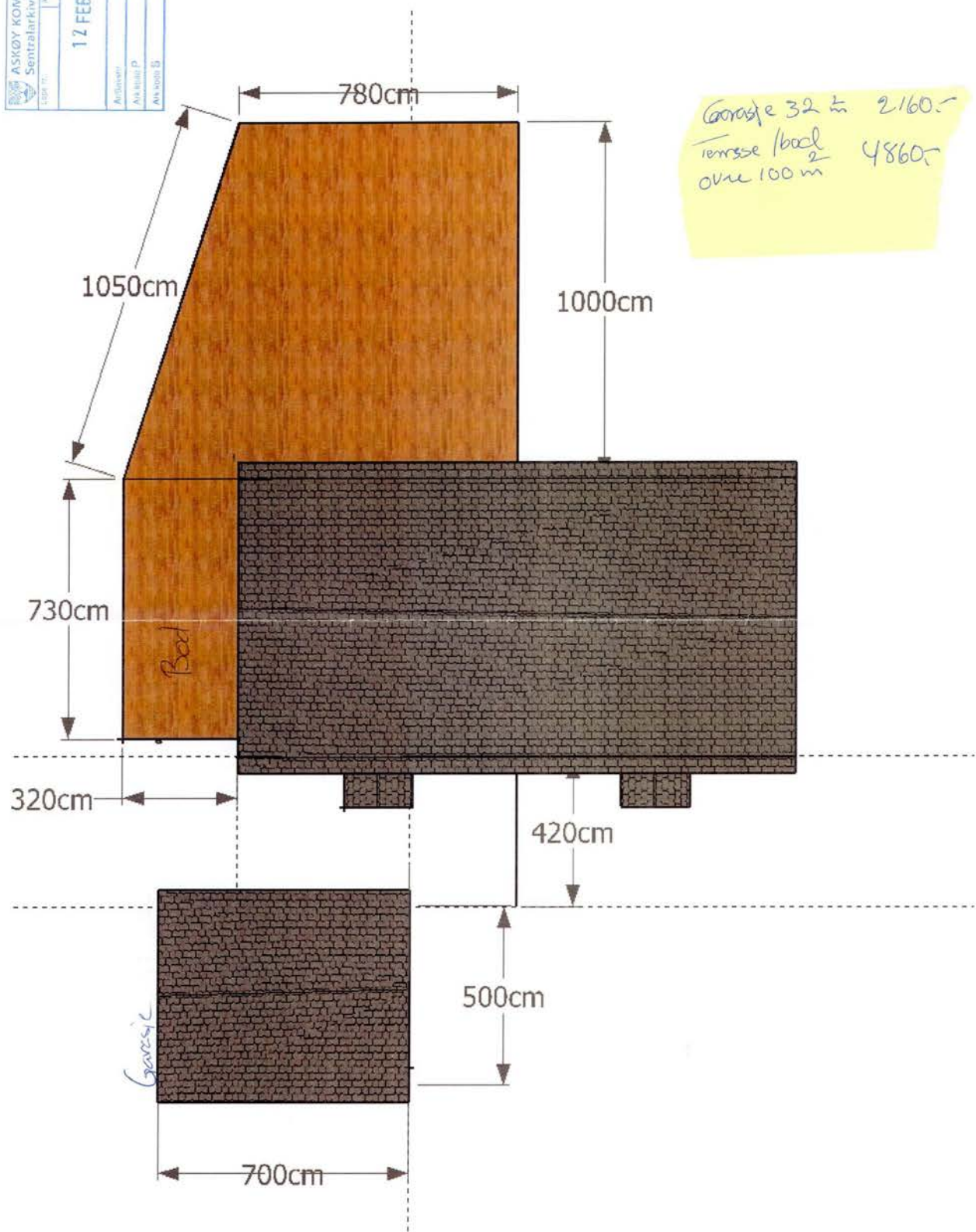
Haugland
Askøy
Norge

Sivilstand

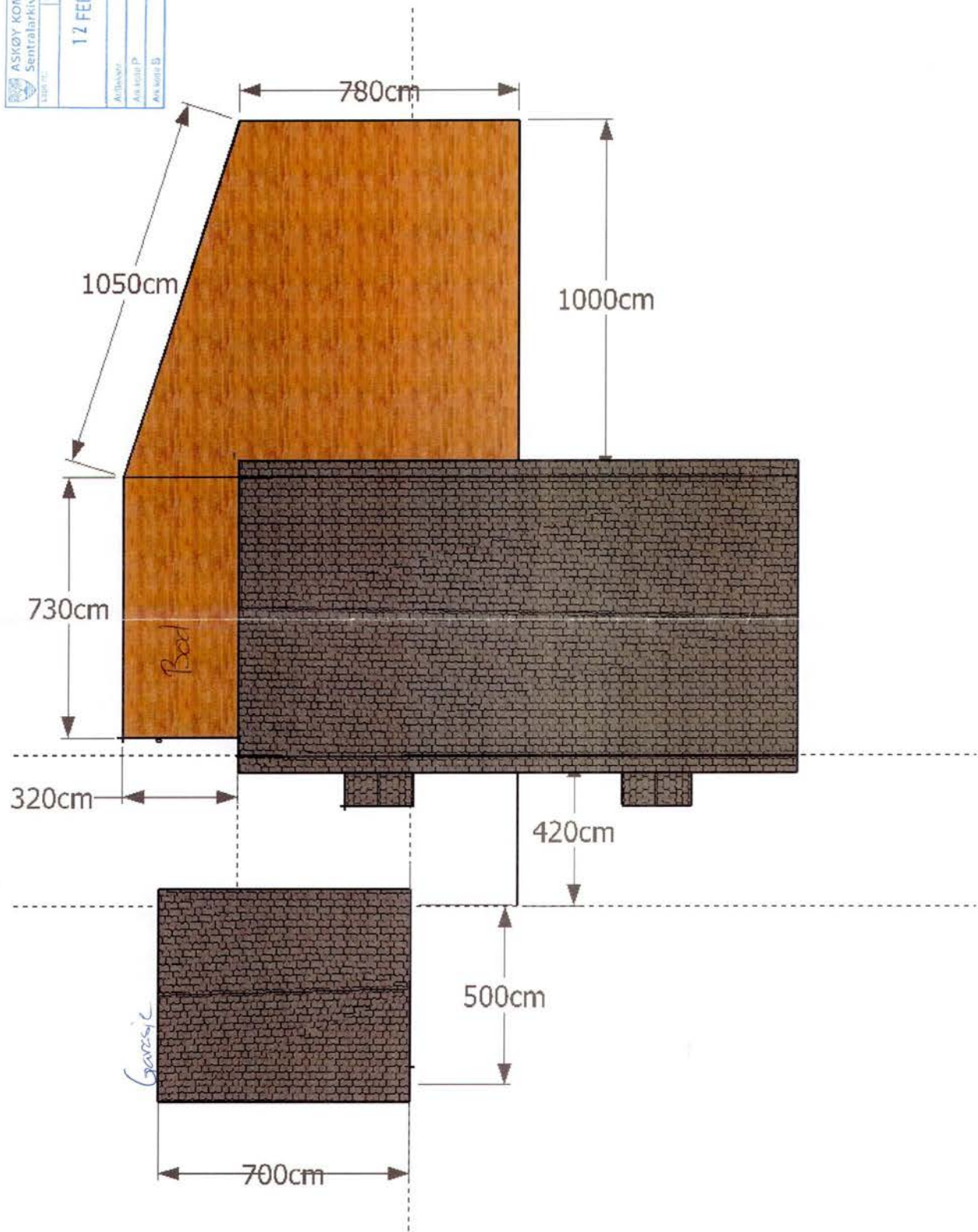
		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



ASKØY KOMMUNE		Sentralkivbet	
Utskrift nr.	Ark.	12 FEB 2008	
Arkivert		Arkivert	
Arkivert P		Arkivert B	

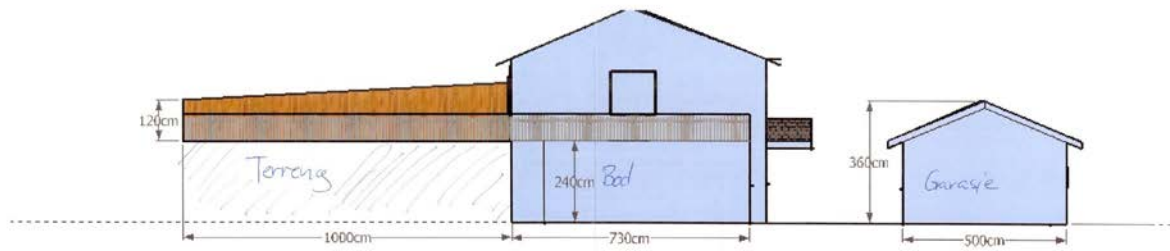


ASKØY KOMMUNE		Sentralkivet	
Arkiv nr.	Arkiv	Arkiv	Arkiv
12 FEB 2008			
Arkiv		Arkiv	
Arkiv		Arkiv	



Carrosse 32 m 2160,-
Tennis 1/2 bad 4860,-
ohne 100 m

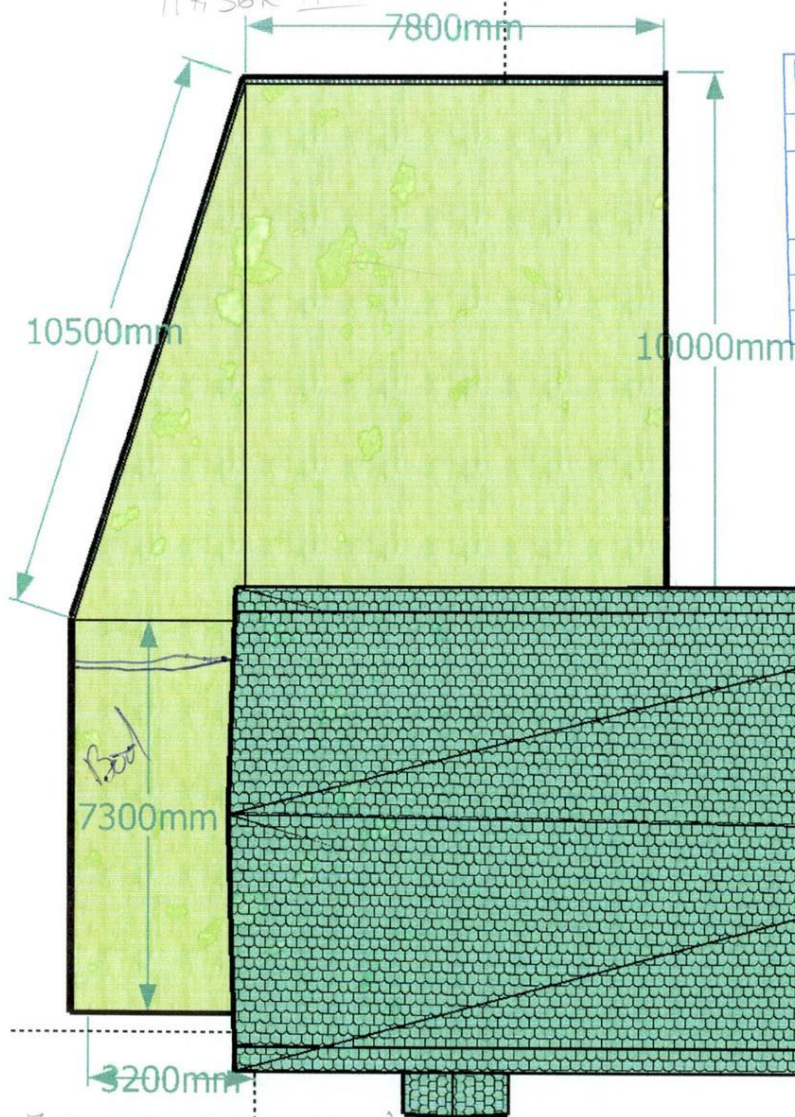
ASKØY KOMMUNE		
Sentralarkivet		
Dato:	F.S.	Emne:
12 FEB 2008		
Arkivtype:		
Arkivkode P:		
Arkivkode S:		



Terrasse

$$\begin{aligned} \text{BRA.: } & 10 \times 7,8 = 78,0 \\ & + 7,3 \times 3,2 = 23,36 \\ & + 10,0 \times 3,2 / 2 = 16,0 \end{aligned}$$

$$117,36 \approx 118 \text{ m}^2$$



 ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet		
Løp. nr.:	Avd.:	Saksh.:
31 JAN 2008		
Ar/Saksnr.:		
Ark. kode P		
Ark. kode S		

