DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Monsakleiva 27

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Monsakleiva 27, 5310 HAUGLANDSHELLA
ASKØY kommune
gnr. 15, bnr. 364

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 04.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-1961 **Eiendomsverdi ref nr:** AA5835

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

Medlem av NITO

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

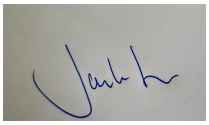
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

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

Rapportansvarlig



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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Utdrag fra matrikkelen
Eiendommen er registrert i matrikkelen som gnr. 15 bnr. 364 i Askøy kommune, med adresse Monsakleiva 27, 5310 Hauglandshella. Eiendommen har bruksnavnet Haugtun og et beregnet tomteareal på 1 911,6 m². John Werner Netland er registrert som hjemmelshaver med eierandel 1/1.
Eneboligen har bygningsnummer 13622922 og er registrert med midlertidig brukstillatelse datert 25.10.1973. Matrikkelen oppgir et samlet bruksareal for boligen på 203 m², fordelt med 82 m² i kjeller, 99 m² i hovedetasje og 22 m² på loft. Det er registrert en frittstående garasje med bygningsnummer 300274419. Garasjen er registrert med et bruksareal på 43 m² og ferdigattest datert 09.10.2012.
Matrikkelopplysningene er registeropplysninger og utgjør ikke kontrollmålinger eller dokumentasjon på at dagens planløsning, bruk og arealer samsvarer med godkjente tegninger.
Opplysningene må derfor sammenholdes med tilgjengelige byggesaksdokumenter, godkjente tegninger og oppmåling utført på befaringen.

Referansenivå
Eneboligen er opprinnelig oppført og tatt i bruk i 1973.
Opprinnelige bygningsdeler vurderes i hovedsak mot byggeskikk, materialbruk og krav som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det kan derfor ikke forventes at bygningen tilfredsstiller dagens krav til blant annet varmeisolering, lufttetthet, fuktsikring, ventilasjon, energieffektivitet, tilgjengelighet og personsikkerhet.
Den bygningsmessig tilknyttede garasjen ble godkjent som tilbygg til boligen i 1983. Eier opplyser i tillegg at boligen ble tilbygd ved kjøkkenet i 1987. Det er ikke fremlagt fullstendige godkjente tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som viser omfanget av kjøkkentilbygget.
Matrikkelen registrerer også et tilbygg på 4 m² med rammetillatelse fra 1996, registrert tatt i bruk i 1997. Tiltakene vurderes mot krav og byggeskikk som gjaldt på de opplyste utførelsestidspunktene, så langt tiltakets omfang og konstruksjon kan fastslås.
Badet i hovedetasjen ble ifølge selgers korrigerte opplysninger oppgradert i 1997. Taksteinen ble skiftet i 2009. Vinduer er skiftet i flere omganger fra 2009 og senere. Drenerings- og overvannstiltak er opplyst utført i 2015, 2019 og 2025. Vaskerommet i kjelleren ble delvis oppgradert omkring 2016.
Det elektriske anlegget er endret og oppgradert i flere omganger, og det er fremlagt samsvarserklæringer for deler av arbeidene.
Senere utførte arbeider vurderes mot kravene og anerkjent utførelse som gjaldt da arbeidene ble gjennomført, så langt tidspunkt, utførelse og omfang kan fastslås. For arbeider som mangler dokumentasjon, kan rapporten ikke bekrefte at tiltakene er fullstendig utført, omsøkt eller godkjent, eller at de samsvarer med kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet.
Dagens forskriftskrav gjøres ikke generelt tilbakevirkende. Eldre løsninger gis derfor ikke avvik utelukkende fordi de ikke tilfredsstiller dagens krav. Forhold som innebærer vesentlig risiko for fuktskade, vanninntrengning, brann, personskade eller redusert funksjon kan likevel omtales som avvik, risikoforhold eller sikkerhetsopplysninger, selv om løsningen kan ha vært vanlig eller tillatt på utførelsestidspunktet.
Tilstandsvurderingen bygger på forskrift til avhendingslova, gjeldende rapportstandard, bygningens alder, tilgjengelig dokumentasjon, selgers opplysninger og de undersøkelsene som ble utført på befaringstidspunktet.

Sammendrag fra selgers egenerklæring og senere opplysninger
Selgers egenerklæring gjelder Monsakleiva 27 og er datert 22.06.2026. Selger opplyser å ha kjøpt eiendommen i februar 2022, å ha bodd fast i boligen siden januar 2024 og tidligere å ha bodd der under oppveksten frem til 1994.
Selger opplyser at vaskerommet i kjelleren tidligere har hatt lekkasje fra avløpsrør ved vask, med fuktskader på innvendige vegger. Vaskerommet ble oppgradert omkring 2016. Veggplater ble skiftet, stedvise skader i lecavegg ble reparert, og det ble montert nye kobberrør, toalett, servant og avtrekksvifte. Arbeidene er i hovedsak opplyst utført som egeninnsats.
Badet i hovedetasjen ble ifølge selgers korrigerte opplysninger oppgradert i 1997. Tidligere separat bad og toalettrom ble bygget sammen til ett bad, og det ble montert elektriske varmekabler og dusjløsning. Dusjkabinett er montert senere.
Eier opplyser at Kurt Solberg AS utførte arbeidene, og dokumentasjon på våtrommets oppbygging, membran, sluktilslutning og utførelse er ikke fremlagt.
Det er opplyst om tidligere vanninntrengning på loftet ved skorsteinsgjennomføringen. Forholdet skal tidligere være utbedret ved montering av pipehatt, som er opplyst å være fra slutten av 1980-tallet. Det er også opplyst om spor etter mindre vanninntrengning på østsiden av taket. Taksteinen ble skiftet i 2009, uten fremlagt dokumentasjon.
Vinduer er skiftet i flere omganger fra 2009 og senere. Et nytt vindu ble etablert i vestveggen i stuen i 2025 som egeninnsats. Dokumentasjon og eventuelle kommunale godkjenninger for fasadeendringen er ikke fremlagt.
Selger opplyser at det tidligere var saltutslag på innvendig grunnmur mot vest. Dreneringstiltak ble utført som egeninnsats i 2015, og takvann er ført bort fra grunnmuren gjennom tiltak utført i 2019 og 2025. Kjelleren opplyses å fremstå tørr, men det benyttes fortsatt kondensavfukter som tømmes jevnlig.
Det elektriske anlegget er endret og oppgradert i flere omganger.
Det er fremlagt samsvarserklæringer for utførte elektriske arbeider. Ombygging av strømforsyningen til 3-fase ble utført 10.08.2026, og det er fremlagt samsvarserklæring og oppdaterte kursfortegnelser for hovedfordeling og underfordeling.
Eiendommen har septiktank/slamutskiller plassert på nordøstsiden av eiendommen, med overløpsvann til et felles rørsystem. Selger opplyser at han er informert av en nabo om at fellesledningen fører avløpsvannet til renseanlegg ved Kråvik. Dette fremstår ikke nødvendigvis som motstridende til matrikkelens registrering av offentlig avløp. Det er ikke fremlagt ledningskart eller annen dokumentasjon som viser ledningsføringen eller ansvarsfordelingen for septiktank og private fellesledninger.
Opplysningene i egenerklæringen og de senere kommentarene er selgers egne og erstatter ikke rapportens undersøkelser og vurderinger. Flere av de opplyste arbeidene er utført som egeninnsats eller uten fullstendig fremlagt dokumentasjon. Utførelse, godkjenning og samsvar med kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet kan derfor ikke bekreftes fullt ut.

Beskrivelse av eiendommen

For nærmere opplysninger om boligen vises det til rapportens enkeltpunkter og selgers egenerklæring.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med betongtakstein og undertaktekking av takpapp.
Beslag på pipe.
Stigetrinn til pipe.
Tekhetter.
Sløys ved påbygg.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Utvendig er det malte vinduer med 2-lags glass.

Vinduene med 2-lags glass.

Det er teak hovedytterdør.
Det er terrassedør av treverk med 2-lags glass.

Det er takterrasse på garasje, med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med laminat, flis og belegg.
Innvendig har veggene trepanel, panelplater og malt tapet.
Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Trappen er en tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Hovedetasje › Bad
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Veggene er med malte plater, og himlingen er med panel på innvendig tak.
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er utstyrt med servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra JKE design med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn.
Sikkerhetsutstyr på kjøkken er vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), til kjøkken.
Det er avløpsrør av plast., med stakeluke i kjeller.

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

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Sikringsskap med automatsikringer. Skapet er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen ved nordveggen er fra byggeåret. Ved vest- og sørveggen ble det utført drenerings- og fuktsikringstiltak i 2015.
Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt komplette godkjente tegninger for eneboligen. Dagens planløsning, rombruk og senere utførte endringer er derfor ikke fullt ut kontrollert mot godkjent byggesak.
Boligen er registrert med midlertidig brukstillatelse datert 25.10.1973. Det er i tillegg registrert et tilbygg på 4 m² med rammetillatelse fra 1996, tatt i bruk i 1997. Ferdigattest for boligen og dette tilbygget er ikke fremlagt.
For den bygningsmessig tilknyttede garasjen foreligger kommunal byggetillatelse datert 05.09.1983 for oppføring av «garasje som tilbygg til bolighuset». Tillatelsen er gitt på vilkår, blant annet om brannskille mellom garasje og bolig, brannklassifisert dør mot kjeller, igjenmuring av vinduer mot garasjen og sikring med rekkverk eller brystning dersom garasjetaket benyttes som terrasse.
Godkjente tegninger og ferdigattest eller sluttmelding for garasjetilbygget er ikke fremlagt. Det kan derfor ikke bekreftes at dagens utførelse, brannskille, åpninger mot kjelleren og bruk av garasjetaket som terrasse fullt ut samsvarer med den godkjente løsningen.
Godkjent bruk av loftet til varig opphold er ikke dokumentert. Romnavn og arealbetegnelser i rapporten beskriver bruken på befaringstidspunktet og er ikke dokumentasjon på godkjent bruk.

Garasje

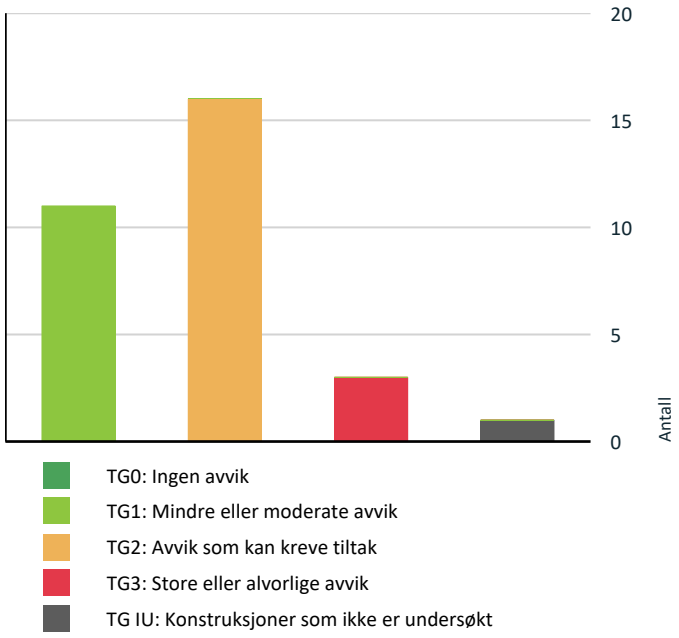
• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ferdigattest datert 09.10.2012 for den frittstående garasjen. Godkjente tegninger og komplett byggesak er ikke fremlagt. Det kan derfor ikke bekreftes at dagens utførelse, garasjeloft, utvendig trapp og bruk av loftet samsvarer med godkjent byggesak.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

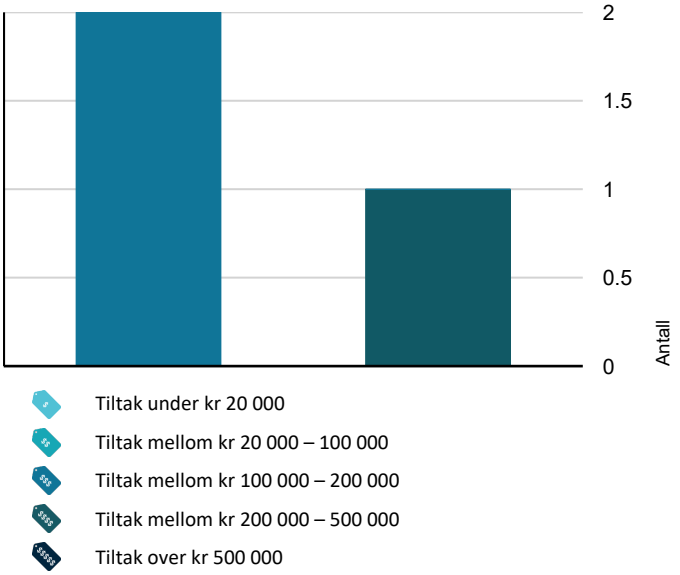
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder utarbeidelse av tilstandsrapport for eneboligen med tilhørende bygningsdeler. Rapporten bygger på visuell befaring utført 03.07.2026, tilgjengelige opplysninger fra eier, egenerklæring, matrikkelopplysninger og dokumentasjon som var fremlagt på rapporttidspunktet.

Den frittstående garasjen inngår ikke i rapportens tilstandsvurdering. Garasjen er kun arealmålt og overordnet beskrevet. Det er ikke satt tilstandsgrader eller utført detaljert vurdering av konstruksjoner, installasjoner, sikkerhetsforhold eller vedlikeholdsbehov for denne bygningen.

Befaringen er i hovedsak gjennomført som en visuell kontroll av tilgjengelige overflater og konstruksjoner. Det er ikke foretatt åpning eller demontering av konstruksjoner utover de undersøkelsene som uttrykkelig fremgår av rapporten. Skjulte konstruksjoner, innbygde installasjoner og forhold bak overflater er derfor ikke kontrollert.

Boligen var møblert og i bruk ved befaringen. Møbler, tepper, lagrede gjenstander, fast innredning og hvitevarer er ikke flyttet utover det som var enkelt tilgjengelig. Dette kan ha begrenset kontrollen av gulv, vegger og andre tildekkede flater.

Taket er vurdert fra bakkenivå og fra tilgjengelige deler av loftet. Det er ikke utført ferdsel på takflaten. Taktekking, beslag, innfestinger, sløyfer, lekter og undertak er derfor ikke kontrollert i sin helhet.

Fuktmålinger og øvrige målinger er utført som stikkprøver på tilgjengelige steder. Måleresultatene gjelder kun de undersøkte punktene og utelukker ikke fukt eller skader andre steder i konstruksjonene. Fuktforhold kan variere med årstid, nedbør, temperatur, bruk og ventilasjon.

Det er ikke fremlagt komplette godkjente tegninger eller fullstendig byggesaksdokumentasjon for boligens nåværende utførelse. Dagens planløsning, bruk av loft, arealdisponering og utførte endringer er derfor ikke fullt ut sammenholdt med offentlig godkjent situasjon. Romnavn og arealbetegnelser i rapporten beskriver bruken på befaringstidspunktet og er ikke dokumentasjon på godkjent bruk.

Elektrisk anlegg, varmeinstallasjoner, ventilasjon, vann- og avløpsanlegg og andre tekniske installasjoner er ikke kontrollert på samme nivå som ved en fagkontroll utført av respektive fagforetak. Kontrollen er begrenset til enkle spørsmål, visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte rør, ledninger, koblinger og tekniske komponenter er ikke funksjons- eller trykktestet.

Drenering, utvendig fuktsikring, fundamenter, grunnforhold og ledninger i grunnen er skjulte konstruksjoner og er ikke åpnet eller undersøkt. Vurderingene bygger på synlige forhold, bygningens alder og opplysninger fra eier. Eiendommens avløpsløsning er ikke endelig avklart, da matrikkelopplysninger og eiers opplysninger ikke er entydige. Forholdet må undersøkes nærmere hos kommunen og gjennom ledningskart og avtaledokumentasjon.

Rapporten beskriver bygningens tilstand på befaringstidspunktet. Forhold som oppstår eller blir synlige etter befaringen, omfattes ikke av vurderingen.

Eventuelle kostnadsestimater er sjablongmessige anslag basert på forventet omfang og normalt prisnivå. Estimatene er ikke pristilbud og kan avvike fra faktiske kostnader som følge av valgt løsning, materialstandard, lokale prisforskjeller og forhold som først avdekkes når konstruksjonene åpnes.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Gå til side

Det ble registrert lokal vannansamling på betongoverflaten. Eier opplyser om vanninntrengning i garasjen, særlig på vestsiden ved fjell, i himlingen og gjennom lecablokker mot boligens grunnmur. Det er ikke gjennomført undersøkelser som fastslår om vanninntrengningen skyldes betongdekket, overganger, tilstøtende konstruksjoner eller terreng -/fjellforhold.
Avvik:
Rekkverkshøyden er målt til ca. 89,5 cm.
Rekkverkshøyden gir lavere fallsikring enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller på annen måte sikre rekkverket for å bedre personsikkerheten. Innfesting, stabilitet og øvrig utførelse bør samtidig kontrolleres av fagperson.

Årsak:
Rekkverket er utført etter eldre byggeskikk og er ikke oppgradert til dagens sikkerhetsnivå.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fall fra terrassen, særlig for barn og ved opphold nær rekkverket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Gå til side

Det må påregnes rehabilitering av vaskerommet med nytt sluk, dokumentert membran-/tettesjiktsystem og sikre overganger mot vegger, gjennomføringer og terskel. Inntil rehabilitering bør rommet brukes med forsiktighet, og vanninstallasjonene bør holdes under jevnlig kontroll.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Gå til side

Taksteinen fremstår uten synlige skader fra bakkenivå. Undertakets alder og gjenværende funksjon er ikke dokumentert eller tilgjengelig for full kontroll. Det er i tillegg opplyst om tidligere mindre vanninntrengning på østsiden av taket.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Gå til side

Takrenner og nedløp er av plast. Skorsteinen har pipebeslag og pipehatt. Selger opplyser om tidligere vanninntrengning ved skorsteinsgjennomføringen. Forholdet skal tidligere være forsøkt utbedret ved montering av pipehatt, som er opplyst å være fra slutten av 1980-tallet.

Pipehatt, beslag og overgang mot taktekking har oppnådd betydelig alder og har usikker gjenværende levetid. Konstruksjonene ble kun kontrollert fra bakkenivå. Det mangler snøfangere på takflater hvor snø og is kan falle ned på områder med ferdsel.
Avvik:
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Snø og is kan gli ukontrollert fra takflatene og falle ned på arealer langs bygningen.

Tiltak:
Det bør monteres snøfangere på takflater over inngangspartier, adkomstarealer og andre steder hvor personer normalt ferdes eller oppholder seg. Plassering, innfesting og dimensjonering må vurderes av fagperson ut fra takvinkel, taktekking og forventet snøbelastning.

Inntil sikring er etablert, bør utsatte områder holdes under kontroll og om nødvendig avsperres ved fare for snø- eller isras.

Årsak:
Taket er utført uten tilstrekkelig sikring mot at snø og is glir fra takflaten.

Konsekvens:
Snø- og isras kan føre til personskade og skade på bygningsdeler, biler eller andre gjenstander langs bygningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Takkonstruksjonen er delvis endret og innredet etter byggeåret. Det er ikke fremlagt tegninger eller dokumentasjon som viser oppbygging av isolasjon, dampsperre og lufting i de ombygde delene. I tilgjengelige områder fremstår isoleringen stedvis ujevn, og dampsperre er ikke synlig eller sammenhengende i deler av den åpne konstruksjonen. Luftingen ved mønet kunne ikke bekreftes.

