DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Kleivagjerdet 17A

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

Halvpart av tomannsbolig

Kleivagjerdet 17 A, 5308 KLEPPESTØ

ASKØY kommune

gnr. 14, bnr. 295, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-1957 **Eiendomsverdi ref nr:** AG1886

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

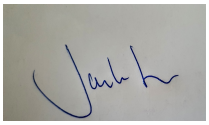
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

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

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

Norsk takst

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

Matrikkelopplysninger
Matrikkelrapporten gjelder seksjon 4627-14/295/0/2 i Askøy kommune, med adresse Kleivagjerdet 17A, 5308 Kleppestø. Seksjonen er registrert som boligseksjon, etablert 15.05.2017, med sameiebrøk 1/2. Eiendommen er seksjonert, tinglyst og bestående.
Bygningen er registrert som tomannsbolig, vertikaldelt.
Matrikkelen opplyser at det foreligger igangsettingstillatelse datert 08.12.2015, midlertidig brukstillatelse datert 24.07.2017 og ferdigattest datert 28.06.2020.
Bygningsdata viser tilknytning til offentlig vannverk og offentlig kloakk. Energikilder er oppgitt som biobrensel og elektrisitet, og oppvarmingstype er registrert som elektrisk. Bygget er registrert uten heis og med én boenhet.
Grunneiendommen 14/295 er oppgitt med beregnet areal 803,3 m². Det tas forbehold om at matrikkelopplysninger ikke nødvendigvis gir fullstendig oversikt over godkjent bruk, faktisk areal eller senere endringer, og at areal i rapporten fastsettes ved egen oppmåling etter gjeldende arealstandard.

Referansenivå
Boligen er en seksjon i vertikaldelt tomannsbolig. Det foreligger tillatelse til tiltak datert 08.12.2015 for oppføring av tomannsbolig, natursteinmur og utomhusanlegg. I tillatelsen er det opplyst at forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK10, legges til grunn.
Det foreligger ferdigattest datert 28.06.2020 for Kleivagjerdet 17 A og 17 B, gnr. 14 bnr. 295 seksjon 1 og 2. Ferdigattesten gjelder tomannsbolig, natursteinmur og tilhørende utomhusanlegg, og erstatter tidligere midlertidig brukstillatelse.
For vurderingene i rapporten legges det derfor til grunn at boligen er oppført etter TEK10, med de krav og forutsetninger som fulgte av byggesaken. Forhold som etter forskrift til avhendingslova skal vurderes mot dagens sikkerhetsnivå, vurderes likevel etter gjeldende krav/akseptert sikkerhetsnivå på befaringstidspunktet.

Egenerklæring
Selger opplyser å ha bodd fast i boligen fra overtakelse 13.01.2023.
I egenerklæringen er det opplyst at det ikke er kjente feil på bad, vaskerom eller toalettrom. Det er opplyst om faglært arbeid i 2023, hvor dusj på bad i underetasje ble byttet, og det ble installert sikkerhetsventil til varmtvannstank på vaskerom. Arbeidet er opplyst utført av Andersen & Sønn Rørleggerforretning AS, og selger opplyser at det foreligger dokumentasjon.
Selger opplyser at det ikke er kjent lekkasje utenfra, eller andre tegn til fukt fra tak, yttervegg eller fasade. Det er ikke opplyst om utførte arbeider på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade.
Det er ikke opplyst om kjente feil på elektrisk anlegg, vannrør, avløpsrør, varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg. Det er heller ikke opplyst om privat vannforsyning, septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller lignende.
Selger opplyser at det ikke er kjent tegn til setningsskader eller sprekker i grunnmur/fliser, og det er ikke opplyst om feil eller endringer på ildsted eller pipe.
Det er opplyst om noe maur i gangen på sommerstid, begrenset til rett innenfor gatedøren. Selger opplyser at dette ikke har vært et stort problem. Det er ikke opplyst om mugg, sopp eller råte.
Selger opplyser at boligen ikke mangler brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak, og at det ikke er gjort om kjeller, loft eller annet areal til boligrom. Eiendommen selges ikke med egen utleiedel. Det er ikke utført radonmåling.
Selger opplyser at det ikke er andre kjente forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet, og at det ikke er kjent at ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte.
Boligen selges med boligselgerforsikring.

For detaljer om boligen se rapporten sine enkelt punkter og selgers egenerklæring.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Det er altan med utgang fra stue.
Rekkverk i glass og metall.

Det er terrasse på bakkeplan.
Nettinggjerde med høyde 1,22 meter

Det er malt hovedytterdør med vindu.

Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon.

Taket er tekket med asfaltpapp.
Takrenner og nedløp er av metall.
Stålpipe med beslag på utvendig tak.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Vinduene er av PVC og har 3-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.

Det er stålpipe og peisovn i boligen.

Vegger og himling er kledd med malte plater.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter og

Beskrivelse av eiendommen

benkeplate i laminat med underlimt vask.
Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin (2024), induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Glassplate i skvettsone.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom er flislagt.
Avtrekk fra ventilasjon
Utstyrt med vask og vegghengt wc.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Varme i gulv.
Aquastopp bak wc, kan betjenes i luke.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstank fra Høiax 187 liter koblet direkte til strøm.

Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering fra byggeår.
Det er betonggrunnmur.
Tomten ligger i skrånende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Halvpart av tomannsbolig

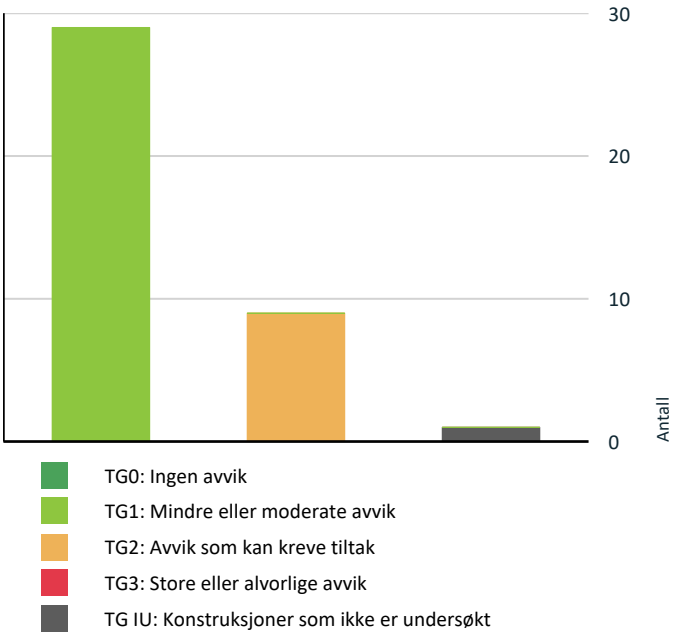
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Fremlagte plantegninger er sammenholdt med dagens planløsning, og planløsningen fremstår i hovedsak å samsvare med tegningene/dagens bruk.
Det er registrert avvik mellom fremlagte fasadetegninger og dagens fasadematerialer/utvendige kledning. Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon som viser om endringen er omsøkt/godkjent. Forholdet er ikke nærmere byggesaksrettslig vurdert.

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boliger er ofte møblert og i normal bruk på befaringstidspunktet. Befaringen utføres slik boligen fremstår, og det flyttes normalt ikke tunge møbler, hvitevarer, fastmontert innredning, tepper, lagrede gjenstander eller andre forhold som hindrer tilkomst.
Møblering, lagring og tildekkede flater kan derfor begrense muligheten til å kontrollere gulv, vegger, hjørner, overganger, tekniske installasjoner, sluk, inspeksjonsluker og andre bygningsdeler. Skader eller avvik som er skjult bak møbler, innredning eller lagrede gjenstander kan derfor ikke utelukkes.
Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse. Det foretas normalt ikke inngrep, demontering, åpning av konstruksjoner eller andre tiltak som kan medføre skade eller endring av bygningsdeler, med mindre dette er særskilt avtalt.
Vurderinger og konklusjoner bygger på forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller skader kan derfor ikke utelukkes.
Rapporten omfatter kun de bygningsdeler og forhold som er undersøkt og beskrevet. Forhold som ikke er tilgjengelige, tildekket eller utenfor oppdragets avtalte omfang inngår ikke i vurderingen.
Dersom oppdragsgiver ønsker at bestemte områder skal undersøkes særskilt, må disse ryddes og gjøres tilgjengelige før befaring. Eventuelle tilleggsundersøkelser må avtales særskilt.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Topp-/ parapetbeslag er ikke utformet etter SINTEF sine anbefalinger.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Veggene har svak/mangelfull lufting av kledning, manglende synlig åpning i øvre del, og terrasse er ført opp mot kledningen.
Det er registrert liten avstand mellom underkant av kledningen og terreng flere steder. Avstand skal normalt være minimum 30 cm for å redusere risiko for fuktopptak og råte. I skjermede områder med lite slagregn kan avstanden aksepteres ned mot ca. 10 cm, men dette forutsetter gunstige klimatiske forhold og godt vedlikehold.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Knotteplast mangler topplist.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
2017/18 Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse av 02.07.18.

Anvendelse
Delt bolig på to etasjer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp.
Takrenner og nedløp er av metall.
Stålpipe med beslag på utvendig tak.

Vurderingen er i hovedsak en aldersvurdering.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Topp-/ parapetbeslag er ikke utformet etter SINTEF sine anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

Beslagene bør kontrolleres av blikkenslager/fagkyndig. Det må vurderes om beslagene kan utbedres lokalt, eller om de må demonteres og bygges om med korrekt fall, bedre lufting, fagmessige skjøter og tilfredsstillende avslutninger.

Årsak
Avviket skyldes at topp-/parapetbeslagene ikke fremstår fagmessig utført med hensyn til lufting, fall og skjøteløsninger.

Konsekvens
Mangelfull lufting, feil fall og ikke fagmessige skjøter kan gi økt risiko for fuktbelastning i parapet-/takkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre vanninntrengning, fuktskader, råteskader og redusert levetid for beslag og underliggende konstruksjoner.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon.

Loft/takkonstruksjon er igjenbygget og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Det er derfor ikke foretatt visuell kontroll av loft eller takkonstruksjonens innvendige deler.
Kontroll av undertak, lufting, isolering, dampsperre og eventuelle tegn til fukt, kondens eller skader er ikke mulig uten destruktive inngrep. Slike inngrep inngår ikke i denne typen tilstandsrapport.
Skjulte avvik, fuktskader, kondensproblematikk, mangelfull lufting eller andre forhold i takkonstruksjonen kan derfor ikke utelukkes. Ved behov for nærmere avklaring må det etableres inspeksjonsmulighet/kontrollåpning og utføres nærmere undersøkelser.

Årstall: 2017

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Veggene har svak/mangelfull lufting av kledning, manglende synlig åpning i øvre del, og terrasse er ført opp mot kledningen.
- Det er registrert liten avstand mellom underkant av kledningen og terreng flere steder. Avstand skal normalt være minimum 30 cm for å redusere risiko for fuktopptak og råte. I skjermede områder med lite slagregn kan avstanden aksepteres ned mot ca. 10 cm, men dette forutsetter gunstige klimatiske forhold og godt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales nærmere kontroll av lufting bak kledning, avslutninger ved terreng/terrasse og beslag. Områder med liten klaring mot terreng og terrasse bør holdes under jevnlig oppsyn og vedlikeholdes. Ved tegn til fuktopptak, råte eller svekket kledning må kledning åpnes lokalt og utbedres med tilstrekkelig lufting, avstand til terreng og korrekt avslutning.

Årsak:
Det er registrert svak/mangelfull lufting av kledning, manglende synlig åpning i øvre del og terrasse som er ført opp mot kledningen. Det er også registrert liten avstand mellom underkant kledning og terreng flere steder.

Konsekvens:
Mangelfull lufting og liten avstand til terreng/terrasse gir økt risiko for fuktopptak, redusert uttørking, råteskader og forkortet levetid på kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





Ikke synlig lufting på beslag.



En kan få regn på endeved.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC og har 3-lags isolerglass.

Årstall: 2017

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med vindu.

Årstall: 2017

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er altan med utgang fra stue.
Rekkverk i glass og metall.
Ingen oppholdsrom under altan.

Tetting med metallplater mellom bjelker, gir ikke et helt tett lag, men beskytter bra mot vær.

Årstall: 2017

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Det er terrasse på bakkeplan.
Nettinggjerde med høyde 1,22 meter

Gulvareal ca 55 m²

Årstall: 2017

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

Årstall: 2017

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er kledd med malte plater.

Årstall: 2017

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe og peisovn i boligen.

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 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett, og veggene er innvendige utforede vegger på grunnmur.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2017



Måling i påforet vegg med pigg.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2017

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår. Det foreligger ferdigattest for boligen/tiltaket, og våtrommet vurderes som del av opprinnelig godkjent utførelse.
Det er ikke fremlagt særskilt FDV-/våtromsdokumentasjon, membranbeskrivelse eller kontrollerklæring for våtrommet utover ferdigattest/byggesaksdokumentasjon. Ferdigattest er offentligrettslig sluttdokumentasjon for tiltaket, men gir ikke alene full dokumentasjon på konkret oppbygning av våtrommet, herunder membran/tettesjikt, slukmansjett, falloppbygging eller utførelse i våtsoner.
Vurderingen er derfor basert på alder, synlige forhold, enkle målinger og tilgjengelige opplysninger på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2017

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde.
Fall mot sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 8 mm
Ca 1,7 meter fra dør til sluk.

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 resultat. Vurderingen av høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og sluk forutsetter at membranen er ført opp bak eikelist/feielist.

Årstall: 2017

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Forholdet bør hensyntas ved bruk. Ved større vannsøl må vann fjernes manuelt for å hindre vann ut i tilstøtende rom. Full utbedring krever normalt ombygging av gulv/fallforhold.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes utførelse av gulvets fallforhold. Det målte fallet mot sluk fremstår begrenset, og dette kan medføre at vannavrenningen ikke blir like effektiv som forutsatt over hele gulvflaten.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår. Det foreligger ferdigattest for boligen/tiltaket, og våtrommet vurderes som del av opprinnelig godkjent utførelse.
Det er ikke fremlagt særskilt FDV-/våtromsdokumentasjon, membranbeskrivelse eller dokumentasjon som viser oppbygning av vanntett sjikt. Type vanntett sjikt, utførelse rundt sluk, rørgjennomføringer, overganger og våtsoner er derfor ukjent.
Ferdigattest er offentligrettslig sluttdokumentasjon for tiltaket, men gir ikke alene full dokumentasjon på konkret oppbygning av våtrommet. Vurderingen er derfor basert på alder, synlige forhold, enkle målinger og tilgjengelige opplysninger på befaringstidspunktet.

Årstall: 2017

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2017



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2017

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg med pigg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være oppført etter teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2017

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår. Det foreligger ferdigattest for boligen/tiltaket, og våtrommet vurderes som del av opprinnelig godkjent utførelse.
Det er ikke fremlagt særskilt FDV-/våtromsdokumentasjon, membranbeskrivelse eller kontrollerklæring for våtrommet utover ferdigattest/byggesaksdokumentasjon. Ferdigattest er offentligrettslig sluttdokumentasjon for tiltaket, men gir ikke alene full dokumentasjon på konkret oppbygning av våtrommet, herunder membran/tettesjikt, slukmansjett, falloppbygging eller utførelse i våtsoner.
Vurderingen er derfor basert på alder, synlige forhold, enkle målinger og tilgjengelige opplysninger på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2017

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 28 mm.
Ca 2,8 meter fra dør til sluk.