Bad

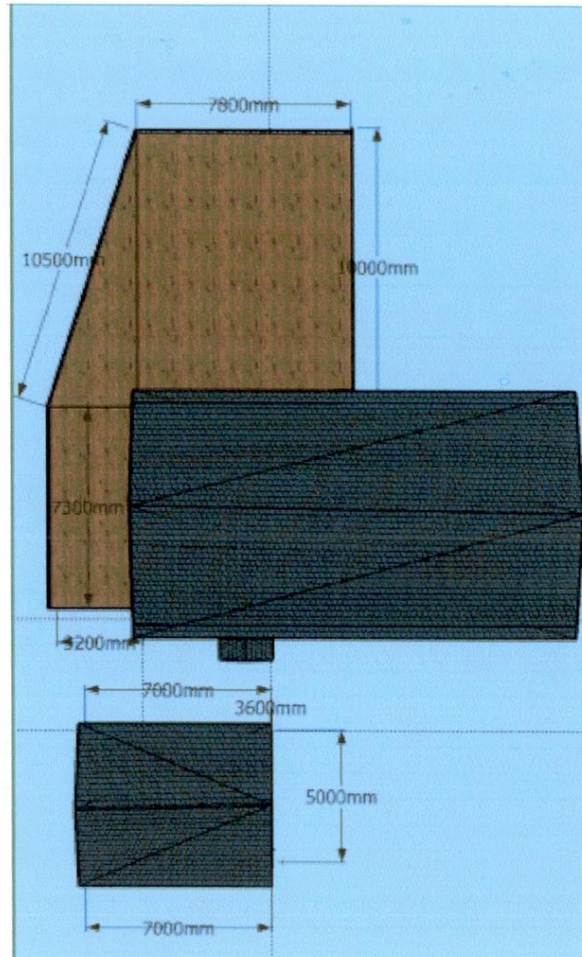
$$\text{BRA.: } 7,1 \times 3,2 = 22,7 \approx 23 \text{ m}^2$$

Garasje:

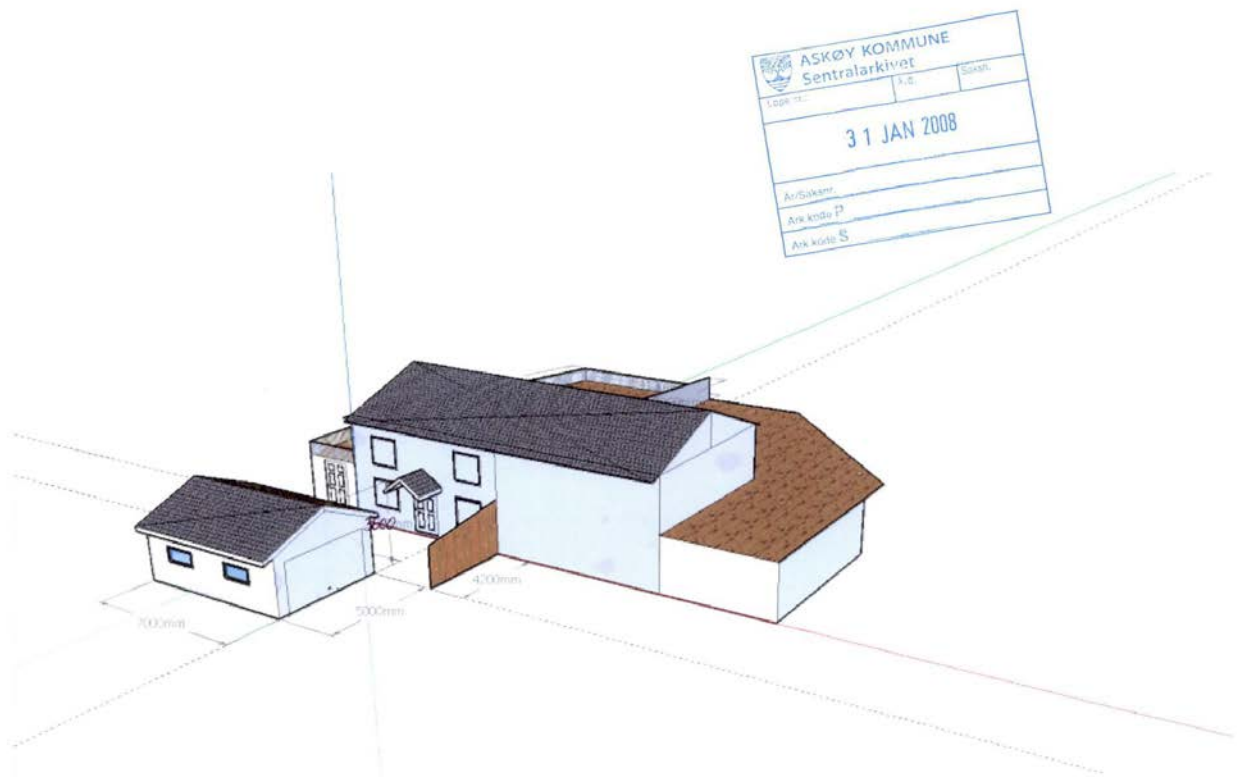
$$\text{BRA.: } 6,8 \times 4,8 = 32,64 \approx 33 \text{ m}^2$$

Bod: $22,4m^2$

Garasje $35m^2$



 ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet		
Løpe nr.:	Avg.:	Saksh.:
31 JAN 2008		
Ar.Saksnr.:		
Ark.kode P		
Ark.kode S		





ASKØY KOMMUNE

Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

eksp. 1/10-07

Kleppestø 28.09.2007

Remie Gildrenes ✓
Florvågveien 146

5305 FLORVÅG

Tiltak godkjent.
Gjeldregulativ
p. 23. d. Dersom søknad
beholdes eller at tillatelse
er gitt, refunderes ikke
gebyr.

Deres ref.

Vår ref. Arkivsaknr.
07/2516-2

Saksbehandler
Anne-Grete Søråa

direkte innvalg
56 15 81 99

Løpenr.
27985/07

Arkiv
GBNR A-
15/0651
SNR. 1

DS - GNR. 15 BNR. 651 SNR. 1, HAUGLAND S. – TILBYGG TIL BOLIG – GARASJE MED TERRASSE.

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).

Saken er behandlet som saksnr DS 1599/07 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- Melding om tiltak, tegninger, kart og gjenpart av nabovarsel, mottatt 12.09.07.

KOMMENTAR:

Det er mottatt melding om tiltak for oppføring av garasje med terrasse som tilbygg til bolig på eiendom gnr.15, bnr.651, seksjon 1, sted Haugland. Omsøkt tiltak er vist plassert 0.5m fra eiendomsgrense mot bnr. 274. Det foreligger ikke nabomerknad fra bnr. 274.

Da tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 70 nr.2 (avstand fra nabogrense) er meldingen omgjort til en ordinær ett-trinns søknad, jf. pbl. §§ 93 og 95. Kap. XVI i pbl. om ansvar og kontroll, blir ikke gjort gjeldende.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad om garasje m/terrasse som tilbygg til bolig, mottatt 12.09.07, på følgende vilkår:

1. Dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 innvilges det dispensasjon fra lovens § 70 nr.2, slik at tiltaket kan oppføres 0,50m fra nabogrense mot bnr. 274. Dispensasjonen er betinget av at de bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4,0m utføres i min. EI 30 konstruksjon. Det foreligger ikke merknad fra eier av bnr. 274.

2. Plassering:

Tiltaket skal plasseres i samsvar med situasjonskart mottatt 12.09.07.

3. Ansvarshavende:

Kap. XVI i plan- og bygningsloven om ansvar og kontroll, blir ikke gjort gjeldende, jf. SAK § 8. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i-, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

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

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509



Kleppestø 28.09.2007

Remie Gildrenes ✓
Florvågveien 146

5305 FLORVÅG

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	07/2516-2	Anne-Grete Søraa	56 15 81 99	27985/07	GBNR A- 15/0651 SNR. 1

DS - GNR. 15 BNR. 651 SNR. 1, HAUGLAND S. – TILBYGG TIL BOLIG – GARASJE MED TERRASSE.**TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).**

Saken er behandlet som saksnr DS 1599/07 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- Melding om tiltak, tegninger, kart og gjenpart av nabovarsel, mottatt 12.09.07.

KOMMENTAR:

Det er mottatt melding om tiltak for oppføring av garasje med terrasse som tilbygg til bolig på eiendom gnr.15, bnr.651, seksjon 1, sted Haugland. Omsøkt tiltak er vist plassert 0.5m fra eiendomsgrense mot bnr. 274. Det foreligger ikke nabomerknad fra bnr. 274.

Da tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 70 nr.2 (avstand fra nabogrense) er meldingen omgjort til en ordinær ett-trinns søknad, jf. pbl. §§ 93 og 95. Kap. XVI i pbl. om ansvar og kontroll, blir ikke gjort gjeldende.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad om garasje m/terrasse som tilbygg til bolig, mottatt 12.09.07, på følgende vilkår:

1. Dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 innvilges det dispensasjon fra lovens § 70 nr.2, slik at tiltaket kan oppføres 0,50m fra nabogrense mot bnr. 274. Dispensasjonen er betinget av at de bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4,0m utføres i min. EI 30 konstruksjon. Det foreligger ikke merknad fra eier av bnr. 274.

2. Plassering:

Tiltaket skal plasseres i samsvar med situasjonskart mottatt 12.09.07.

3. Ansvarshavende:

Kap. XVI i plan- og bygningsloven om ansvar og kontroll, blir ikke gjort gjeldende, jf. SAK § 8. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i-, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPSTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPSTØ

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

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

Tiltak godkjent.

Gebyrregulativ
p. 23 .d. Dersom sknad
trekkes eller at tiltaket
er sitt, refunderes ikke
gebyr.

4. Øvrige merknader/ vilkår:

- a) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
- b) Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes.
- c) Når tiltaket er ferdig utført, skal De gi beskjed til Seksjon plan- og byggesak på tlf 56 15 81 99, eller anne.soraa@askoy.kommune.no
- d) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 96 1.ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap.VI:

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

Med hilsen

Kjersti M. Subba
Kjersti M. Subba
Konst. seksjonsleder

Anne-Grete Soraa
Anne-Grete Soraa
rådgiver

Kopi: Askøy Byggsenter AS, Postboks 10, 5318 STRUSSHAMN ✓



ASKØY KOMMUNE

Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 03.11.2008

Elkop. 3/11-08

Remie Gildrenes
Hilleren

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	08/377-9	Tore Mundheim	56 15 82 13	30755/08	GBNR C- 15/0651 SNR. 1

DS - GNR. 15 BNR. 651 SNR. 1, HAUGLAND S. - GARASJE + BOD/TERRASSE REMIE GILDRENE

SØKNAD OM DISPENSASJON, pbl. § 7

Saken er behandlet som saksnr DS 1633/08 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokumenter:

- Som sak DS 1258/08
- E-post med anmodning om fratrekk i regning, mottatt 06.10.08.

KOMMENTAR:

Tiltakshaver ber om at innbetalt gebyr for terrasse godkjent i DS-sak 1599/07 trekkes fra gebyr utstedt for terrasse godkjent i DS-sak 1258/08 som er fakturert i fakturanr. 8841286. Det vises til at nevnte terrasse allerede var godkjent og således kunne vært behandlet som endring av tiltak, men at tiltakshaver etter råd fra Kundetorget valgte å få behandlet hele tiltaket som ny søknad.

Tillatelse i DS-sak 1599/07 er gitt for oppføring av garasje med terrasse som tilbygg til bolig. Tiltaket har et areal på ca. 20 kvm for hvert plan. Tillatelse i DS-sak 1258/08 er gitt for oppføring av frittliggende garasje, samt bod med terrasse som tilbygg til bolig. Areal for tiltaket er ca. 33 kvm for frittliggende garasje, ca. 23 kvm for bod og ca. 118 kvm for terrasse.

Askøy kommune har i medhold av plan- og bygningsloven § 109, 1. ledd fastsatt regulativ for gebyrbelegging av søknader etter plan- og bygningsloven. Gjeldende gebyrregulativ er vedtatt av Askøy kommunestyre på møte 13.12.07 i K-sak 95/07.

Gebyr som fremgår av fakturanr. 8841286 er fastlagt ut fra tiltakets karakter og størrelse i samsvar med de bestemmelser og satser som fremgår av nevnte regulativ. Gebyrregulativet er standardisert og åpner ikke for å fritta eller redusere gebyr ut fra hva som vurderes som rimelig i den enkelte sak. En evt. reduksjon av gebyr vil således måtte hjemles i plan- og bygningslovens § 7.

Etter plan- og bygningsloven § 7, 1. ledd kan kommunen, dersom særlige grunner foreligger, gi dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Gebyrregulativet er en forskrift gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 109 og faller således innenfor ordlyden i § 7. Det vises for øvrig til uttale fra Kommunal- og regionaldepartementet av 23.06.05 (sak. nr.

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

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

E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

2004/3062-2) hvor plan- og bygningslovens § 7 er vurdert å kunne hjemle dispensasjon fra gebyrregulativ gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 109.

I kravet om "særlige grunner" ligger det en forutsetning om at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Uttrykket må ses i forhold til de hensyn som skal ivaretas gjennom de aktuelle bestemmelser. Det følger av NOU 1982:13 at det i den enkelte dispensasjonssak må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken på bakgrunn av intensjonene i vedkommende bestemmelse. Foreligger det en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt.