Selger opplyser om tidligere vanninntrengning ved skorsteinsgjennomføringen og mindre vanninntrengning på østsiden av taket. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte punktene. Punktmålinger i treverket viste ca. 8,3–9,7 vektprosent. Målingene er stikkprøver og utelukker ikke fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen. Kledningen har stedvis behov for rengjøring og ny overflatebehandling. Luftingen bak kledningen vurderes som begrenset sammenlignet med nyere anbefalte løsninger.

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

Ved vindu plassert i murvegg er det manglende eller utilstrekkelig sålbenkbeslag under vinduet. Overgangen mellom vindu og vegg er derfor ikke tilfredsstillende beskyttet mot nedbør.

Utvendig > Vinduer (store i stue) Gå til side

Karmene har høy alder og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Gjenværende brukstid for karmer, pakninger, beslag og overganger er usikker.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det ble registrert stedvis knirk i gulvene. Det ble ikke registrert vesentlige nivåforskjeller ved den stikkprøvevise kontrollen.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Kjelleren har tegn på tidligere og mulig periodisk fuktbelastning. Det er opplyst om tidligere saltutslag og vanninntrengning under terskelen på kjellerdøren. Utførte reparasjoner og utvendige tiltak er ikke dokumentert, og det kan ikke bekreftes at årsakene til fuktforholdene er fullstendig utbedret.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

De eldre kobberrørene har betydelig alder, og gjenværende brukstid er usikker. Røropplegget er utført og endret i flere perioder, uten at det foreligger samlet dokumentasjon på alder, utførelse og utskiftede deler.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Deler av avløpsanlegget vurderes å være fra byggeåret og har dermed høy alder. Gjenværende brukstid for eldre ABS-rør, skjøter og pakninger er usikker. Det ble ikke registrert synlig lekkasje eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler ved befaringen.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service eller systematisk vedlikehold. Varmepumpen har oppnådd en alder hvor gjenværende brukstid og fremtidig funksjon er usikker.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Deler av dreneringen og fuktsikringen er fra byggeåret og har overskredet normal forventet brukstid. Utførelsen og funksjonen til arbeidene fra 2015 kan ikke bekreftes. Selger opplyser om tidligere saltutslag på innvendig grunnmur mot vest, og det benyttes fortsatt kondensavfukter i kjelleren.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert lokale riss og sprekker i grunnmuren. Sprekkenes dybde og utvikling over tid er ikke kjent. Det ble ikke påvist tydelige større forskyvninger ved den visuelle kontrollen.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget har enkelte steder begrenset fall bort fra grunnmuren. Det er partier hvor overflatevann kan bli ledet mot eller bli stående nær bygningen.

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

Badet har dusjkabinett.
Dør og karm ligger i et område som kan bli utsatt for vann ved søl eller lekkasje. Fugemasse i hull gjennom flisene er ikke dokumentert som en varig vanntett tetting mot underliggende tettesjikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk på hele gulvflaten. Vann som kommer utenfor dusjkabinettet, kan spre seg utover gulvet og bli stående i stedet for å ledes effektivt til sluket.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Gå til side
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Snø og is kan gli ukontrollert fra takflatene og falle ned på arealer langs bygningen.

Tiltak:
Det bør monteres snøfangere på takflater over inngangspartier, adkomstarealer og andre steder hvor personer normalt ferdes eller oppholder seg.
Plassering, innfesting og dimensjonering må vurderes av fagperson ut fra takvinkel, taktekking og forventet snøbelastning.

Inntil sikring er etablert, bør utsatte områder holdes under kontroll og om nødvendig avsperres ved fare for snø- eller isras.

Årsak:
Taket er utført uten tilstrekkelig sikring mot at snø og is glir fra takflaten.

Konsekvens:
Snø- og isras kan føre til personskade og skade på bygningsdeler, biler eller andre gjenstander langs bygningen.

Avvik:
Rekkverkshøyden er målt til ca. 89,5 cm.
Rekkverkshøyden gir lavere fallsikring enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller på annen måte sikre rekkverket for å bedre personsikkerheten. Innfesting, stabilitet og øvrig utførelse bør samtidig kontrolleres av fagperson.

Årsak:
Rekkverket er utført etter eldre byggeskikk og er ikke oppgradert til dagens sikkerhetsnivå.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fall fra terrassen, særlig for barn og ved opphold nær rekkverket.

Avvik:
Det mangler håndløper. Trappens bredde og stigning gir redusert brukervennlighet og sikkerhet.

Tiltak:
Det bør monteres håndløper som gir sikkert grep langs trappeløpet. Trappen bør vurderes nærmere av fagperson med tanke på mulige sikkerhetsforbedringer innenfor tilgjengelig plass. Trinnene bør ha god kontrast, belysning og sklisikker overflate.

Årsak:
Trappen er utført etter eldre byggeskikk og har en utforming som ikke gir samme sikkerhetsnivå som nyere trappeløsninger.

Konsekvens:
Manglende håndløper og en smal og bratt trapp øker risikoen for snubling og fall, særlig for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Jf eier

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

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

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygg garasje, byggemelding.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein over undertak av takpapp. Taksteinen er ifølge selger skiftet i 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om undertaket ble skiftet samtidig, og undertakets alder er derfor ukjent.

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taksteinen fremstår uten synlige skader fra bakkenivå. Undertakets alder og gjenværende funksjon er ikke dokumentert eller tilgjengelig for full kontroll. Det er i tillegg opplyst om tidligere mindre vanninntrengning på østsiden av taket.

Konsekvens/tiltak
• Undertak og overganger bør undersøkes nærmere ved neste arbeid på taket eller dersom det oppstår nye tegn til lekkasje. Jevnlig kontroll av takstein, beslag og gjennomføringer anbefales.

Årsak:
Manglende dokumentasjon på undertakets alder og utførelse, samt tidligere lekkasjehistorikk.

Konsekvens:
Et eldre eller svekket undertak kan føre til vanninntrengning og skjulte fukt- og råteskader dersom vann kommer forbi taksteinen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Tilstandsrapport

Beslag på pipe.
Stigetrinn til pipe.
Tekhetter.
Sløys ved påbygg.

Vurdering av avvik:
• Takrenner og nedløp er av plast. Skorsteinen har pipebeslag og pipehatt. Selger opplyser om tidligere vanninntrengning ved skorsteinsgjennomføringen. Forholdet skal tidligere være forsøkt utbedret ved montering av pipehatt, som er opplyst å være fra slutten av 1980-tallet.

Pipehatt, beslag og overgang mot taktekking har oppnådd betydelig alder og har usikker gjenværende levetid. Konstruksjonene ble kun kontrollert fra bakkenivå. Det mangler snøfangere på takflater hvor snø og is kan falle ned på områder med ferdsel.

• Avvik:
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Snø og is kan gli ukontrollert fra takflatene og falle ned på arealer langs bygningen.

Tiltak:
Det bør monteres snøfangere på takflater over inngangspartier, adkomstarealer og andre steder hvor personer normalt ferdes eller oppholder seg. Plassering, innfesting og dimensjonering må vurderes av fagperson ut fra takvinkel, taktekking og forventet snøbelastning.

Inntil sikring er etablert, bør utsatte områder holdes under kontroll og om nødvendig avsperres ved fare for snø- eller isras.

Årsak:
Taket er utført uten tilstrekkelig sikring mot at snø og is glir fra takflaten.

Konsekvens:
Snø- og isras kan føre til personskade og skade på bygningsdeler, biler eller andre gjenstander langs bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Pipehatt, pipebeslag, takgjennomføring, takrenner og nedløp bør undersøkes nærmere fra taket av kvalifisert fagperson. Eldre pipehatt og beslag bør skiftes dersom kontrollen viser svekkelser, utettheter eller mangelfulle overganger.

Det bør monteres snøfangere på relevante takflater. Nedløp må holdes åpne og lede takvannet kontrollert bort fra grunnmuren.

Årsak:
Pipehatt og beslag har høy alder, og det er tidligere registrert vanninntrengning ved skorsteinen. Manglende snøfangere skyldes at taket er utført uten tilstrekkelig sikring mot snø- og isras.

Konsekvens:
Svekkede beslag eller utette overganger kan føre til ny vanninntrengning og skjulte fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Manglende snøfangere medfører risiko for at snø og is faller ned og skader personer, kjøretøy eller bygningsdeler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjonen er delvis endret og innredet etter byggeåret. Det er ikke fremlagt tegninger eller dokumentasjon som viser oppbygging av isolasjon, dampsperre og lufting i de ombygde delene. I tilgjengelige områder fremstår isoleringen stedvis ujevn, og dampsperre er ikke synlig eller sammenhengende i deler av den åpne konstruksjonen. Luftingen ved mønet kunne ikke bekreftes.

Selger opplyser om tidligere vanninntrengning ved skorsteinsgjennomføringen og mindre vanninntrengning på østsiden av taket. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte punktene. Punktmålinger i treverket viste ca. 8,3–9,7 vektprosent. Målingene er stikkprøver og utelukker ikke fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Oppbyggingen av de ombygde lofts- og takkonstruksjonene bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Kontrollen bør omfatte isolasjon, lufttetthet, dampsperre, lufting ved mønet og overganger mot opprinnelig konstruksjon.

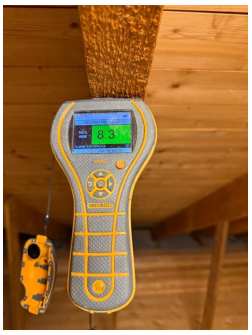
Området ved skorsteinsgjennomføringen og østsiden av taket bør holdes under oppsyn for nye lekkasjetegn. Pipehatt, beslag og takgjennomføring bør kontrolleres nærmere fra taket under forsvarlige forhold.

Årsak:
Konstruksjonen er delvis endret etter byggeåret uten at utførelse og konstruksjonsoppbygging er dokumentert. Det har i tillegg vært tidligere vanninntrengning fra taket.

Konsekvens:
Mangelfull eller usammenhengende dampsperre og utilstrekkelig lufting kan føre til kondens, varmetap og fuktbelastning i takkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre muggvekst, råteskader og redusert levetid. Tidligere lekkasjepunkter innebærer også økt risiko for nye lekkasjer og skjulte følgeskader.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning.
Konstruksjonen er i hovedsak fra byggeåret.
Luftingen og konstruksjonen bak kledningen er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen. Kledningen har stedvis behov for rengjøring og ny overflatebehandling. Luftingen bak kledningen vurderes som begrenset sammenlignet med nyere anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede bord må skiftes. Kledningen bør rengjøres og overflatebehandles, og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres når skadede bord fjernes. Kledningen må deretter holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes etter behov.

Ved en senere mer omfattende utskifting bør det etableres tilfredsstillende lufting og drenering bak kledningen.

Årsak:
Råteskadene skyldes langvarig fukt- og værbelastning i kombinasjon med redusert overflatebeskyttelse. Begrenset lufting bak kledningen kan føre til langsommere uttørking. Utførelsen er vanlig for bygningens alder.

Konsekvens:
Uten utbedring kan råteskadene utvikle seg og omfatte større deler av kledningen og eventuelt underliggende konstruksjoner. Redusert lufting kan øke risikoen for oppfukting, avskalling og forkortet levetid.

Begrensning:
Konstruksjonen er ikke åpnet. Vindtetting, isolasjon, bindingsverk og lufting bak kledningen er derfor ikke kontrollert, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Utvendig er det malte vinduer med 2-lags glass.
Vinduene er produsert i 2008 og montert i 2012 jf eier.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ved vindu plassert i murvegg er det manglende eller utilstrekkelig sålbenkbeslag under vinduet. Overgangen mellom vindu og vegg er derfor ikke tilfredsstillende beskyttet mot nedbør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres et korrekt utformet sålbenkbeslag med fall utover, oppbrett og sikre avslutninger mot sidekantene. Overgangen mellom vindu, beslag og mur bør samtidig undersøkes for tegn til fuktinntrengning.

Årsak:
Vinduet er montert uten tilstrekkelig beslag som leder nedbør og vann bort fra overgangen mellom karm og vegg.

Konsekvens:
Vann kan trenge inn i overgangen mellom vindu og mur og føre til fuktskader, avskalling, misfarging eller skader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer (store i stue)

Beskrivelse

Store stuevinduer er malte vinduer med 2-lags glass.
Karm fra byggeår og glass skiftet i 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene har høy alder og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Gjenværende brukstid for karmer, pakninger, beslag og overganger er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes med overflatebehandling, smøring og justering av beslag ved behov. Utskifting av karmene må påregnes over tid.

Årsak:
Normal aldring og langvarig vær-, temperatur- og bruksbelastning.

Konsekvens:
Eldre karmer og tetninger kan gi trekk, varmetap, kondens, redusert funksjon og økt risiko for vanninntrengning og fuktskader rundt vinduene.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør.

Terrassedør

Beskrivelse

Det er terrassedør av treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrassen er etablert over bygningsmessig tilknyttet garasje og har en overflate av bart betongdekke. Det er ikke registrert eller fremlagt dokumentasjon på et separat vanntett sjikt over betongdekket.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert lokal vannansamling på betongoverflaten. Eier opplyser om vanninntrengning i garasjen, særlig på vestsiden ved fjell, i himlingen og gjennom lecablokker mot boligens grunnmur. Det er ikke gjennomført undersøkelser som fastslår om vanninntrengningen skyldes betongdekket, overganger, tilstøtende konstruksjoner eller terreng-/fjellforhold.

• Avvik:
Rekkverkshøyden er målt til ca. 89,5 cm.
Rekkverkshøyden gir lavere fallsikring enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller på annen måte sikre rekkverket for å bedre personsikkerheten. Innfesting, stabilitet og øvrig utførelse bør samtidig kontrolleres av fagperson.

Årsak:
Rekkverket er utført etter eldre byggeskikk og er ikke oppgradert til dagens sikkerhetsnivå.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fall fra terrassen, særlig for barn og ved opphold nær rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Betongdekket, fallforhold, avrenning, fuger og overganger mot vegger, dør og rekkverk må undersøkes nærmere. Samtidig må vanninntrengningen på vestsiden av garasjen undersøkes for å fastslå hvor vannet trenger inn. Dersom betongdekket mangler nødvendig vanntett beskyttelse, må det etableres en dokumentert løsning med tettesjikt, tilstrekkelig fall og kontrollert avrenning.

Årsak:
Betongdekket har lokal vannansamling, og vanntett oppbygging er ikke dokumentert. Årsaken til den opplyste vanninntrengningen i garasjen er ikke endelig avklart.

Konsekvens:
Mangelfull avrenning eller utettheter i betongdekke, fuger eller overganger kan medføre vanninntrengning og fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Vanninntrengningen kan også være knyttet til fjell, terreng eller veggkonstruksjon på vestsiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med laminat, flis og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert stedvis knirk i gulvene. Det ble ikke registrert vesentlige nivåforskjeller ved den stikkprøvevise kontrollen.

Konsekvens/tiltak

• Knirk kan normalt forsøkes redusert ved etterfesting eller lokal utbedring av gulv og undergulv. Dersom gulvene senere skiftes, bør bjelkelag, undergulv og innfestinger undersøkes nærmere før nye overflater monteres.

Årsak:
Knirk oppstår vanligvis som følge av bevegelser mellom gulvbord, undergulv, innfestinger og bjelkelag. Normal uttørking, aldring og bruk over tid kan bidra til slike bevegelser.

Konsekvens:
Avviket har hovedsakelig bruksmessig betydning i form av lyd og redusert komfort. Dersom knirken utvikler seg eller kombineres med større bevegelser, kan det være behov for mer omfattende undersøkelser og utbedringer.

Begrensning:
Gulvene var delvis dekket av møbler og innbo. Bjelkelag og undergulv er skjulte konstruksjoner og er ikke åpnet eller kontrollert.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har veggene trepanel, panelplater og malt tapet.
Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

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

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Tilstandsrapport

Opplyst av eier.

Undersøkelse av piper og ildsteder utføres ved jevnlige tilsyn ved Brannvesen. Om det ikke er gjennomført i senere tid og en endrer fyringsrutiner, anbefales det å kontakte tilsynet for kontroll og eventuelt endrete intervaller på feiing. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune Kostnadene dekkes normalt av de kommunale avgiftene.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren ligger helt eller delvis under terreng. Veggene er hovedsakelig utført i lettklinkerblokker, og gulvene er betonggulv. Takhøyden i gangen er målt til ca. 2,10 meter.

Selger opplyser at det tidligere har vært saltutslag på innvendig grunnmur mot vest. Det er utført utvendige drenerings- og fuktsikringstiltak, men det benyttes fortsatt kondensavfukter i kjelleren.

Selger opplyser også at vann tidligere har trengt inn under terskelen på kjellerdøren ved mye nedbør og vind fra sørøst. Det er i ettertid lagt fugemasse på utsiden av terskelen.

På tilgjengelige overflater ble det registrert stedvis misfarging, fuktspor og tidligere reparasjoner, særlig mot vest og fjell. Konstruksjonene er ikke åpnet, og skjulte forhold er ikke kontrollert.

Punktet må sees i sammenheng med «Fuktsikring og drenering» og «Terrengforhold».

Vurdering av avvik:
• Kjelleren har tegn på tidligere og mulig periodisk fuktbelastning. Det er opplyst om tidligere saltutslag og vanninntrengning under terskelen på kjellerdøren. Utførte reparasjoner og utvendige tiltak er ikke dokumentert, og det kan ikke bekreftes at årsakene til fuktforholdene er fullstendig utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Kjeller, grunnmur og området ved kjellerdøren bør holdes under kontroll under og etter kraftig nedbør. Terskel, fuger, terrengfall og bortledning av overflatevann bør undersøkes og utbedres dersom det registreres ny vanninntrengning.

Avfukteren må vedlikeholdes og brukes etter behov. Fuktømfintlige materialer og lagrede gjenstander bør ikke plasseres direkte mot yttervegger eller betonggulv. Ved ny innredning eller endret bruk bør det først gjennomføres en utvidet fuktteknisk undersøkelse.

Årsak:
Kjellervegger og gulv ligger mot terreng og fjell og utsettes for naturlig fuktbelastning. Deler av dreneringen og fuktsikringen har høy alder, og senere tiltak er utført uten fremlagt dokumentasjon. Vannbelastningen ved kjellerdøren kan også være påvirket av vind, nedbør, terskelutførelse og terrengforhold.

Konsekvens:
Vedvarende eller periodisk fukt kan føre til saltutslag, lukt, avskalling, muggvekst og skader på innvendige overflater og organiske materialer. Risikoen for skjulte skader øker dersom vegger eller gulv kles inn med fuktømfintlige materialer.

Kjelleren har tegn på tidligere og mulig periodisk fuktbelastning. Bruk av avfukter viser at luftfuktigheten må reguleres aktivt. Utførte reparasjoner og utvendige tiltak er ikke dokumentert, og det kan ikke bekreftes at årsaken til de tidligere fuktforholdene er fullstendig fjernet.

Tiltak
Kjelleren bør holdes under jevnlig kontroll med hensyn til lukt, saltutslag, misfarging, avskalling og økt luftfuktighet. Avfukteren må vedlikeholdes og brukes etter behov.
Fuktømfintlige materialer og lagrede gjenstander bør ikke plasseres direkte mot yttervegger eller betonggulv. Ved ny innredning eller bruksendring bør det først gjennomføres en utvidet fuktteknisk undersøkelse av gulv, yttervegger og overganger mot terreng og fjell.