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 resultat. Vurderingen av høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og sluk forutsetter at membranen er ført opp bak eikelist/feielist.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår. Det foreligger ferdigattest for boligen/tiltaket, og våtrommet vurderes som del av opprinnelig godkjent utførelse.
Det er ikke fremlagt særskilt FDV-/våtromsdokumentasjon, membranbeskrivelse eller dokumentasjon som viser oppbygning av vanntett sjikt. Type vanntett sjikt, utførelse rundt sluk, rørgjennomføringer, overganger og våtsoner er derfor ukjent.
Ferdigattest er offentligrettslig sluttdokumentasjon for tiltaket, men gir ikke alene full dokumentasjon på konkret oppbygning av våtrommet. Vurderingen er derfor basert på alder, synlige forhold, enkle målinger og tilgjengelige opplysninger på befaringstidspunktet.

Årstall: 2017

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har to plastsluk.

Årstall: 2017





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det bør etableres mer tilluft til våtrommet. Liten spalte under dør, denne bør utvides om mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling i vegg med pigg.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask.
Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin (2024), induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Glassplate i skvettsone.

Årstall: 2017

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom er flislagt.
Utstyrt med vask og vegghengt wc.
Rommet har balansert ventilasjon.
Varme i gulv.
Aquastopp bak wc, kan betjenes i luke.

Årstall: 2017

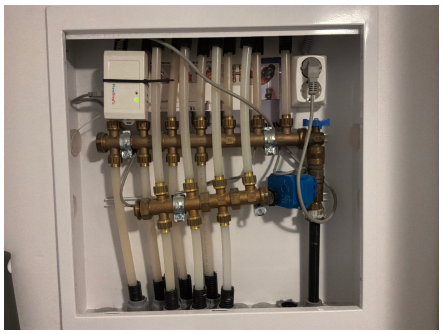
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Takstmann har besiktiget i rørskap.
Stoppekran i rørskap, funksjonstestet av takstmann.
Anlegg for vann er vurdert i henhold til alder.

Årstall: 2017



Rørskap plassert på vaskerom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Årstall: 2017

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Eier planlegger bytte av filter i neste uke.

Årstall: 2017

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
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: 2017

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

Service bør utføres av fagkyndig firma.

Årsak:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service innen anbefalt intervall.

Konsekvens:
Manglende service kan gi redusert effekt, kortere levetid og økt risiko for driftsfeil.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra Høiax 187 liter koblet direkte til strøm.
Plassert på gulv på vaskerom.

Årstall: 2017

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.

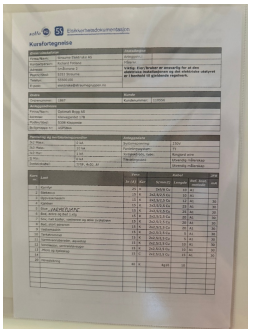
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det er fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.
Straume Elektriske AS har gitt samsvar på: Elektrisk anlegg i tomannsbolig. Datert 19.06 2017



Sikringsskap i vaskerom.


Kursoversikt i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

• Knotteplast mangler topplist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur.

Årstall: 2017

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

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

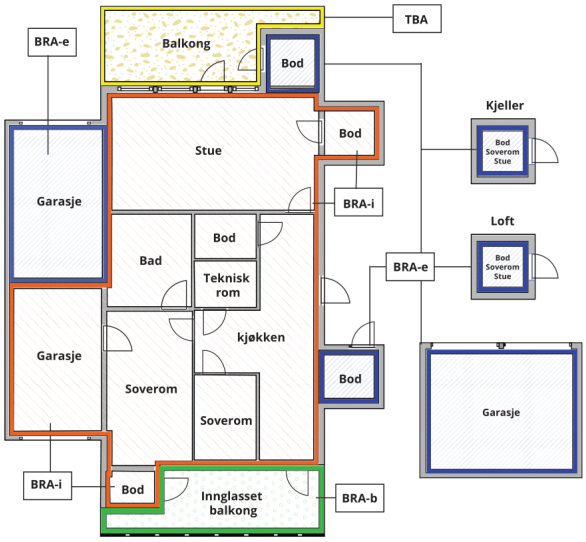
Hva er måleverdig areal?

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

Halvpart av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	55	11		66	7
1. etasje	64			64	55
SUM	**119**	**11**			**62**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, toalettrom, stue/kjøkken	Bod	
1. etasje	Hall m/trapp, vaskerom, soverom, bad, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer.
Boligen inneholder gang, wc og stue/kjøkken med trapp i øvre etasje, samt hall/trapperom, tre soverom, bad og vaskerom i nedre etasje. I tillegg disponerer boligen utvendig bod og altan.
Øvre etasje inneholder gang ca. 9,2 m², wc ca. 3,8 m² og stue/kjøkken/trapp ca. 40,5 m². Takhøyde i stue er målt fra ca. 2,82 m til ca. 3,22 m. Fra stue/kjøkken er det utgang til altan på ca. 7,3 m². Rekkverkshøyde på altan er målt til ca. 100 cm.
Utvendig bod er målt til ca. 9,8 m².
Nedre etasje inneholder hall med trapp ca. 8,5 m², soverom ca. 9,7 m², soverom ca. 14,9 m², bad ca. 8,7 m², soverom ca. 10,7 m² og vaskerom ca. 7,7 m².

Arealforklaringer:
Arealene er målt med håndholdt laser, noe som kan medføre avvik.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Fremlagte plantegninger er sammenholdt med dagens planløsning, og planløsningen fremstår i hovedsak å samsvare med tegningene/dagens bruk.
Det er registrert avvik mellom fremlagte fasadetegninger og dagens fasadematerialer/utvendige kledning. Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon som viser om endringen er omsøkt/godkjent. Forholdet er ikke nærmere byggesaksrettslig vurdert.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Frida Hinna	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	14	295		2	803 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Kleivagjerdet 17 A

Hjemmelshaver
Jakobsen Benjamin, Hinna Frida Thorbjørnsen

Kommentar
Fellestomt for sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kleivagjerdet på Krokåsfeltet/Juvik i Askøy kommune. Området består hovedsakelig av tilsvarende boligbebyggelse og fremstår som et etablert og barnevennlig boligområde.
Boligen ligger i en rolig gate/blindvei med lite gjennomgangstrafikk. Beliggenheten vurderes som attraktiv for kjøpere som ønsker en nyere bolig i rolige omgivelser, samtidig med relativt kort avstand til daglige servicetilbud.
Det er kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk, bussholdeplass og øvrige servicetilbud på Juvikflaten og Kleppestø/Amfi Askøy. Fra Kleppestø er det også forbindelse med hurtigbåt mot Bergen sentrum. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet med nærhet til skogsområder, turterreng og friluftsområder på Askøy.
Eiendommen har gode solforhold og utsikt mot nærområdet og deler av fjorden. Beliggenheten vurderes samlet som god, med positiv verdi knyttet til rolig bomiljø, barnevennlige omgivelser, utsikt, turmuligheter og nærhet til sentrale servicetilbud på Askøy.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert parkering, gangveier og terrasser.

Oppvarming

Andre etasje.
Varme i gulv på wc.
Varmepumpe i stue.
Vedovn i stue.

Første etasje.
Varme i gulv på bad.

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
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Gjensidige

Egenerklæring

Kleivagjerdet 17A, 5308 KLEPPESTØ

03 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kleivagjerdet 17A	Kleivagjerdet 17A	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Bodd fast fra overtakelse 13.01.2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Jakobsen, Benjamin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ble byttet dusj på baderom i underetasje. Ble også innstallert en sikkerhetsventil til varmtvannstanken på vaskerom

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andersen & Sønn Rørleggerforretning AS

2.1.6 **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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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?

Det har vært litt maur i gangen på sommerstid, men det har ikke vært et stort problem. Sommeren 2026 ble det oppdaget maur på badet nede. Mauren oppholdt seg rundt armaturet i dusjen. Et skadedyrfirma var på befaring og avkreftet at mauren kunne gjøre skade på bygningen. Siden maur ofte dukker opp der det er fukt, ble det foretatt nye fuktmålinger i veggen og på flisene i dusjen. Det ble ikke oppdaget fukt. Dusjen ble demontert av en rørlegger, og det ble konstatert at mauren hadde kommet utenfra, mest sannsynlig gjennom et åpent vindu fra soverommet, som ligger vegg i vegg med badet. Siden det var en liten åpning mellom armaturet og flisene, hadde mauren kommet seg inn i armaturet, der det var fuktig og varmt. Mauren ble fjernet, og det ble montert en større pakning på armaturet slik at det nå er helt tett. Det har ikke blitt oppdaget maur siden.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10280662

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Benjamin Jakobsen	**2026-08-03**

Identification

Benjamin Jakobsen

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	15.05.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	14/295, 14/295/0/1, 14/295/0/2
Seksjonering Seksjonering	10.05.2017 11.05.2017	2017/3208	Tinglyst 20.05.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JAKOBSEN BENJAMIN F080996*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kleivagjerdet 17A 5308 KLEPPESTØ	Bosatt (B)
HINNA FRIDA THORBJØRNSEN F181296*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kleivagjerdet 17A 5308 KLEPPESTØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kleivagjerdet 17A	H0101	14/295/0/2	136	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kleivagjerdet 17 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5308 KLEPPESTØ	Kirkesogn	07130301 Strusshamn
Grunnkrets	406 Juvik-Horsøy	Tettsted	5201 Askøy
Valgkrets	4 Askøy sør		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300534258		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	28.06.2020

1: Bygning 300534258: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 28.06.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	136
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	136
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	77
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	08.12.2015	10.12.2015	
Midlertidig brukstillatelse	24.07.2017	14.02.2020	
Ferdigattest	28.06.2020	29.06.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kleivagjerdet 17A	H0101	14/295/0/2	136	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	69	0	69	0	0	0
U01	0	67	0	67	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 14/295

Bruksnavn	TOMT NR.27	Beregnet areal	803.3
Etablert dato	13.05.1987	Historisk oppgitt areal	803
Oppdatert dato	31.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6705862.7	289742.3		Ja	803.3	

Utskriftsdato: 16.06.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2026

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	295	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Kleivagjerdet 17A, 5308 KLEPPESTØ								

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	10 443,00 kr
Eiendomsskatt	3 218,97 kr
Slam	-86,26 kr
Vann	9 362,22 kr
Sum	**22 276,93 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann Fastledd Bolig 15%	15%	1 stk	3921.50	1/1	0 %	3 921,50 kr	1 960,77 kr
Vann Forbruk Stipulert (Bolig) 15%	15%	163.2 m3	30.95	1/1	0 %	5 050,47 kr	2 525,26 kr
Avløp Fastledd Bolig 15%	15%	1 stk	5394.65	1/1	0 %	5 394,65 kr	2 697,35 kr
Avløp Forbruk Stipulert (Bolig) 15%	15%	163.2 m3	40.78	1/1	0 %	6 655,13 kr	3 327,59 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	3408000 prom	2.00	1/1	0 %	6 816,00 kr	3 408,00 kr
					Sum	**27 837,75 kr**	**13 918,97 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

PLANBESTEMMELSER FOR PLAN 32 – DEL AV NORDRE KROKÅS

jf. Plan- og bygningslova 2008 (pbl) § 12-7, og Plan- og bygningslova 1965 § 22

Nasjonal arealplan-ID:	**462700032**
Datert:	**18.01.1974**
Revidert:	**10.09.2019**
Kommunestyrets vedtak:	**10.07.1975**
Administrativt vedtak:	**19.02.2020**

§ 1
GENERELT

1.1 Det området reguleringsplanen omfatter er avgrenset ved tykk, sort strek-punktert grenselinjer på plankartet.
1.2 Innenfor reguleringsplanens grenser er området regulert til de formål som signaturfortegnelsen til planen angir.

§ 2
BOLIGOMRÅDE FOR ÅPEN BEBYGGELSE

2.1 I boligområde for åpen bebyggelse skal der kun oppføres eneboliger og tomannsbolig i inntil 2 etasjer, med tilhørende garasjer.
2.2 Bolighusenes grunnflate skal ikke overstige 1/5 av tomtens størrelse.
2.3 Boligene skal plasseres slik reguleringsplanen viser. Dog kan bygningsrådet i særlige tilfeller tillate annen plassering innenfor bygningslovens ramme. Eksisterende bolighus er på plankartet angitt med skråskravur.
2.4 Hvor terrenget og de stedlige forhold tilsier det, kan bygningsrådet kreve at der blir ført opp hus av bestemt type eller utforming.
2.5 I forbindelse med søknad om byggetillatelse for bolighus kan bygningsrådet kreve at byggherren legger fram plan for opparbeidelse og planering av hele tomten, derunder for støttemurer og oppfylling ved grunnmur.
2.6 Ved søknad om byggetillatelse for bolighus, skal der fremlegges plan for garasjeplassering. Hvor garasjeplassering ikke er angitt på tomten, forutsettes at garasjen inngår som del av boligen eller plasseres på tomten, evt. kan bygningsrådet henvise til i nærheten angitt felles garasjeanlegg.
2.7 Bygningsrådet kan, hvor spesielle forhold taler for det, tillate at garasje plasseres nærmere bolig- og samleveg enn den avstand byggegrensen fastsetter.
2.8 Bygningsrådet kan, som vilkår for godkjenning av byggemelding for bolighus, kreve at der opparbeides minst en biloppstillingsplass pr. bolig etter godkjent plan.

§ 3
BOLIGOMRÅDE FOR KONSENTRERT BEBYGGELSE

3.1 I boligområde for konsentrert bebyggelse kan der oppføres rekkehus i inntil 2 etasjer.
3.2 Boligene skal plasseres slik reguleringsplanen angir. Dog kan bygningsrådet i særlige tilfeller tillate annen plassering.
3.3 Hvor terrenget og de stedlige forhold tilsier det, kan bygningsrådet kreve at der blir ført opp hus av bestemt type eller utforming.
3.4 Bygningsrådet kan, i forbindelse med søknad om byggetillatelse, kreve fremlagt plan for opparbeidelse av hele tomten, herunder for støttemurer og oppfylling ved grunnmur.
3.5 Felles arealer for lek – angitt med «LEK» på plankartet – skal avsettes med tilsvarende størrelse som angitt i planen. Bygningsrådet kan kreve at slike fellesarealer opparbeides etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 4
OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGG

4.1 I område for offentlige bygg skal utbygging skje etter en detaljplan – godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Maksimal utnyttingsgrad er satt til 0,6.

§ 5
OMRÅDE FOR FORRETNING OG SERVICEINDUSTRI

5.1 I område for forretning / serviceindustri kan kun tillates virksomheter som naturlig kan tilpasses området. Virksomheter som vil være skjemmende eller sjenerende for omgivelsene kan ikke tillates.
5.2 Utbyggingen skal foregå etter en detaljplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Maksimal utnyttingsgrad er satt til 0,4.