Ved vurderingen må det legges vekt på at man bevisst har utformet gebyrregulativet med bestemmelser og satser som i svært liten grad åpner for skjønn. Dette for å sikre likebehandling og unngå omfattende saksbehandling knyttet til gebyr. Ivaretagelse av dette aspektet ved gebyrregulativet tilsier at man bør være varsom med å gi dispensasjoner.

Bygningsmyndighetene har forståelse for at tiltakshaver ikke ønsker å betale mer for sin behandling en nødvendig. En finner likevel grunn til å påpeke at det ikke ville hatt vesentlig betydning for det totale gebyr i denne saken om terrasse var behandlet som endring av tidligere tillatelse. Dette da man uansett måtte betalt ekstra gebyr for det utvidede areal. Tiltakshaver kan således ikke sies å være påført en urimelig merbelastning som følge av valgt fremgangsmåte.

Tiltakshaver opplyser videre å ha mottatt råd fra Kundetorget hos Askøy kommune om å velge benyttet fremgangsmåte. Bygningsmyndighetene har ikke konkret kjennskap til dette, og således ikke grunnlag for å bestride det. En finner derimot grunn til å påpeke at vedkommende, slik en forstår tiltakshaver, ikke har gitt uriktige opplysninger i saken. Vedkommende har opplyst om hvordan man kan gå frem for å få godkjent ønsket tiltak uten at dette har vært relatert direkte til gebyrregulativet. Bygningsmyndighetene kan således ikke se at vedkommende her kan sies å ha villedet tiltakshaver. Det er på det rene at man i kontakt med kunder ikke har mulighet til å opplyse om alle forhold vedrørende et tiltak. Man må således kunne forvente at kunden selv setter seg inn i de regelverk man blir berørt av eller stiller konkrete spørsmål dersom noe er uklart. Gebyrbelegging er blant de forhold det vanligvis ikke opplyses om uten at det blir spurt om.

Bygningsmyndighetene finner også grunn til å understreke at tiltak godkjent i DS-sak 1258/08 skiller seg vesentlig, både i størrelse og utforming, fra det som tidligere var godkjent. Det er således ikke unaturlig at dette ble behandlet som et nytt tiltak, og ikke en endring av tidligere godkjent tiltak.

Med bakgrunn i overnevnte kan bygningsmyndighetene ikke se at det i denne saken foreligger en overvekt av hensyn som tilsier at det bør dispenseres fra gjeldende gebyrregulativ.

VEDTAK:

De meddeles herved at Deres søknad om dispensasjon fra gjeldende gebyrregulativ, mottatt 07.10.08, er avslått.

Begrunnelse:

Kravet om særlige grunner slik det fremgår av plan- og bygningsloven § 7 er ikke oppfylt. Det foreligger da ikke hjemmel for å gi dispensasjon.

Se for øvrig kommentarer og vurderinger ovenfor.

Hjemmel:

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppstø senter
KLEPPESTØ

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

E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE

Plan- og bygningsloven § 7.

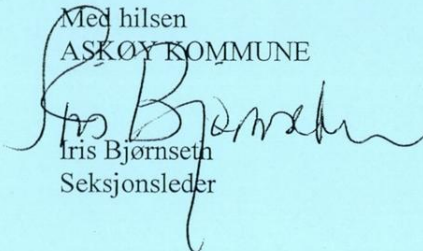
Gebyr for saksbehandling må innbetales i samsvar med fakturanr. 8841286.

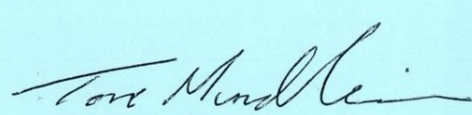
Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:

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

Med hilsen

ASKØY KOMMUNE


Iris Bjørnseth
Seksjonsleder


Tore Mundheim
Jurist/saksbehandler



ASKØY KOMMUNE

Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 09.09.2008

Eksp. 12/9-08

Remie Gildrenes
Hilleren

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	08/377-6	Rita Stranden	56 15 80 76	23988/08	GBNR C- 15/0651 SNR. 1

DS - GNR. 15 BNR. 651 SNR. 1, HAUGLAND S. - GARASJE + BOD/TERRASSE REMIE GILDRENE

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).

Saken er behandlet som saksnr DS 1258/08 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- Som sak DS 1792/06 (fradelingssak).
- Melding om tiltak, tegninger, kart og gjenpart av nabovarsel, mottatt 31.01.08.
- Skriv fra Avd. for arealbruk, dat. 06.02.08.
- Oversendelse til Statens vegvesen, dat. 07.02.08.
- Tegninger og gjenpart av nabovarsel, mottatt 12.02.08.
- Skriv fra Statens vegvesen / dispensasjon fra regler om byggegrense i vegloven, mottatt 25.02.08.

KOMMENTAR:

Remie Gildrenes søker om tillatelse til oppføring av frittstående garasje og terrasse med bod på eiendommen gnr. 15, bnr. 651 – snr. 1, Søndre Haugland. Tegningene viser også levegg i grense mellom seksjonene.

Ut fra bygningsmyndighetenes vurdering synes terrassen ruvende slik tegningene viser.

Representant for bygningsmyndighetene befarte eiendommen den 21.08.08. En konstaterte at tiltaket er utført, og bemerker at det er svært uheldig at tiltaket er oppført uten at det foreligger en tillatelse.

Det er godkjent tilsvarende løsning, som omsøkt, i den andre halvparten av tomannsboligen. Terrasse mot vest, som synes ruvende på tegningene, er plassert på terreng. Bygningsmyndighetene mener at en for deler av arealet kunne opparbeidet hage, for å unngå den store trekonstruksjonen, samt oppnå en mer åpen løsning. Ut fra en helhetlig vurdering tilfredsstiller imidlertid tiltaket rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel, boligområde, det foreligger ikke nabomerknader til søknaden.

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

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

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

Statens vegvesen har i skriv dat. 21.02.08 gitt tillatelse til oppføring av garasje i en avstand på 20 meter fra vegmidte til riksveg 562.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad om garasje, terrasse m/ bod og levegg, mottatt 31.01.08, på følgende vilkår:

1. Plassering:

Tiltaket skal plasseres i samsvar med situasjonskart mottatt 31.01.08.
I medhold av plan- og bygningslovens § 70 nr.2b godkjennes tiltaket oppført 1,0 m fra nabogrense mot bnr. 622.

2. Ansvarshavende:

Kap. XVI i plan- og bygningsloven om ansvar og kontroll, blir ikke gjort gjeldende, jf. SAK § 8. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i-, og i medhold av plan- og bygningsloven.

3. Øvrige merknader/ vilkår:

- a) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
- b) Vilkår fra Statens vegvesen i skriv dat. 21.02.08 skal etterkommes.
- c) Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes.
- d) Luftledningsanlegg (lavspenningsluftledninger inntil 1000 Volt) skal ha tilstrekkelig avstand til omgivelsene for å unngå fare for allmennheten og for materielle verdier, jf. § 7-4 i Forskrift om elektriske forsyningsanlegg (FEF 2006). For evt. spørsmål kontakt Askøy Energi AS.
- e) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 96 1.ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:

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

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE
Tris Bjørnseth
Seksjonsleder

Rita Strandenes
Rita Strandenes
avd. arkitekt

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPSTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppstø senter
KLEPPSTØ

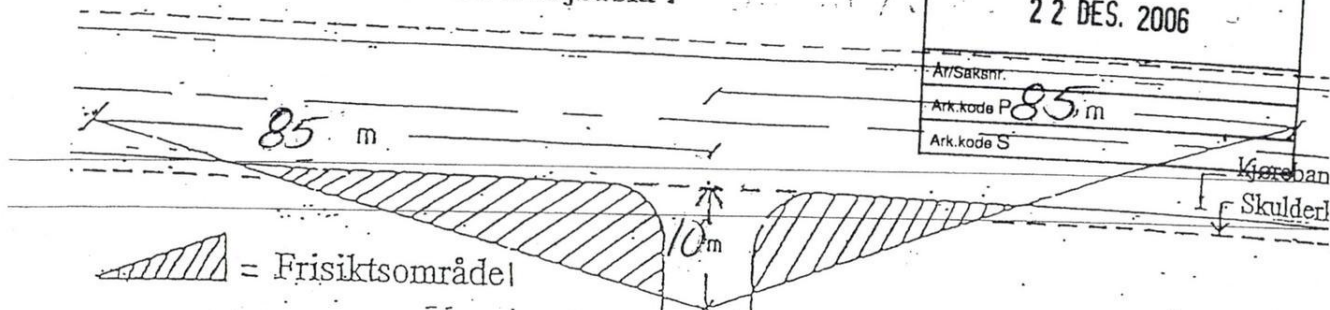
Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56 15 83 90

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

PRINSIPPSKISSE

Krav til frisikt for avkjørsla :

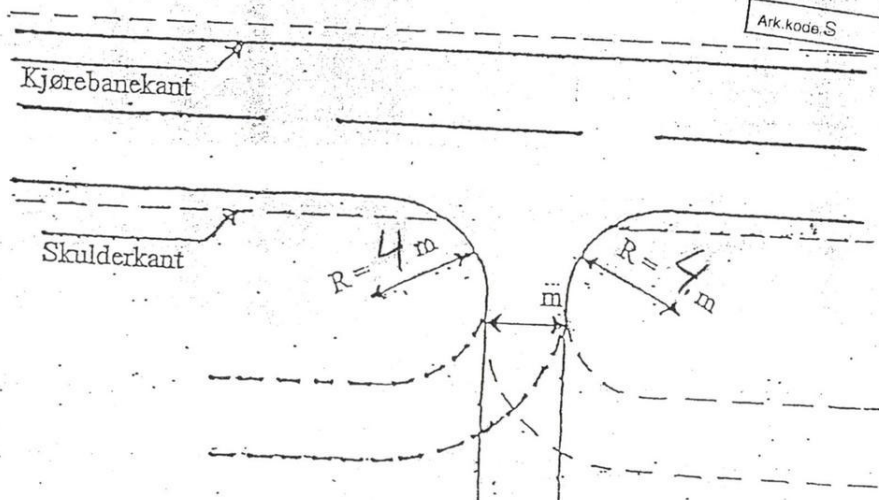


NB! Tilsvarende siktlengder som vist på tegningen må også gjøres gjeldende for trafikk som kommer på hovedvegen og skal inn i avkjørselen (sikt bakover og framover langs hovedvegen).

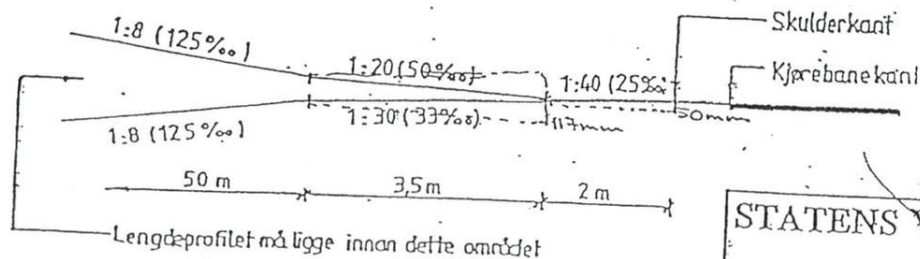
Av hensyn til snø og vegetasjon skal det i frisiktsområdet være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå.

ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet		
Løpe nr.:	Avd.:	Saksh.:
22 DES. 2006		
Ar/Saksnr.:		
Ark.kode P	85 m	
Ark.kode S		

Krav til svingradius for avkjørsla :



Krav til lengdeprofil for avkjørsla / tilkomstveg :

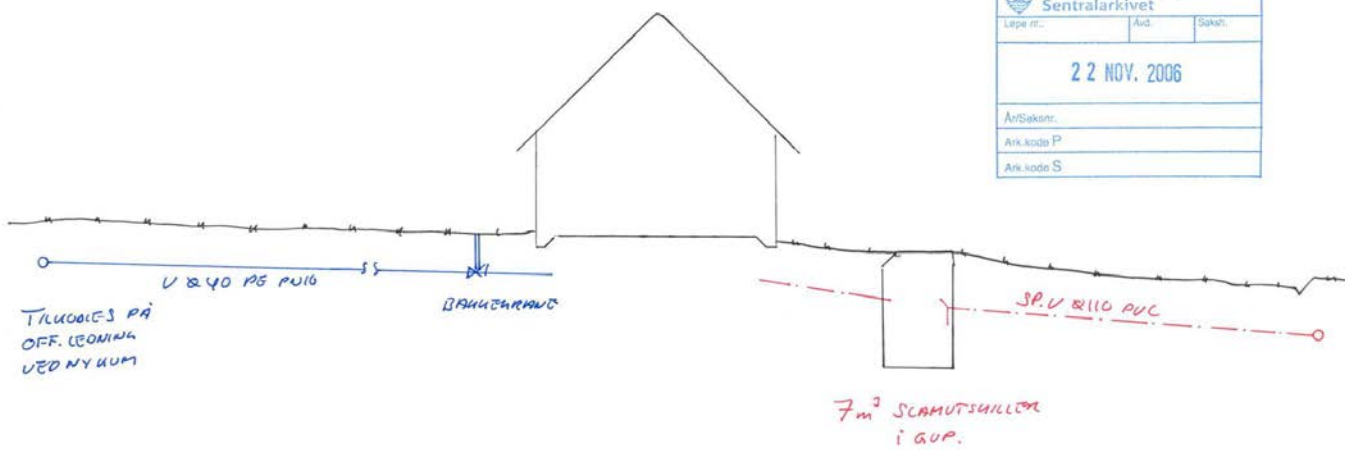


STATENS VEGVESEN	
Jnr.	2005030879-005
Ark.nr.	