Årsak
Kjellervegger og gulv ligger mot terreng og fjell og utsettes naturlig for fuktbelastning. Deler av fuktsikringen har høy alder, og senere tiltak er utført uten fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens
Vedvarende eller periodisk fukt kan føre til saltutslag, lukt, muggvekst og skader på innvendige overflater og organiske materialer. Risikoen for skjulte skader øker dersom vegger og gulv kles inn med fuktømfintlige materialer.

⚠ Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trappen er en tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det mangler håndløper. Trappens bredde og stigning gir redusert brukervennlighet og sikkerhet.

Tiltak:
Det bør monteres håndløper som gir sikkert grep langs trappeløpet. Trappen bør vurderes nærmere av fagperson med tanke på mulige sikkerhetsforbedringer innenfor tilgjengelig plass. Trinnene bør ha god kontrast, belysning og sklisikker overflate.

Årsak:
Trappen er utført etter eldre byggeskikk og har en utforming som ikke gir samme sikkerhetsnivå som nyere trappeløsninger.

Konsekvens:
Manglende håndløper og en smal og bratt trapp øker risikoen for snubling og fall, særlig for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble ifølge selgers egenerklæring oppgradert i 1997.
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging, membran, sluktilslutning eller utførelse.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Badet har dusjkabinett.
Dør og karm ligger i et område som kan bli utsatt for vann ved søl eller lekkasje. Fugemasse i hull gjennom flisene er ikke dokumentert som en varig vanntett tetting mot underliggende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Dusjkabinettet bør beholdes for å begrense vannbelastningen på vegger og gulv. Hullene i flisene bør undersøkes og tettes med en løsning som er egnet for våtrom og som ikke skader membranen. Dør, karm og tilstøtende overflater må holdes under kontroll med hensyn til svelling, misfarging og fuktskader.

Ved rehabilitering bør utsatte materialer erstattes med en løsning som tåler forventet fuktbelastning.

Årsak:
Materialvalg og tidligere innfestinger er utført uten dokumentasjon på sikker tetting mot våtrommets underliggende membran.

Konsekvens:
Vann kan trenge inn ved gjennomføringer eller tas opp i dør og karm. Dette kan føre til svelling, misfarging, redusert levetid og skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Tilnærmet ingen fall på gulv.

Tilstandsrapport

Begrensninger:
Høydeforskjeller er kontrollmålt med laser ved punktmålinger på ulike steder i linje fra dørterskel til sluk. Det gjøres oppmerksom på at lasermåler har måleavvik, og at valg av målepunkter kan gi variasjoner i registrert fall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk på hele gulvflaten. Vann som kommer utenfor dusjkabinettet, kan spre seg utover gulvet og bli stående i stedet for å ledes effektivt til sluket.

Konsekvens/tiltak
• Dusjkabinettet bør beholdes for å begrense vannbelastningen på gulvet. Søl og lekkasjevann må tørkes opp straks. Områdene ved dør, terskel og vegger bør holdes under kontroll med hensyn til fuktpåvirkning.

Ved fremtidig rehabilitering må gulvet bygges opp med tilfredsstillende fall og høydeforskjell mot sluk.

Årsak:
Fallforholdene skyldes gulvets oppbygging fra rehabiliteringen i 1998.

Konsekvens:
Vann kan bli stående eller spre seg mot vegger og døråpning. Dette gir økt belastning på tettesjikt og utsatte overganger og kan føre til fukt- og vannskader dersom membranen ikke fungerer tilfredsstillende.

Begrensning:
Målingene er utført som punktmålinger med laser. Valg av målepunkter og måleutstyrets toleranse kan gi mindre variasjoner i resultatet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Membran og øvrige tettesjikt er skjulte konstruksjoner og var ikke tilgjengelige for kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens type, utførelse eller tilslutning mot sluk og gjennomføringer.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Membran og tettesjikt er fra rehabiliteringen i 1997 og har høy alder. Tettesjiktets gjenværende brukstid og funksjon er usikker. Slukets klemring og membrantilslutning kunne ikke kontrolleres fullt ut.

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

Årsak:
Membran, sluktilslutninger og øvrige tettesjikt svekkes over tid som følge av aldring, bevegelser og langvarig fukt- og temperaturbelastning.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

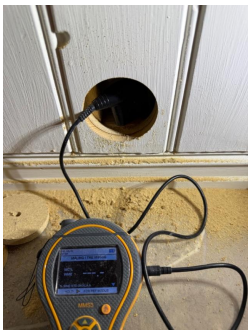
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, nede på vegg, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvote i konstruksjon: under instrumentets nedre målegrense (6 vekt%).



Fuktmåling i vegg med pigg.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er delvis oppgradert omkring 2016 av eier.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med malte plater, og himlingen er med panel på innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet består av malt/behandlet betong med elektriske varmekabler. Det er eldre sluk i gulvet. Fallforhold og høydeforskjell mot sluk er ikke dokumentert

Avvik:
Gulvet har ikke et dokumentert vanntett overflatesystem. Det er ikke dokumentert tilfredsstillende fall og sikker avrenning til sluk.

Tiltak:
Gulvet bør holdes under kontroll med hensyn til sprekker, avskalling og vannansamlinger. Vannbelastningen bør begrenses, og lekkasjesikring bør etableres ved vaskemaskin og øvrige vanninstallasjoner. Ved rehabilitering må gulvet bygges opp med dokumentert tettesjikt, tilfredsstillende fall og sikke tilslutning til sluk.

Tilstandsrapport

Årsak:
Rommet er delvis oppgradert uten at gulvkonstruksjonen og våtromssikringen er dokumentert oppgradert etter gjeldende prinsipper.

Konsekvens:
Vann fra lekkasje, søl eller svikt i installasjoner kan bli stående eller trekke ned i gulvet og videre inn i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan føre til fuktbelastning, skader og behov for omfattende utbedringer.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har ikke et dokumentert eller synlig sammenhengende vanntett sjikt på gulv og vegger. Sluket er av eldre type, og tilslutning mellom eventuelt tettesjikt og sluk er ikke dokumentert eller tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det må påregnes rehabilitering av vaskerommet med nytt sluk, dokumentert membran-/tettesjiktsystem og sikre overganger mot vegger, gjennomføringer og terskel. Inntil rehabilitering bør rommet brukes med forsiktighet, og vanninstallasjonene bør holdes under jevnlig kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Rommet har eldre grunnkonstruksjoner og er bare delvis oppgradert. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det ble etablert fullverdig våtromssikring ved arbeidene omkring 2016.

Konsekvens:
Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg skjult over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Beskrivelse/begrensning:
Vaskerommets vegger består hovedsakelig av murte lettklinkerkonstruksjoner, og deler av rommet ligger mot terreng. Det er ikke registrert en egnet, tilgjengelig tilliggende trekonstruksjon hvor hulltaking vil gi en representativ kontroll av våtrommets skjulte oppbygging. Hulltaking er derfor ikke utført.

Vurdering:
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets skjulte oppbygging eller tidligere reparasjoner. Selger opplyser om tidligere lekkasje og delvis oppgradering omkring 2016. Skjult fuktbelastning i murverk, gulv og overganger kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Overflater og overganger mot gulv og yttervegger bør holdes under kontroll med hensyn til saltutslag, misfarging, avskalling og lukt. Ved tegn til fukt eller før rehabilitering bør det gjennomføres en nærmere fuktteknisk undersøkelse med målemetoder tilpasset mur- og betongkonstruksjonene.

Konsekvens:
Eventuell fukt i murverk og gulvkonstruksjon kan utvikle seg uten å være synlig på overflatene og føre til avskalling, lukt, muggvekst i tilstøtende organiske materialer og behov for utbedring.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra JKE Design med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Integrerte og frittstående hvitevarer omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut av bygningen.

Vurdering:
Det ble ikke registrert synlige lekkasjespor eller vesentlige skader på tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen ved befaringen.

Begrensning:
Hvitevarer er ikke teknisk funksjonstestet. Rør, avløpstilkoblinger og konstruksjoner bak og under fast innredning er bare kontrollert i den grad de var tilgjengelige.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), til kjøkken.

Vurdering av avvik:
• De eldre kobberrørene har betydelig alder, og gjenværende brukstid er usikker. Røropplegget er utført og endret i flere perioder, uten at det foreligger samlet dokumentasjon på alder, utførelse og utskiftede deler.

Konsekvens/tiltak
• Synlige rør, koblinger og gjennomføringer bør holdes under jevnlig kontroll med hensyn til korrosjon, drypp og lekkasjer. Stoppekranens plassering og funksjon bør være kjent. Ved rehabilitering av bad og vaskerom bør de eldre vannledningene skiftes og røropplegget oppgraderes til et dokumentert system med sikker lekkasjeavledning.

Årsak:
Normal aldring og slitasje på eldre kobberrør, kombinert med at rørsystemet består av installasjoner fra ulike perioder.

Konsekvens:
Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasje eller brudd. En lekkasje i skjulte eller lite tilgjengelige deler av anlegget kan føre til vann- og fuktskader på bygningen.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller.
Vurderingen er utført fra alder.

Vurdering av avvik:
• Deler av avløpsanlegget vurderes å være fra byggeåret og har dermed høy alder. Gjenværende brukstid for eldre ABS-rør, skjøter og pakninger er usikker. Det ble ikke registrert synlig lekkasje eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler ved befaringen.



Gul ring merker vannrør til kjøkken.
Avløpsrør med stakeluke nær gulv.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Beskrivelse

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service eller systematisk vedlikehold. Varmepumpen har oppnådd en alder hvor gjenværende brukstid og fremtidig funksjon er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales service utført av kvalifisert varmepumpetekniker. Innedel, utedel, filtre, kondensavløp og kjølefunksjon bør kontrolleres og vedlikeholdes. Utskifting må påregnes dersom kapasiteten reduseres eller det oppstår støy, lekkasje eller driftsproblemer.

Årsak:
Normal aldring og slitasje, kombinert med manglende dokumentasjon på service og vedlikehold.

Konsekvens:
Redusert funksjon kan føre til dårligere varmeeffekt, økt strømforbruk, støy eller driftsstans. Det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting på kortere sikt.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Tiltak/opplysning:
Berederen har oppnådd en alder hvor jevnlig kontroll av tank, koblinger, sikkerhetsventil og eventuell lekkasjeavledning anbefales. Utskifting må påregnes

når det oppstår tegn til lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon.

Begrensning:
Berederen er ikke teknisk funksjonstestet eller åpnet. Innvendig korrosjon og tilstanden til varmeelement og sikkerhetsventil er derfor ikke kontrollert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er endret og oppgradert i flere omganger. Det er fremlagt samsvarserklæringer for deler av tidligere utførte arbeider. Strømforsyningen ble bygget om til 3-fase 10.08.2026. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet samt oppdaterte kursfortegnelser for hovedfordeling og underfordeling.
Arbeidet omfatter blant annet nytt inntaksvern/inntaksboks, endringer i inntaksledning og hovedsikring, ombygging av samleskinner samt tilpasning av underfordeling til 3-fase.

Vurdering:
Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader i sikringsskapet ved befaringen. På bakgrunn av fremlagte samsvarserklæringer og selgers opplysninger er det ikke registrert forhold som alene gir grunnlag for å anbefale en utvidet elkontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er ikke tilgjengelig for direkte kontroll. Ifølge selgers egenerklæring er dreneringen ved nordveggen fra byggeåret. Ved vest- og sørveggen ble masser gravd bort, og det ble montert grunnmursplast og isolasjon før tilbakefylling i 2015. Arbeidene er opplyst utført som egeninnsats. Takvann ble ført bort fra grunnmuren gjennom tiltak i 2019 og 2025. Dokumentasjon på oppbygging og utførelse er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Deler av dreneringen og fuktsikringen er fra byggeåret og har overskredet normal forventet brukstid. Utførelsen og funksjonen til arbeidene fra 2015 kan ikke bekreftes. Selger opplyser om tidligere saltutslag på innvendig grunnmur mot vest, og det benyttes fortsatt kondensavfukter i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Kjeller og grunnmur bør holdes under jevnlig kontroll med hensyn til fukt, saltutslag, misfarging og lukt. Takrenner, nedløp og terreng må sikre at overflate- og takvann ledes bort fra bygningen. Ved nye fuktutslag eller økt bruk av kjelleren bør dreneringen undersøkes nærmere og eventuell fornyelse påregnes, særlig ved nordveggen.

Årsak:
Opprinnelig drenering har høy alder. Senere tiltak er utført uten fremlagt dokumentasjon, og bygningen ligger stedvis mot terreng og fjell med naturlig fuktbelastning.

Konsekvens:
Redusert funksjon i drenering og fuktsikring kan føre til fuktinntrengning, saltutslag, muggvekst og skader på innvendige overflater og konstruksjoner. Risikoen øker dersom kjelleren innredes eller brukes til fuktømfintlige formål.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokale riss og sprekker i grunnmuren. Sprekkenes dybde og utvikling over tid er ikke kjent. Det ble ikke påvist tydelige større forskyvninger ved den visuelle kontrollen.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene bør rengjøres og holdes under kontroll. Det anbefales å merke enkelte sprekker og følge eventuell utvikling over tid. Åpne sprekker bør tettes med egnet reparasjonssystem for å begrense vanninntrengning.

Dersom sprekkene øker, det oppstår forskyvninger eller nye sprekker registreres, bør forholdet undersøkes av fagkyndig med kompetanse innen betong, grunnforhold og fundamentering.

Årsak:
Sprekkene kan skyldes svinn, temperaturbevegelser, mindre bevegelser i grunnen eller normal aldring av konstruksjonen. Den konkrete årsaken kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens:
Åpne eller videreutviklede sprekker kan føre til vanninntrengning, avskalling og ytterligere svekkelse av grunnmuren. Ved aktive bevegelser kan det oppstå skader på tilstøtende konstruksjoner og overflater.

Begrensning:
Fundamenter og utvendige deler av grunnmuren under terreng er ikke tilgjengelige for kontroll. Det er ikke utført nivellement, setningsmålinger eller konstruktive undersøkelser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende og opparbeidet terreng med fjell og faste dekker nær deler av bygningen. Terrengforholdene er visuelt vurdert på tilgjengelige områder. Skjulte masser, drenslag og vannveier under bakken er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Terrenget har enkelte steder begrenset fall bort fra grunnmuren. Det er partier hvor overflatevann kan bli ledet mot eller bli stående nær bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres slik at regn- og overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Overganger mellom fjell, faste dekker og grunnmur må utformes slik at vann ikke samles mot bygningen.

Takvann og øvrig overflatevann må føres til egnet avløp eller terreng med tilstrekkelig avstand fra grunnmuren. Forholdene bør kontrolleres under kraftig nedbør.

Årsak:
Opparbeiding av terreng og faste dekker nær bygningen har gitt begrenset fall og enkelte naturlige vannveier mot grunnmuren.

Konsekvens:
Vann som blir stående eller ledes mot bygningen, øker belastningen på drenering og utvendig fuktsikring. Dette kan føre til fuktinntrengning, saltutslag og skader i kjeller og grunnmur.

Begrensning:
Vannets faktiske bevegelse i grunnen varierer med nedbør, grunnvann og årstid. Forholdene kunne derfor ikke vurderes fullt ut ved befaringen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Snø og is kan gli ukontrollert fra takflatene og falle ned på arealer langs bygningen.

Tiltak:
Det bør monteres snøfangere på takflater over inngangspartier, adkomstarealer og andre steder hvor personer normalt ferdes eller oppholder seg.
Plassering, innfesting og dimensjonering må vurderes av fagperson ut fra takvinkel, taktekking og forventet snøbelastning.

Inntil sikring er etablert, bør utsatte områder holdes under kontroll og om nødvendig avsperres ved fare for snø- eller isras.

Årsak:
Taket er utført uten tilstrekkelig sikring mot at snø og is glir fra takflaten.

Konsekvens:
Snø- og isras kan føre til personskade og skade på bygningsdeler, biler eller andre gjenstander langs bygningen.

• Avvik:
Rekkverkshøyden er målt til ca. 89,5 cm.
Rekkverkshøyden gir lavere fallsikring enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller på annen måte sikre rekkverket for å bedre personsikkerheten. Innfesting, stabilitet og øvrig utførelse bør samtidig kontrolleres av fagperson.

Årsak:
Rekkverket er utført etter eldre byggeskikk og er ikke oppgradert til dagens sikkerhetsnivå.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fall fra terrassen, særlig for barn og ved opphold nær rekkverket.

Tilstandsrapport

• Avvik:
Det mangler håndløper. Trappens bredde og stigning gir redusert brukervennlighet og sikkerhet.

Tiltak:
Det bør monteres håndløper som gir sikkert grep langs trappeløpet. Trappen bør vurderes nærmere av fagperson med tanke på mulige sikkerhetsforbedringer innenfor tilgjengelig plass. Trinnene bør ha god kontrast, belysning og sklisikker overflate.

Årsak:
Trappen er utført etter eldre byggeskikk og har en utforming som ikke gir samme sikkerhetsnivå som nyere trappeløsninger.

Konsekvens:
Manglende håndløper og en smal og bratt trapp øker risikoen for snubling og fall, særlig for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Til parkering og lagring.

Byggeår
2012

Kommentar
Jf Ferdigattest datert 09.10 2012

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje er oppført i 2012 og har ferdigattest datert 09.10.2012. Garasjen er matrikkelført med BRA på 43 m², som i hovedsak samsvarer med oppmålt areal i første etasje på ca. 42 m².

Garasjeloftet er målt til ca. 18 m² BRA-e. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger som viser loftets areal, utførelse eller godkjente bruk. Ferdigattesten dokumenterer derfor ikke nødvendigvis dagens utførelse og bruk av loftet.

Garasjen og loftet er kun overordnet beskrevet og er ikke tilstandsvurdert etter samme omfang som eneboligen. Det er registrert enkelte åpne eller uferdige konstruksjoner. Utvendig trapp og repos til loftet er værutsatt og har begrenset fallsikring. Eier opplyser også om vanninntrengning under garasjeporten ved vind og regn.

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

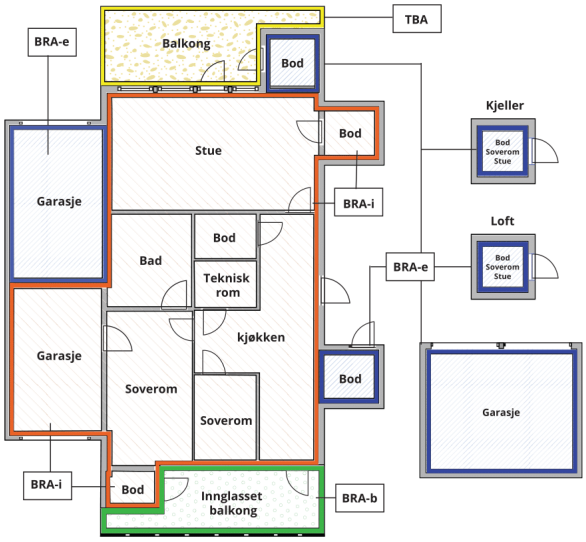
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	24			24	
Hovedetasje	103			103	35
Kjeller	82	30		112	
SUM	**209**	**30**			**35**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Uinnredet loft		
Hovedetasje	Vindfang, trapperom, trapperom 2, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, gang		
Kjeller	Gang m/trapp, vindfang, teknisk rom, vaskerom, bod, bod 2	Garasje	

Kommentar

Eneboligen går over kjeller, hovedetasje og delvis innredet loft.

Loft:
Loftet er delvis innredet og har gangbart gulv. Måleverdig areal er beregnet til 24 m² BRA-i. På grunn av skråtak er deler av gulvarealet ikke måleverdig som BRA. Eventuelt areal utenfor måleverdig BRA føres som ALH dersom dette er kontrollmålt.
Arealmålingen er ikke en vurdering av om loftet er godkjent for varig opphold. Godkjente tegninger og byggesaksdokumenter er ikke fremlagt, og godkjent bruk av loftet er derfor ikke avklart.