§ 6
TRAFIKKOMRÅDE

6.1 Reguleringsveger er i planen avsatt med total regulert vegbredde. Bygningsrådet kan kreve fremlagt de nødvendige detaljplaner og profiler som vilkår for sitt samtykke til vegens opparbeidelse. Bygningsrådet kan i denne sammenheng fastsette vegens effektive kjørebanebredde, skulderbredde og bredde for event. fortau, innenfor den regulerte vegbredde.
6.2 Regulerte veger som skal opparbeides eller utbedres, skal på forhånd stikkes ut i terrenget av vedkommende myndighet. For vegkryss, hvor minst en offentlig veg inngår, kan utførelsen kreves i henhold til en detaljplan som er godkjent av vedkommende vegmyndighet.
6.3 Mot hovedveg eller samleveg tillates ikke port, inn- eller utkjørsel for tomter som har fått regulert annen adkomst ved lokal veg, felles adkomstveg eller gangveg.

§ 7
FRIOMRÅDE

7.1 Avsatte friområder kan av bygningsrådet tillates benyttet og opparbeidet til barnehage, daginstitusjon, lekeplass, ballplass eller lignende formål.

§ 8
FELLES-BESTEMMELSER

8.1 Felles adkomstveg eller felles avkjørsel kan kreves utført etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Innenfor regulert vegbredde kan bygningsrådet fastsette nærmere krav til effektiv bredde og skulderbredde. For felles adkomstveg til offentlig veg skal utførelsen skje i henhold til en detaljplan som er godkjent av vedkommende vegmyndighet.
8.2 Andre områder som er avsatt til felles bruk, kan bygningsrådet kreve opparbeidet og disponert etter en samlet plan.
8.3 Farge på bygninger kan fastsettes av bygningsrådet. Bygninger som inngår i en naturlig gruppering, kan kreves fargesatt i henhold til en i helhet vurdert plan.
8.4 Utførelse av gjerde eller annen innhengning skal godkjennes av bygningsrådet med hensyn til høyde, form, materialvalg og farge.
8.5 Eksisterende trær skal søkes bevart. Tomt må ikke beplantes slik at det blir til sjenanse for naboer eller trafikk. Innenfor byggegrense for veg, må der ikke plantes hekk, busker el.lign. som kan hindre oversikt i vegkryss eller avkjørsel. Slik eksisterende beplantning kan bygningsrådet likeledes kreve fjernet.
8.6 Innenfor rammen av bygningsloven med vedtekter og byggeforskriftene, kan bygningsrådet i særlige tilfeller og etter grunngitt søknad, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser.

§ 9 [1]
SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(jf. pbl. § 12-5 nr. 6)

9.1 o_SKV1 skal være offentlig.
9.2 o_SGS1 skal være offentlig.
9.3 o_AVT1 skal være offentlig.
9.4 Innenfor o_AVT kan det etableres tekniske anlegg som strømskap, trafo etc.
9.5 Der avkjørsler er vist med pilsymbol, skal pilsymbolet være retningsgivende for plassering av avkjørsel.

[1] Reguleringsendring vedtatt i DS 179/20, datert 19.02.20

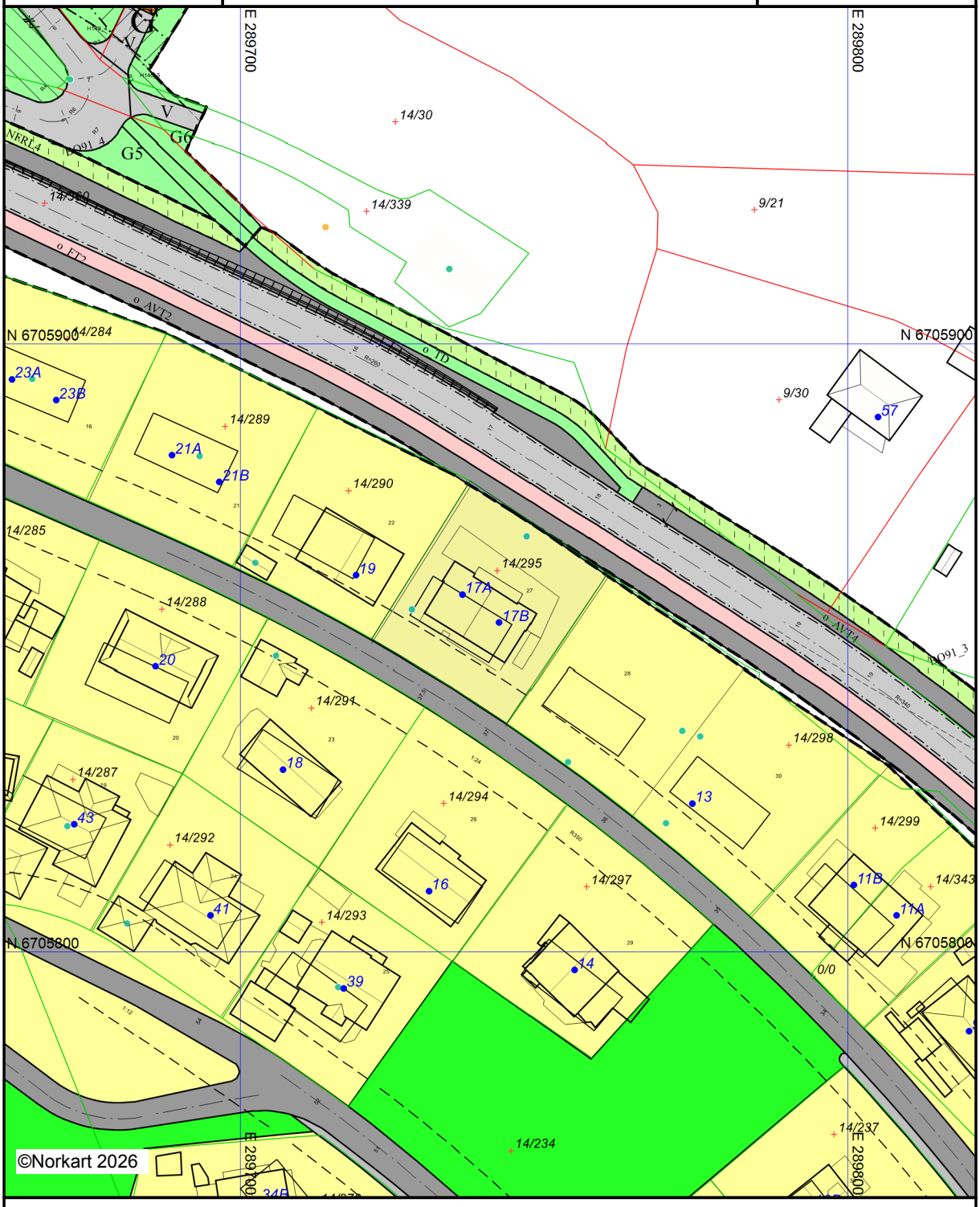
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/295/0/2
Adresse: Kleivagjerdet 17A
Dato: 16.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Frittliggende småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
Veg
Kjøreveg
Fortau
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, teknisk anlegg
Kai
Parkeringsplasser
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Grønnstruktur
Grønnstruktur
Turdrag
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu
Landbruk
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
Ferdsel
Naturområde
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Frisikt
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Regulerthøyde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Formålsgrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Regulert parkeringsfelt
Regulert støttemur
Sikringsgjerde
Tunnel
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Påskrift plantilbehør

Matrikkelkart
Abc Tekst eiendom
Grunneiendom
Abc Seksjon
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje vannkant
Grense .lte. 13 cm
Usikre grenser

Matrikkel Adresse
Abc Tekst for Vegadresse
Vegadresse

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

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

Utskriftsdato: 16.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	295	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Kleivagjerdet 17A, 5308 KLEPPESTØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 803 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	32 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=32)
Navn	Plan 32-00 - Del av Nordre Krokås
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.07.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12099/Plan%2032%20-%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 794 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	281 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=281)
Navn	Horsøyvegen - utvidelse
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/1298/Plan281_Planbestemmelser_sistRev110613.PDF
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_AVT2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

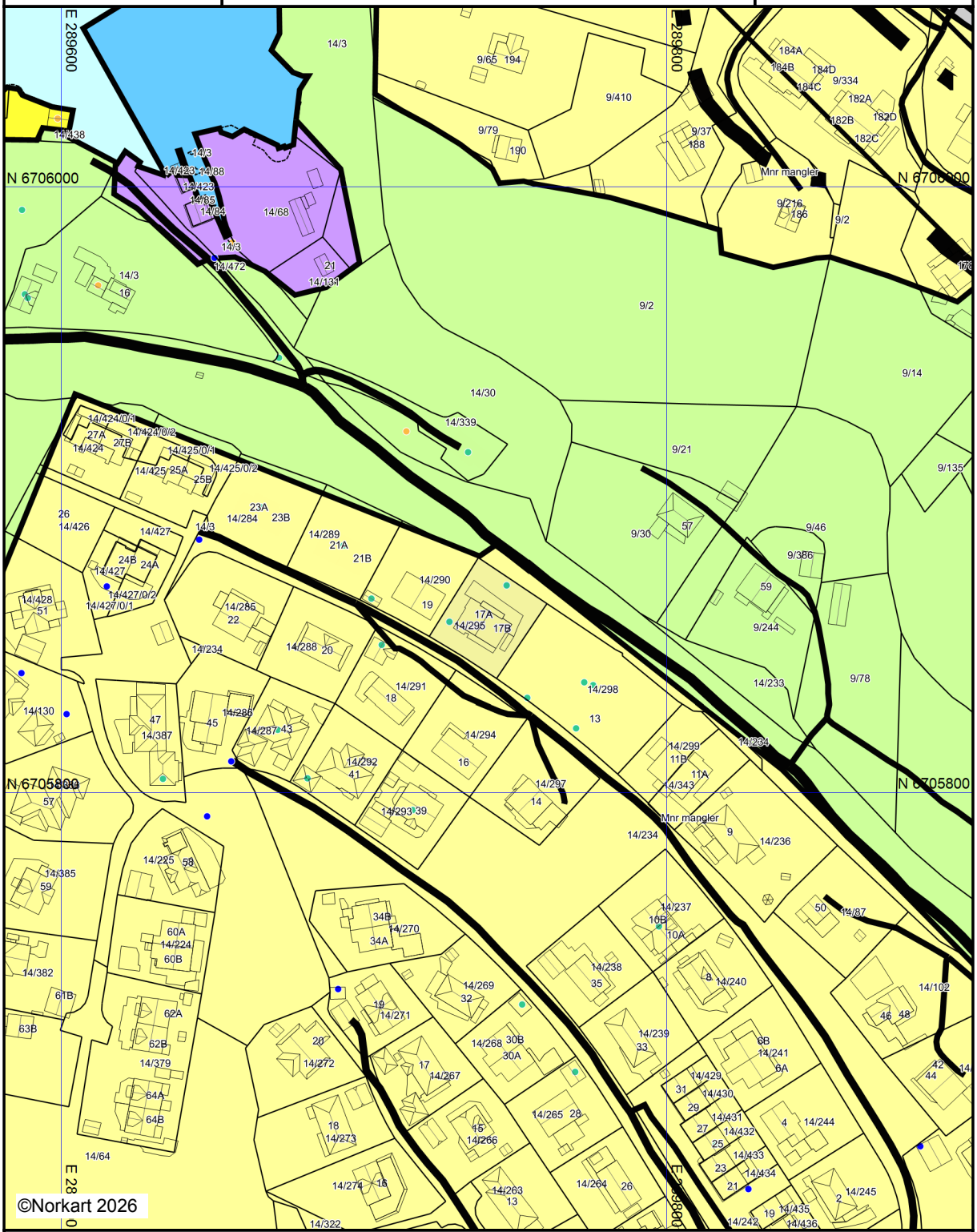
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/295/0/2
Adresse: Kleivagjerdet 17A
Dato: 16.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

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

ASKØY KOMMUNE
PLANID.: 124700281
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: FV 218, veg til industriområde på Horsøy
jf plan- og bygningslova (PBL 2008) § 12-7

§ 1 UTFYLLENDE VILKÅR (pbl §12-7)

1.1 Rekkefølgekrav

1.1.1 Før anleggsstart skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele veglinjen med berørte sidearealer, som viser en helhetlig håndtering av forurensning både i anleggsfasen og driftsfasen, hvordan terrengbehandling, istandsetting, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal foregå. Byggeplanene skal utarbeides iht. Statens vegvesens håndbøker, deriblant håndbok 242 «Veier og dyreliv».

1.1.2 Før anleggsstart skal det utarbeides en ytre miljøplan, jf. håndbok 151 for å forebygge og minimalisere skade på bekk og på tjernet.

1.1.3 Før anleggsstart skal det utarbeides plan for hvordan trafikken langs fv 218 skal avvikles gjennom byggeperioden og hvordan anleggsarbeidene skal hensynta ulike miljøhensyn. Denne skal være godkjent av Statens vegvesen.

1.1.4 Etter avsluttet anleggsperiode og senest i løpet av sommeren etter ferdigstillelse av veganlegget, skal alle berørte områder revegeteres, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er vist på planen.

1.1.5 Nødvendige sikringsgjerder og tiltak i tilknytning til veg en skal være oppført senest samtidig med at vegen åpnes for normal trafikk.

1.1.6 Arealer som får en helningsgrad på brattere enn 35^{o} eller er i utløpsområdet for steinsprang må ha en geologisk utredning før tiltaket igangsettes.

1.1.7 Rammeplan for overvann skal foreligge sammen med byggeplan for veganlegget, godkjent av kommunen.

1.1.8 Før anleggsstart skal vurdering av støytiltak på uteareal og evt. bygg gjennomføres for:
Alle etablerte og regulerte eiendommer (pr. vedtaksdato for reguleringsplan 281) som blir liggende inne i rød og gul sone på støysonekartet ved etablert 2000 arbeidsplasser på Horsøy (jf. plan 271).

Vurderingen skal utføres iht. «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)». Tillatt støy skal tilfredsstille kravene i veilederen.

1.1.9 Før anleggsstart skal dagens adkomst til gnr. / bnr. 14/373 stenges. Stengingen er vist med juridisk linje for stengning av vei, innenfor formålet o_FT3.

1.2 Vilkår i bygge- og anleggsfasen

1.2.1 Vegen skal i størst mulig grad være åpen for trafikk i hele bygge- og anleggsfasen. Minst ett kjørefelt skal så langt det er sikkerhetsmessig forsvarlig og mulig, være tilgjengelig for trafikk i begge retninger. Det kan tillates korte perioder med stenging av vegen over mindre strekninger uten at dette er til fare for liv og helse.

1.2.2 Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeidet til vassdrag skal til enhver tid unngås.

1.3 Universell tilgjengelighet

1.3.1 Prinsippene bak universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet.

1.4 Terrengbehandling og vegetasjon

1.4.1 Eksisterende bunnvegetasjon og voksemedium innenfor alle områder som berøres av vegbyggingen (inkl. anleggsbelte og riggområder) skal som en første del av anleggsarbeidene tas

FORSLAG

av med forsiktighet og mellomlagres på bestemte områder i anleggsperioden.