21/11-06

G.nr 15. Bm 622

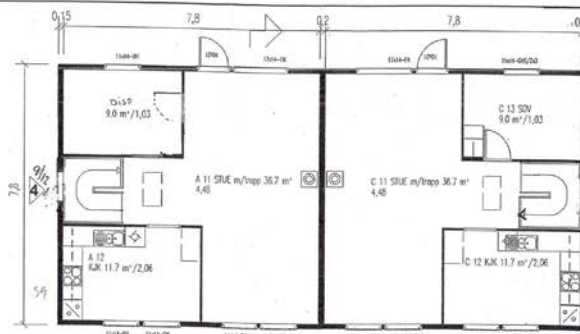
ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet		
Løp nr.:	Aud.:	Saksb.:
22 NOV. 2006		
Ansøker:		
Ark.kode P		
Ark.kode S		



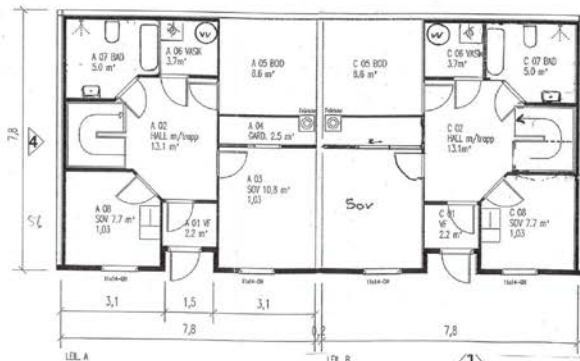
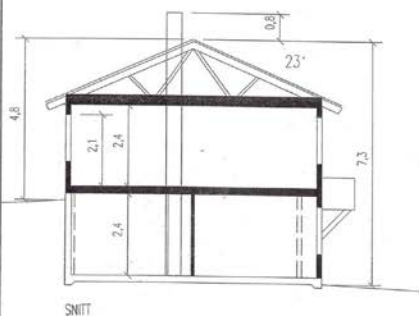
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forslagender som rettighetshaver ideo medarbeider i.

AREALER:

LEIL. A og B
BRABA
HOVEDETASJE 58,5 m², 58,5
UNDERETASJE 55,8 m², 27,9
SUM 114,3 m², 86



ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet		
Lage Nr.	Ark.	Saksnr.
22 NOV. 2006		
Ansvar:		
Ark. kode P		
Ark. kode S		



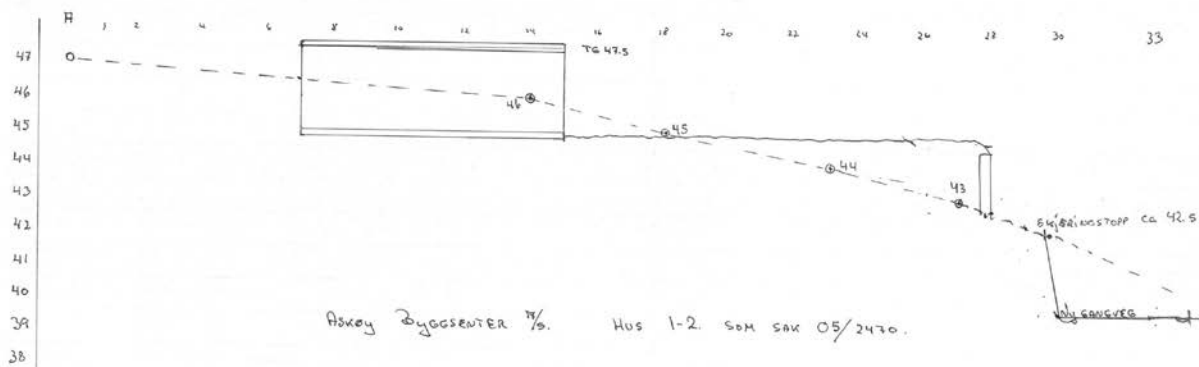
UNDERETASJE

REV.	DATE	REVISOR	NOTAS	DRUK
1	28.09.03	BOB/VANEREN	PLASS FOR BADEKAR	24

ASKØY BYGGSENTER AS
MESTERHUS

ASKØY BYGGSENTER AS
Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jorvæll
8017 Bodø - 18 75 58 51 20
Email: post@unikus.no

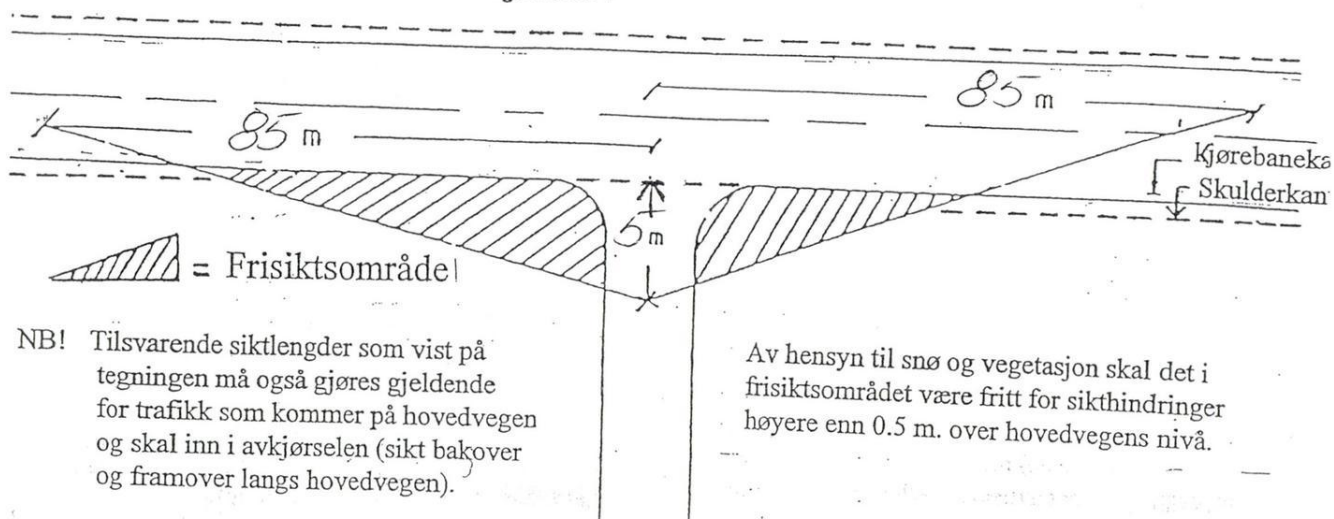
TEK. BESKRIV.	REKKEHUS TYPE E, planer og snitt	1	1:100
PROJEKT	BAKARVÅGLIEN		
ARKITEKT	Leifet F. Ingebrigtsen	DRUKT	05.09.02
		ARK. F	2860
		TEK. DRUKT	0901



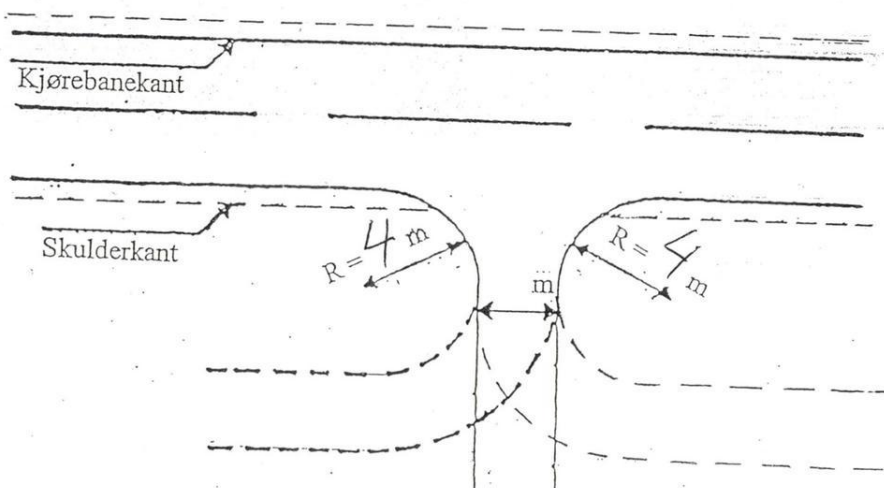
ASKØY KOMMUNE		
Sentralarkivet		
Lapp nr.	Ark	Saknr.
22 NOV. 2006		
Artikkel:		
Ark kode P		
Ark kode S		

PRINSIPPSKISSE

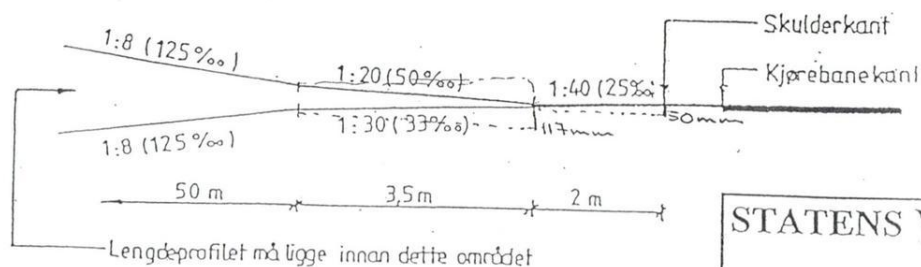
Krav til frisikt for avkjørsla :



Krav til svingradius for avkjørsla :



Krav til lengdeprofil for avkjørsla / tilkomstveg :



STATENS VEGVESEN	
Jnr.	200530879-002
Ark.nr.	



ASKØY KOMMUNE

Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 06.07.2005

Askøy Byggsenter A/S
Boks 10

5318 STRUSSHAMN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivsaknr.	Løpenr.	Arkiv
	KTJ /ARE Laila Skarheim Melheim	05/02470-009	017203/05	GBNR A-15/0622

DS - GNR. 15 BNR. 622, HAUGLAND SØNDRE - VEG OG MURER - ASKØY BYGGSENTER A/S

RAMMETILLATELSE (pbl. §§ 93 og 95a nr.1).

IGANGSETTINGSTILLATELSE for grovplanering av tilførselsveg (pbl. §§ 93 og 95a nr.2).

Saken er behandlet som saksnr **DS 0712/05** etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- Som sak DS 44/04 (fradelingssak).
- Søknad om rammetillatelse og ansvarsrett, kontrollerklæringer, terrengprofiler, tegninger, kart og gjenpart av nabovarsel, mottatt 06.05.05.
- Skriv fra Avd. for arealbruk, dat. 19.05.05.
- Skriv til uttaleinstans, Statens vegvesen, dat. 20.05.05.
- Gjenpart av nabovarsel, mottatt 23.05.05.
- Skriv fra Statens vegvesen, mottatt 01.06.05.
- Avtale mellom eier av gnr.15 bnr.323 og utbygger Askøy Byggsenter AS, mottatt 13.06.05.
- Søknad om igangsettingstillatelse og ansvarsrett, mottatt 13.06.05.
- Nabomerknad fra Eivind Grønnevik, mottatt 15.06.05.
- Skriv fra Statens vegvesen, mottatt 21.06.05.

KOMMENTAR:

Det søkes om rammetillatelse for veger, murer og bebyggelsesplan samt igangsettingstillatelse for tilførselsveg fra P1 til P9 og profil B-B, jf. kart, mottatt 06.05.05, på eiendom gnr. 15 bnr. 622, sted Haugland Søndre. Tiltakshaver er Askøy Byggsenter A/S.

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel, boligformål.

Tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70 nr. 2, jf. vedtakets pkt.1.

Det er mottatt nabomerknad fra eier av gnr. 15, bnr. 393/611 – Eivind Grønnevik. Merknadsstiler viser til at tegninger og snitt for bl.a. hus 7 ikke foreligger. Videre ber merknadsstiler om at boligene får fasade i samme retning som hus 5 og 6.

Nabomerknad fra eier av gnr.15 bnr.393/611, Eivind Grønnevik, vil ikke bli kommentert i denne omgang da merknad ikke gjelder veger, murer og planeringshøyder. Det vil bli foretatt ny nabovarsling ved søknad om oppføring av boligene.

Søknaden har vært oversendt Statens vegvesen for uttale og godkjenning mht. utvidet bruk av avkjørsel og dispensasjon fra byggegrense til Rv. 562.

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppstø senter
KLEPPESTØ

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

E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

Statens vegvesen har i skriv, dat. 30.05.05, gitt forhåndstilsagn om utvidet bruk av avkjørsel til Rv. 562 ved Hilleren med krav om utbedring av eksisterende avkjørsel, krav må etterkommes, jf. vedtakets pkt. 4b).