Hovedetasje:
Vindfang 5,9 m², gang 11,2 m², soverom 7,1 m², bad 4,8 m², soverom 13,6 m², soverom 12,2 m², stue 30,1 m² og kjøkken 11,7 m².
Netto romsum er 96,6 m². I tillegg kommer trappeåpning/trapperom på ca. 2,5 m², slik at samlet registrert arealgrunnlag er ca. 99,1 m².

Kjeller:
Gang med trapp 13,1 m², vindfang 4,1 m², teknisk rom 5,1 m², vaskerom 11,1 m² og boder på henholdsvis 24,3 m² og 19,0 m².
Samlet romsum i kjelleren er 76,7 m². Takhøyden i gangen er målt til ca. 2,10 meter.

Garasje på ca. 30 m² er bygningsmessig tilknyttet eneboligen, men har kun adkomst utenfra og føres derfor som eksternt bruksareal, BRA-e.
I garasjen er det synlig fjell i overgangen mellom vegg og gulv. Det ble registrert fukt- og vannmerker i dette området. Konstruksjonen er ikke åpnet, og omfanget av eventuell skjult fuktpåvirkning er ikke kjent.
Garasjen er ikke tilstandsvurdert i samme omfang som boligens hoveddel. Arealbetegnelsen er ikke dokumentasjon på godkjent bruk eller samsvar med godkjente tegninger.

Rommene er benevnt etter bruken på befaringstidspunktet. Benevnelsene er ikke dokumentasjon på godkjent bruk.

Arealforklaringer:
Bruksareal (BRA) er kontrollert med to metoder:
– Oppmålt nettoareal tillagt faktor for innvendige vegger
– Vegg-til-vegg oppmåling iht. NS 3940:2023 se detaljer i forutsetninger.

Differansen mellom nettoareal og BRA skyldes innvendige vegger, innklassinger og avrundinger.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det tas spesifikt forbehold om at det er avvik i de oppgitt arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, vegger utenfor vinkel, siktlinjer, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunket. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Ved behov for en mer detaljert og nøyaktig arealregistrering anbefales 3D-skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt komplette godkjente tegninger for eneboligen. Dagens planløsning, rombruk og senere utførte endringer er derfor ikke fullt ut kontrollert mot godkjent byggesak.
Boligen er registrert med midlertidig brukstillatelse datert 25.10.1973. Det er i tillegg registrert et tilbygg på 4 m² med rammetillatelse fra 1996, tatt i bruk i 1997. Ferdigattest for boligen og dette tilbygget er ikke fremlagt.
For den bygningsmessig tilknyttede garasjen foreligger kommunal byggetillatelse datert 05.09.1983 for oppføring av «garasje som tilbygg til bolighuset». Tillatelsen er gitt på vilkår, blant annet om brannskille mellom garasje og bolig, brannklassifisert dør mot kjeller, igjenmuring av vinduer mot garasjen og sikring med rekkverk eller brystning dersom garasjetaket benyttes som terrasse.
Godkjente tegninger og ferdigattest eller sluttmelding for garasjetilbygget er ikke fremlagt. Det kan derfor ikke bekreftes at dagens utførelse, brannskille, åpninger mot kjelleren og bruk av garasjetaket som terrasse fullt ut samsvarer med den godkjente løsningen.
Godkjent bruk av loftet til varig opphold er ikke dokumentert. Romnavn og arealbetegnelser i rapporten beskriver bruken på befaringstidspunktet og er ikke dokumentasjon på godkjent bruk.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje		18		18	
1. etasje		42		42	

SUM		**60**
SUM BRA	**60**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje		Innredet loft	
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 09.10.2012 for den frittstående garasjen. Godkjente tegninger og komplett byggesak er ikke fremlagt. Det kan derfor ikke bekreftes at dagens utførelse, garasjeloft, utvendig trapp og bruk av loftet samsvarer med godkjent byggesak.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	John Werner Netland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	15	364		0	1911.6 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Monsakleiva 27

Hjemmelshaver
Netland John Werner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Monsakleiva på Hauglandshella i Askøy kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse og har et landlig preg med nærhet til natur- og friluftsområder.
Det er kjøreavstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud på Hauglandshella, Fromreide og Kleppestø. Området har bussforbindelse mot Kleppestø, med videre forbindelse til Bergen. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat tilkomstvei.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Matrikkelopplysningene angir at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Selger opplyser imidlertid at eiendommen har septiktank/slamutskiller med overløp til et felles rørsystem.
Eier må påregne ansvar for drift, tømming og vedlikehold av septiktanken, samt eventuell andel av vedlikehold og utskifting av private fellesledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med vei, grus og grøntareal.
Parkering på egen tomt og garasje.

Oppvarming

Hovedetasjen.
Varme i gulv på bad og kjøkken (varmefolie)
Varmepumpe i stue.
Vedovn i stue.
Panelovner på soverom og i stue.

Underetasje.
Varme i trappegang og vaskerom.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.06.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	21.06.2026		Fremvist		Nei
Matrikkelutskrift	14.07.2026		Fremvist		Nei

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	
2	17.08.2026	div feil og oppdateringer.

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring

Monsakleiva 27, 5310 HAUGLANDSHELLA

14 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Monsakleiva 27	Monsakleiva 27	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har hatt postadresse og bodd i boligen siden januar 2024.
Har tidligere bodd i boligen under oppveksten frem til 1994.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Netland, John Werner

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vaskerom i kjeller. Innvendige vegger måtte byttes pga fuktskader. Lekkasje fra avløpsrør på vask.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Vaskerom i kjeller var oppgardert i ca. 2016. Alle veggplater var byttet pga vannlekkasje fra vask. Stedvis fuktskader i lecavegg var reparert i samråd med Leca Norge. Montert nye vannrør (kobber). Installert nytt toalett og vask. Installert avtrekksvifte.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

1997

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad i hovedetasje oppgradert. Separate toalettrom og baderom bygget sammen til et bad. Installert varmekabler. Bygget dushjørne med dusj-vegger. Dusj-kabinett montert i senere tid.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Kurt Solberg AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Spor etter tidligere vanninntrengning på loft på innside ved skorsteinsgjennomføring i tak. Utbedret ved montering av pipehatt. Pipehatt er fra slutten av 80-tallet. På grunn av alder må denne byttes.
Stedvis spor etter tidligere små vanninntrengning på østside. Takstein byttet i 2009.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2009

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Takstein byttet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Etablert og montert nytt vindu i vestvegg i sørlige del av stue.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2016

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Alle vinduer i huset er byttet i perioder fra 2016.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

usikker

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Altandør og vindu i sør-vegg i stue byttet. Kan ikke dokumentere arbeidet.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2009

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vinduer i soverrom på sør-side byttet. Kan ikke dokumentere arbeidet.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent.

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har tidligere fått informasjon om at det var saltutslag på innvendig grunnmur på vestveggen før drenering ble utbedret.
Kjeller fremstår tørr nå.
Det har vært brukt og brukes fremdeles luftavfukter i kjeller (kondensavfukter). Denne tømmes med jevne mellomrom.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2015

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Fyllmasser under bakkenivå utvendig ved vestveggen og sørvegg fjernet. Montert grunnmursplast og isolasjon før tilbakeføring av stein og pukk.

8.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.2.2 **Årstall**

2019

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Vannavløp fra takrenne på sør- og vestside ført bort fra grunnmur i rør og grøft.

8.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.3.2 **Årstall**

2025

8.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Vannavløp fra takrenne på hjørne ved inngangsdør ført bort fra grunnmur i rør og grøft mot garasje.

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Var lynnedslag i huset våren 1989.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det elektriske anlegg er i løpet av de siste årene byttet, bortsett fra to stikkontakter på loft. Anlegget er bygget om til 3-fase med nytt inntak. Nytt sikringsskap med underfordelingsskap i kjeller. Installert billader i garasje. Egen kurs fra sikringsskap (1-fase). Det er ikke montert jordingsmuffe på avløpsrør.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egenansvarlig iht §7 FEK

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septiktank/slamutskiller plassert på nord-øst-side av eiendom. Overløpsvann i felles rørsystem.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2016

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Hovedkran på vannrør montert på utside. Utført av Andersen & Sønn AS.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andersen & Sønn AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montert ny røykrørinnføring i skorstein, januar 2025. Utført av Focus AS, Storebotn.
Brannmur utvidet 10 cm.
Ny vedovn montert.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Juni 2024:
Funnet gamle rester etter rotter mellom to bjelker på østside, og på vestside av huset i etasjeskille mellom kjeller og hoved-etasje. All himling i kjeller (bortsett fra hobby-rom) ble revet ned. Inntrengingssteder identifisert og utbedret. All isolasjon i etasje-skille mellom kjeller og hoved-eatasje er byttet. Himling i kjeller (bortsett fra 'hobby-rom') er også byttet. Isolasjon i hobby-rom ble byttet fra oversiden når gulv i stue ble byttet.
Vår 2026:
Funnet gamle rester etter mus mellom enkelte bjelker i etasje-skille mellom loft og hoved-etasje ved utskiftning av under-gulv på loft. All isolasjon mellom kneveggene byttet.
Høst 2024:
Musebørster montert utvendig under kledningsbord.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Huset har ikke ferdigattest og er registrert hos Askøy kommune med 'Midlertidig brukstillatelse'.
Tilbygg ved inngangspartiet, bygget i 1997, er omsøkt og godkjent, men ble aldri ferdigmeldt og er registrert hos Askøy kommune med 'Tatt i bruk'.
Nytt etablert vindu i vestvegg i stue er ikke omsøkt.

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble etablert vaskerom i kjelleren på slutten av 80-tallet. Kan ikke dokumentere arbeidet. Kjenner ikke til om dette er godkjent av kommunen.

Arbeidet inkluderte sluk i gulv, toalett, rør-opplegg for vann og varmekabler i gulv. Vaskerommet er senere (ca. 2016) blitt oppgradert.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**

30+

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Loftets vestside ble innredet som soverom. Det har tidligere vært brukt som soverom. Kjenner ikke til om dette er godkjent av kommunen.

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.3.2 **Årstall**

1997

24.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Inngangssparti bygget på med nytt vindfang.

24.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Kurt Solberg

24.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.3.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Ca. 2016: Det er montert nytt toalett, vask og utvendige 'hvite' kobber-vannrør i vaskerom i kjeller. Kan ikke dokumenteres gjort av faglært.

Alle vinduer i huset er byttet i periode fra ca. 2016 til 2022. Kan ikke dokumenteres gjort av faglært.

I 2019 var undergulv byttet på kjøkken. Det ble benyttet standard gulvspon-plater.

I perioder fra juni 2024 var undergulv byttet i stue, og soverom ved inngang, samt mellom knevegger på loft. Det ble benyttet standard gulvspon-plater.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tidligere vedovn var feilmontert og uegnet for bruk. Oppgradering og utbedring av skorstein gjort januar 2025 av firma: Focus AS, Storebotn. Arbeidet er meldt Askøy kommune. Røykrør inn i skorstein er begrenset til 125 mm. Branninnspeksjon 2026 avdekket ingen feil eller mangler på skorstein og ildsted. Nytt ildsted er tatt i bruk.

Det ble montert nytt kjøkken i 2019 (JKE design). Alle veggplater og undergulv ble da fjernet og all isolasjon i vegger og gulv ble byttet. Nytt undergulv og nye veggplater ble montert, samt nytt laminat-gulv. Nye vannrør (PEX rør-i-rør) og lekkasje-vakt under vask ble montert av rør-legger. Ventilatorvifte er montert på loft, styrt fra ventilator over koketopp. Avtrekkslange fra vifte er ført ut gjennom lufteventil i tak.

Undergulv er byttet i stue, kjøkken og sovereom ved inngang, samt på loft mellom kne-vegger. Det er brukt standard gulvspon-plater. Gangen og de to resterende soverommene har opprinnelig undergulv. Det er stedvis knirking i de gamle gulvene, spesielt i gangen.

Det er ikke montert fuglebånd under takstein. Spurvepar har hatt et rede under takstein på sørside de siste to årene.

Vanntilførselsrør er ført inn i teknisk rom i kjeller (opprinnelig husets vaskerom). Det er stoppekran i teknisk rom, samt utvendig stoppekran ved sør-vegg, på sør-øst-hjørne av huset. Det er ikke montert vannmåler. Det meste av rør-opplegget er kobberrør, bortsett fra PEX-rør til kjøkken. Det er ikke montert vannfordelingsskap for PEX-rør. Noe av rørene er fra opprinnelig byggeår, samt fra oppgradering av bad på slutten av 90-tallet. Gamle vannrør må skiftes.

Deler av loft har tidligere vært brukt som soverom. Kjenner ikke til om dette er godkjent.

Vaskerom i kjeller er ikke iht opprinnelig arealplan. Kjenner ikke til om dette er godkjent. Vaskerommet ble etablert på slutten av 80-tallet. I ca. 2016 ble vaskerommet utvidet ca. 1 m mot vest. Dør ble flyttet fra vest-vegg til nord-vegg. Varmekablene er fra når vaskerommet opprinnelig ble etablert og dekker dermed ikke hele gulvarealet. Det er etter-montert termostat på varmekablene.

Plater og lekter på vegger i vaskerom i kjeller ble demontert pga fuktskader etter lekkasje fra vask. Dette i ca. 2016. Det ble avdekket noen få stedvise skader i leca-grunnmur. Disse skadene ble utbedret i samråd med Leca Norge. Informasjon gitt meg muntlig i etterkant. Det er ikke avdekket skader i grunnmur andre steder og det forstås at skadene skyldes vannlekkasjen på vaskerommet. Det må allikevell anmerkes at murpuss på utvendig grunnmur på utsiden av vaskerommet på sørside er stedvis oppsprekket og at dette kan skyldes fukt. Fasadeplater på grunnmur burde kanskje være montert, siden dette er den mest værutsatte siden av huset.
Ved tilbakemontering av veggplater innvendig ble det ikke installert glava isolasjon mot grunnmur, for å sikre god lufting av grunnmur.

Det har vært fuktmerker i himling ved luftekanal på bad i hoved-etasje, samt fuktmerker oppe på loft ved luftekanal. Dette var konkludert var på grunn av dårlig isolasjon på luftekanal oppe på loft. Utbedret tidligere med ny isolasjon rundt luftekanal. Må følges opp.

Mye av takrenner er fra husets byggeår. Det har vært noe reparasjoner og utskifting. Kjenner ikke til tilstand. Oppgradering må gjøres.

Ved mye nedbør og vind fra sør-øst har det tidligere trengt vann inn under terskel på kjellerdør. Det er lagt fugemasse.på utside av terskel for å tette.

Garasjen under altan har vanninntrennging, da spesielt på vestsiden langs fjell som stikker inn i gulv og i himling og gjennom lecablokker montert oppe på mur inn mot husets grunnmur. Dette må tettes fra utside.

Utvendig kledning er stedvis dårlig. Noe utskiftning må påberegnes.

Dørene i nye garasje og garasjeloft er værslitte og må byttes. Ved regnvær og vind trekker det noe vann inn under garasjeporten.

Etasjeskille mot garasjeloft i nye garasje er ikke isolert.

Billader er begrenset til 16 A iht begrensninger gitt av nettselskap.

Fiberkabel for internett er ikke trekt inn gjennom yttervegg etter omlegging fra luftlinje til bakkekabel fra stolpe. Fiber har tidligere vært i bruk, men er ikke i bruk per i dag.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72576281

Egenerklæringsskjema

Name	Date
John Werner Netland	**2026-08-14**

Identification

John Werner Netland

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

Utskriftsdato: 20.07.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2026

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	364	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Monsakleiva 27, 5310 HAUGLANDSHELLA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Annet	-661,00 kr
Avløp	13 293,96 kr
Eiendomsskatt	1 722,08 kr
Feiing	581,00 kr
Slam	-86,26 kr
Vann	11 958,36 kr
Sum	**26 808,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/Tilsyn	0%	1 AB	601.00	1/1	0 %	601,00 kr	0,00 kr
Vann Fastledd Bolig 15%	15%	1 stk	3921.50	1/1	0 %	3 921,50 kr	2 287,57 kr
Vann Forbruk Stipulert (Bolig) 15%	15%	243.6 m3	30.95	1/1	0 %	7 538,57 kr	4 397,47 kr
Avløp Fastledd Bolig 15%	15%	1 stk	5394.65	1/1	0 %	5 394,65 kr	3 146,91 kr
Avløp Forbruk Stipulert (Bolig) 15%	15%	243.6 m3	40.78	1/1	0 %	9 933,77 kr	5 794,71 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - bolig	0%	1786800 prom	2.00	1/1	0 %	3 574,00 kr	2 084,25 kr
					Sum	**30 963,49 kr**	**17 710,91 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Mva kommer i tillegg

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAUGTUN	Beregnet areal	1911.6
Etablert dato	02.06.1969	Historisk oppgitt areal	1911
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	15/364
Skylddeling Skylddeling	02.06.1969			15/31 (-1911), 15/364 (1911)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6707025.62	289135.84	0	Ja	1911.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NETLAND JOHN WERNER F131274*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Titlandsvegen 401 5912 SEIM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Monsakleiva 27

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	13622922		Enebolig (111)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	25.10.1973
2	13622922	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	12.06.1997
3	300274419		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	09.10.2012

1: Bygning 13622922: Enebolig (111), Midlertidig brukstillatelse 25.10.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	203
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	203
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	105
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	25.10.1973	18.12.1996	
Midlertidig brukstillatelse	25.10.1973	01.06.2021	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Monsakleiva 27	H0101	15/364	203	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	22	0	22	0	0	0
H01	1	99	0	99	0	0	0
K01	0	82	0	82	0	0	0

2: Bygningsendring 13622922-1: Tilbygg, Tatt i bruk 12.06.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4
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
Rammetillatelse	19.12.1996	10.01.1997	
Igangsettingstillatelse	14.03.1997	09.04.1997	
Tatt i bruk	12.06.1997	09.07.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Monsakleiva 27	-	15/364	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	4	0	4	0	0	0

3: Bygning 300274419: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 09.10.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	43
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	49
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	21.12.2011	24.01.2012	
Ferdigattest	09.10.2012	18.10.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/364	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	43	43	0	0	0

Kommuneplanens arealdel 2012-2023

Bestemmelser

Vedtatt 13.12.2012
Revidert 18.02.2016

ASKØY KOMMUNE

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2012-2023

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

Innhold

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

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

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

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

Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner 22

DEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER

Kapittel 1 – Rettsvirkninger

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

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

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

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

[1] Se vedlegg 1.

Kapittel 2 – Utbyggingsavtaler

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

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

Kapittel 3 – Plankrav og rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 4 – Krav til geologisk undersøkelse

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

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

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

Kapittel 5 - Krav til parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 6 - Byggegrenser

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

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

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

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

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

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

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

Avstander måles fra strandlinjen i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

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

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

Den generelle byggegrensen mot vassdrag er 30 meter.

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

Bestemmelsene for vassdrag gjelder også for:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Fasadeendring på eksisterende bygninger.

f) Riving.

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Fasadeendring på eksisterende bygninger.

e) Riving.

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

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

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

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

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

Kapittel 7 – Tiltak som berører fylkesveg

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

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

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

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

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

DEL 2 – BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE AREALFORMÅL

Kapittel 8 – Boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende krav til lekeplasser gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner:

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

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

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

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

Kapittel 9 – LNF-areal, Spredt boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 10 – LNF-areal, Spredt fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Maksimalt en etasje.