1.4.2 Nytt veganlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasses eksisterende terreng og omgivelser. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at sideområdene får en estetisk god utforming og slik at overgangen mot eksisterende terreng blir mest mulig naturlig.

1.4.3 Alle berørte arealer tilknyttet nytt veganlegg skal istandsettes og revegeteres med mest mulig bruk av eksisterende vekstmasser som lagres i anleggsperioden. I tillegg kan områdene beplantes med stedegne plantearter.

1.4.4 Bruk av natursteinsmurer eller andre forstøtninger som tar opp løsmasser og unngår utglidning /erosjon skal vurderes og synliggjøres i byggeplan.

1.4.5 Utfylling i eller omlegging av Juvikbekken skal unngås. Dersom andre bekker blir berørt av anleggstrafikk eller varig inngrep, skal bekkene omlegges eller legges i rør over så korte strekninger som mulig. Eventuelle bekkeomlegginger må ta hensyn til vannføring, erosjonssikring, biologisk mangfold og god landskapsmessig istandsetting.

1.4.6 Kantsoner langs bekker og vassdrag skal hensyntas og bevares på best mulig måte. Tilslamming av vassdrag skal unngås. Der evt. kantsoner påvirkes, skal disse revegeteres/tilplantes så raskt som mulig. Rapporten «Sjøaurebekker i Bergen og omegn» (Pulg, Barlaup, Gabrielsen, Skoglund. 2011) skal legges til grunn ved alle tiltak langs sjøaure-bekken.

1.5 Automatisk freda kulturminne

1.5.1 Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 1. ledd nr.2)

2.1 Veg

2.1.1 o_V1-o_V4 er offentlig veg.

2.1.2 f_V1 er felles veg for de eiendommer som naturlig har sin hoved-adkomst via disse vegene.

2.2 Fortau

2.2.1 o_FT1 - o_FT6 er offentlig fortau.

2.3 Annen veggrunn – Teknisk anlegg

2.3.1 o_AVT1 – o_AVT21 er offentlig annen veggrunn.

2.3.2 Formålet omfatter veggrunn med teknisk funksjon som murer, grøfter, skjæring og fylling mm. Arealet skal bare benyttes til tiltak knyttet til vedlikehold eller drift av tilstøtende veger og fortau.

2.4 Leskur / plattform

2.4.1 o_LP1 og o_LP2 er offentlige leskur for busstopp.

§3 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 1. ledd nr.3)

3.1 Turdrag

3.1.1 o_TD er offentlig turdrag. Turdraget opprettholdes som gangadkomst.

§4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §12-5, 1. ledd nr. 6)

4.1 Naturområde

4.1.1 Innenfor NO tillates det ikke tiltak eller aktivitet som kan forringe elvens kvalitet eller miljøtilstand, jf. rapporten "Sjøaurebekker i Bergen og omegn» (Pulg, Barlaup, Gabrielsen,

FORSLAG

Skoglund. 2011).

§5 HENSYNSSONER (pbl §11-8a, b og c, jf. §12-6)

5.1 Frisikt

5.1.1 Innenfor sikringssonenene (H140) tillates ikke sikthinder som er mer enn 0,5 m over vegens høyde i et område avgrenset av frisiktlinjen og vegen.

5.2 Bevaring naturmiljø

5.2.1 Innenfor sikringssone (H560) skal elven NO og eksisterende, tilhørende elve-miljø bevares. Det tillates ikke inngrep som kan forringe kvaliteten på elven generelt og Juvikbekken som sjøaure-bekk, spesielt. Eventuelle tiltak innen H560 skal utføres i samråd med miljø-myndighet i Askøy kommune med bakgrunn i rapporten «Sjøaurebekker i Bergen og omegn» (Pulg, Barlaup, Gabrielsen, Skoglund. 2011).

§6 BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl §12-7)

6.1 Midlertidig anleggsområde

6.1.1 Bestemmelsesområdene B091_1 – B091_12 kan benyttes til anleggsområder så lenge anleggsarbeidene pågår. Når anleggsarbeidet er utført, skal arealene istandsettes.

6.1.2 Innenfor midlertidig anleggsområder kan det oppføres midlertidige kjøre- og parkeringsarealer, tekniske anlegg mv. Anleggsområdene skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene. Innenfor anleggsbeltet kan det utføres permanente terrengtilpasninger. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig.

6.1.3 Før utbygging starter opp skal det i samråd med kommunen og de berørte grunneiere utarbeides et opplegg for sikring mot forurensning og en plan for senere tilbakeføring av området til framtidig bruk. Området skal være ferdig istandsatt før anlegget tas i bruk, eller så snart som mulig påfølgende vår dersom anlegget tas i bruk vinterstid.

6.1.4 Bestemmelsene om midlertidig anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet administrativt vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen.

6.2 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

6.2.1 Bestemmelsesområdet B01 representerer offentlig fortau i eget vertikalnivå i undergang under veien o_V2 og har funksjon som en forbindelse mellom o_FT3 og o_FT5.

FORSLAG

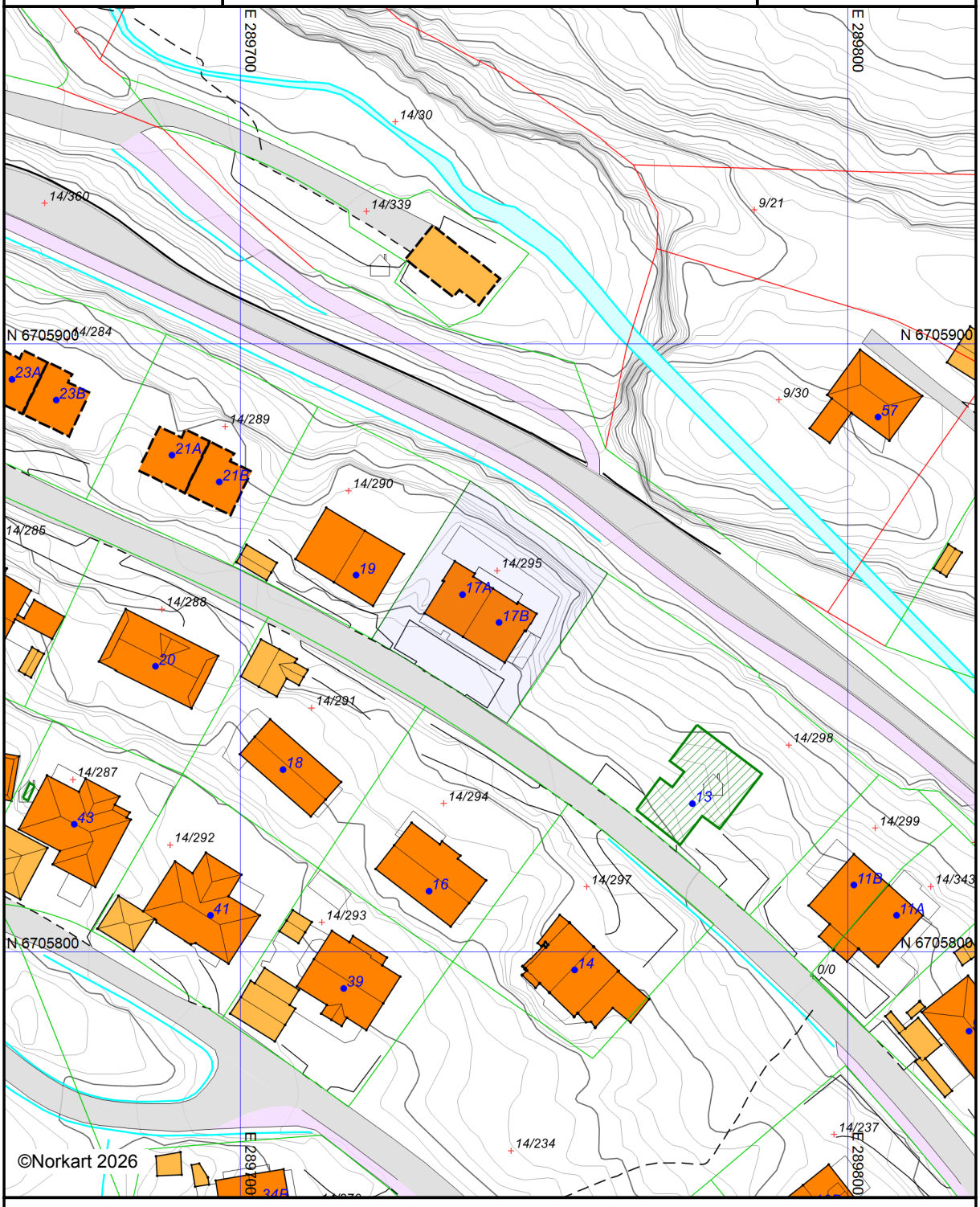
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 14/295/0/2
Adresse: Kleivagjerdet 17A
Utskriftsdato: 16.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Abc Seksjon

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje vannkant

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Nybygg

TraktorvegSti

Sti på bro

Sti

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Gang/Sykkelveg

Vegdekkekant

Kjørebanekant

Autovern

Vegskulderkant

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

Elv

Elvekant

Kanal/Grøft

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takriss

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsavgrensning på tiltak

Plan og bygg

Rudi Soltvedt
Erdalsneset 2 A
5305 FLORVÅG

Vår ref:	Saksbehandler/Direkte Telefon:	Deres ref:	Dato:
2015/2605-102	Tore Mundheim/56 15 82 13		28.06.2020

Gbnr 14/295/0/1,2 - Ferdigattest

jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, 1. ledd

Vedtaksnr: 689/20 *Behandlet i: Delegert plan- og byggesaker*

Ferdigattesten gis på bakgrunn av søknad, mottatt 11.01.19, og manglende dokumentasjon, sist mottatt 23.06.20, jf. pbl. § 21-10 3. ledd, og forskrift om byggesak kap. 8.

Adresse/ byggested:	Gbnr.:	Seksjonsnr.:	Gårdsnavn:
Kleivagjerdet 17 A og 17 B, 5308 KLEPPESTØ	**14/295**	**1 og 2**	**Krokås**

Tiltakets art	Tomannsbolig, natursteinmur, samt tilhørende utomhusanlegg.
Tiltakshaver	Rudi Soltvedt.
Ansvarlig søker	Hilleren Prosjektering AS.
Ansvarlig utførende	Optimalt Bygg AS, Straume Ventilasjon AS, Sotra VVS AS og Soltvedt Maskin AS.
Ansvarlig kontrollerende	Murmester Terje Dyngeland AS, Bergen Termograferings Service AS og SGC Geofare AS.
Tiltaket er godkjent i vedtak av 08.12.15, DS 1653/15 og 24.04.20, DS 431/20.	

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse av 02.07.18.

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 oppfylt.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:

Er du part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på dette vedtaket. Klagen må være sendt til kommunen innen 3 uker fra den dag du har mottatt informasjon om vedtaket. Klagen skal være skriftlig og begrunnet. Vedtaket kan i utgangspunktet gjennomføres straks selv om vedtaket er påklaget, men du har anledning til å søke om at arbeidet ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. For mer informasjon om din rett til å klage se siste side.

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2015/2605.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Tore Mundheim
jurist, fagansvarlig byggesaker

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kopi til:
Bjørn-Egil Olsen
Henrik Grindheim
Hilleren Prosjektering AS Skulebakken 2-4 5355 KNARREVIK
Christine Aase Solberg

Informasjon om din rett til å klage på vedtaket	
Fvl. § 28 Når har jeg rett til å klage?	Er du part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket.
Fvl. §28 Hvor skal klagen sendes?	Klagen skal adresseres til Fylkesmannen i Vestland, men sendes til Askøy kommune. Klagen sendes til: Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø
Fvl. §§ 29-31 Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du har rett til å klage innen 3 uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem til deg. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Kommunen kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen kan ikke påklages videre.
Fvl. §§ 24 og 25 Kan jeg kreve begrunnelse?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er løpt ut. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til deg.
Fvl. § 32 Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig.
Fvl. §§ 31 og 42 Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Selv om du har rett til eller har klaget på vedtaket, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har imidlertid mulighet for å søke om at arbeidet ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og fylkesmannen kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet.
Fvl. § 11 Rett til å se dokumentene i saken og kreve veiledning	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ta kontakt med kommunens arkiv dersom du ønsker innsyn i saken. Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette.
Fvl. § 36 Kostnader ved klagen	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll.

HEFØ Boligutvikling AS
Florvågvegen 109
5305 FLORVÅG

Vår ref:	Saksbehandler/Direkte Telefon:	Deres ref:	Dato:
2015/2605-11	Wenche Solstrand/56 15 81 04		08.12.2015

Gbnr 14/295 - Tillatelse til tiltak

jf. plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4

Vedtaksnr: 1653/15 *Behandlet i: Delegert plan- og byggesaker*

Ansvarlig søker:	HEFØ Boligutvikling AS	Skolekrets:	Kleppe
Tiltakshaver:	Rudi Soltvedt	Eiendomsnr:	14/295
Tiltakets art:	Nytt bygg over 70 m² - boligformål	Byggested:	Kleivagjerdet, 5308 KLEPPESTØ
Bygningstype:	Tomannsbolig		

Klar for behandling: 19.11.15
Beh.frist: 3 uker
Antall mangelskriv: 0

Rabatter:
Byggsøk (20% av gb): Nei
Komplett søknad (20% av gb): Ja

KOMMENTAR:

Det vises til søknad om tiltak for oppføring av tomannsbolig, natursteinmur samt utomhusanlegg på gnr. 14, bnr. 295, mottatt 19.11.15.

Det ble i DS 1279/15 av 29.09.15 gitt avslag på søknad om oppføring av tomannsbolig med utomhusanlegg da tiltaket var i strid med utnyttelsesgraden, for lite egnet uteoppholdsareal og at omsøkte fylling var i strid med byggegrense mot Fv 218.

I søknad, mottatt 19.11.15, er det gjort endringer som medfører at tiltaket ikke krever dispensasjon. Bygget er noe redusert i størrelse og flyttet litt mot veg (sørvest) og fylling er erstattet med natursteinmur. Naboene er orientert om endringene og det foreligger signerte avstandserklæringer for oppføring av mur i grense.

Tiltaket er i samsvar med reguleringsplan nr. 32, Del av Nordre Krokås, stadfestet 10.07.1975. Arealet er avsatt til boligformål.

Tiltaket er nabovarslet 2 ganger tidligere i samsvar med pbl. § 21-3 og det forelå en merknad til tiltaket.

Ansvarlig søker opplyser at nabomerknad fra eiere av gnr. 14, bnr. 298 anses som etterkommet da bygget nå er flyttet noe mot veg (sørvest). Det sendes kopi av vedtaket med klagerett.

Det foreligger erklæring fra eiere av bnr. 290 og 298 om tillatelse til å føre opp mur 0 meter fra felles grense mellom eiendommene.

Det foreligger tillatelse til etablering av ny avkjørsel til kommunal veg for 2 nye boenheter fra Seksjon samferdsel, datert 08.06.15.

Bygningsmyndighetenes vurdering:
Den endrede søknaden, mottatt 19.11.15, er i samsvar med reguleringsplan og tiltaket krever ikke dispensasjon fra byggegrense mot Fv 218.