Saken har vært forelagt barn- og unges representant.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95a nr.1 og nr.2 godkjennes Deres søknad om veger, murer og bebyggelsesplan, mottatt 06.05.05 og igangsettingstillatelse for grovplanering av tilførselsveg, mottatt 13.06.05, på følgende vilkår:

Igangsettingstillatelse for arbeid utover grunn- og terrengarbeider vil ikke bli gitt før avkjørsel til Rv. 562 er opparbeidet i henhold til krav gitt i skriv fra Statens vegvesen, dat. 30.05.05 og avkjørsel er godkjent av Statens vegvesen.

1. Dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 innvilges det dispensasjon fra lovens § 70 nr.2, slik at deler av tiltaket (forstøtningsmur) kan oppføres 0,5m fra nabogrense mot bnr. 224 og 2,0m fra nabogrense mot bnr. 235. Det foreligger ikke merknader fra eiere av bnr. 224 og bnr. 235.

2. Plassering:

Tiltaket skal plasseres i samsvar med situasjonskart mottatt 06.05.05.

Planeringshøyde for hus 1 og 2 skal ikke overstige cote +44,5.

Planeringshøyde for hus 3 (4) skal ikke overstige cote +45,5.

Planeringshøyde for hus 5 og 6 skal ikke overstige cote +46,5.

Planeringshøyde for hus 7 skal ikke overstige cote +46,5.

3. Ansvarshavende:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93b, 97 og 98 godkjennes følgende foretak som ansvarshavende:

- Ansvarshavende for SØK: Askøy Byggsenter AS.
- Ansvarshavende for PRO og KPR for hele tiltaket: Askøy Byggsenter AS.
- Ansvarshavende for UTF og KUT for grovplanering av tilførselsveg: Askøy Byggsenter AS.

4. Øvrige merknader/ vilkår:

a) Tiltak, utover grovplanering av tilførselsveg, må ikke settes i gang før igangsettingstillatelse er gitt.

b) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.

c) Krav gitt i skriv fra Statens vegvesen, dat. 30.05.05, må etterkommes.

d) Det gjøres oppmerksom på at det ved igangsettingstillatelse for lekeplass, vil bli stilt krav til opparbeidelse, sikring og støyskjerming av lekeplass.

e) Gebyr for saksbehandling må innbetales, jf. regning som ettersendes (sendes tiltakshaver).

f) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 96 1.ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap.VI:

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

Med hilsen

Knut K. Natlandsmyr
Seksjonsleder

Laila Skarheim Melheim
avd. ingeniør

Vedlegg: Kart og profiltegninger.

Kopi: Eivind Grønnevik, Brattstivegen 2, 5310 HAUGLANDSHELLA
Thoralf Henriksen, Ravnangervegen 324, 5310 HAUGLANDSHELLA
Statens Vegvesen Region Vest, Askedalen 4, 6863 LEIKANGER
Askøy kommune, Kulturavdelingen v/Gunnar Brynjulfsen, her.



Statens vegvesen

Askøy Byggsenter a/s.
postboks 10
5318 STRUSSHAMN

ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet		
Løpnr. 1160/05	Avd.	Saksnr. LAME
21 JUNI 2005		
Ar/Saksnr. 05/02470		
Ark.kode P A- 15/0622		
Ark.kode S		

Behandlende enhet:
Region vest
Bergen distrikt

Saksbehandler/innvalgsnr:
Roald Gulbrandsøy - 55516342

Vår referanse:
2005/34238-002

Deres referanse:
05/02470

Vår dato:
17.06.2005

Dispensasjon frå regler om byggjegrænse i veglova.

Vi viser til Dykkar søknad mottatt 26.05.05.

Vegkontoret gjev med dette dispensasjon frå byggjegrænse ved **riksveg 562** hp: **02 km: 6,090** stad: **Hilleren**, for oppføring av **bustadhus** minimum **25** meter frå midtlina av vegen, og med plassering som vist på vedlagte kart/skisse.

Grunneigar: **Askøy Byggsenter a/s**, gnr. **15** bnr. **622** i **Askøy** kommune.

Det er ein føresetnad at det vært utført støymålingar, og at dei målte verdiane ligg innafor gjeldane regler.

Forstøtningsmur kan plasserast som vist på "bebyggelsesplan" dagsett 03.08.04.

Skader eller ulempe som er valde av vegtrafikken, drift, vedlikehald eller utbetring av riksvegen som følgje av at byggverket ligg innafor byggjegrænsa, gir ikkje rett til skadebot.

Vedtaket er gjort med heimel i veglova §§ 29 og 30.

Plan og forvaltning - Bergen distrikt
Med hilsen

Sindre Lillebø
Sindre Lillebø
sjefingeniør

Roald Gulbrandsøy
Roald Gulbrandsøy

2 vedlegg

Kopi: Askøy kommune, avd. for arealbruk.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 815 44 010
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Spelhaugen 12
BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rittighetslaver ikke medfører L.

AREALER:

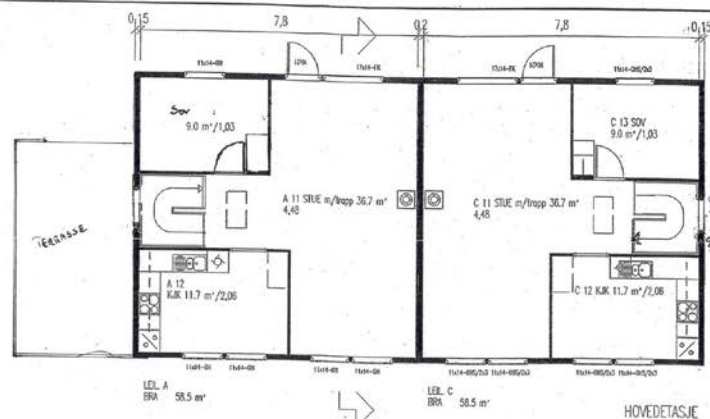
LEIL. A og B

BRUTTO

HOVEDETASJE 58,5 m², 58,5

UNDERETASJE 55,8 m², 27,9

SUM 114,3 m², 86



ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet	
Lapp nr.	Rev. / Sørst.
12 SEPT. 2007	
Arkitekt:	
Ark. kode P	
Ark. kode S	

Rene Gildbrun



REV.	DATE	REVISION	DRUK
28.05.03	28.05.03	Pluss for BADEKAR	28

ASKØY BYGGSENTER AS
MESTERHUS

ASKØY BYGGSENTER AS
Utbredt av Unikus AS
Postboks 4104, Jonsvoll
8017 Bode, tlf. 78 56 51 20
Email: post@unikus.no

TEK. PROJEKT REKKEHUS TYPE E, planer og snitt	1	1:100
PROJEKT		
ARKT. F. Ingebrigtsen	05.09.02	2860
0901		

Askøy kommune
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ
Org. nr. 964 338 442

Begjæring¹⁾ om

- ☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

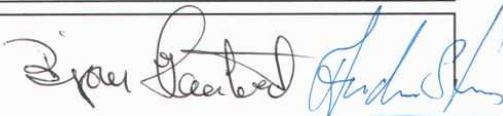
C

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens nr			Gnr	Bnr
1247	Askøy			15	651
Doknr: 415942 Tinglyst: 23.05.2007 STATENS KARTVERK					

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
825535632	Askøy Byggsenter A.S	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	G	13				25				37			
2	B	1	G	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				2		= nevner:		2							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. G.nr.15. Br.nr. 323 har vegrett til en bolig i opparbeidet fellesveg over eiendommen.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
29.03.2007	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

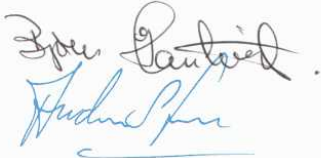
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Strusshamn 29.03.2007		

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
15	651
Festenr	Snr
	kommune
Dato	Stempel og underskrift
25.04.07	 Olav Sævi

Noter:

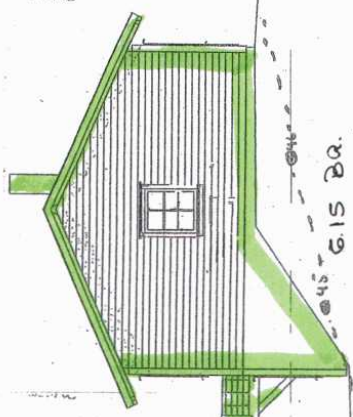
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

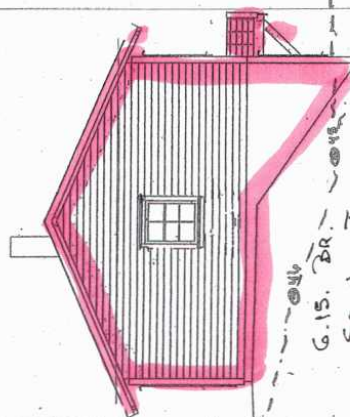
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
29.03.2007	

Seksjonering av gnr. 15, bnr. 651.

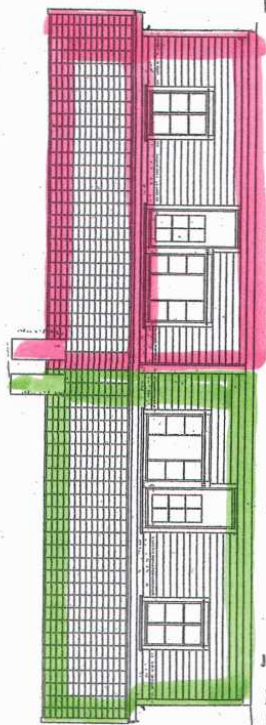
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighedsbærer ikke medvirker i.



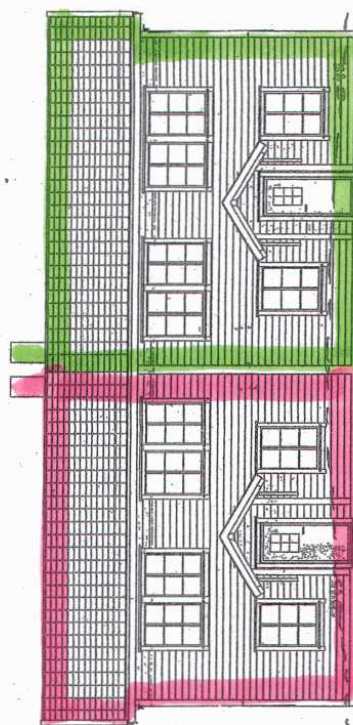
6.15 BQ.
Selezione II



6.15. DR.
Session I
FASADE 4



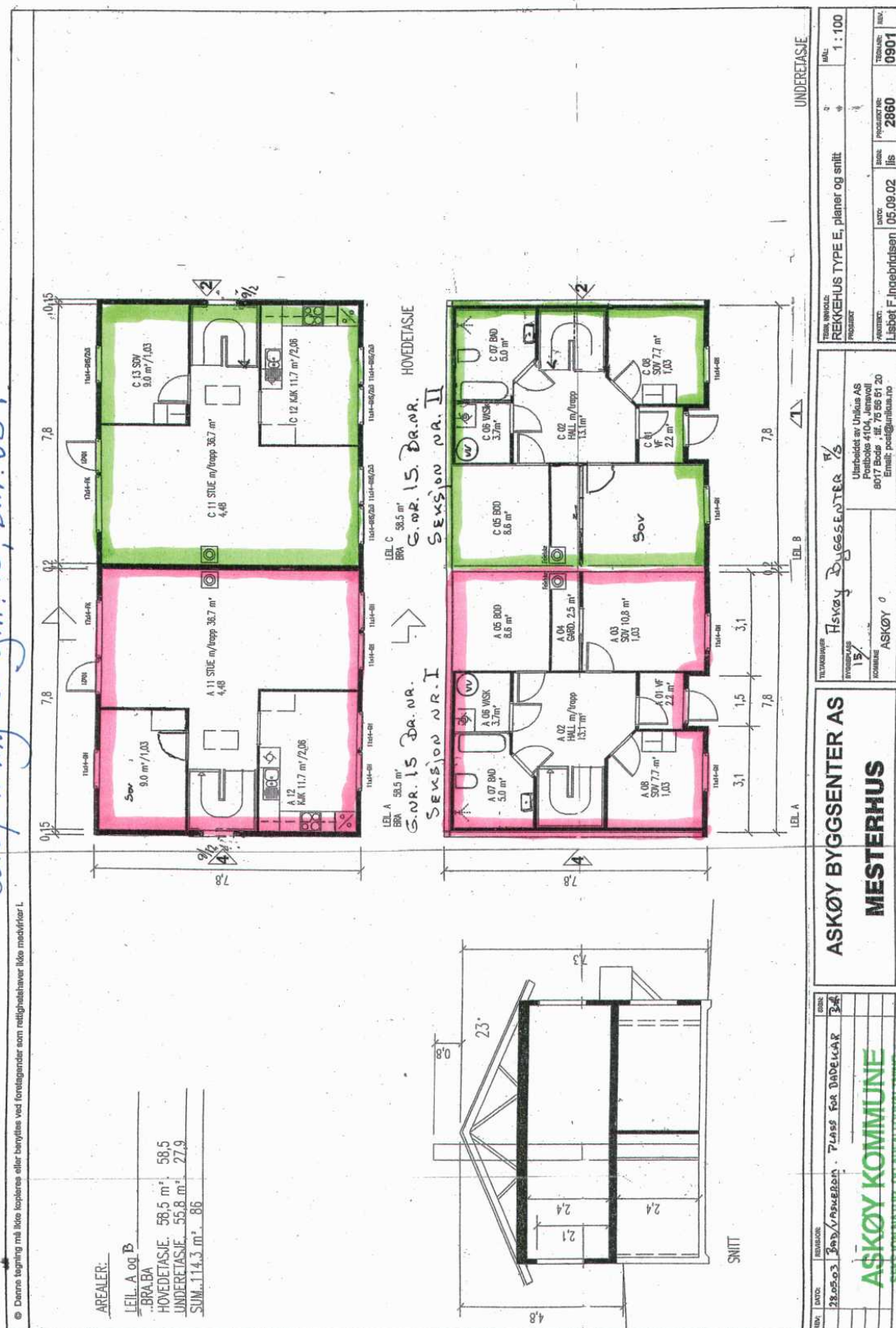
SADE3 VEST
G.15 BR.
SEKSON II



FASADE 1 Øst Seksjon I Seksjon 2

[illegible]

seksjonering av gnr. 15, bnr. 651



SAMEIEAVTALE FOR G.NR15, BR. NR ... i
ASKØY KOMMUNE

I forbindelse med deling på eiendommen gnr.15, br.nr ... i Askøy i 2 ideelle andeler (eierseksjoner); er det fastsatt følgende avtale som kan tinglyses på alle seksjoner:

§ 1

Sameiet er en boligtomt beliggende i på Søre Haugland med g.nr.15, br.nr. ..., bebygget med en tomannsbolig og utvendig fellesanlegg med tilhørende rettigheter og forpliktelser. Sameiets styre består av en person fra hver seksjon.

§ 2

Hver seksjon utgjør 1/2 av sameiet.

Hver enkelt eier av en bestemt seksjon får alene grunnbokshjemmel til denne og skal ha rett til å overdra sin ideelle eierpart med eksklusiv bruksrett til den bestemte bolig ved salg, gave, arv eller på annen måte.

§ 3

Sameierne, som har full råderett over sin seksjon skal selv sørge for nødvendig innvendig vedlikehold av sin bolig. Sameierne kan hver for seg forestå innvendige bygningsmessige forandringer av seksjonen forutsatt at dette ikke svekker eller forringer bygget. Forslag til endring av ytre vegger forutsetter enighet blant sameierne.

§ 4

Boligen må benyttes etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser og lover. Sameierne forplikter seg til å overholde vanlig god husorden. Sameierne er selv ansvarlig for at boligen, som sameieren har eksklusiv råderett over, til enhver tid er i forskriftmessig stand. Sameierne må selv bekoste eventuelle utgifter til dekning av offentlige påbud. Utvendig vedlikehold på bygningene som ikke direkte kan henføres til den enkelte seksjon, bæres i fellesskap i forhold til eierandel.

§ 5

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra alle sameiere. Den enkelte sameier har dog adgang til å overdra sin eierpart til tredjemann og i den forbindelse transportere til ham sine rettigheter og forpliktelser overfor sameiet. Overdragelse kan kun finne sted samtidig med overdragelse av bruksretten til den del av eiendommen som eierparten knytter seg til.

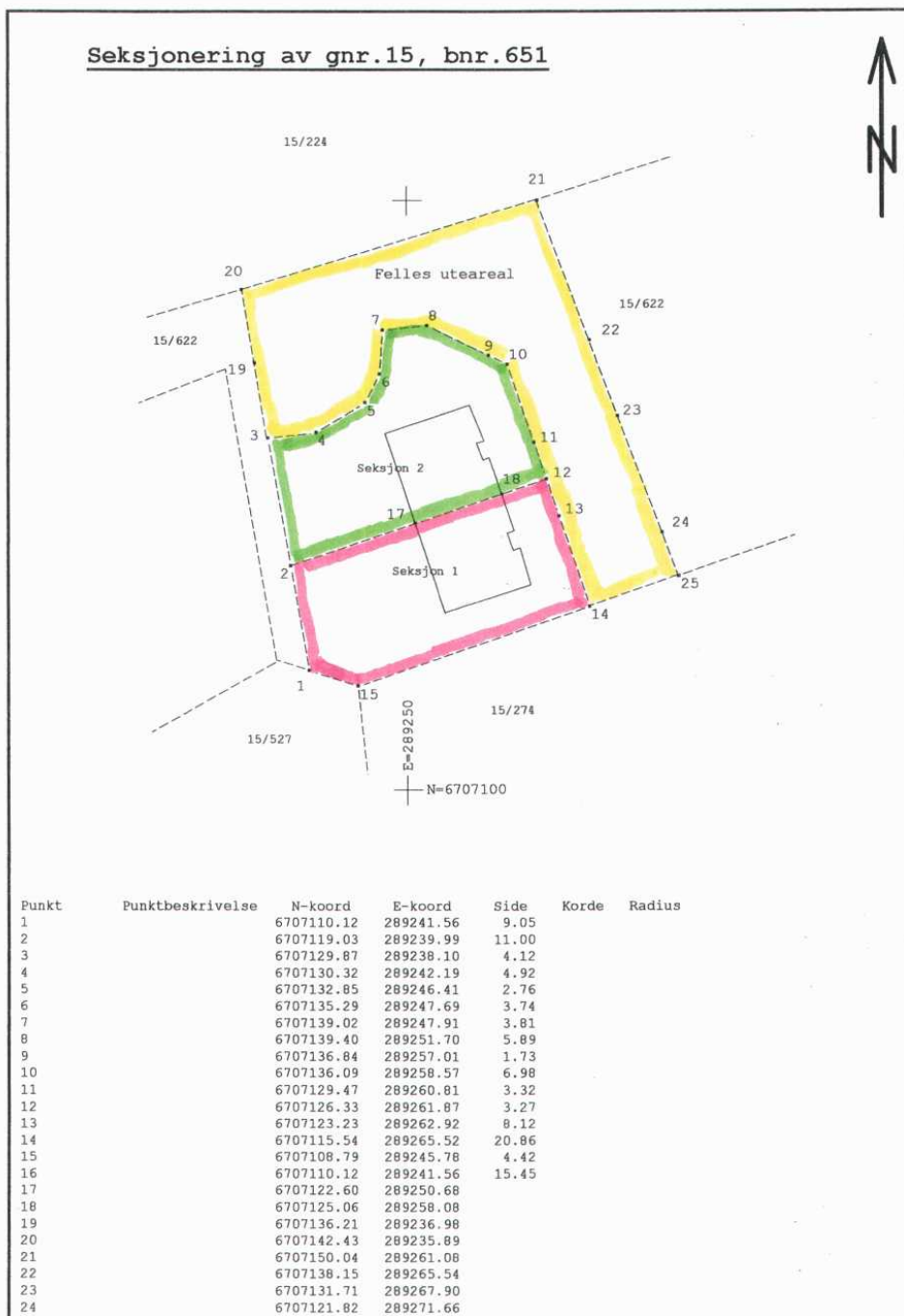
§ 6

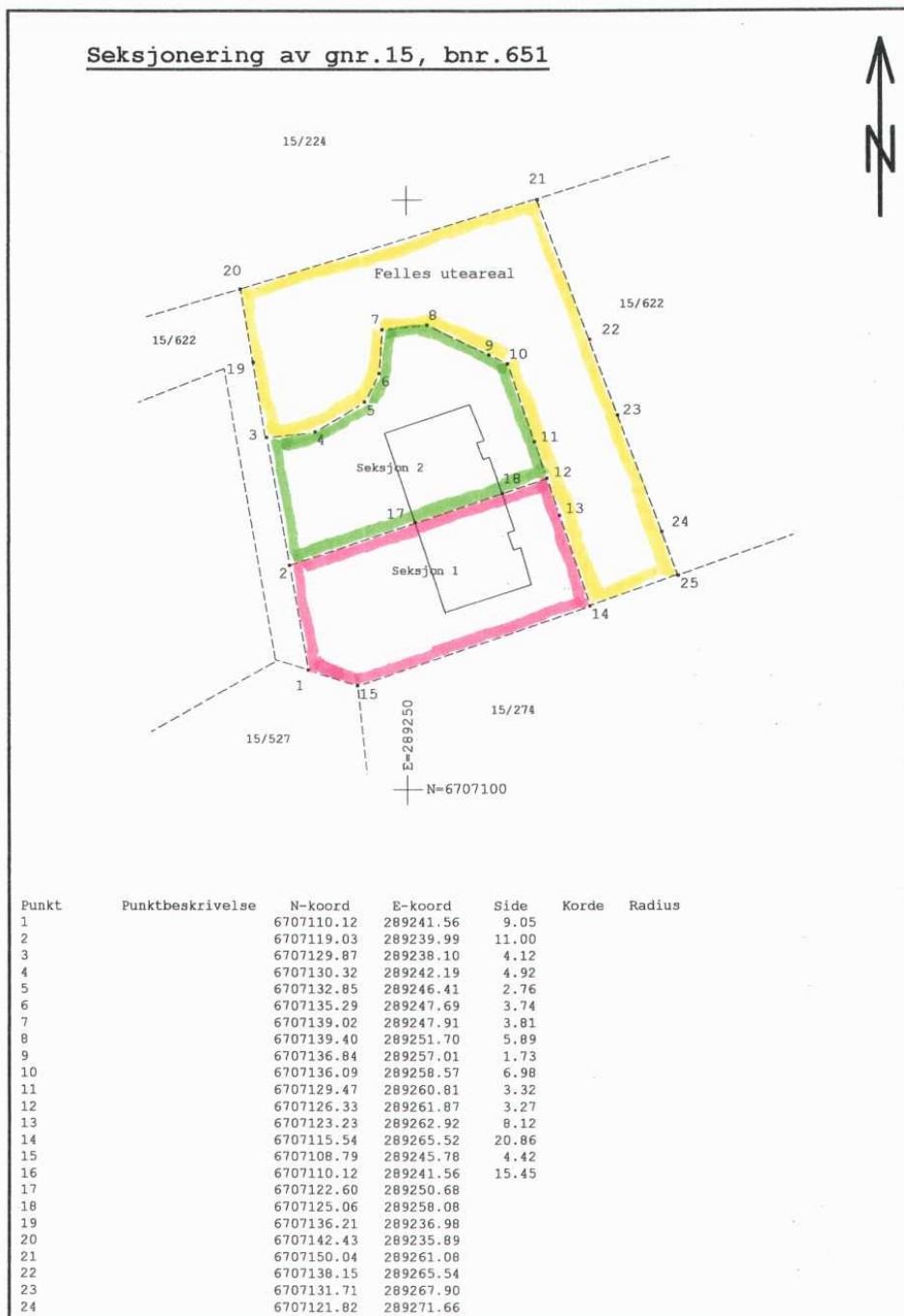
Sameierne skal holde sin seksjon fullverdiforsikret, og samme forsikringselskap skal benyttes for alle seksjonene. Hvor intet annet er avtalt i denne sameiekontrakt, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 4 mars 1983.

Denne sameiekontrakt kan tinglyses på G.nr. 15, br.nr.... i Askøy kommune, og gjelder for nåværende og framtidige eier av eiendommen og seksjoner av denne.

Strusshamn 29.03.2007

Askøy Byggsenter a.s.







Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 17.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	651	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hilleren 4B, 5310 HAUGLANDSHELLA								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	Delareal 1 016 m² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende Områdenavn
	Delareal 233 m² KPHensynsonenavn H210_2 KPStøy Rød sone iht. T-1442
	Delareal 773 m² KPHensynsonenavn H220_2 KPStøy Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	516 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=516)
Navn	Fagerdalen, Søre Haugland, gbnr 15/275
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering



Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 17.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	651	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hilleren 4B, 5310 HAUGLANDSHELLA								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9001)		
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.12.2012		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf		
Delarealer	Delareal	1 016 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn		
	Delareal	233 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210_2	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
	Delareal	773 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220_2	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	516 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=516)
Navn	Fagerdalen, Søre Haugland, gbnr 15/275
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Kommuneplanens arealdel

2012-2023

Bestemmelser

Vedtatt 13.12.2012
Revidert 18.02.2016



Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2012-2023

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

Innhold

DEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER	2
Kapittel 1 – Rettsvirkninger	2
Kapittel 2 – Utbyggingsavtaler	2
Kapittel 3 – Plankrav og rekkefølgebestemmelser	2
Kapittel 4 – Krav til geologisk undersøkelse	4
Kapittel 5 - Krav til parkering	4
Kapittel 6 - Byggegrenser	5
Kapittel 7 – Tiltak som berører fylkesveg	7
DEL 2 – BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE AREALFORMÅL	8
Kapittel 8 – Boligbebyggelse	8
Kapittel 9 – LNF-areal, Spredt boligbebyggelse	10
Kapittel 10 – LNF-areal, Spredt fritidsbebyggelse	11
Kapittel 11 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	12
Kapittel 12 – Fritidsbebyggelse med påskrift ”N” i plankart (Naustområde)	12
DEL 3 – BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	13
Kapittel 13 – Sikringssone – Nedslagsfelt. Drikkevann	13
Kapittel 14 – Støysone	16
Kapittel 15 – Faresone	17
Kapittel 16 – Sone for båndlegging	17
Kapittel 17 – Gjennomføringssone	17
DEL 4 – RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER	18
Kapittel 18 – Soner med særlige hensyn	18
Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner	22

DEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER

Kapittel 1 – Rettsvirkninger

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

Vedtatte 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 – Utbyggingsavtaler

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

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

Kapittel 3 – Plankrav og rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Tiltak etter pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c, e, f, h, i og j.
- b) Tiltak som omfattes av bestemmelsene i pbl. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.
- c) Påbygg hvor samlet bruksareal (BRA) ikke overstiger 100 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 utløpsområde (i henhold til temakart) er mulige fareområder for steinsprang. Det kreves geologisk undersøkelse før arealer innenfor disse områdene kan vurderes utnyttet til ny bebyggelse med rom for varig opphold.