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

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

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

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

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

DEL 3 – BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

Kapittel 13 – Sikringssone – Nedslagsfelt. Drikkevann

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

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

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

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

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

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

Askøy kommune er vannverkseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nyetablering av næringsvirksomhet som kan medføre forurensende utslipp er forbudt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å øke spredearealet.

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

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

Kapittel 14 – Støysone

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

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

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

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

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

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

Kapittel 15 – Faresone

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

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

Kapittel 16 – Sone for båndlegging

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

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

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

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

Båndlagt med hjemmel i lov om naturmangfold.

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

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

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

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

Kapittel 17 – Gjennomføringssone

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

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

DEL 4 –RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

Kapittel 18 – Soner med særlige hensyn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Område 16 (H 540_16): Kvernhusdalen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner

jf. bestemmelsenes pkt 1-1.

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

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

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

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

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

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

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	364	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Monsakleiva 27, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 912 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

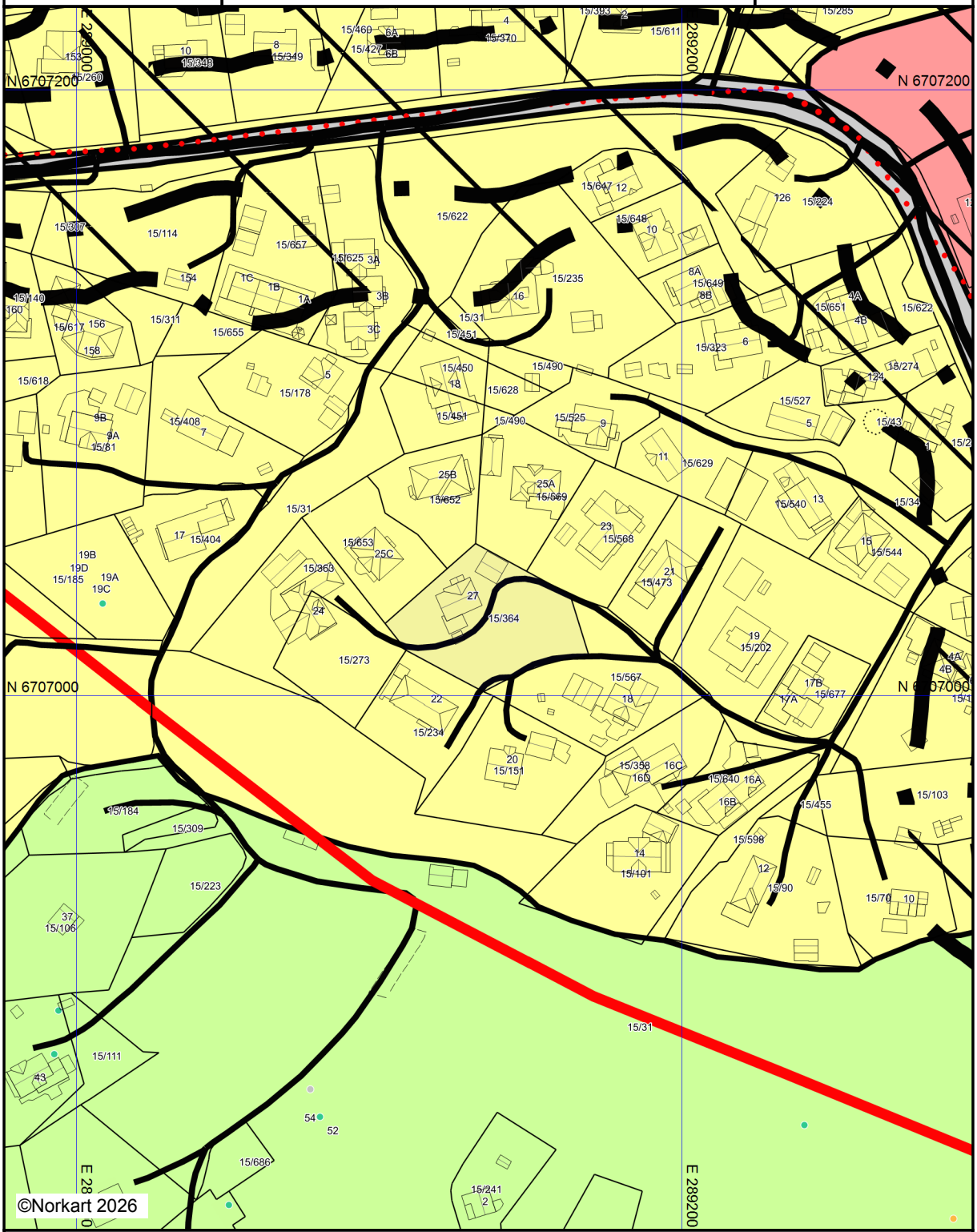
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/364
Adresse: Monsakleiva 27
Dato: 20.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Boligbebyggelse - nåværende
- 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 - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

Bygninger

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

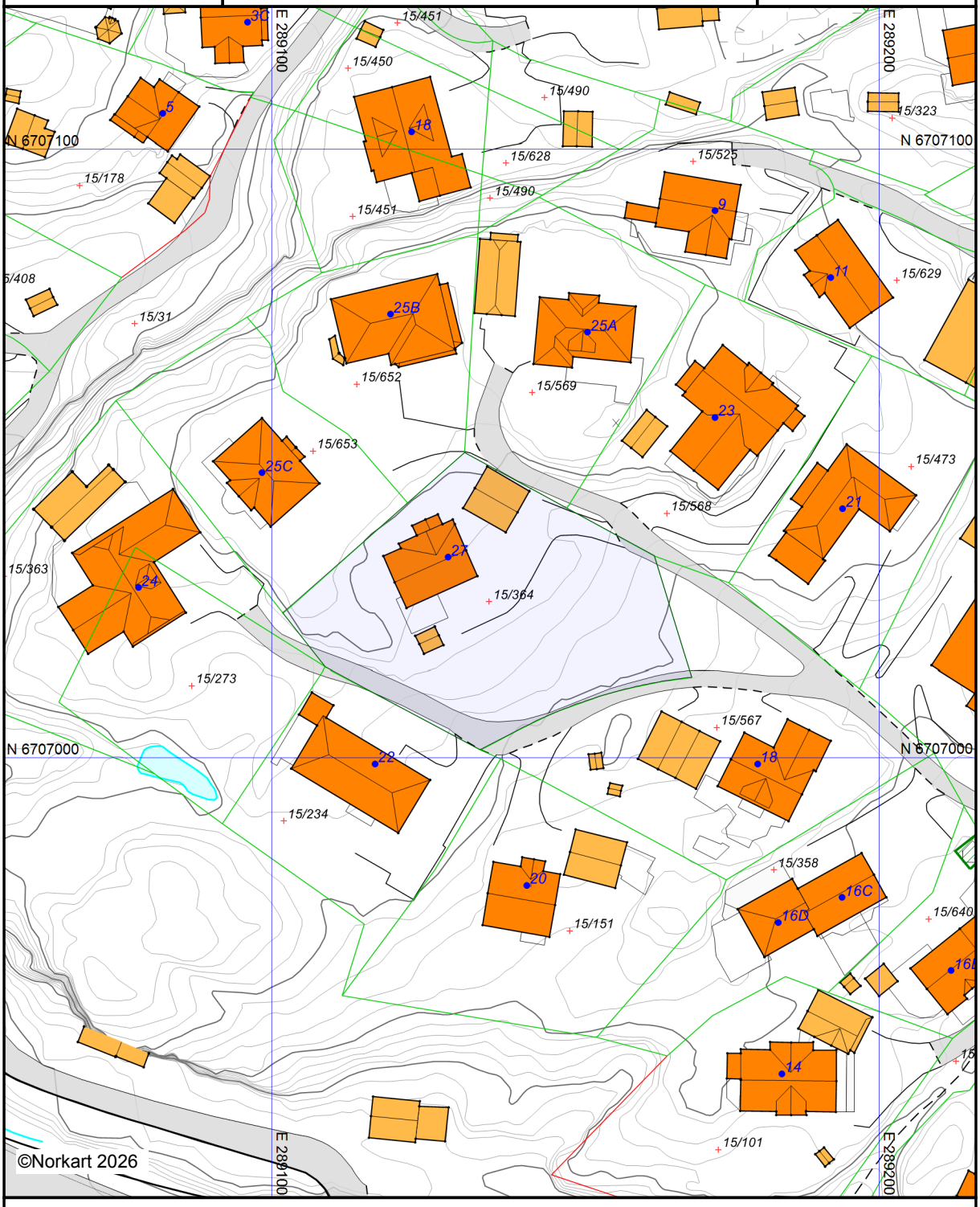
Grunnkart

Askøy kommune

Eiendom: 15/364
Adresse: Monsakleiva 27
Utskriftsdato: 20.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Hjelpelinje fiktiv

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Nybygg

TraktorvegSti

Sti

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Gang/Sykkelveg

Vegdekkekant

Kjørebanekant

Autovern

Vegskulderkant

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Forsenkningkurve 5m

Forsenkningkurve 1m

Toppunkt

Innsjøer og vassdrag

Innsjø

Innsjøkant

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takriss

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

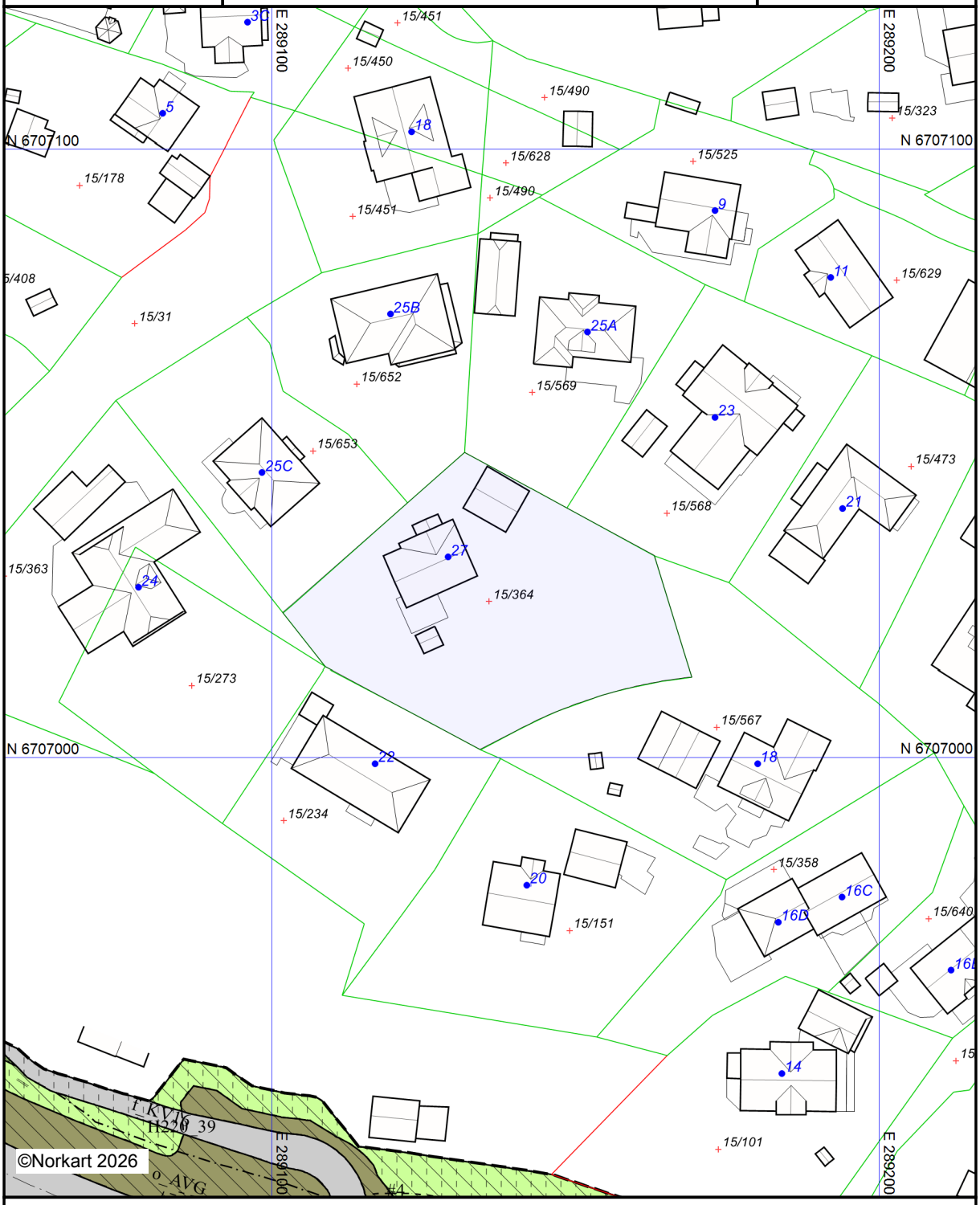
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/364
Adresse: Monsakleiva 27
Dato: 20.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Kjøreveg

Gang- og sykkelveg

Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Støysonegrense

Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

Formålsgrense

Formålsgrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Bru

Stenging av avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Hjelpelinje fiktiv

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

BYGNINGSSJEFEN I ASKÖY
++++

Bygningslovens § 99 nr. 2 og 3.

RS V.

26/10-73

Herr Svein Netland,
.....

5310 Hauglandshella.
.....

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter besiktigelse avholdt den 16. okt. 1973. ..... gis herved midlertidig brukstillatelse for nyoppfört boligbus .....
på eiendommen gnr. 15 ..... bnr. 364 ..... sted: S. Haugland ..... i Asköy kommune.
Byggearbeidet er godkjent av bygningsmyndighetene i Asköy pr. 21/6-71 .....
(sak nr. 492/71 .....).

Denne brukstillatelse har begrenset gyldighet og oppheves pr. 30. april 1974. .....

Innen utlöpet av ovennevnte frist må der således være avholdt ferdigbesiktigelse og utstedt ferdigattest, i henhold til bygningslovens § 99 nr. 1, dette etter forutgående varsel fra byggherren eller ansvarshavende.

Som vilkår for utstedelse av ferdigattest, må følgende gjenstående arbeider gjöres ferdig, i henhold til godkjent byggemelding med tegninger og eventuelle nærmere beskrivelser:

Noe utvendig ferdigplanering og tilfylling, herunder full tildekking av septiktank og kloakk.

Midlertidig vannledning fra nabobrønn må isoleres, og permanent ledning fra borehull medlegges i frostfri dybde og tildekkes.

Pussing av utvendig grunnmur.

Takvann må ledes bort fra grunnmur.

På terrasse (altan) må monteres forskriftsmessig og solid rekkverk.

Litt utvendig beising.

Kulting og støping av kjellergulv m/inntak av vaskerom.

Pussing av vegger i kjeller.

Ventilasjon over tak fra vaskerom, event. montering av vifte.

Rekkverk på ytterside kjellertrapp.

Maling av 1 soverom 1. etasje.

Bygningssjefen i Asköy, Kleppestö den 25. oktober 1973.

Age Dommersnes

Andr. Thorsen

BYGNINGSSJEFEN I ASKÖY

Bygningslovens § 99 nr. 2 og 3.

Herr Svein Netland,
.....

5310 Hauglandshella.
.....

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter besiktigelse avholdt den 16. okt. 1973. gis herved midlertidig brukstillatelse for nyoppfört boligbus
på eiendommen gnr. 15 bnr. 364 sted: S. Haugland i Asköy kommune.
Byggearbeidet er godkjent av bygningsmyndighetene i Asköy pr. 21/6-71
(sak nr. 492/71).

Denne brukstillatelse har begrenset gyldighet og oppheves pr. 30. april 1974.

Innen utlöpet av ovennevnte frist må der således være avholdt ferdigbesiktigelse og utstedt ferdigattest, i henhold til bygningslovens § 99 nr. 1, dette etter forutgående varsel fra byggherren eller ansvarshavende.

Som vilkår for utstedelse av ferdigattest, må følgende gjenstående arbeider gjöres ferdig, i henhold til godkjent byggemelding med tegninger og eventuelle nærmere beskrivelser:

Noe utvendig ferdigplanering og tilfylling, herunder full tildekking av septiktank og kloakk.

Midlertidig vannledning fra nabobrønn må isoleres, og pærmanent ledning fra borehull medlegges i frostfri dybde og tildekkes.

Pussing av utvendig grunnmur.

Takvann må ledes bort fra grunnmur.

På terrasse (altan) må monteres forskriftsmessig og solid rekkverk.

Litt utvendig beising.

Kulting og støping av kjellergulv m/inntak av vaskerom.

Pussing av vegger i kjeller.

Ventilasjon over tak fra vaskerom, event. montering av vifte.

Rekkverk på ytterside kjellertrapp.

Maling av 1 soverom 1. etasje.

Bygningssjefen i Asköy, Kleppestö den 25. oktober 1973.

Age Dommersnes

Andr. Thorsen

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Eellsp 19/10-12

Kleppestø 09.10.2012

Svein Normann Netland
Monsakleiva 27

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	11/3365-6	Anne-Grete Søraa	56 15 81 99	31466/12	GBNR A-15/0364

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10, 1. ledd

Saken er behandlet som saksnr DS 1352/12 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 26.09.12, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 1. ledd, og forskrift om byggesak kap. 8.

adresse/ byggested:	gnr.:	bnr.:	seksjonsnr.:	gårdsnavn:
Monsakleiva 27	**15**	**364**		**Haugland Søndre**

Tiltakets art	Frittstående garasje.
Ansvarlig søker	Svein Normann Netland.
Ansvarlig kontrollerende	Svein Normann Netland.
Tiltaket er godkjent den 21.12.11 som sak DS 1727.	

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.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Sdrg Iris Bj

fg Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Anne-Grete Søraa
rådgiver

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

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Askøy brann- og redning v/Henrik Grindheim, her.

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

ASKØY KOMMUNE
Serviceområde teknikk og miljø
Avdeling for arealbruk
Telefon 56 15 80 00 Telefax 56 15 83 97

5300 Kleppestø, 19.12.96
FM 640/96

19/12-96

NETLAND, SVEIN

5310 HAUGLANDSHELLA

Vår ref.: A.nr.: 511
J.nr.: 18748

NETLAND, SVEIN, 5310 HAUGLANDSHELLA.
TILBYGG TIL BOLIG.
GNR.15, BNR.364, HAUGLAND SØRE.

Saksvedlegg: - Søknad om byggetillatelse og naboattest mottatt 16.12.96.
- Tegninger og kart mottatt 17.12.96.

De meddeles herved at Deres søknad om byggetillatelse for tilbygg til boligen er innvilget i samsvar med innsendte tegninger på følgende vilkår:

1. Før utstikking blir foretatt og byggearbeidet kan ta til må følgende forhold avklares:

   a) Ansvarshavende for byggearbeidene må oppnevnes og godkjennes. Skjema vedlegges. ./.

2. Byggearbeidene må utføres i samsvar med byggeforskriftene.

3. Tilbygget må varmeisoleres og vindtettes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 53. En gjør her spesielt oppmerksom på tabell 53:2 hvor krav til isolering er angitt.

4. ./. Tilbygget skal utstikkes i terrenget av bygningskontrolløren, og det skal varsles for bygningskontroll i samsvar med vedlagte skjema.

5. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 innvilges disp. fra lovens § 70.2, slik at tilbygg til boligen kan oppføres med en minste avstand på 2,5m til nabogrense. Dispensasjonen er betinget av at tilbyggets yttervegg mot nord-vest oppføres i branncellebegrensende materialer min. klasse B 30.

6. Byggherren gjøres oppmerksom på at tilbygget vil medføre økte tilknytningsavgifter og årlige avgifter for off. vann og avløp.