Boligen er noe redusert i størrelse og flyttet litt mot veg (sørvest). Boligen er vist med kjeller for å senke nedre planering mest mulig.
Topografien er meget skrånende og tomten er derfor vanskelig å bebygge uten fylling eller mur. Det søkes nå om oppføring av natursteinmur med en fylling som avslutning på toppen.
På nabotomten, bnr. 290, er det oppført en natursteinmur og det foreligger erklæring om at natursteinmur på omsøkte eiendom kan oppføres i grensen mot bnr. 290. For å få en helhetlig god utforming på murene kan det løses ved å sammenbygge disse murene. Dersom denne løsningen velges kan det søkes om endring av tiltaket.

Bygningsmyndighetene vektlegger at anleggstiltakene som skal utføres må få en sikker og estetisk god utforming. Grunn- og terrengarbeid krever god kompetanse. Her skal utføres store murer og terrenginngrep i et sterkt skrånende terreng. Eventuelle mangler kan føre fra middels til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet. Prosjekteringen samt utførelsen av anleggstiltaket plasseres i tiltaksklasse 2. Plassering i tiltaksklasse 2 utløser også krav om obligatorisk uavhengig kontroll for geoteknikk, jf. SAK § 14-2.

VEDTAK:
I medhold av pbl. §§ 20-1 og 21-4 godkjennes Deres søknad om oppføring av tomannsbolig, natursteinmur samt utomhusanlegg på gnr. 14, bnr. 295, mottatt 19.11.15, på følgende vilkår:

1st Utvendige vann- og avløpsledninger:
Arbeidene må utføres i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK, av 2010, Normalreglement for sanitæranlegg, tekniske og administrative bestemmelser og VA/Miljø Blad. Det vises til forhåndsuttale vedrørende tilkobling til offentlig VA-ledningsnett fra seksjon VA datert 15.04.15, sak 2015/2521.

2nd Plassering:
Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med følgende godkjente kart og tegninger:

TYPE	DATERT	MOTTATT	JOURNALNR.

Situasjonskart	11.11.15	19.11.15	15/2605-10
Fasadetegninger	09.11.15	19.11.15	15/2605-10
Plantegninger	09.11.15	19.11.15	15/2605-10
Snittegninger	09.11.15	19.11.15	15/2605-10
Terrengprofiler	11.11.15	19.11.15	15/2605-10

Byggeavstand til nabogrense må være min. 4,0m og topp såle skal ikke overstige kote +33,1, med topp møne på kote +40,0, jf. pbl. § 29-4.

I medhold av pbl. § 29-4, 3. ledd, bokstav a, godkjennes mur oppført 0 m fra nabogrense mot bnr. 290 og 298, jf. erklæringer mottatt 19.11.15.

3rd Ansvarshavende:
I medhold av pbl. §§ 21-4, 22-3 og 23-3 godkjennes følgende foretak som ansvarshavende:

	FAGOMRÅDE	T	FIRMANAVN/SELVBYGGER	S	L
SØK	Ansvarlig søker	1	HEFØ Boligutvikling AS	X	
PRO	Hele tiltaket unntatt grunn- og terrengarbeid samt våtrom	1	HEFØ Boligutvikling AS	X	
	Våtrom	1	Aasebø Murerservice AS	X	
UTF	Utstikking, betong- og tømrerarbeid	1	HEFØ Boligutvikling AS	X	
	Våtrom	1	Aasebø Murerservice AS	X	
	Rørarbeid/sanitær inne/ute	1	Sotra Rør & Sanitær AS	X	
KTR	Lufttetthet	1	Bjørsvik takst og eiendom AS	X	
	Fuktsikring i våtrom	1	Hefø Bygg AS	X	

T = Tiltaksklasse / S = Sentral godkjenning / L = Lokal godkjenning

Prosjektering og utføring av grunn- og terrengarbeid plasseres i tiltaksklasse 2. Det må innsendes ny søknad om ansvarsretter for PRO og UTF for disse fagområdene for godkjenning før tiltaket igangsettes, da disse foretakene ikke har sentral godkjenning i tiltaksklasse 2. Det foreligger krav om uavhengig kontroll for geoteknikk. Søknad om ansvarsrett må innsendes for godkjenning før tiltaket igangsettes.

4th Øvrige merknader/ vilkår:
a) Forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK, av 2010, legges til grunn.
b) **Tiltaket kan ikke igangsettes før ansvarsretter for PRO og UTF for grunn- og terrengarbeider i tiltaksklasse 2 samt ansvarsrett for uavhengig kontroll for geoteknikk er godkjent.**
c) **Natursteinmur skal ha en god estetisk utforming.**
d) Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest:
   i) Offentlig veg må være opparbeidet i samsvar med plan fram til og langs den side av tomten hvor den har sin atkomst, jf. pbl. § 18-1.
   ii) Avkjørsel fra regulert offentlig veg må vært anlagt i samsvar med standardtegning 7 i Norm for kommunale veg-, vann- og avløpsanlegg 2006, dat. 22.06.06
   iii) Saksbehandlingsgebyr må være betalt.

e) Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest sendes kommunen når tiltaket er ferdig, jf. pbl. § 21-10.
f) Gebyr saksbehandling må innbetales. Regning ettersendes (sendes tiltakshaver).
g) Gebyr for tilknytning til offentlig vann- og avløp må innbetales før fysiske arbeider igangsettes. Ta kontakt med Tove Utkilen på telefon 56 15 81 36 eller e-post tove.utkilen@askoy.kommune.no for faktura.
h) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jf. pbl. § 21-9, 1. ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Er du part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Klagen må være sendt til kommunen innen 3 uker fra den dag du har mottatt informasjon om vedtaket. Klagen skal være skriftlig og begrunnet. Vedtaket kan i utgangspunktet gjennomføres straks selv om det er påklaget, men du har anledning til å søke om at arbeidet stanses inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. For mer informasjon om din rett til å klage se siste side.

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2015/2605.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
seksjonsleder

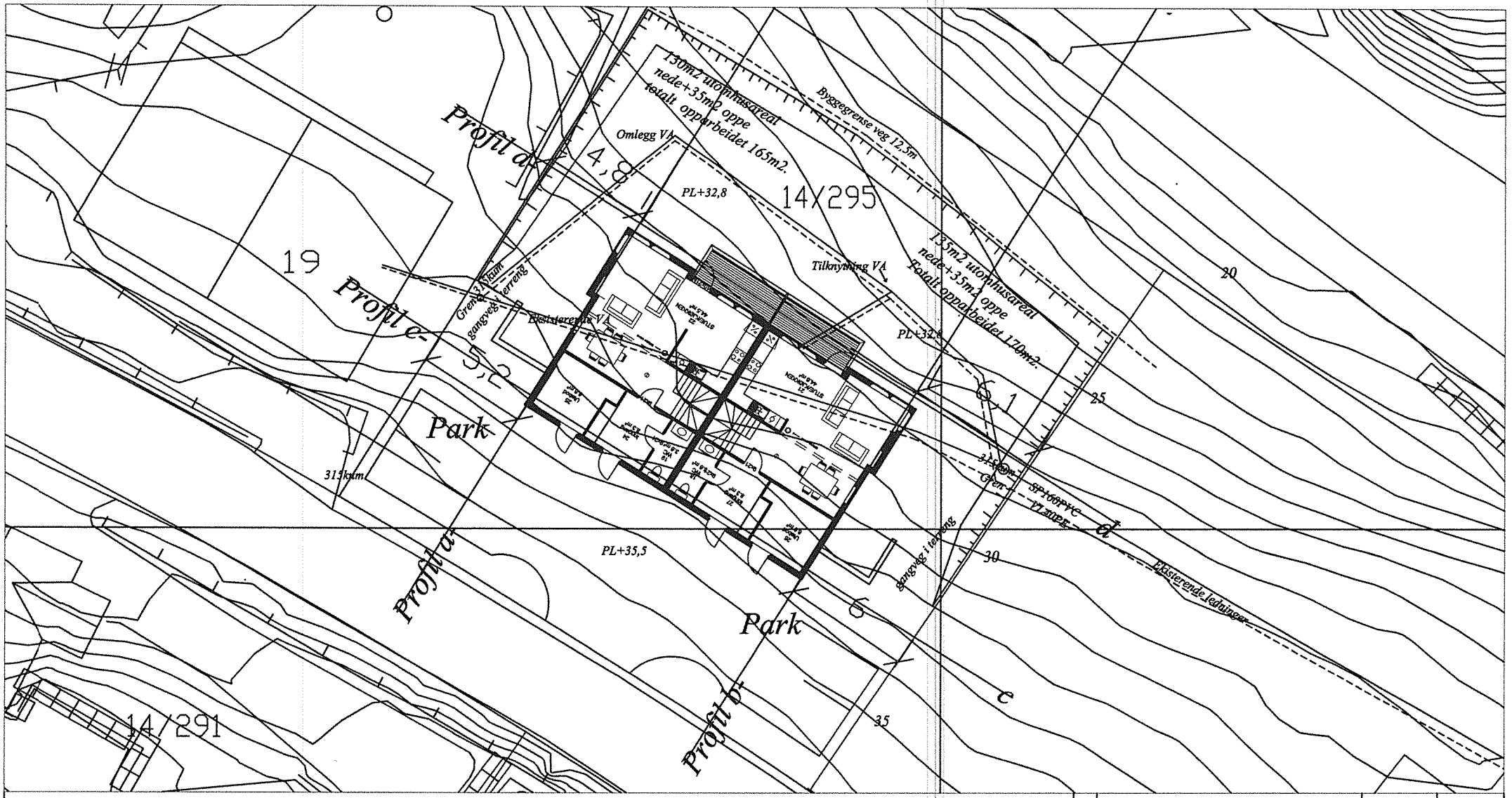
Wenche Solstrand
ingeniør, byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kopi til:

Statens Vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
Else Berit og John Henrik Kaland	Kleivagjerdet 13	5308	KLEPPESTØ
Rudi Soltvedt	Krokåsvegen 60D	5308	KLEPPESTØ

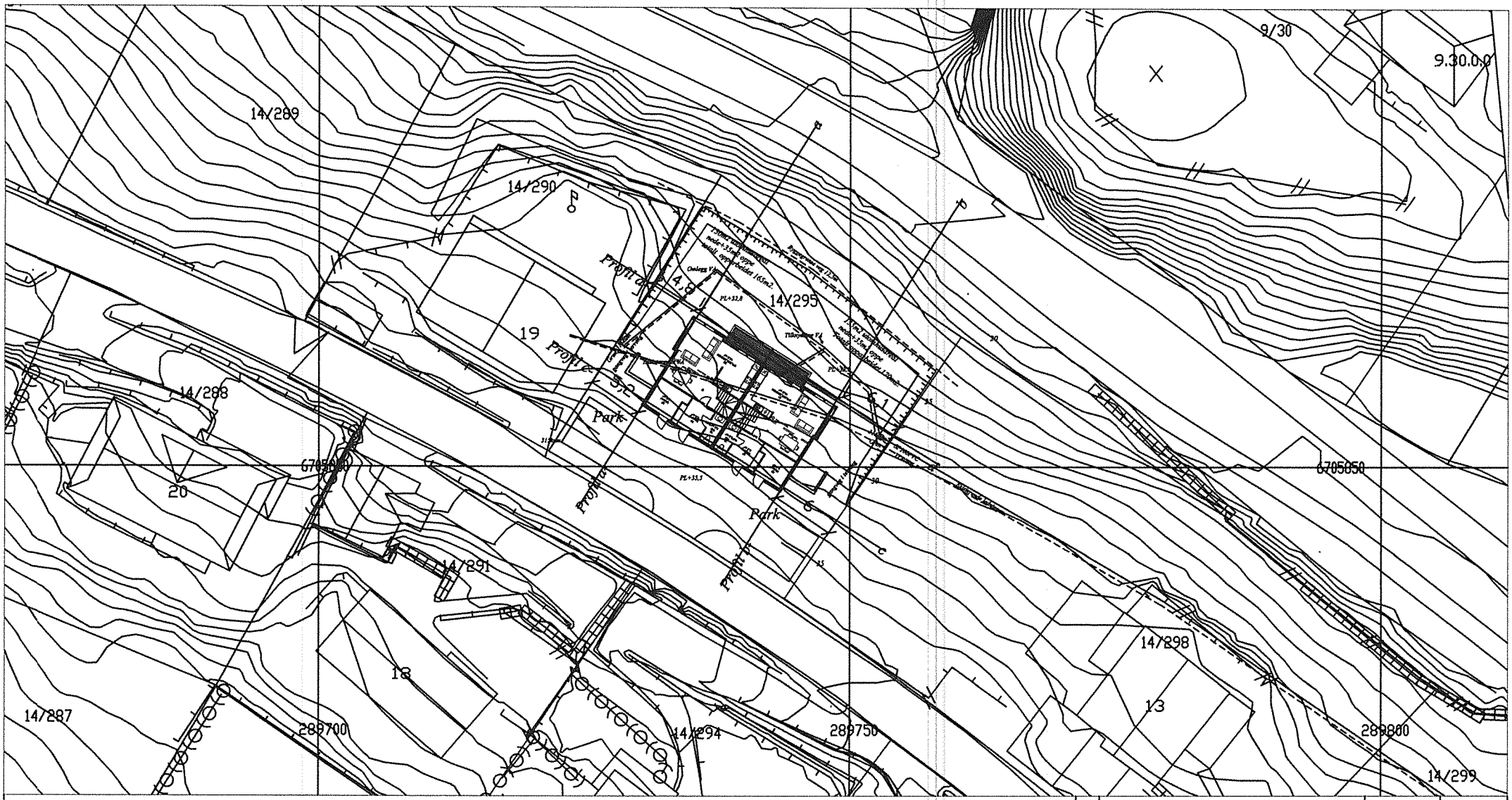
Informasjon om din rett til å klage på vedtaket	
Fvl. § 28 Hvem har rett til å klage?	Er du part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket.
Fvl. §28 Hvor skal klagen sendes?	Klagen skal adresseres til Fylkesmannen i Hordaland, men sendes til Askøy kommune. Klagen sendes til: Areal og samfunn, postboks 323, 5323 Kleppestø
Fvl. §§ 29-31 Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du har rett til å klage innen 3 uker fra den dag informasjon om vedtaket er kommet frem til deg. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Kommunen kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen kan ikke påklages videre.
Fvl. §§ 24 og 25 Kan jeg kreve begrunnelse?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er løpt ut. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dagen begrunnelsen er kommet frem til deg.
Fvl. § 32 Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig.
Fvl. §§ 31 og 42 Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Selv om du har rett til eller har klaget på vedtaket, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har imidlertid mulighet for å søke om at arbeidet ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og fylkesmannen kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet.
Fvl. § 11 Rett til å se dokumentene i saken og kreve veiledning	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ta kontakt med kommunens arkiv dersom du ønsker innsyn i dokumentene. Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette.
Fvl. § 36 Kostnader ved klagen	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du selv er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll.



Tomt 803,3kvm
BYA = 146,5kvm
BYA tilsvarer 18,2%-
Reg.plan tillater boligens grunnflate inntill $\frac{1}{5}$ av tomtens areal.

BYGGEMELDING

Tomannsbolig Gnr 14, Bnr 295	Tegn. TH Saksb. TH Godkj. TEF Dato 11.11.15	Målestokk 1: 250
Rudi Soltvedt	Prosjekt nr.	203
Situasjonsplan	Tegnings fil DWGSOSIKART	
HEFO Boligutvikling AS	Tegn.nr. A101	



Tomt 803,3kvm
BYA = 146,5kvm
BYA tilsvarer 18,2%-
Reg.plan tillater boligens grunnflate inntill $\frac{1}{5}$ av tomtens areal.

BYGGEMELDING

Rev.1

Tomannsbolig
Gnr 14, Bnr 295
Rudi Soltvedt
Situasjonsplan

Tegn. TH
Saksb. TH
Godkj. TEF
Dato 11.11.15

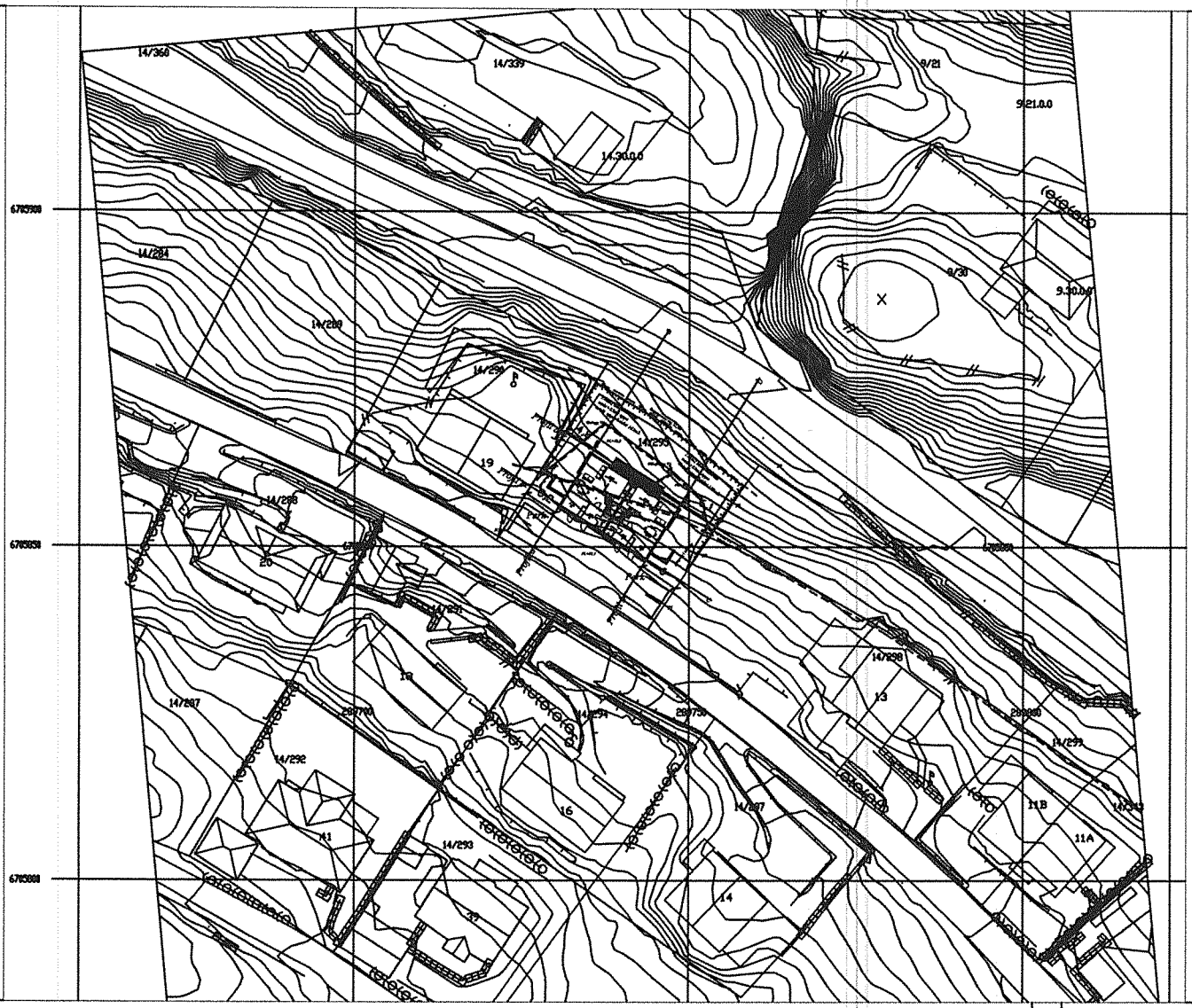
Målestokk 1:500

Prosjekt nr. 203

Tegnings fil DWGSOSIKART

Tegn.nr. A101

HEFØ BOLIGUTVIKLING AS



Tomt 803,3kvm
BYA = 146,5kvm
BYA tilsvarer 18,2%-
Reg.plan tillater boligens grunnflate inntill $\frac{1}{5}$ av tomtens areal.

BYGGEMELDING

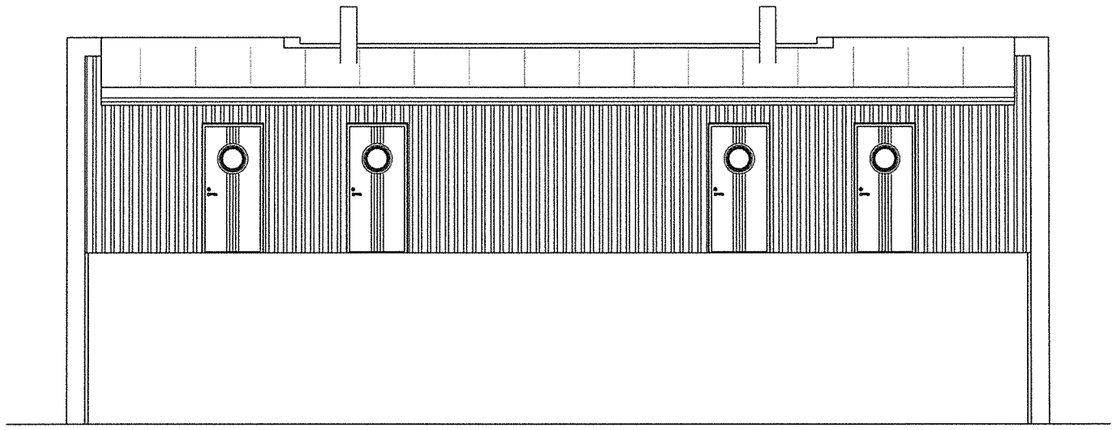
Rev.1

Tomannsbolig Gnr 14, Bnr 295	Tegn. TH Saksb. TH Godkj. TEF Dato 11.11.15
Rudi Soltvedt	Prosjekt nr. 203
Situasjonsplan	Tegnings fil DWGSOSIKART
HEFØ BOLIGUTVIKLING AS	Tegn.nr. A101

Målestokk 1:1000

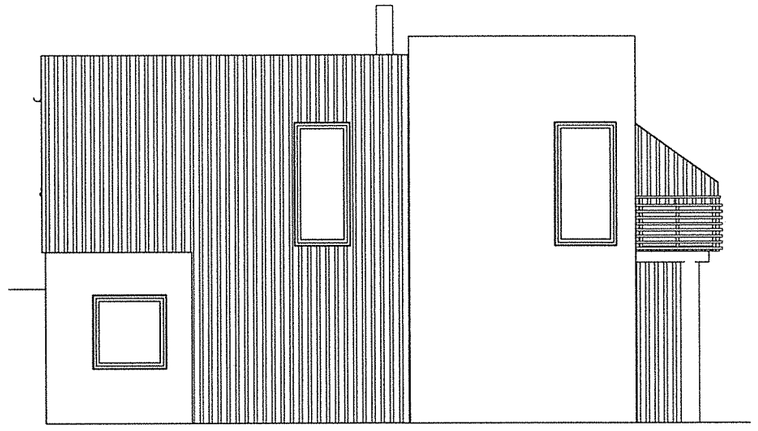
03

E1



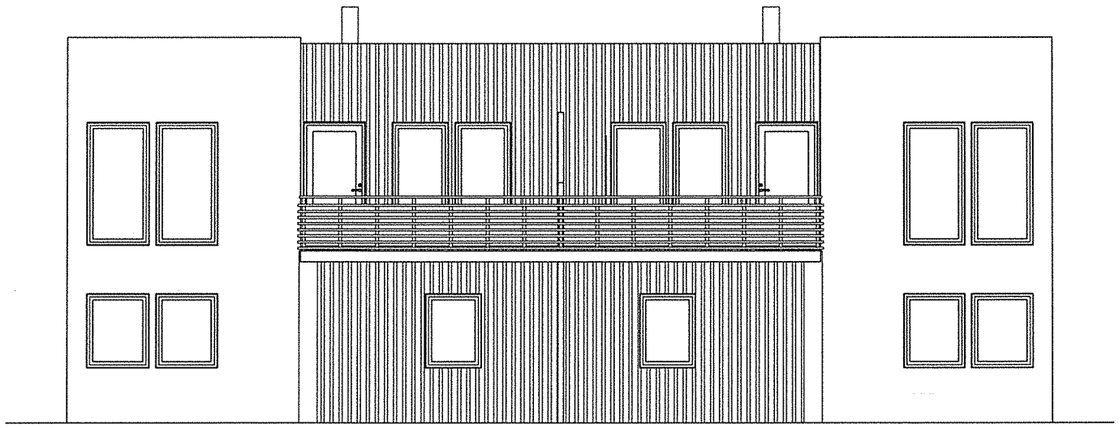
1 Sørvest

1 : 100



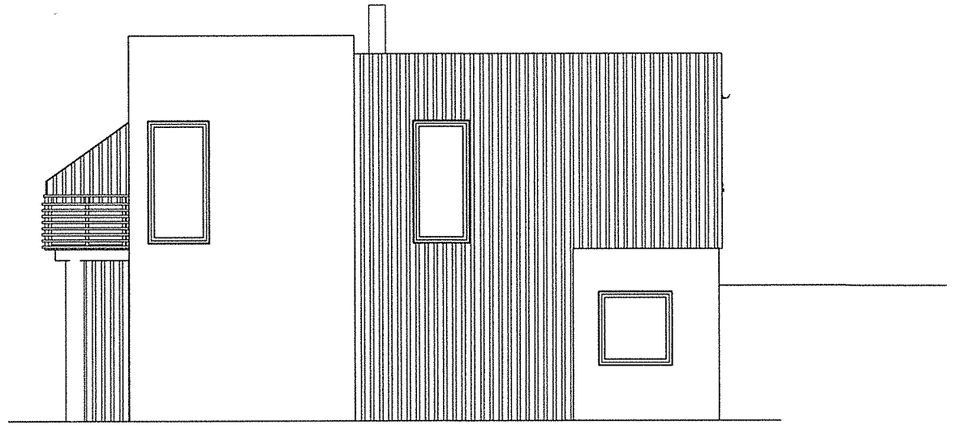
3 Sørøst

1 : 100



2 Nordøst

1 : 100



4 Nordvest

1 : 100

HEFØ BOLIGUTVIKLING AS

Besøksadresse:
Knausen Senter
Florvågvegen 109
5305 Florvåg

No.	Description	Date

TOMANNSBOLIG

Krokås

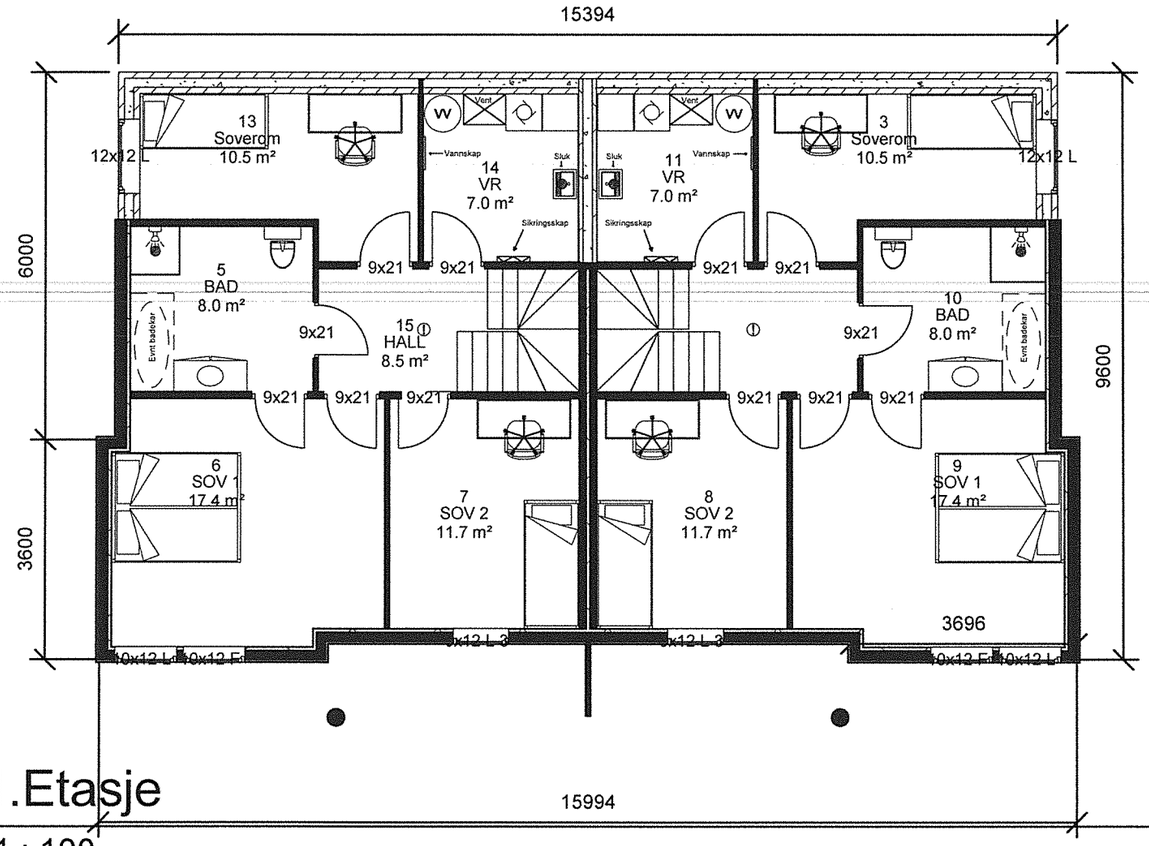
FASADER

Project number	203
Date	09.11.15
Drawn by	TEF
Checked by	TH

A102

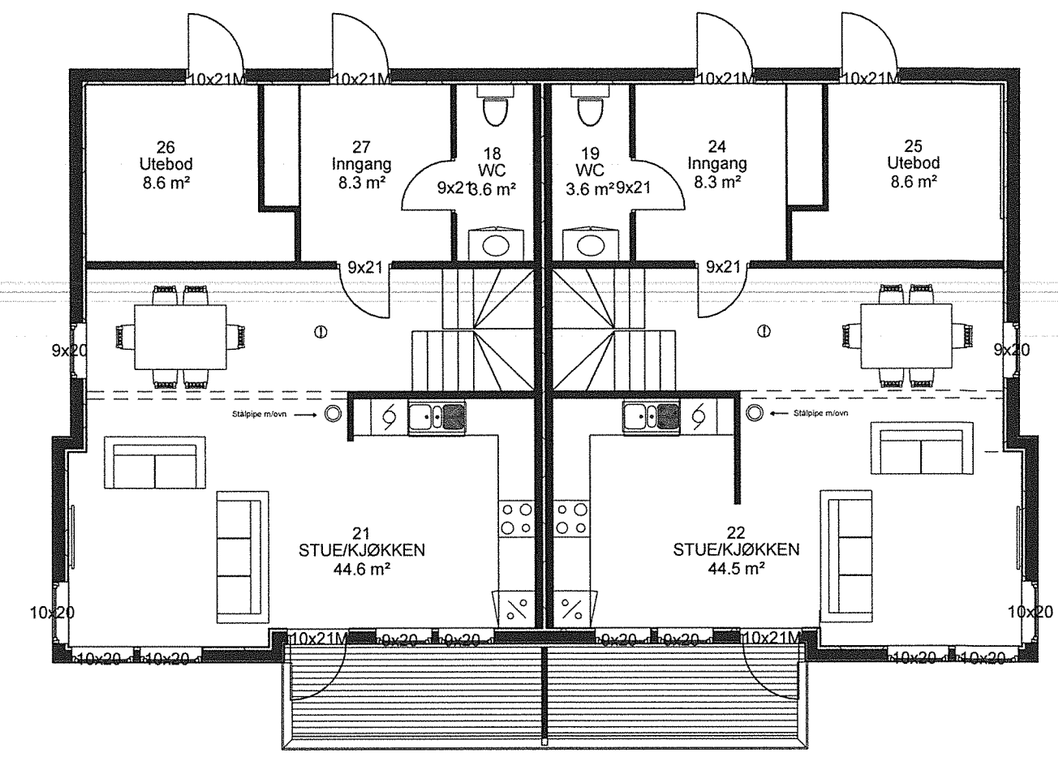
Scale 1 : 100

E2



1 1.Etasje

1 : 100



2 2. Etasje

1 : 100

HEFØ
BOLIGUTVIKLING AS

Besøksadresse:
Knausen Senter
Florvågvegen 109
5305 Florvåg

No.	Description	Date

TOMANNSBOLIG

Krokås

Plantegning

Project number	203
Date	09.11.15
Drawn by	TEF
Checked by	TH

A101

Scale 1 : 100

TINGLYST
17666
16.NOV.89
MIDHORDLAND
SORENSKRIVEREMBETE

Gnr. 161/86
4159

MÅLEBREV

Doknr: 17666 Tinglyst: 16.11.1989 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kommunens navn(ev.stempel)

ASKØY

Jnr 161/86

Målebrev nr 4159

Dagbokstempel

MÅLEBREV

Målebrev over—	Gnr	Bnr	Festenr	Bruksnavn
	14	295		"TOMT NR. 27, NORDRE KROKÅS"

Beskrivelse av forretningen (Dato,forretningens art,fra hvilken eiendom event. fradeling/bortfeste har skjedd)

Den 17/10-1986 ble det i medhold av delingsloven av 23.juni 1978 nr 70 holdt

KART OG DELINGSFORRETNING OVER EN PARSELL AV GNR. 14, BNR. 234; KROKÅS.

PARSELLEN ER UTSKILT I HENHOLD TIL GODKJENT REGULERINGSPLAN.

Forretningen ble rekvirert av—	Rekvirentens navn: A/S ASKØY TOMTESELSKAP
Bestyrer ved forretningen var—	Bestyrerens navn: SIGM. NORHEIM

Beskrivelsen går fram av målebrevkartet (areal,beliggenhet,grenser og tilstøtende eiendommer)

KLEPPESTØ den 5/9-1988

E. TUNGESVIK
AVD. LEDER

SIGM. NORHEIM
Event. sakbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing

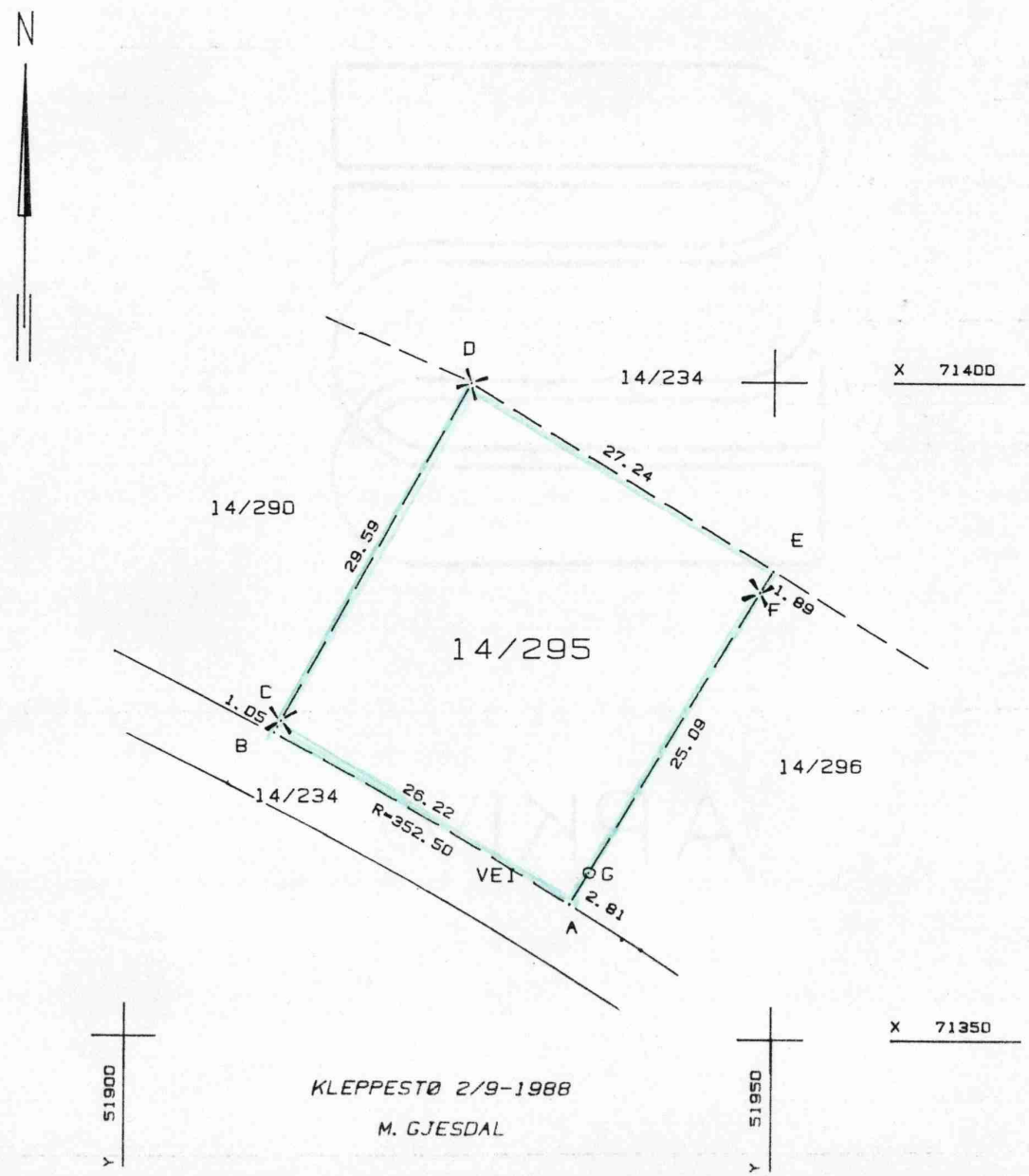
Tinglysingsstempel

Påtegninger

ASKØY KOMMUNE MÅLEBREVKART

GNR 14 BNR 295
KOORDINATSYSTEM NGO 1 KARTPLATE AF 057 1 28
MÅLESTOKK 1: 500 AREAL 803 m²
REPRESENTASJONSPUNKT X: 71380 Y: 51931

PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK	PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK
A	71360.22	51934.44			E	71385.64	51949.97		
B	71373.10	51911.62	-352.50		F	71384.03	51948.99		KORS
C	71374.02	51912.14		KORS	G	71362.62	51935.91		GODKJMRK
D	71399.78	51926.69		KORS					



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602160294
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964338442	ASKØY KOMMUNE	Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
131285	HARALDSEN CHRISTER L		KLEPPEGREND 38 D, 5308 KLEPPESTØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1247	14	295

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1247	14	295	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
1247	14	295	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 508630 Tinglyst: 15.05.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/508630/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 10:21

Side 1 av 7

Nullstill | Skriv ut...

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent

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

Ref.nr

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1247	Askøy	14	295		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
131285[redacted]	Christer Langeland Haraldsen	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	1	b	13				25				37				49			
2	B	1	b	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
2/5-17	Christer Haraldsen

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 10-2015 PDF Side av

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 365).

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bergen 2/5 2016	Christa Hanvold	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
14	295			Askøy

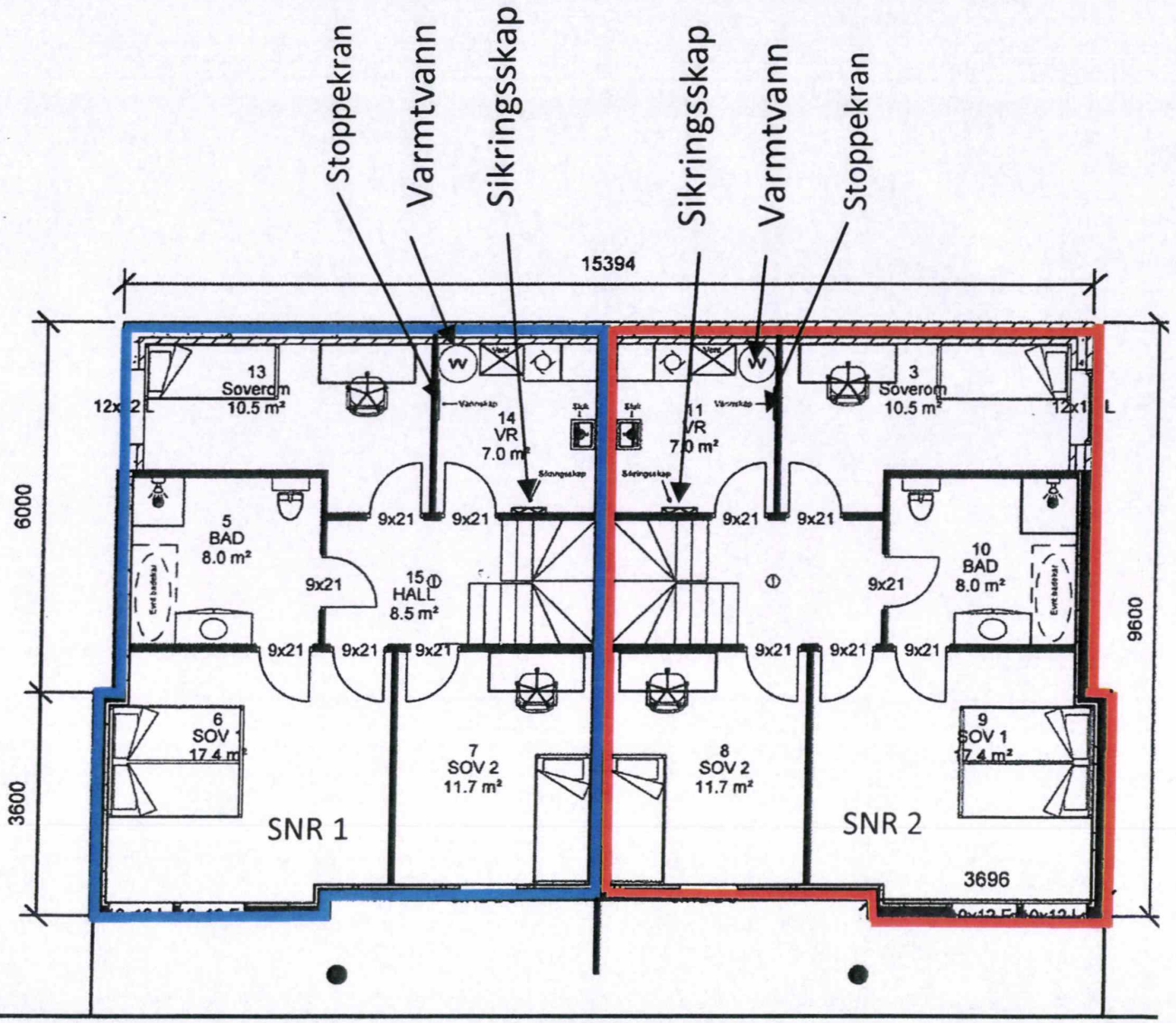
Dato	Stempel og underskrift
10.05.17	Kristi Solemslie Askøy kommune Areal og samfunn Klampavikv. 1, 5300 Kleppestø

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
2/5-17	Christin Hamblin



Seksjonering

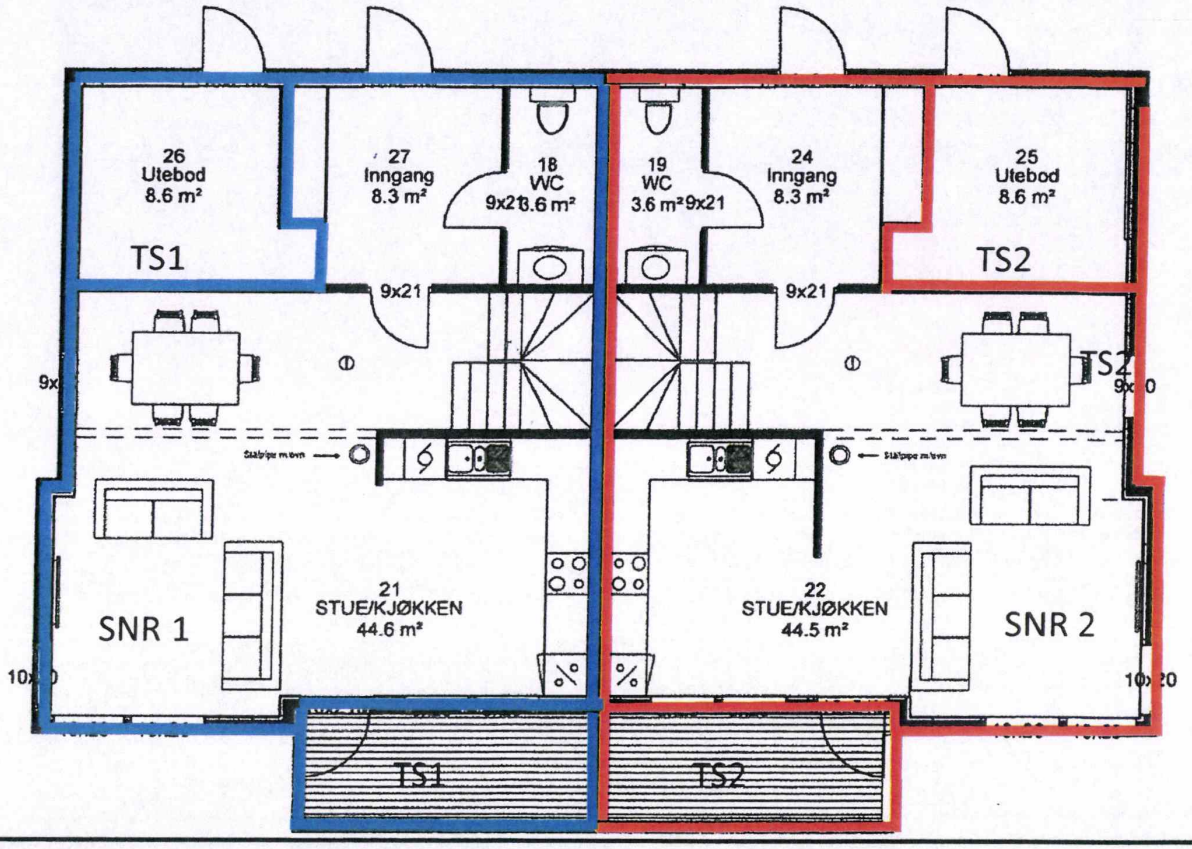
gnr 14 bnr 295 Askøy kommune

Målestokk 1:100

Hjemmelshaver: Christer L Haraldsen

1 etasje

E



Seksjonering

gnr 14 bnr 295 Askøy kommune

Målestokk 1:100

Hjemmelshaver: Christer L Haraldsen

2 etasje


14/290
N 6705875
19
14/295
17A
Snr 2
17B
Snr 1
Felles uteareal
N 6705850
/291
14/294
E 289725
N
Oversiktsplott
10.05.2017
Målestokk 1:250
Askøy kommune - Seksjon Oppmåling

K J Ø P E K O N T R A K T

DAGBOKFØRT
012875 24.SEP.87
MIDHORDLAND
SORENSKRIVEREMBETE

mellom

A/S Askøy Tomteselskap

og

Invest Bygg A/S, personnr.:

som i dag har gjort denne avtale:

1.

TOMTEN.

a) A/S Askøy Tomteselskap (selgeren) forplikter seg til å overdra til Invest Bygg A/S (kjøperen) tomt nr. 27 i tomtefeltet Nordre Krokås i Askøy kommune på de vilkår som nevnt nedenfor.

Tomten er en parsell av gnr. 14, bnr. 234, men vil ved kart- og delingsforretning få eget bnr. Nå b.nr. 295

b) Tomten er tegnet på reguleringskartet merket Nordre Krokås, Askøy.

Planen er stadfestet den 10.07.75.

På grunnlag av reguleringskartet er tomten, beregnet å være ca. 0,8 da. Det går fram av reguleringsplan hvordan tomten er avgrenset.

2.

SELGEREN SINE PLIKTER

a) Selgeren vil sørge for at anlegg for vei, vann og avløp blir opparbeidet i samsvar med vedtatte planer.

Selgeren skal bare opparbeide veier som tjener flere tomter (fellesveier).

Plikten til å opparbeide anlegg for vann og avløp gjelder bare hovedledningene og stikkledningene fra disse frem til utenfor veikant.

b) Der ledningene ikke ligger i vei, skal stikkledningene føres ut fra hovedledningene. Selgeren er ikke pliktig å legge dem frem til tomtegrensen selv om grensen ligger et stykke fra hovedledningene.

Selgeren peker ut tilknytningspunkt for vann og avløp. Stikkledning kan være lagt for en tomt, men kan også være felles for flere tomter. Det blir tatt forbehold om endrede tilknytingspunkt som følge av endringer i planene.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/12875/50
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 10:20

Strømkabel blir ført frem til tomtegrensen.

c) Selgeren tar ikke på seg snørydding og annet vedlikehold av vei frem til tomten.

d) Selgeren er ikke ansvarlig for om vegetasjon på tomten blir ødelagt ved anleggsarbeider. Likeledes er han uten ansvar om anleggsarbeidene blir forsinket.

e) Kjøperen har befart tomten og overtar den i den stand den er. Selgeren er bare ansvarlig for oppfylling av plikter som er særskilt fastsatt i denne kontrakten. Andre forhold som har noe å si for utnytting av tomten er selgeren ikke ansvarlig for.

f) Selgeren er ikke ansvarlig for om kommunen senere skulle endre reguleringsplanen.

3.
OVERLEVERING.

Når selgeren mener at tomten er byggeklar, skal han straks melde fra om det til kjøperen. Når slik melding er gitt, går risikoen for hendelige/tilfeldige skader på tomten med tilhørende anlegg over på kjøperen.

Arbeidet på tomten kan først begynne når gravetillatelse/byggetillatelse foreligger og vilkårene ellers etter kontrakten punkt 5a er oppfylte.

4.
KJØPESUMMEN.

a) Kjøpesummen er kr. 79.800,- (Kfr. pkt. 5b).

b) Selgeren tar forbehold om at kjøpesummen kan bli regulert dersom det kommer tilleggskostnader som tomteselskapet ikke har kunnet påregne. Slike kostnader kan f.eks. være streik, konkurs, naturkatastrofe.

Dersom endelig areal i målebrev oppgir annet areal på tomten enn nevnt i pkt. 1, gir dette ikke grunnlag for endring i kjøpesummen.

c) Kjøperen må selv betale de avgiftene og gebyrene som kommunen fastsetter for tilknytting til offentlig avløpsledning, vannledning, strømforsyning, oppmåling og evnt. tinglysingskostnader.

5.
BETALINGSFRIST.

a) Minst halvdelen av kjøpesummen med tillegg for gebyrer og avgifter frafaller til betaling når kjøperen skriver under denne kontrakten.

Resten av kjøpesummen skal han betale mot skjøte fri for pengeheftelser.

b) Ved betaling av noen del av kjøpesummen senere enn 1.01.87 skal kjøperen betale et tillegg som utgjør 14% rente p.a. av det som blir betalt senere enn denne dagen. Denne renten er til dekking av kapitalkostnader m.m. i feltet. Rentefoten kan selgeren regulere i forhold til endringene i de kapitalkostnadene som er knyttet til tomtefeltet.

6.
HEVING.

Dersom kjøperen betaler kjøpesummen mer enn en måned for sent, kan selgeren heve avtalen mot å refundere det kjøperen alt har betalt uten rentetillegg. Selgeren kan gjøre fradrag for dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Selgeren er ikke pliktig å betale for arbeid kjøperen har utført på tomten.

7.
RÅDERETTER I TOMTEFELTET.

a) Kommunen har rett til uten vederlag å strekke lavspentlinjer og å legge ledninger for vann, kloakk, drenasje og elektrisitet over tomten. Televerket har likeledes rett til fremføring av telefonledninger over tomten. Samme rettigheter har de ovennevnte når det gjelder plassering av master, hydranter, koblingsbokser, sluker o.l. Etter at ledninger og kummer m.v. er lagt, kan tomtekjøperne ikke uten samtykke fra kommunen sin tekniske etat foreta endringer i terrenget slik at disse innretningene blir liggende urimelig dypt eller får mangelfull dekning. Kummer og sluker skal ikke overfylles, og dersom tomteeieren foretar terrengendringer som fører til heving eller senking må han selv koste det.

Det er ikke anledning til å bygge eller plante større vegetasjon, ha murer eller gjerder i trasseen for ledningene, og det kan ikke kreves erstatning for slikt om det blir ødelagt under tilsyn/vedlikehold. Videreføring eller annet nødvendig arbeid med ledningene.

b) Både kommunen, el.verket og Televerket har rett til å foreta vedlikehold av de ledninger m.m. som er lagt over tomten. Den som utfører gravearbeidet plikter å sette terrenget i tilsvarende stand som det var før graving tok til.

c) Kjøperen er pliktig til å la andre tomter i feltet føre stikkledninger for vann, avløp og kabelgrøfter over tomten etter planer godkjent av bygningsrådet. Kjøperen har samme rett overfor de andre tomtene i feltet. Arbeidet skal utføres uten at det blir gjort skade på de andre eiendommene.

d) Når reguleringsplanen, stikkledningsplanen eller denne kontrakten gir to eller flere tomter pålegg om å opparbeide felles, privat stikkledning og/eller vei, kan den eller de som gjennomfører anlegget kreve at de andre tomtene skal knyttes til anlegget og svare sin del av anleggskostnadene før det blir satt i gang byggearbeid på disse tomtene. Kostnadene som må dokumenteres, skal fordeles med en lik del på hver av de tomtene som blir knyttet til anlegget.

e) Kjøperen overtar selgeren sin eventuelle gjerdeplikt mot tomten. Hver tomteeier kan sette opp gjerde/hekkskille mellom tomtene. Da skal naboen svare halvdelen av kostnadene med oppsetting og vedlikehold. Kjøperen må likevel svare alle kostnadene med gjerde/hekkskille mot fellesareal.

Gjerde eller annen form for innhegning må være i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser. Gjerde, mur, hekk o.l. må ikke settes opp nærmere regulert veikant enn 1,5 m.

Det blir ellers vist til reglene i lov om nabogjerder.

f) Kjøperen må også ellers innrette seg etter gjeldene reguleringsbestemmelser.

8.
OVERDRAGELSE/TILBAKESKJØRING AV TOMTER

a) Overdragelse av tomten i ubebygd stand krever tomteselskapets samtykke. Tomteselskapet har forkjøpsrett til tomten dersom kjøperen ønsker å selge den ubebygd. Selskapet må innen 3 måneder etter at det har fått melding om salget si fra om selskapet ønsker å benytte forkjøpsretten.

b) Dersom selgeren gjør forkjøpsretten gjeldende, skal han betale innen en måned etter at han har krevd å få kjøpe tomten.

Dersom tomten blir tilbakeført ubebygd, skal selgeren betale kjøpesummen (jfr. pkt. 4) med tillegg for renter i samsvar med den til enhver tid gjeldende rente for innskudd på vanlige sparevilkår p.t. 5% p.a.

Kjøperen må svare tinglysingsgebyr, dokumentavgift m.m.

Er det gjort arbeid på tomten, kan kjøperen få refusjon i den grad arbeidet vil være til nytte for neste kjøper.

c) Dersom partene ikke blir enige om verdien av utført arbeid på tomten, skal denne fastsettes ved voldgift. Voldgiftsretten skal være lensmannen eller den han oppnevner og en representant fra hver av partene.

Kostnader med voldgiftsavgjørelse blir delt likt mellom partene.

Den som til enhver tid er eier av tomten har alle rettigheter og plikter etter denne kontrakten. Ved videresalg må derfor kjøperen underrette selgeren om hvem som er den nye eieren.

9.
SÆRLIGE MERKNADER.

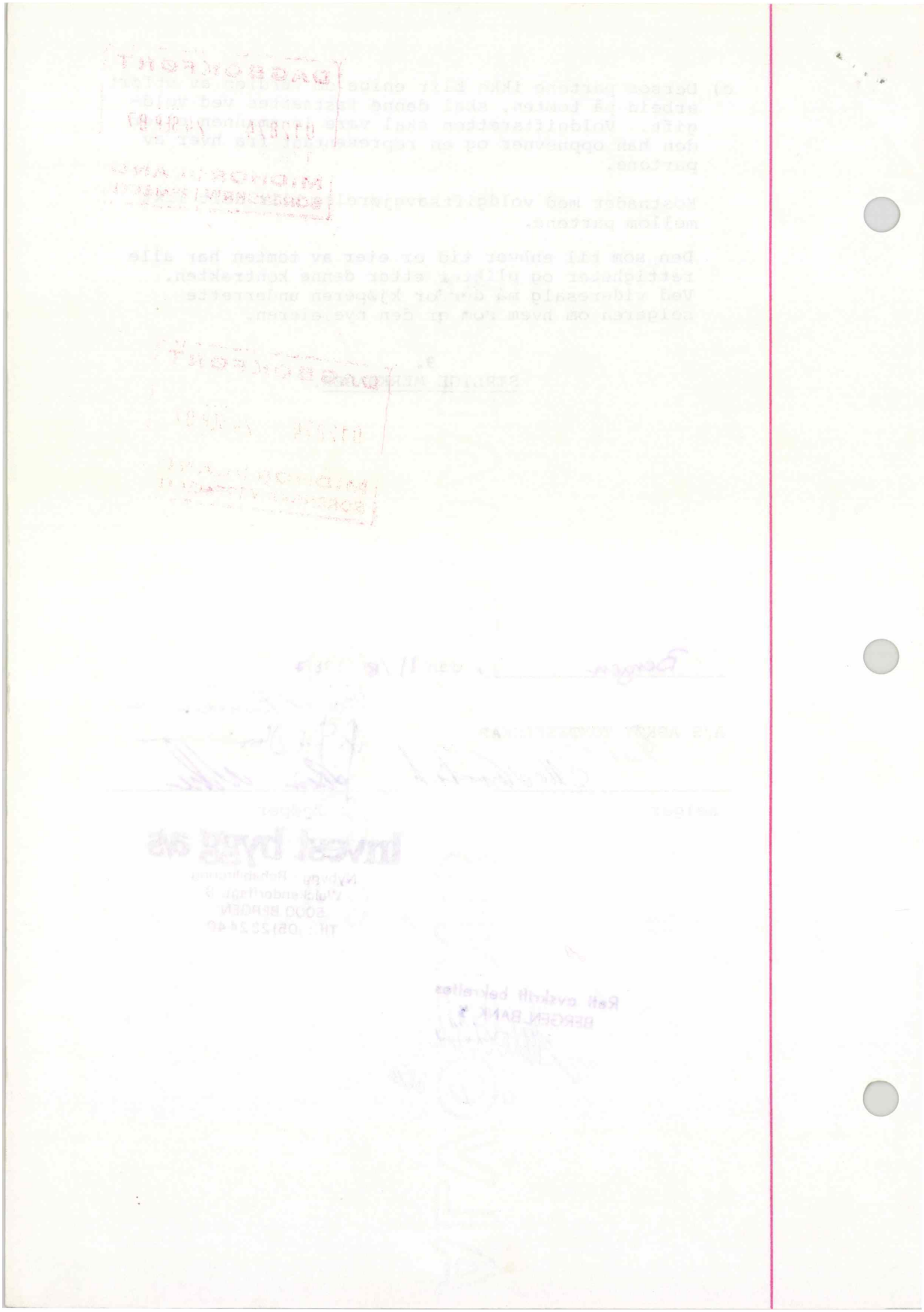
Bergen, den 11/8 1987

A/S ASKØY TOMTESELSKAP

selger kjøper

Invest bygg a/s
Nybygg - Rehabilitering
Walckendorffsgt. 8
5000 BERGEN
Tlf.: (05) 23 24 40

Rett avskrift bekreftes
BERGEN BANK



Energiattest



Adresse **Kleivagjerdet 17A, 5308 KLEPPESTØ**	
Dato for energimerking **21.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314465**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300534258**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **295**
Seksjonsnummer **2**	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 **2017**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **135,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **129,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 199 kWh**



Kleivagjerdet 17A, 5308 KLEPPESTØ

Detaljering

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

Kleivagjerdet 17A, 5308 KLEPPESTØ

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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