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

Kapittel 5 - Krav til parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 6 - Byggegrenser

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

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

- For gnr. 13, bnr. 278 gjelder en byggegrense mot sjø på 6 meter.
- For områder avsatt til arealformål fritidsbebyggelse med påskrift "N" i plankart (naustområde) gjelder en byggegrense mot sjø på 0 meter.

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

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

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

Bestemmelsene for vassdrag gjelder også for:

- a) kunstige vannløp med årssikker vannføring unntatt ledninger og tunneler;
- b) kunstige vannmagasiner som står i direkte samband med grunnvannet eller et vassdrag.

Byggegrensen i områder avsatt til arealformål landbruk, natur og 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 bebygd del av eiendom.

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

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

- a) Tilbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 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 forutsetning av at garasjen samlet ikke får bruksareal (BRA) på mer enn 50 m².
- d) Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m².

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

På uregulert bebygd fritidseiendom er bestemmelser om byggegrense mot sjø og vassdrag i bestemmelsen 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 kulturminne) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5 og 7.*

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

Kapittel 7 – Tiltak som berører fylkesveg

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

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

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

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

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

DEL 2 – BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE AREALFORMÅL

Kapittel 8 – Boligbebyggelse

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

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

- a) For boenheter hvor bruksareal er lik eller større enn 65 m^2 – minimum 125 m^2 per boenhet, hvorav minimum 75 m^2 skal være privatareal.
- b) For boenheter hvor bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m^2 – 100 m^2 , hvorav minimum 50 m^2 skal være privatareal.

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

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

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

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

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

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

Følgende krav til lekeplasser gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner:

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

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

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

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

Kapittel 9 – LNF-areal, Spredt boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 10 – LNF-areal, Spredt fritidsbebyggelse

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

Det kan tillates oppført fritidsbolig med bruksareal (BRA) inntil 150 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 driftsbygninger) *Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Ikke større bebygd areal (BYA) enn 40 m².
- b) Maksimal mønehøyde 5,5 meter. Høyde skal måles fra terrengnivå under bygning.
- c) Maksimalt en etasje.
- d) Naust skal oppføres med saltak og takvinkel mellom 35-45 grader.
- e) Takutstikk mer enn 1 meter utenfor fasadeliv, altan/balkong/terrasser e.l. og arker/takoppløft e.l., tillates ikke.
- f) Areal av vindusflate skal ikke overstige 3 % av hovedplanets bruksareal.

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

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

DEL 3 – BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

Kapittel 13 – Sikringssone – Nedslagsfelt. Drikkevann

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

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

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

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

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

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

Askøy kommune er vannverkseier.

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

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

Tillatelse som er gitt i eller i medhold av restriksjonsbestemmelsene gir ikke tillatelse til å iverksette tiltak, dersom offentlig tillatelse er nødvendig etter annet regelverk, eller dersom aktiviteten er forbudt etter annet regelverk. Det gjelder et generelt lov- og forskriftsfestet forbud mot alle aktiviteter i og på Askevatnet og i dets nedbørsfelt som kan medføre fare for 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 Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er forbudt å oppbevare eller bruke faste eller flytende stoffer, herunder olje og oljeprodukter, av sådan art eller i slike mengder at stoffene kan medføre fare for 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 Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

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

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

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

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

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

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

Nyetablering av næringsvirksomhet som kan medføre forurensende utslipp er forbudt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å øke spredearealet.

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

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

Kapittel 14 – Støysone

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

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

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

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

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

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

Kapittel 15 – Faresone

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

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

Kapittel 16 – Sone for båndlegging

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

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

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

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

Båndlagt med hjemmel i lov om naturmangfold.

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

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

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

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

Kapittel 17 – Gjennomføringssone

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

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

DEL 4 –RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

Kapittel 18 – Soner med særlige hensyn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Område 1(H 540_1): Gamle Marikoven/Hjeltaneset

Eldre ferdselsvei mellom gamle Marikoven og Straumberget er svært viktig. Den fungerer blant annet som tilkomst til badeplass og skal ivaretas.

Område 2 (H 540_2): Pøyla- Eidsvika

Viktig turområde og badeplass i området skal opprettholdes. Bratte silhuetter skaper et landskapsrom som må bevares.

Område 3(H 540_3): Tresvatnet med vassdrag

Vassdrag med tilhørende lokalt viktig naturtype skal skjermes mot inngrep. Prioritert A- område i forslag til kulturminneplan.

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

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

Område 5 (H 540_5): Inngang til Krokåsdalen

Tilkomst til Krokåsdalen og til hensynssonen for Follesemarka (H 530_7) må ivaretas. Det bør tas hensyn til at deler av området blir brukt til lek.

Område 6 (H 540_6): Klubben- Dyrdalsfjellet

Tilkomst til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og tilkomst til strandsone må ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør grønnstrukturen ivaretas.

Område 7 (H 540_7): Holmedalen

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4). Tilkomst til utsiktspunkt på ”Gråskolten” må ivaretas.

Område 8 (H 540_8): Kleppstø skole, fra Holmedalen

Grønn korridor fra Holmedalen til Kleppstø barneskole må ivaretas. Bekken langs veien skal i størst mulig grad beholdes åpen.

Område 9 (H 540_9): Klubben – Solfjell - Kleppstø

Strandsone med badeplass skal holdes tilgjengelig for allmennheten. Grønnstrukturen skal ivaretas i områdeplan.

Område 10 (H 540_10): Vatnavatnet

Åpent vann og parkanlegg i sentrumsområde skal ivaretas.

Område 11-12 (H 540_11 og H 540_12): Florvåg- Kjærlighetsstien- Bergheim

Den gamle ferdselsveien (Kjærlighetstien) fra Florvåg til Bergheim er kulturhistorisk viktig og skal ivaretas. Det skal tas hensyn til at det er kulturminner og lekeområder for barn i området. Sti fra Ekrene til Kopparvatnet må ivaretas.

Område 11-12 (H 540_11): Bergheim- tilkomst til marka

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området fra Bergheim og til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9).

Område 13 (H 540_13): Skjøndal

Området brukes til akebakke/lek og skal ivaretas. Viktig tilkomst til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) må sikres.

Område 14 (H 540_14): Nyavatnet

Ved eventuell ny regulering av området skal det stilles krav om etablering av tilkomst som er egnet til å sikre tilgjengelighet frem til Nyavatnet.

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

Område 15 (H 540_15): Nedre Kleppe

Grøntdrag mellom hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og større naturområde ved Krokåsdalen og Follesemarka skal opprettholdes.

Område 16 (H 540_16): Kvernhusdalen

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

Område 17 (H 540_17): Dyrdalsfjellet- Kleppe- Kolbeinsvarden

Gjennomgående grønnstruktur fra Dyrdalsfjellet til Kolbeinsvarden skal opprettholdes. Tilkomst til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og tilkomst til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) skal ivaretas.

Område 18 (H 540_18): Norddal/Kleppe

Området skal ivaretas som et aktivt nærturområde med opparbeidede stier og lekeområde for skole og barnehage.

Område 19 (H 540_19): Sprengsdalen

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9).

Område 20 (H 540_20): Pollelven

Elvens vannkvalitet og naturlige løp må ivaretas og alle tiltak som er egnet til å påvirke disse forholdene må unngås.

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

Område 20 (H 540_20): Munkebotn vest

Gjennomgående grønnstruktur fra hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) til Dronningen og viktig viltkorridor skal opprettholdes.

Område 20 (H 540_20): Nordre Sprengsdalen

I området er det flere innfallsporter i til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) som skal opprettholdes for ferdsel. Myrområde og vassdrag bør skjermes mot inngrep.

Område 21-22 (H 540_21 og H 540_22): Kringkasteren/Sandvikshaugane

Stier i området skal ivaretas for gjennomgang til større grøntarealer. Kringkasteren er fredet og området rundt må spesielt tas hensyn til.

Område 23 (H 540_23): Olaviken

Stier og lekeområde skal bevares. Grønn korridor ned til Hopsvatnet skal holdes åpent.

Område 24 (H 540_24): Eide

Grønnstrukturen skal opprettholdes som et sammenhengende belte fra strandsonen ved Eide til friluftsområde i Tveitaskogen. Gir turmuligheter i et område i sterk vekst.

Område 25 (H 540_25): Litleskoglia/Arhusvegen

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Tveitaskogen (H530_8).

Område 26 (H 540_26): Tveitedalen til Buneset

Bekken må skjermes mot inngrep som kan ødelegge gytemulighetene for ørret. Kantvegetasjonen må opprettholdes for å skjerme bebyggelse mot trafikkstøy.

Område 27 (H 540 27): Kvernavatnet

Området har et verdifullt naturmiljø som skal bevares. Vannkvaliteten må sikres og tiltak som er egnet til å påvirke denne skal unngås.

Område 28 (H 540 28): Ramsøy

Strandsone i tett utbygget område skal holdes tilgjengelig. Nærturområde med stier og fiskeplass skal ivaretas.

Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner

jf. bestemmelsenes pkt 1-1.

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

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

00057-00	Skansen Florvågøy	14.11.1985
00059-00	Flagget, Strusshamn	24.05.1984
00059-04	Endret vegløsning Flagget, Strusshamn	14.12.2000
00060-00	Erdal kirketomt	13.05.1982
00061-00	Ask kirke og gravplass	26.05.1983
00063-00	Løfjellområdet	24.06.1982
00065-00	Strusshamn senter	24.11.1983
00065-01	Beb.plan for del av Strusshamn senter	27.09.2001
00065-04	Ny bebyggelsesplan, mindre vesentlig reg. endring	19.11.2004
00066-00	Holadalen Erdal	24.11.1983
00067-00	Skiftesvik	28.04.1988
00068-00	Marikovneset, del av gnr 12	14.11.1985
00068-02	Del av Marikovneset	12.12.1996
00069-00	Djupedalen, Herdla	14.11.1985
00071-00	Rutelagets boligfelt, Søre Haugland	17.04.1986
00073-00	Tilførselsveger til Askøybroen	25.02.1988
00074-00	Ballbane ved Træet skole	28.09.1989
00075-00	Signalneset, Marikoven	25.06.1987
00077-00	Privat boligområde Tveit, del av gnr. 17 bnr. 49	13.11.1986
00078-02	Del av gnr. 32 bnr. 8 m.fl., Nordre Haugland, Reguleringsendring	14.03.2006
00079-00	Gamle Strusshamn	20.06.1991
00079-01	Hamna, Strusshamn. Endring vedr. parkering og gjestgivertomten	11.06.1998
00079-02	Omregulering ved Andedammen	20.01.2000
00080-00	Eldresenter, Fromreide	27.04.1989
00081-00	Friområde Øvre Kleppe	22.02.1990
00082-00	Boligområde, Merkesvik	22.02.1990
00084-00	Del av fylkesveg R-212, Kleppstø Hetlevik, parsell Flagget-Lindhagen	05.09.1989
00085-00	Del av gnr.18 bnr. 9 m.fl., Kollevåg	28.02.1991
00085-05	Kollevåg, gnr.18, bnr. 9 m.fl. Reguleringsendring felt A og B.	13.12.2006
00086-00	Gnr. 17 bnr. 243 m.fl., Storheia, Kollevåg	28.02.1991
00087-00	Parsell av fylkesveg 214, Strusshamnsvannet - Strusshamn senter	27.02.1992
00089-00	Boligområde på Tveit, Askøy Gnr. 17 bnr. 109 og 121	24.10.1991
00091-00	Svebråtet, Strusshamn	17.12.1992
00092-00	Omregulering gnr.7 bnr. 37, 38 m.fl., Kleppstø	28.02.1991
00093-00	Del av gnr.13 bnr. 400, m.fl., Hetlevik	27.12.1995
00096-00	Seilsporsenter, Kollevåg, Hanøytangen ind.omr, justering	27.10.1994
00097-00	Gnr.6 bnr.203, 679 m.fl., Bastaneset, Florvåg	02.11.1992
00100-00	Gnr. 17 bnr.11, Kollevågtjern, Tveit	28.04.1994
00101-00	Kinna - del av gnr.21 bnr. 8, Davanger	21.05.1992
00102-00	Gnr. 8 bnr. 115, Øvre Kleppe	28.01.1993
00105-00	Del av FV 219 Ravnanger - Hanøy. Parsell Revura-Svartevatn	29.09.1994
00106-00	Gang - og sykkelveg langs FV R-220, mellom Davanger skole - Kinnafeltet	24.03.1994
00107-00	Del av Kleppstø sentrum	15.06.1995
00107-03	Reguleringsplan for gnr. 7 bnr. 870 Askøy kommune	22.02.2001
00109-00	Strømsnes boligområde	23.04.1998
00110-00	Omregulering Storebotn	18.11.1999
00113-00	Vei til Skarholmen	02.03.1995