7. Gebyr for saksbehandling og bygningskontroll samt kommunaleavgifter må innbetales. Kfr. regning med postgiro som ettersendes.

8. Forandring i de godkjente byggeplaner må ikke foretas uten samtykke fra bygningsmyndighetene.

9. Er arbeid ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. Kfr. plan- og bygningslovens § 96.

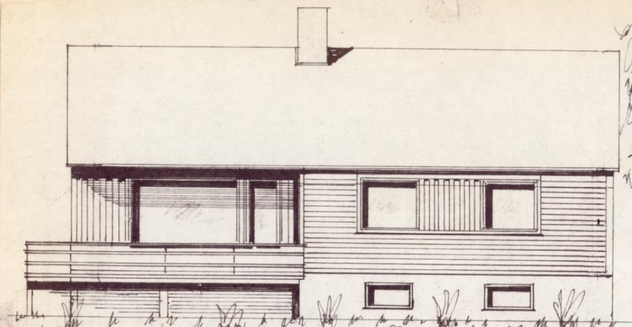
./. Vedtaket er gitt etter fullmakt. Melding om klagerett vedlegges.

Med hilsen

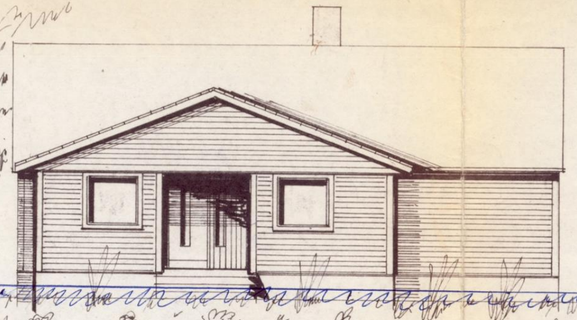
Magne Pedersen
fagsjef

Knut K. Natlandsmyr
saksbehandler

Kopi: -Avgiftskontoret, her.

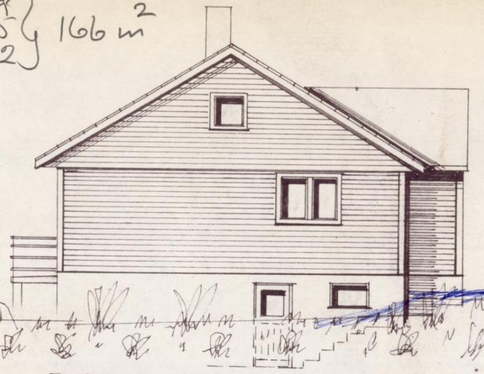


FASADE MOT Syd-øst

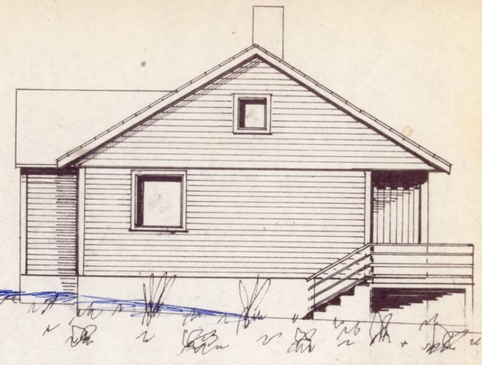


FASADE MOT Nord-vest

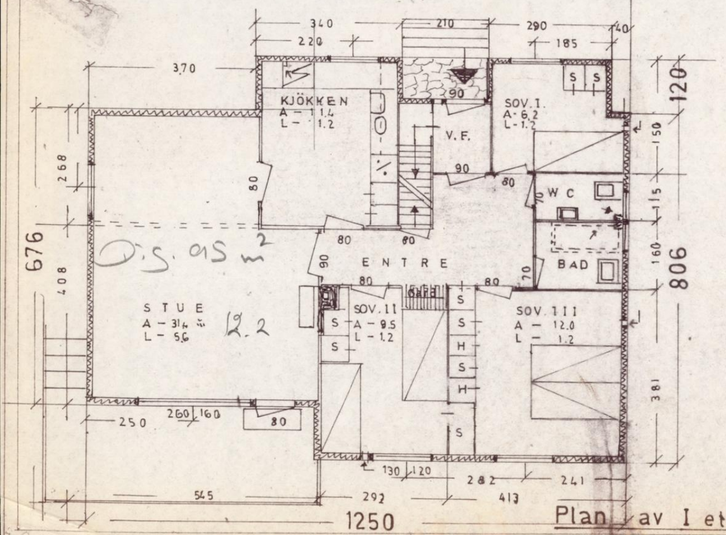
kot 49
160 95
201 22
166 m²



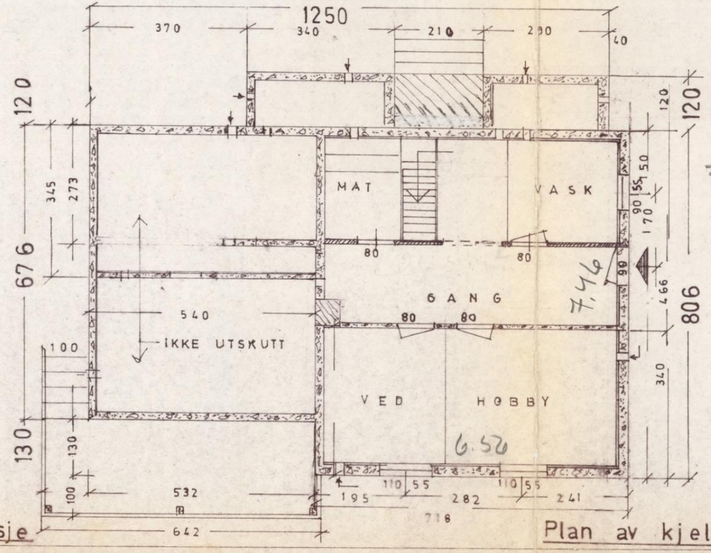
FASADE MOT Nord-øst.



FASADE MOT Syd-Vest.



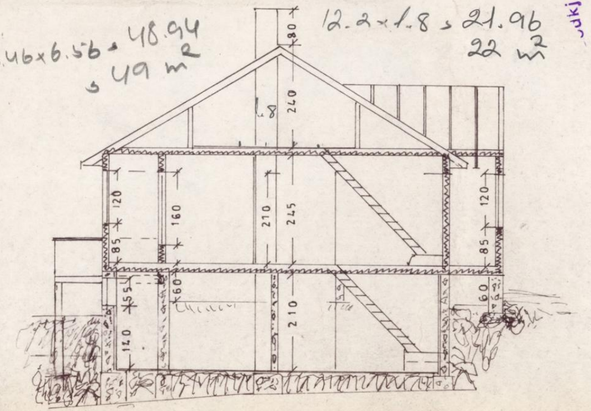
Plan av I etasje



Plan av kjeller

7.46 × 6.56 = 48.94
≈ 49 m²

Loft.
12.2 × 1.8 = 21.96
22 m²



Snitt

Godkjent
Askøy Bygningsråd
Sak nr. 492/71

ASKØY TEKN. ETATE
28 MAI 1971
A. nr. 503.1

Hr.
Svein Netland
Haugalandshella.

Jons. Tumyr Vonheim & Sønner
Byggeforretning
Ask i Hordaland

FOR FLATT TERRENG.

SERIEBYGG 3 04
Leieareal = 95m².
Planer. — Snitt. — Fasader.
MÅL : 1 = 100.

Revidert.
Ask-Februar 1970.

Ole Vonheim

ASKØY KOMMUNE

Postadr.: 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 141800

5/9-83.
Dok. sendt.
MS.

Svein Netland

5310 Hauglandshella

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref. (opgis ved svar)	Dato
		A.511/WH/BH	5.september 1983

Gnr. 15 bnr. 364, Haugland Søre - Søknad om byggetillatelse for garasje som tilbygg til bolighuset.

Saksvedlegg: - Søknad om byggetillatelse og ansvarsrett med tegninger, kart og naboattest mottatt 18/8-83.

De meddeles herved at Deres søknad om byggetillatelse for garasje som tilbygg til bolighuset er innvilget i samsvar med innsendte tegninger på følgende betingelser:

1. Byggearbeidene må utføres i samsvar med byggeforskriftene. Det må monteres tilstrekkelig med friskluftsventiler for ventilering. Friskluftsventilene må monteres nede med gulv og oppe ved himling.
2. Skillekonstruksjoner mellom garasje og bolig må utføres minst i brannklasse B 30. Dør mellom garasje og kjeller må utføres minst i brannklasse B 15. Kfr. byggeforskriftenes kap. 38:35.
3. Vinduer i kjeller som vender inn mot garasjen må mures igjen.
4. Garasjen skal utstikkes i terrenget av bygningskontrolløren og det skal ./. varsles for bygningskontroll i samsvar med vedlagte skjema.
5. Dersom garasjens tak skal nyttes til terrasse må det monteres ett solid rekkverk eller brystning med høyde minst 90cm. Kfr, byggeforskriftenes kap. 44:21.
6. Som ansvarshavende for byggearbeidene godkjennes byggherren Svein Netland.
7. Forandringer i de godkjente byggeplaner må ikke foretaes uten samtykke fra bygningsrådet.

Ovennevnte godkjenning er gitt av bygningssjefen i Askøy etter fullmakt i henhold til bygningslovens § 14 pkt. 2.

./. 1 stk. byggetillatelse med tedlegg returneres i stemplet og godkjent stand.

./. Melding om klagerett i forvaltningssak vedlegges.

Bygningssjefen i Askøy

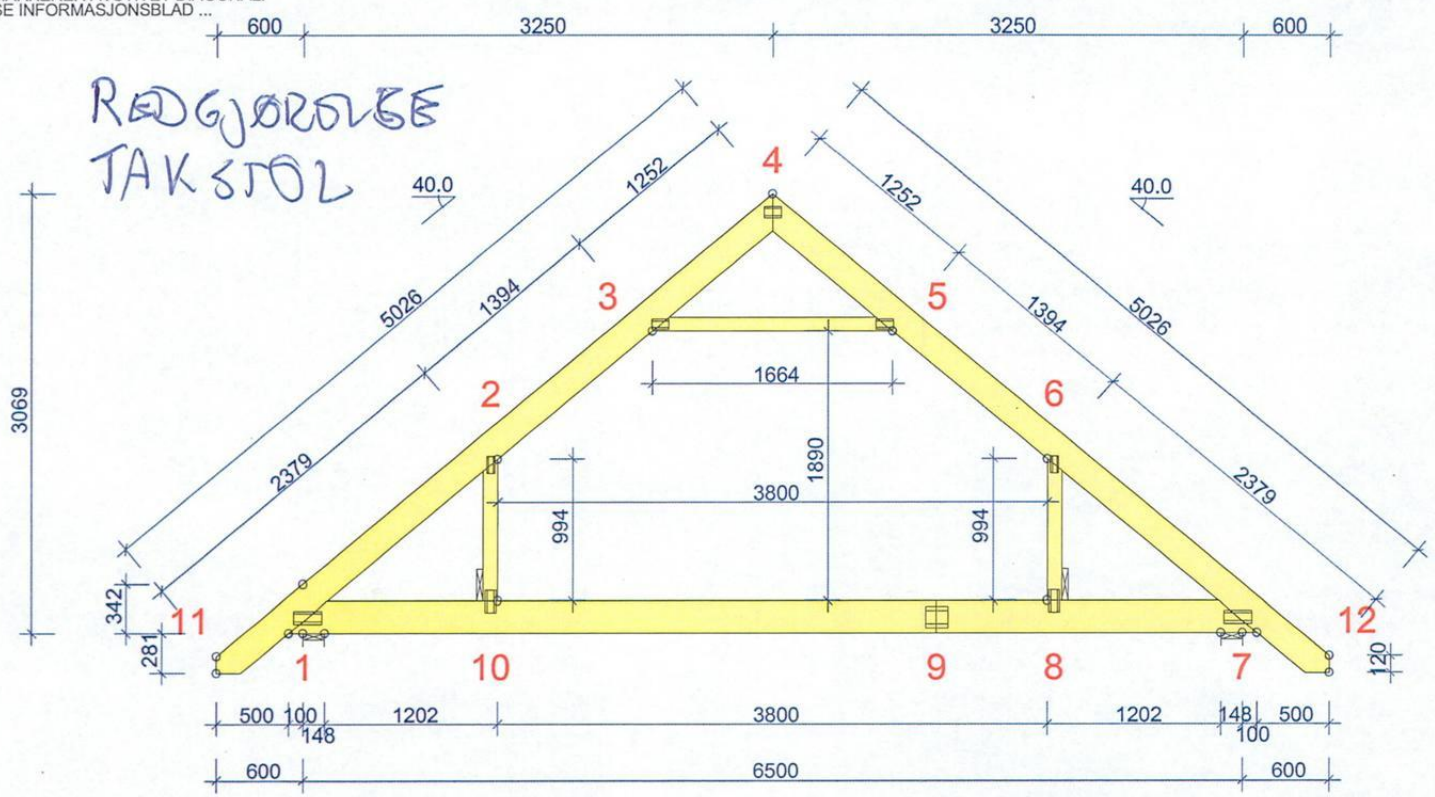
Trond Heskestad

Walter Hille

A650F - 1 stk

Vekt: 62 kg/stk

☒ MARKERER AVSTIVET DIAGONAL.
☒ SE INFORMASJONSBLAD ...



TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 5 mm

VIRKE: BREDDE 36 MM

VIRKES-DEL	HØYDE mm	KVAL.	AVSTIV. mm	LAST N/m²	UGR. %
4-11	198	C30	350	950	36
4-12	198	C30	350	950	42
7-1	223	C30	Helt	600	26
3-5	98	C30	< 1664	260	87
2-10	98	C30	Ingen	150	10
6-8	98	C30	Ingen	150	11

LASTFORDELENDE GULV I LOFTSBJELKELAG
SPIKERLIMT 22 mm GULVSPONPLATE EL. TILS.
VED SVINGNINGSKONTROLLEN ER DET TATT HENSYN TIL KNEVEGGER

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE mm	LENGDE mm	UGR. %
1	GNT100S	89	198	76
2	GNT100S	55	119	76
3	GNT100S	76	119	70
4	GNT100S	76	119	24
5	GNT100S	76	119	69
6	GNT100S	55	119	82
7	GNT100S	89	198	76
8	GNT100S	76	159	89
10	GNT100S	76	159	82

SPIKERPLATER - SKJØTER:

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE mm	LENGDE mm	UGR. %
9	GNT100S	152	159	33

GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" LIS.NR: 2013

DIM. NORM VIRKE: EN 1995-1-1:2004 + NS-NA:2010
LASTER: EN 1991 + NS-NA
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. EN 1991-1-3 + NS-NA

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE: (mm)	36
LASTBREDDE MAX: (mm)	600
KLIMAKLASSE:	2
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1
LASTFORDELNINGSFAKTOR:	1.10

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 150 m.o.h.):		1500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):		850
NYTTELAST:	NR	FRI
	2	1000

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK P/L MAX	LK M MAX	LK K MAX	LK Ø MAX	LK Ø MIN	OPPL MM
1	Hori	0	0	0	1587	0	
1	Vert	8020	0	10198	10634	2446	30
7	Vert	8020	0	10198	10634	2446	30

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Saksb.:
19. DES. 2011
Ar/Saksnr.
Ark.kode P
Løpe nr.:

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
9-10	13.1	0.3	34 (Fin)
8-9	10.5	0.4	36 (Fin)
6	5.8	-3.9	24 (Fin)

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

VERSJON: 2011
TID: 09.39

SOTRA TAKSTOL

TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.
, 15.12.2011		

Aasebø Sag AS
Mrk. Garasje, Svein Netland

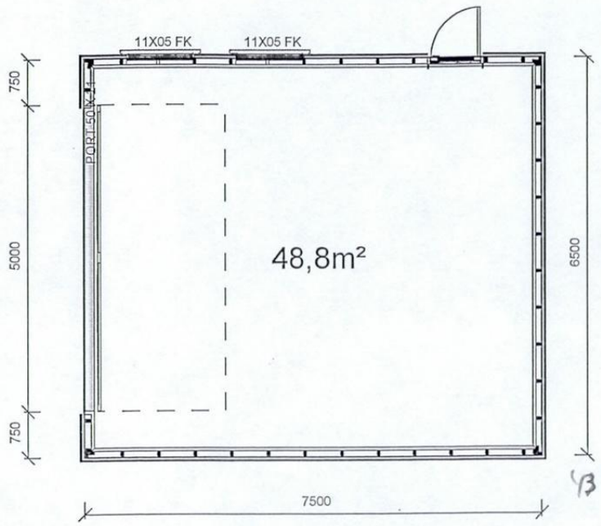
SKALA 1:50(A4)

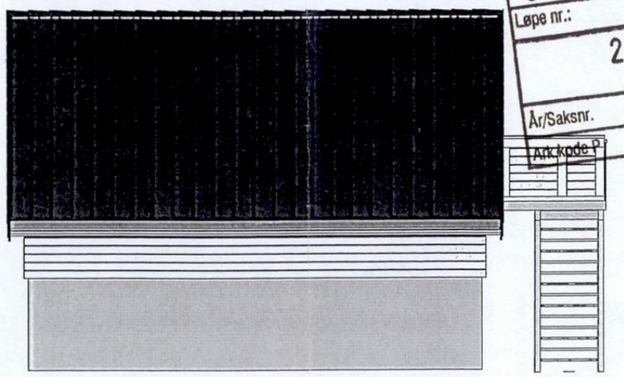
KOD TYP POS	TEGNINGSNUMMER	REG.
A650F		

Powered by http://www.multicad.no

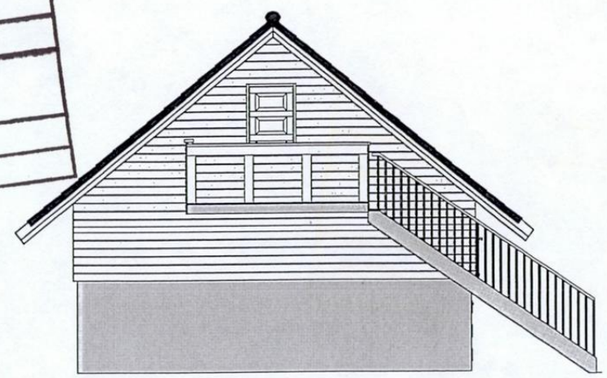
E1

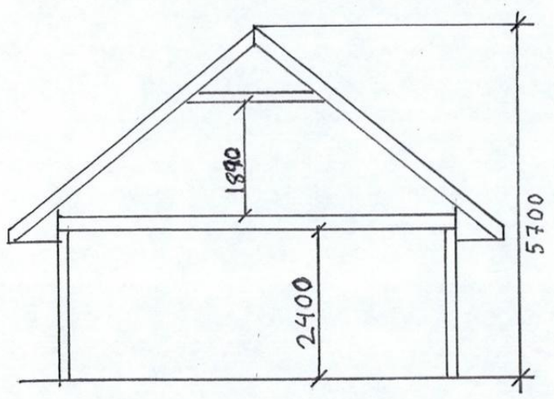
Garasje Svein Netland

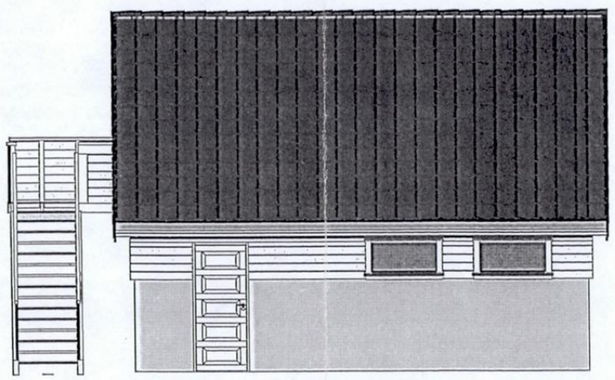


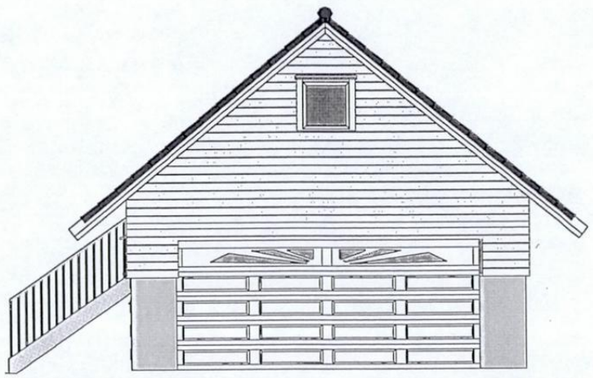


ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
Saksb.:
28. NOV. 2011
År/Saksnr.
Ark.kode:



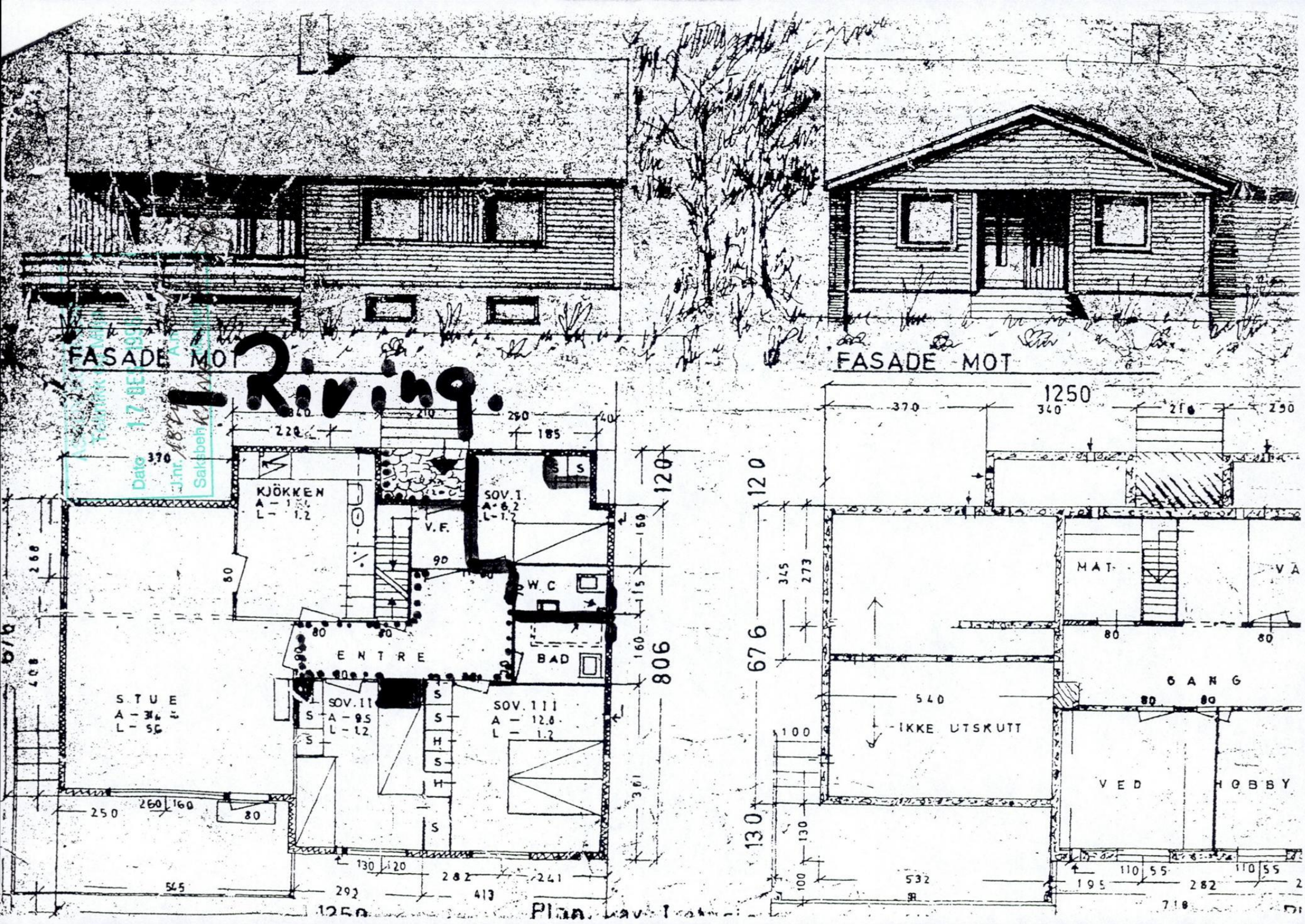






Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
		N.Fagerdal	1:100	

Garasje Svein Netland	Erstatning for:	Erstattet av:
	Aasebø Sag a/s	
Henvisning:	Beregning:	


FASADE MOT
FASADE MOT
Riving.
KJÖKKEN
A – 1
L – 1.2
SOV. I
A- 6.2
L- 1.2
V.F.
W.C
ENTRE
BAD
STUE
A – 31.4
L – 5.6
SOV. II
A – 9.5
L – 1.2
SOV. III
A – 12.8
L – 1.2
MAT
GANG
IKKE UTSKUTT
VED
HOBBY
1250
806
676
130
120
Plan

22/12.71

ASKØY KOMMUNE
Tekniske etater

Postadr.: 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 45 010

Regv

Herr Svein Netland,

5300 Kleppestö.

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref. (oppgis ved svar)	Dato
		A. 503.1 DH/SÖ	21. des. 1971.

Vedr. sak nr. 492/71 i Asköy bygningsråd.
Deres söknad, dat. 21/12-71, om endring av kjelleretg. i Deres bolighus på S. Hausland, gnr. 15, bnr. 364.

De meddeles med dette at Deres söknad, dat. 21/12-71, om utsprengning av full kjeller i det planlagte bolighuset godkjennes på följgende betingelser:

1. Revidert kjellerplan som viser ny kjellerinnredning (event. nye vinduer og dörer m.v.) må innsendes för byggearbeidet igangsettes.
2. Godkjenningsbetingelsene som angitt i vedtak for sak nr. 492/71 i Asköy bygningsråd gjelder fullt ut for de endrede byggeplaner.
3. Endret husplassering som angitt i brev, dat. 13/12-71, fra bygn.-sjefen i Asköy, godkjennes på betingelse av at naboerklæring fra herr Normann Hilleren, om at han ikke har merknader til den endrede husplassering, dokumenteres, för arbeidet igangsettes.

Ovennevnte godkjenning er gitt av bygn.sjefen i Asköy etter fullmakt i.h.t. bygningslovens § 14 nr. 2.

Bygningssjefen i Asköy

Einar Tungesvik
fung. bygn.sjef

Dag Halvorsen

28/6-71

ASKÖY BYGNINGSRÅD
Bygnings- og reguleringssjefen i Asköy.
Anr. 503.1 DH/SÖ

sendt Helserådet

U t s k r i f t

av Asköy bygningsråds mötebok den 21/6 1971. Sak 492.

Svein Netland, 5310 Hauglandshella.
Byggemelding, enebolig på S. Haugland, gnr. 15, bnr. 364.

Saksdokumenter: 1. Som sak nr. 326/68. Godkjenning av byggetomten på vilkår. 2. Byggemelding mottatt 28/5-71 med tegninger (Vonheim-hus, type 304), kart, nabovarsel og melding om kloakkavlöp. 3. Söknad om ansvarsrett, dat. 14/5-71, fra A. Vonheim, Ask (og Svein Netland vedr. grunnarbeidet). 4. Melding til fylkesforsyningsnemnda.

Som sak 326/68 ble tomten godkjent på betingelse av at adkomstveg ble opparbeidet i samsvar med fremlegg til reg.-plan for S. Haugland, og at kloakken tilkobles off. kloakk i samsvar med kloakkplan.

Kloakkledning bör kreves opparbeidet som felleskloakk med min. 5" rördimensjon. Vannforsyning blir fra egen brönn. Bygget tilpasses i terrenget som vist på fasadetegninger. Naboer er varslet pr. 23/5-71.

Dok. sendt 5/10-71

Innstilling:

Byggemeldingen godkjennes i samsvar med de innsendte tegninger på följende betingelser:

1. Bygget skal oppföres i samsvar med bygge- og ildstedsforskriftene. Vedr. utförelse av kjeller, grunnmur og drenering vises til forskriftenes kap. 42. I kjellergolv og blindkjeller skal der innlegges diff.tett sperreskikt (plastfolie) for sikring mot grunnfukt i vann- eller dampform.

2. Kloakken skal föres i lukket 4" ledning om klarekum og videre i min. 5" felleskloakk som skal opparbeides og tilknyttes offentlig hovedkloakk til sjöen, alt i samsvar med de krav som er angitt i kloakkmeldingen. Det skal sökes til komm.ing.kontoret for kloakktilknyttingen.

3. Midlertidig vannforsyning fra brönn godkjennes inntil permanent ordnet vannforsyning er etablert i området, på vilkår av at brönnen plasseres slik at den blir sikret mot forurensing, jfr. bygn.lovens § 65.

4. Tilfredsstillende adkomstveg skal opparbeids (kfr. reguleringsforslaget). Ny avkjörsel til riksvegen er påkrevd og avkjöringstillatelse fra Hordaland Vegkontor må dokumenteres. En forutsetter at byggetomten er sikret vegrett i h.t. bygn.lovens § 66.1.

5. Oppstillingsplass for bil skal opparbeides på egen eiendom, jfr. vedtekt til lovens § 76.

6. Bygm. A. Vonheim, Ask og byggherren S. Netland, Hauglandshella, godkjennes som ansvarshavende for henholdsvis tömmerarbeid (alt over grunnmur), og grunnarbeidet, i h.t. söknad dat. 14/5-71, jfr. bygn.lovens § 98.

7. Bygget skal utstikkes i terrenget av bygningskontrollören, og det skal påsees at huset legges lavt i terrenget som vist på fasadetegningen. Det skal varsles for bygningskontroll i samsvar med tilsendt skjema.

./.

./.

forts.

8. Forandringer i de godkjente byggeplaner må ikke utføres uten godkjenning fra Asköy bygningsråd.

------ 0 ------

Vedtatt den 21/6-71.

Ifølge bygningslovens § 66 nr. 2, eventuelt vedtekt til § 67.b, må Asköy helseråd gi sitt samtykke angående kloakkordningen, for at bygningsrådets godkjenning av byggemelding eller utskilling av byggetomt skal bli gyldig.

.//. Saken oversendes derfor til Asköy helseråd, idet samtykke til bygningsrådets ovenstående godkjenning bes vurdert. De godkjente salsdokumenter vil ikke bli sendt eller levert ut til byggherren eller anmelderen, før det eventuelle samtykke fra helserådet foreligger.

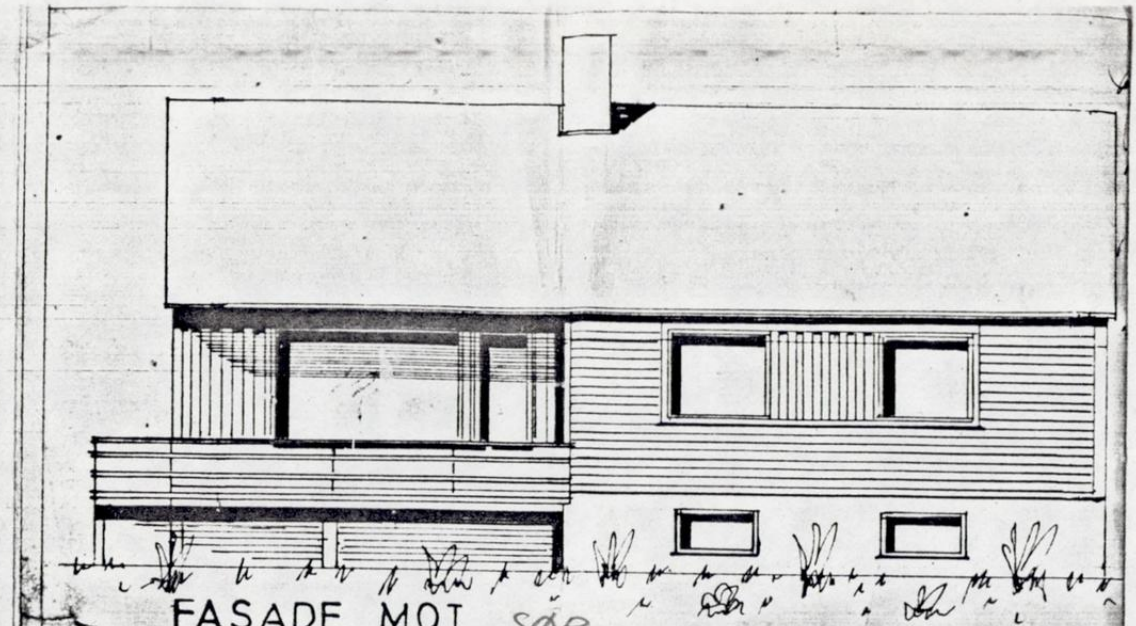
Sendes herr Svein Netland, 5310 Hauglandshella.

Bygnings- og reguleringssjefen i Asköy, Kleppestö, den 24/6-71.

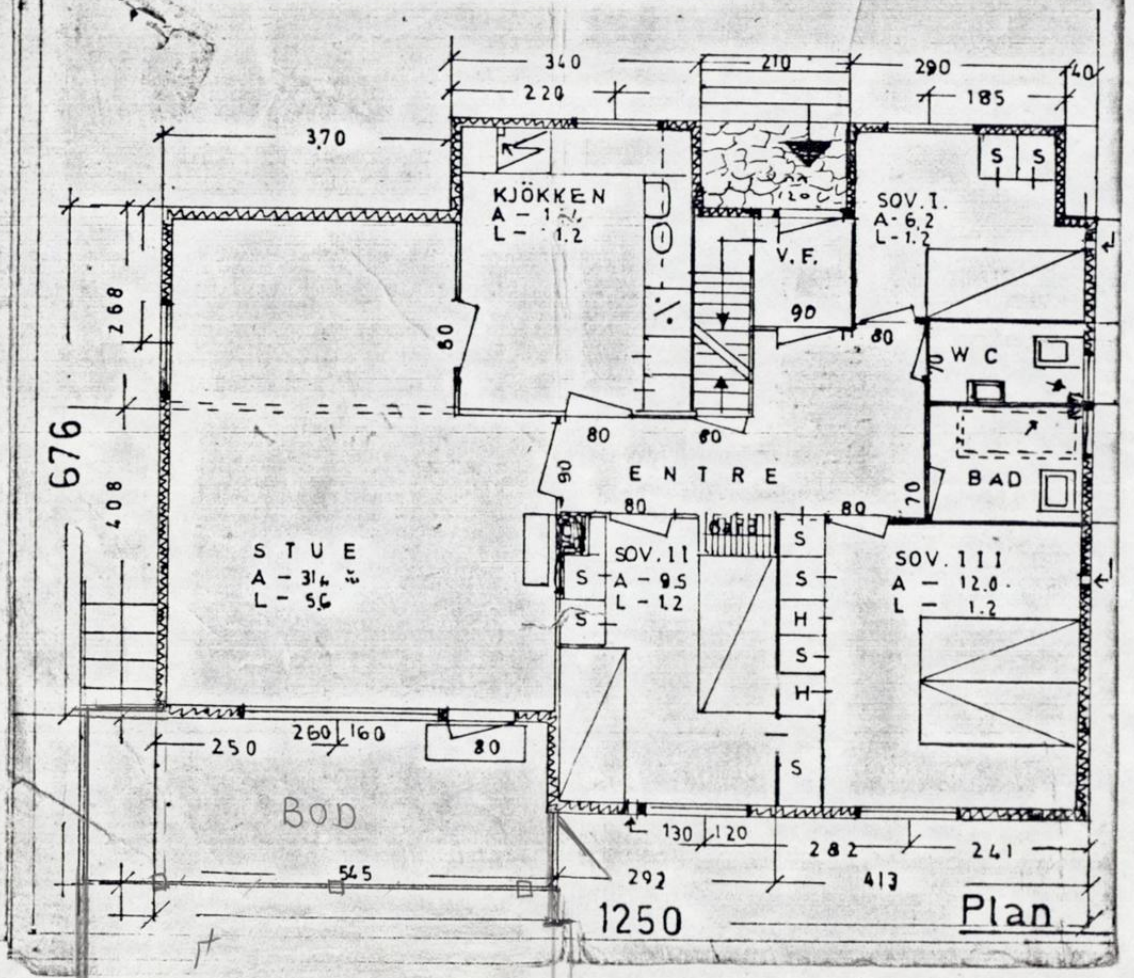
Åge Dommersnes

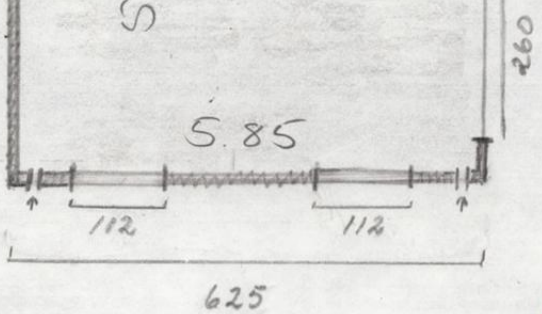
Åge Dommersnes

v Hvit.



FASADE MOT SØR

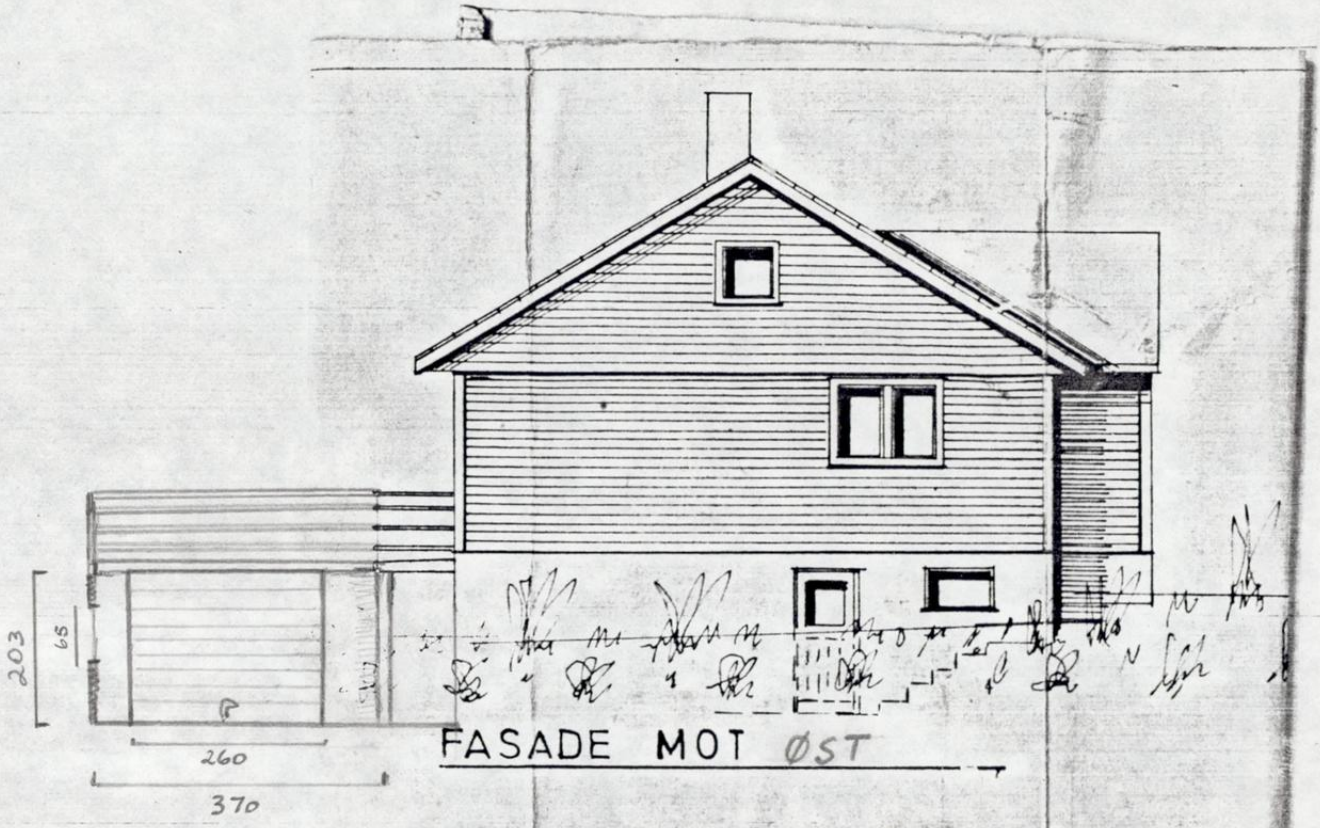




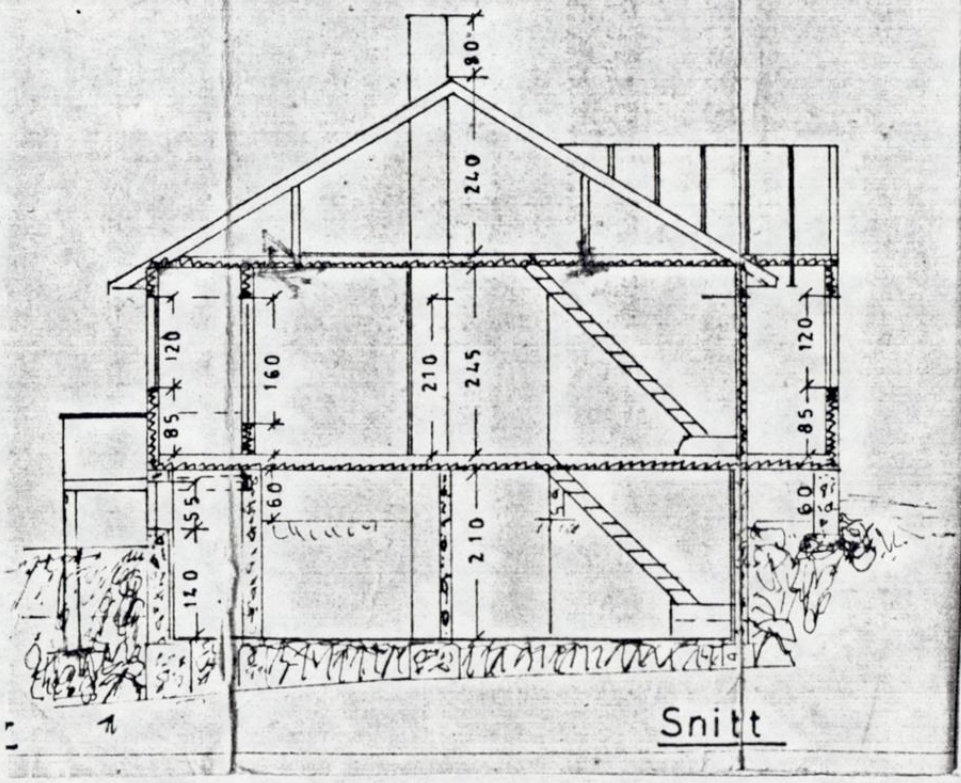
S.85 a S.7 = 33.35 m²
= 33 m²

Askøy Tekn. etat
18 AUG. 1983
A. nr. 511

Godkjent på vilkår
Bygningssjefen i Askøy
5/9 1983



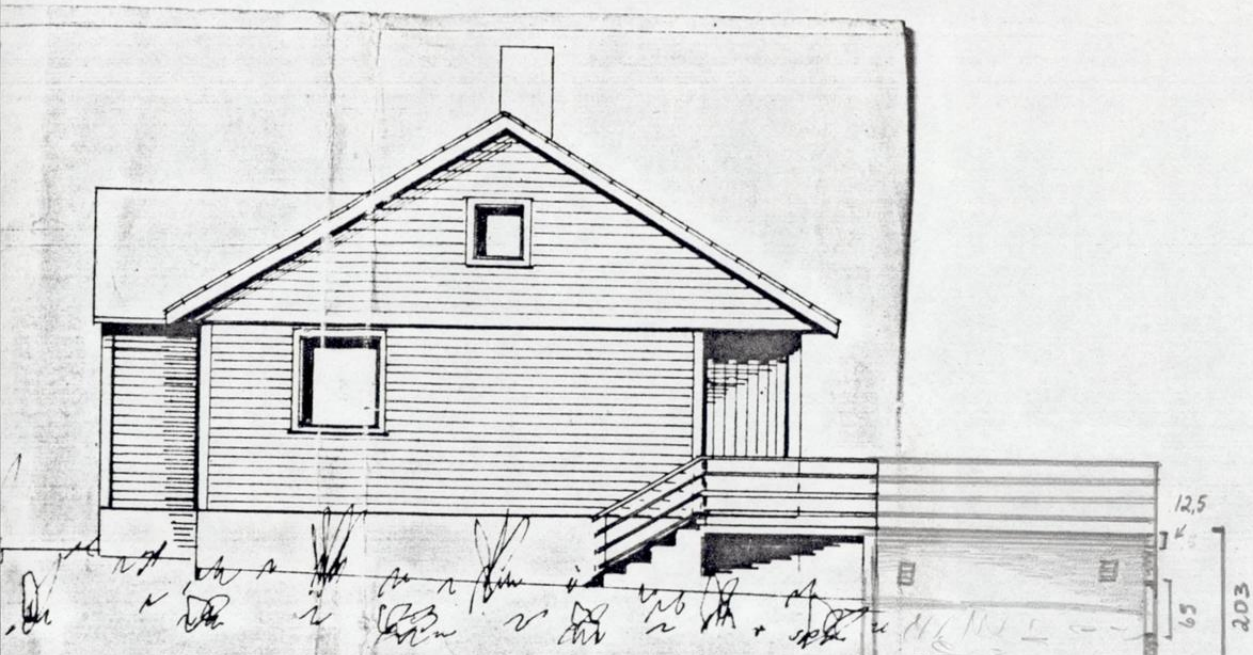
FASADE MOT ØST



Snitt

Godkjent på vilkår
Bygningssjefen i Askøy
5/9 1983

Askøy Tekn. etat
18 AUG. 1983
A. nr. 511



FASADE MOT VEST

FOR FLATT TERRENG.

SERIEBYGG 3 04

Leieareal = 95m².

Planer. — Snitt. — Fasader.

MÅL : 1 = 100.

Revidert.

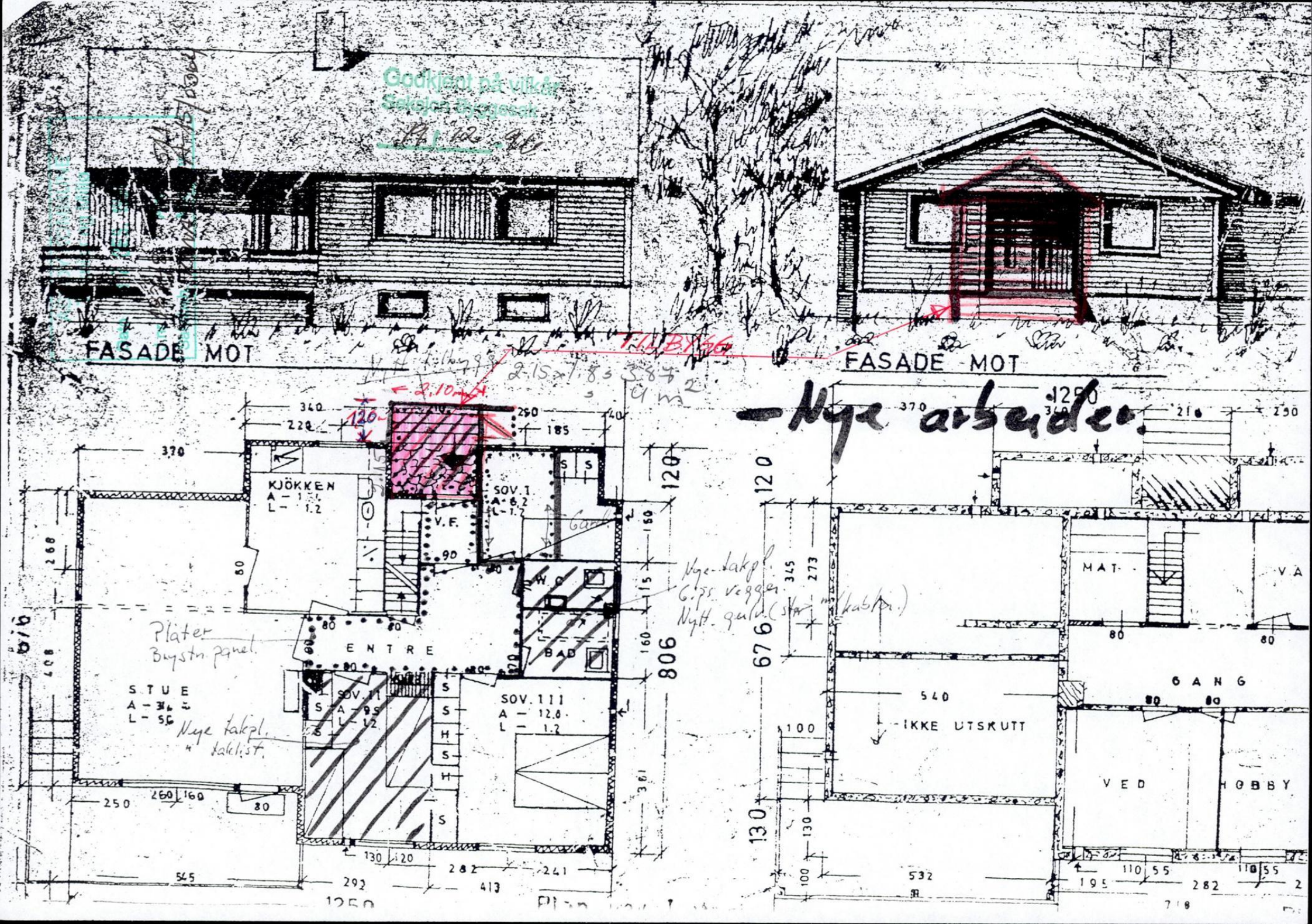
Ask-Februar 1970.

Ole Vonheim

Hauglandshella, 17-8-83

Godkjent på vilkår
Bygningssjefen i Askøy
519 1983

Askøy Tekn. etat
18 AUG. 1983
A. nr. 519


Godkjent på vilkår
FASADE MOT
FASADE MOT
Nye arbeider.
KJØKKEN
SOV. I
V.F.
ENTRE
BAD
SOV. II
SOV. III
STUE
Plater
Nye takpl.
MAT
VA
GANG
IKKE UTSKUTT
VED
HOBBY

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Eksp. 22/12-2011

Kleppestø 21.12.2011

Svein Normann Netland
Monsakleiva 27

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	11/3365-4	Rita Strandenes	56 15 80 76	39781/11	GBNR A-15/0364

DS - GNR. 15 BNR. 364, HAUGLAND SØNDRE - GARASJE - SVEIN NORMANN NETLAND

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN KRAV OM ANSVARSRETT, ETT-TRINNSBEHANDLING (pbl. §§ 20-2 og 21-4) – 3 UKER (pbl. § 21-7, 2. ledd)

Saken er behandlet som saksnr DS 1727/11 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- Søknad om tiltak, tegninger, kart og gjenpart av nabovarsel, mottatt 28.11.11.
- Mangelskriv fra Avd. for arealbruk, dat. 06.12.11.
- Skriv, samt situasjonskart, mottatt 19.12.11

KOMMENTAR:
Det vises til søknad om garasje på gnr. 15, bnr. 364, sted Haugland Søndre, mottatt 28.11.11.

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel, boligområde.

Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 21-3 og det foreligger ikke merknader til tiltaket.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-2 og 21-4 godkjennes søknad om garasje, mottatt 28.11.11.

1. Plassering:
Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med situasjonskart og tegninger mottatt 19.12.11.
I medhold av plan- og bygningslovens § 29-4, 3. ledd, bokstav b, godkjennes tiltaket oppført 1,0 m fra nabogrense mot bnr. 569.

2. Ansvarshavende:
De gjøres oppmerksom på at De selv er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i-, og i medhold av plan- og bygningsloven, og plasseres som vist i innsendt søknad.

3. Øvrige merknader/ vilkår:
a) Forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK, av 2010, legges til grunn.

b) Ved oppstart av tiltaket må dette meldes til seksjon Byggesak og private planer for registrering i vårt saksregister. Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 56 15 81 99, eller send e-post til anne.soraa@askoy.kommune.no.
c) Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes.
d) Når tiltaket er ferdig, og før det tas i bruk, skal tiltakshaver sende inn anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vedlagt dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens kap. 8.
e) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9, 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

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Rita Strandenes
Rita Strandenes
Avd.arkitekt

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

MIDHORDLAND
SORENSKRIVARAMBETE
19. MAI 81 * 04621

Vi gir herved tillatelse til at Bjarne Skaar, eier av gårdsnr:15,bruksnr:246 får bruksrett/veirett til avkjørsel på felles vei som vedrører :

ASKØY KOMUNE

Gårdsnr.	Bruksnr.	Navn.
15	141+409	Svanke Ellevenssen
15	473	Ove Haugland
15	70+103	Kari Stikholmen.
15	90+~~105~~	Finn Vikse.
15	364	Svein Retland

Fellesvei 25 m 1400,-
-Tomt areal ca 40m² fra (15/246) 600,-
Rest å betale 800;-

Betalt den 12.05.1981

Mottatt Svanke Ellevenssen
kasserer

ERKLÆRING - VEGRETT/AVLØP

DAGBOKFØRT
7 SEPT 1993
9651
MIDHORDLAND
SORENSKRIVAREMBETE

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

VEGRETT

Undertegnede gir herved gnr. 15 bnr. 567,568,569 (parsellens nye bruksnr. vil her bli påført av oppmålingsavd.) vegrett over min/vår eiendom.

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

Gnr. 15 bnr. 364 Eier(e): Sveinn Retland

Gnr. 15 bnr. 90- Eier(e): Finn Nilssen.

Gnr. ____ bnr. ____ Eier(e):

Gnr. ____ bnr. ____ Eier(e):

Gnr. ____ bnr. ____ Eier(e):

Gnr. ____ bnr. ____ Eier(e):

Gnr. ____ bnr. ____ Eier(e):

Gnr. ____ bnr. ____ Eier(e):

Doknr: 9651 Tinglyst: 07.09.1993 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SAMTLIGE EIERE FOR DE AKTUELLE EIENDOMMENE MÅ UNDERSKRIVE ERKLÆRINGEN.

AVLØP

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

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

Gnr. ____ bnr. ____ Eier(e):

Gnr. ____ bnr. ____ Eier(e):

Gnr. ____ bnr. ____ Eier(e):

Gnr. ____ bnr. ____ Eier(e):

SAMTLIGE EIERE FOR DE AKTUELLE EIENDOMMENE MÅ UNDERSKRIVE ERKLÆRINGEN.

Returneres til:

Stefan Wikum
Krokåshaugen,5300 KLEPPESTØ

Skjøte[1)]

DAGBOKFØRT
29 OKT 1993
12273
MIDHORDLAND
SØRENSKRIVERKONTORET

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	ASKØY	15	567			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr Vederlagsfritt

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[ ] 1 Fritt salg [X] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 40.000,00 (Førtitusenkroner)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
25 09 19[redacted]	MARGIT HILLEREN	
03 05 43[redacted]	BJØRN JOHAN WIKUM	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
27 12 66[redacted]	STEFAN NICKLAS WIKUM	

Doknr: 12273 Tinglyst: 29.10.1993 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler [5)]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Parsellen får bruksnavnet "Pugghaugen".
Parsellen har gjerdeplikten.
Med parsellen følger rett til feste av båt ved sjø i Tømmerviki på Gnr.15-Bnr.31.
I parsellen er det veirett i allerede opparbeidet,eksisterende vei til følgende parseller:
Gnr.15-Bnr.473, Gnr.15-Bnr.364, Gnr.15-Bnr.363/273, Gnr.15-Bnr.109/151/493, Gnr.15-Bnr.159/234/494, samt for fremtidige parseller som vil bli skilt ut fra Gnr.15-Bnr.31.
Adkomst til båtfeste ~~som for~~ over Gnr.15-Bnr.31.(Eksisterende sti.).

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Til parsellen er det pga.grensejustering også skilt ut tilleggsareal som er part av Gnr.15-Bnr.358.
Tilleggsarealet har samme bruksnummer som den øvrige parsell.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato: Hauglandshella 09 september 1993.

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Stefan Nicklas Wikum

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

[X] Jeg/vi er ugift(e) [ ] Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive [ ] Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Hauglandshella 09 september 1993.

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Margit Hilleren

Bjørn Johan Wikum

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ROGER JAKOBSEN

Adresse: 5310 Hauglandshella.

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: MAY-IREN LORENTZEN

Adresse: 5305 Florvåg

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Returneres til:

Skjøte[1]

DAGBOKFØRT 12275
29 OKT
MIDH[illegible]
GRENSEVARSLET[illegible]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	ASKØY	15	569			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr VEDERLAGSFRITT

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [X] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 40.000,00 (FØRTITUSEN)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
2 5 0 9 1 9 [redacted]	MARGIT HILLEREN	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
0 4 1 0 6 9 [redacted]	KENNETH ARILD WIKUM	

Doknr: 12275 Tinglyst: 29.10.1993 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

PARSELLEN FÅR BRUKSNAVNET "BLAKKHAUGEN".

PARSELLEN HAR GJERDEPLIKTEN.

MED PARSELLEN FØLGER RETT TIL FESTE AV BÅT VED SJØ I TØMMERVIKI (VEAVIKEN) PÅ GNR. 15 - BNR. 31.

I PARSELLEN ER DET VEIRETT I ALLEREDE OPPARBEIDET, EKSISTERENDE VEI TIL:

GNR. 15 - BNR. 364, SAMT FOR FREMTIDIGE PARSELLER SOM VIL BLI SKILT UT FRA GNR. 15 - BNR. 31.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

[X] Jeg/vi er ugift(e) | [ ] Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive | [ ] Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: 5310 HAUGLANDSHELLA SEPTEMBER 08. 1993

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: MARGIT HILLEREN

Margit Hillesen

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Norma Wilsen

Adresse: Ørnebakken 46. 5033 Fyllingsdalen

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ROGER JAKOBSEN

Roger Jakobsen

Adresse: 5310 Hauglandshella

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

enova

Energiattest



Adresse **Monsakleiva 27, 5310 HAUGLANDSHELLA**	
Dato for energimerking **03.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326105**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13622922**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **364**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **209,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **123,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **237,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 587 kWh**



Monsakleiva 27, 5310 HAUGLANDSHELLA

Detaljering

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



Monsakleiva 27, 5310 HAUGLANDSHELLA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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