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

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

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



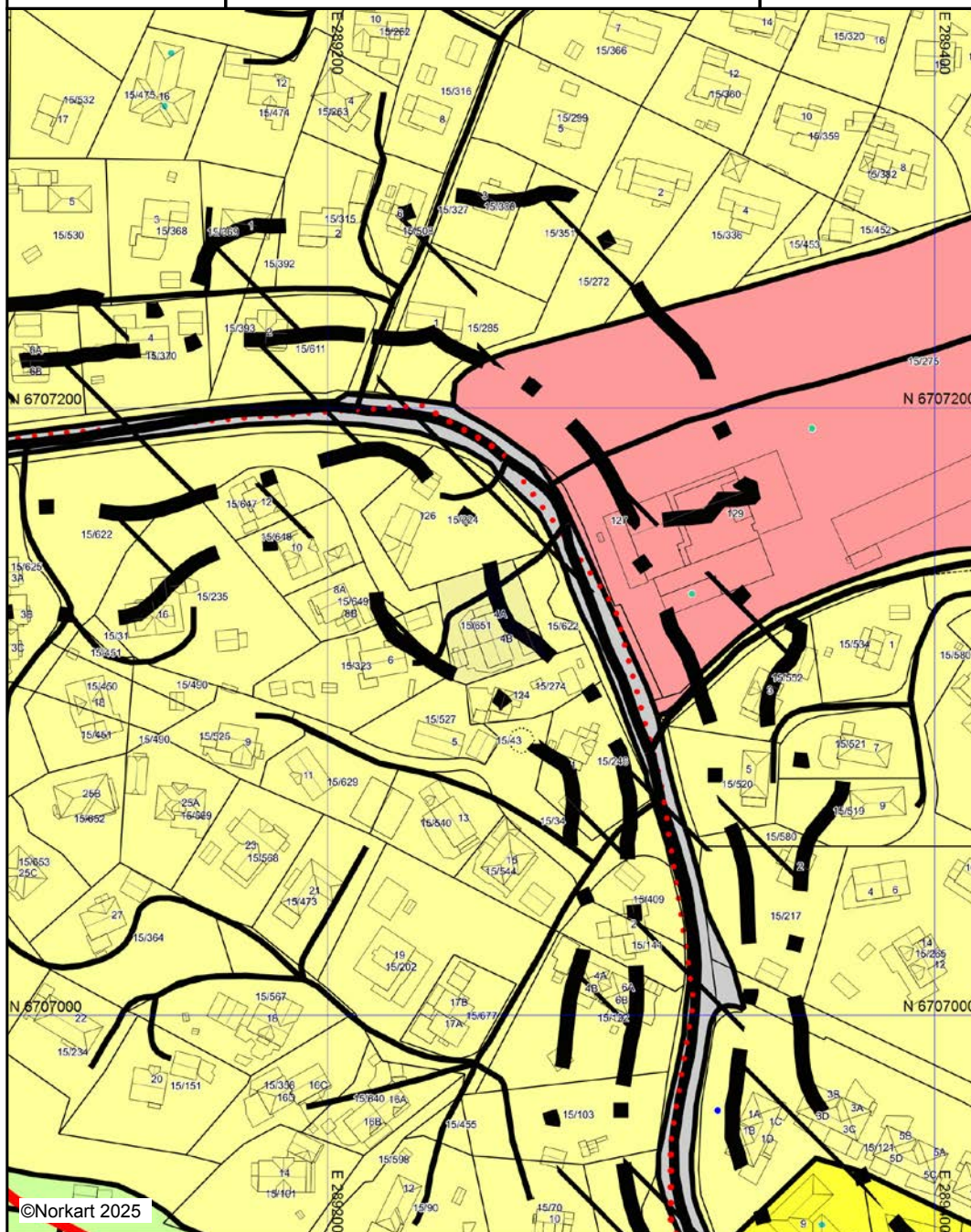
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/651/0/1
Adresse: Hilleren 4B
Dato: 17.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn grønnsstruktur
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - fremtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig

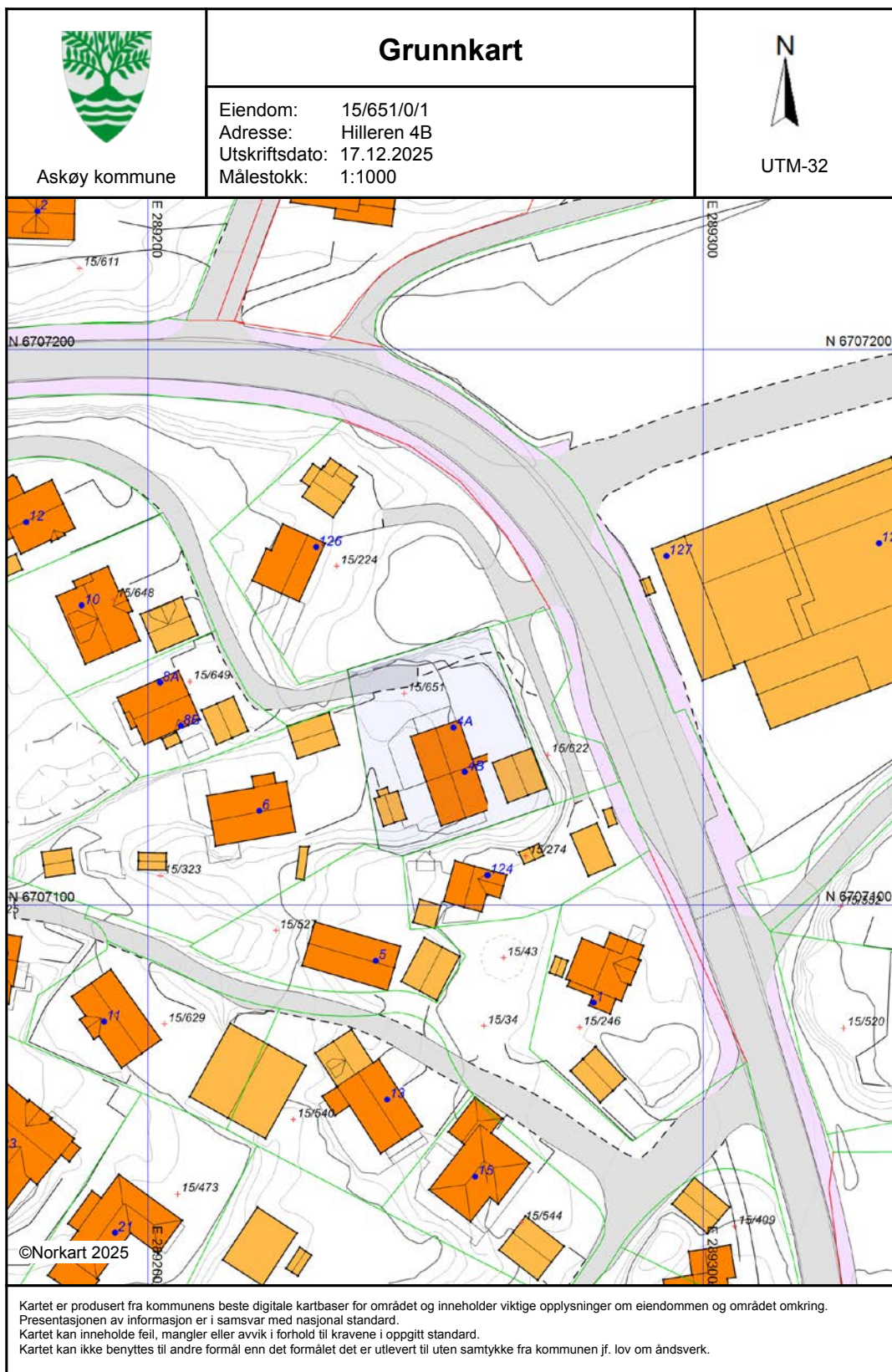
Bygninger

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



Tegnforklaring

	Område for boliger med tilhørende anlegg		Bygningslinje
	Frittliggende småhusbebyggelse		Taksprang
	Konsentrert småhusbebyggelse		Mønelinje
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (			
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2			
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo		
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 1			
	Frisiktsone ved veg		
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §			
	Felles avkjørsel		
	Felles parkeringsplass		
	Felles grøntanlegg		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2			
	Grense for restriksjonsområde		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2			
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Annen veggrunn, grøntareal		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12			
	Sikringsone - Frisikt		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE			
	Sikringsonegrense		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendomsgrense som skal oppheves		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Målelinje/Avstandslinje		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift bredde		
Abc	Påskrift radius		
Abc	Påskrift kotehøyde		
Abc	Påskrift plantilbehør		
Matrikkelkart			
Abc	Teksteiendom		
	Grunneiendom		
	Hjelpelinje fiktiv		
	Grense, lte. 13 cm		
	Usikre grenser		
Matrikel Adresse			
Abc	Tekstfor Vegadresse		
	Vegadresse		
Bygninger			
	Taksprang Bunn		
	Bygning		
	Takkant		
	Bygningsdelelinje		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		



Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  *Abc* Teksteiendom
-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense .lte. 13 cm
-  Usikre grenser

Matrikel Adresse

-  *Abc* Tekstfor Vegadresse
-  Vegadresse

TraktorvegSti

-  Sti

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykkelveg
-  Vegdekkekant
-  Kjørebane kant
-  Gangfeltavgrensning
-  Vegskulderkant
-  Veg

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 5m
-  Forsenkningkurve 1m

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 17.12.2025

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	651	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hilleren 4B, 5310 HAUGLANDSHELLA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Annet	203,00 kr
Avløp	11 762,52 kr
Feiing	581,00 kr
Vann	10 990,04 kr
Sum	23 536,56 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feiing/Tilsyn	0%	1 AB	581.00	1/1	0 %	581,00 kr
Tilsynsgebyr avløp	0%	-661 AB	203.00	1/1	0 %	-661,00 kr
Vann Fastledd Bolig 15%	15%	1 stk	3921.50	1/1	0 %	3 921,50 kr
Vann Forbruk Stipulert (Bolig) 15%	15%	138 m3	30.95	1/1	0 %	4 270,62 kr
Avløp Fastledd Bolig 15%	15%	1 stk	4462.00	1/1	0 %	4 462,00 kr
Avløp Forbruk Stipulert (Bolig) 15%	15%	138 m3	33.98	1/1	0 %	4 689,59 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2554000 prom	1.00	1/1	0 %	2 554,00 kr
Renter	0%	-86.26 kr	1.00	1/1	0 %	-86,26 kr
					Sum	19 731,45 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	25.04.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	15/651, 15/651/0/1, 15/651/0/2
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	25.04.2007			15/651, 15/651/0/1
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKOGVOLD ELISE NYMO F191188*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HILLEREN 4 B 5310 HAUGLANDSHELLA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hilleren 4B	H0101	15/651/0/1	115	4	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	15/651/0/1	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Hilleren 4 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5310 HAUGLANDSHELLA	Kirkesogn	07130304 Tveit
Grunnkrets	701 Haugland	Tettsted	5201 Askøy
Valgkrets	2 Askøy midtre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23007010		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	09.03.2015
2	23007010	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	28.09.2007

1: Bygning 23007010: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 09.03.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	115
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	115
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	115
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammeattest	15.12.2006	29.03.2007	
Igangsettingstillatelse	15.12.2006	29.03.2007	
Tatt i bruk	31.10.2007	23.11.2007	
Ferdigattest	09.03.2015	09.03.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hilleren 4B	H0101	15/651/0/1	115	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	59	0	59	0	0	0
U01	0	56	0	56	0	0	0

2: Bygningsendring 23007010-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 28.09.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	20
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	28.09.2007	31.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/651/0/1	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	20	0	20	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 15/651

Bruksnavn		Beregnet areal	1016.1
Etablert dato	20.03.2007	Historisk oppgitt areal	1016,3
Oppdatert dato	31.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6707138.06	289246.15	0	Ja	1016.1	



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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 VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Hilleren 4B
5310 HAUGLANDSHELLA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre