

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig med carport

Populær og familievennlig
beliggenhet

TUNRAPPVEGEN 14





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

- Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

Sarpsborg

- Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KLEPP

Innholdsrik enebolig med carport beliggende i et attraktivt og familievennlig område.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tunrappvegen 14, 4351 KLEPPE

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 1900, i Klepp kommune

Prisantydning: 4.890.000,-

Omkostninger: 123.340,-

Totalpris: 5.013.340,-

Kommunale avgifter: 24.110,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 5/3

BRA: 144 m²

BRA-i: 134 m²

Garasje/Parkering: I carport og på egen grunn.

Tomt: 336.3 m²

Energimerke: Energiklasse: [!*]**Energimerke farge**!] C.

INNHold

2	5	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	166		
Vedlegg	Budskjema		

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Kjersti Birkeland**



Kjersti Birkeland
Eiendomsmegler
Mobil: 977 75 784
E-post: birkeland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

KJERSTI BIRKELAND

Din lokale megler

Kjersti Birkeland er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010, og kjenner Jæren som sin egen bukselomme. Hun er oppvokst på Jæren og har et stort nettverk og en unik forståelse av det lokale markedet, noe som gjør henne i stand til å identifisere hvem som er på jakt etter akkurat din bolig.

Kjersti er en entusiastisk megler med øye for detaljer, og hun er svært opptatt av at både selger og kjøper føler seg sett og ivaretatt gjennom hele prosessen. Hun er en god menneskekjenner som trives godt med folk og er opptatt av å bygge tillit.

Med Kjersti på laget får du en megler som bryr seg, og hennes mål er alltid å berike sine kunder gjennom en trygg og positiv opplevelse.

Skal du selge bolig, kan du stole på at Kjersti leverer høy kvalitet, gir profesjonell oppfølging, har høy faglig kompetanse og oppnår det beste resultatet på dine vegne.

Velg Kjersti Birkeland for en trygg og vellykket bolighandel – din lokale megler som alltid setter dine interesser først.



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet – akkurat som Jæren selv.

Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
E-post: jaeren@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren. Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og

forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg!



KLEPP

Kommune: Klepp / Område: Klepp

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tunrappvegen 14 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Verdalen på Klepp. Området er kjent som et trygt og etablert boligområde, og er et populært valg for barnefamilier som ønsker gode oppvekstvilkår og nærhet til hverdagens fasiliteter.

Fra boligen er det kort gangavstand til Sørhella barnehage, mens både Bore skule og Bore ungdomsskule ligger innen kort avstand. I samme område finner man også Bore idrettshall og kunstgressbane, som gir gode muligheter for et aktivt fritidsliv for både barn og voksne.

Jærhagen kjøpesenter ligger kun en kort kjøretur unna, og tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, spisesteder og alt man trenger i det daglige. For den som pendler, er det gode bussforbindelser i nærområdet med videre forbindelse til Klepp stasjon, hvor toget har hyppige avganger mot både Stavanger og



OFFENTLIG TRANSPORT

 Kløvervegen Linje X44, 59, 62	3 min  0.3 km
 Øksnavadporten stasjon Linje L5	11 min  7.2 km
 Stavanger Sola	21 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min  25.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Verdalen PostNord	6 min  0.6 km
Rema 1000 Verdalen Post i butikk	8 min  0.7 km

VARER/TJENESTER

 Jærhagen	13 min 
 Apotek 1 Lerka	13 min 

SPORT

 Kjøpmannsbrotet - Ballbinge Ballspill	5 min  0.5 km
 Sollia ballløkke Ballspill	14 min  1.2 km
 MOVA Klepp	11 min 
 Robust Trening Bryne	12 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Kleppeloen parkering	8 min 
--	---

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en
del av deg



Egersund.

Dette er en beliggenhet som kombinerer rolige og trygge
omgivelser med nærhet til skoler, barnehager, fritidstilbud,
handel og gode kommunikasjonsmuligheter.

SKOLER

Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	13 min  1 km
Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	16 min  1.4 km
Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	16 min  1.5 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	17 min  1.5 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	22 min  2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	9 min  5.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min  7.2 km

BARNEHAGER

Sørhellet barnehage (1-6 år) 75 barn	2 min  0.2 km
Myrsnibå barnehage (1-5 år)	3 min 
Sporafjell barnehage (1-5 år) 164 barn	8 min  0.7 km



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens
hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du
enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket
startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med
Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL TUNRAPPVEGEN 14

Vi starter utendørs – Boligen har carport samt to utvendige boder.

Tomten er opparbeidet med plen, hellelagt terrasse og asfaltert gårdsrom.

Parkering

I carport og på egen grunn.

Tomtestørrelse

336,30 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med plenareal, hellelagt terrasse og asfaltert gårdsrom.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig som er oppført med ringmuren i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning.
Taket har pultaksform tekket med asfalt takbelegg.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vindu og dører med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3 og 19 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det registreres råteskade i ett vannbord.
Karmene i vinduer er værslitte og det er sprekker i trevirket.
Det registreres skade i innvendig vinduskarm på et soverom, og svelling i 1 foring på vaskerom.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for taktekking og undertak, noe som medfører økt risiko for slitasje og utettheter over tid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er ikke registrert luftespalter i takutstikk, luftingen av takkonstruksjonen kunne derfor ikke bekreftes.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Det registreres rustavrenninger fra innfesting samt værslitasje og krakelering i overflatebehandlingen på dørkarm.

Innvendig > Overflater - gulv
Det registreres stedvis overflateslitasje og gliper i gulv.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er registrert iring inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > 1. Etasje, del 1 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Våtrom > 1. Etasje, del 1 > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Våtrom > 1. Etasje, del 1 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.
Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Våtrom > 1. Etasje, del 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og

innredning
Det er påvist mindre svellinger på innredning mot dusj, og bunnplaten.

Kjøkken > 2. Etasje, del 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter.
Det registreres mindre svellinger i bunnplate under vask, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

Kjøkken > 1. Etasje, del 2 > Kjøkken > Overflater og innredning
Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter, noe som vurderes som normal bruksslitasje iht. alder.
Det registreres svelling og oppsvulming på undersiden av benkeplaten over oppvaskmaskinen. Skaden er typisk for fukt og vanddamp som slipper ut når maskinen åpnes etter bruk.

Kjøkken > 1. Etasje, del 2 > Kjøkken > Avtrekk
Det registreres at fettfilter i kjøkkenventilator mangler.

Våtrom > 2. Etasje, del 2 > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Kant til dusj er høyere enn terskel ved dør.

Våtrom > 2. Etasje, del 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke membranoppbrett på terskel.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

Våtrom > 2. Etasje, del 2 > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
Det registreres stedvis overflateslitasje og krakelering på vegger.

Våtrom > 2. Etasje, del 2 > Vaskerom > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
Det laveste punktet på gulvet er i midten, dermed vil vann ikke ha en naturlig vei til sluk og kan forekomme vannansamling i midten av gulvet.

Våtrom > 2. Etasje, del 2 > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran

og sluk
Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Duo Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 30. september 2026)





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom

Innhold

- 1. Etasje, del 1: Entré, bad/vaskerom, soverom.
- 2. Etasje, del 1: Stue/kjøkken.
- 1. Etasje, del 2: Entré, stue, kjøkken.
- 2. Etasje, del 2: Gang, 2 soverom, bad, vaskerom.

Areal

Bruksareal:

- 1. etasje
- BRA-i: 67 kvm
- BRA-e: 10 kvm
- Total BRA: 77 kvm

- 2. etasje
- BRA-i: 67 kvm
- Total BRA: 67 kvm

Terrasse- og balkongareal:

- 1. etasje: 23 kvm

- 2. etasje: 4 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Varmepumpe i stue, ellers elektrisk.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

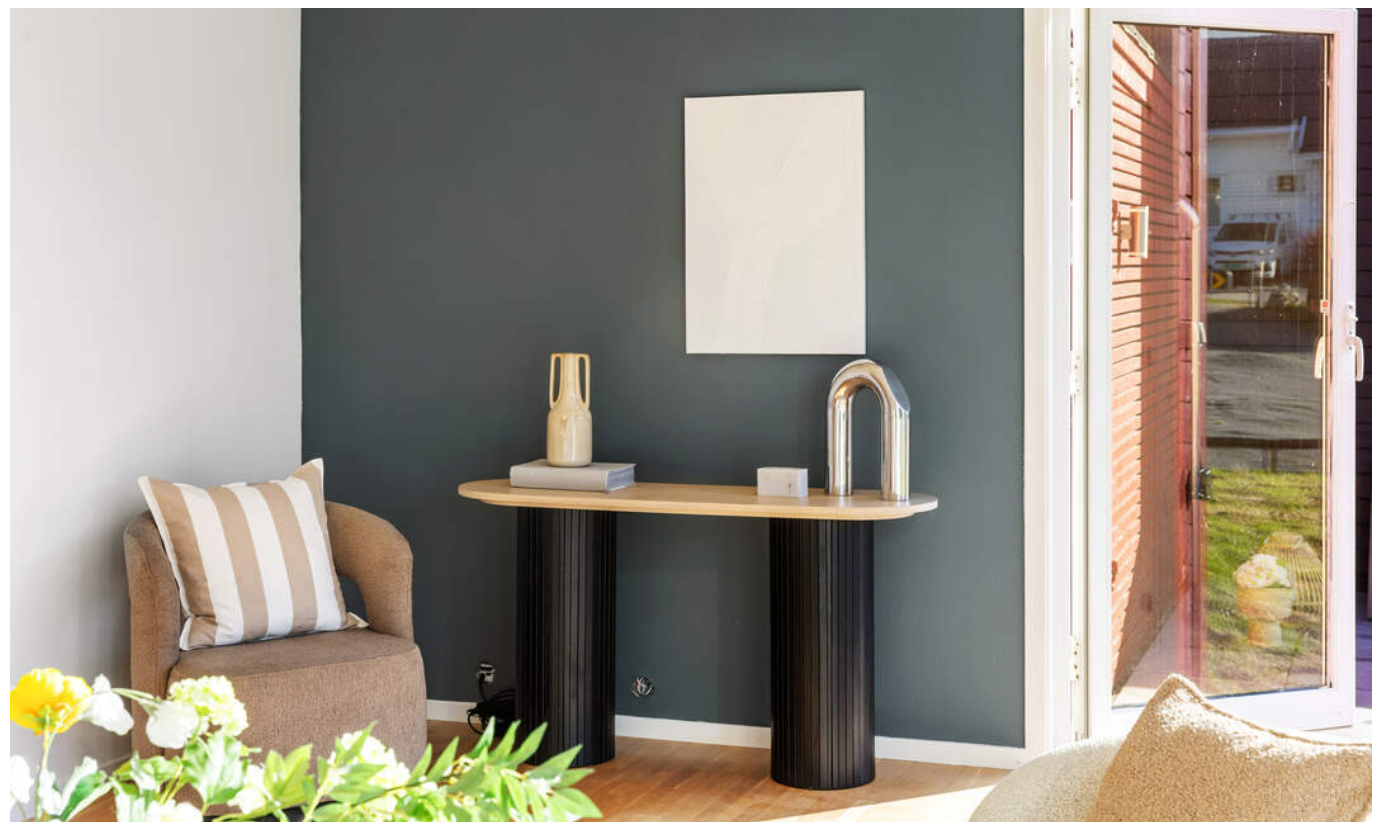
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





STUE



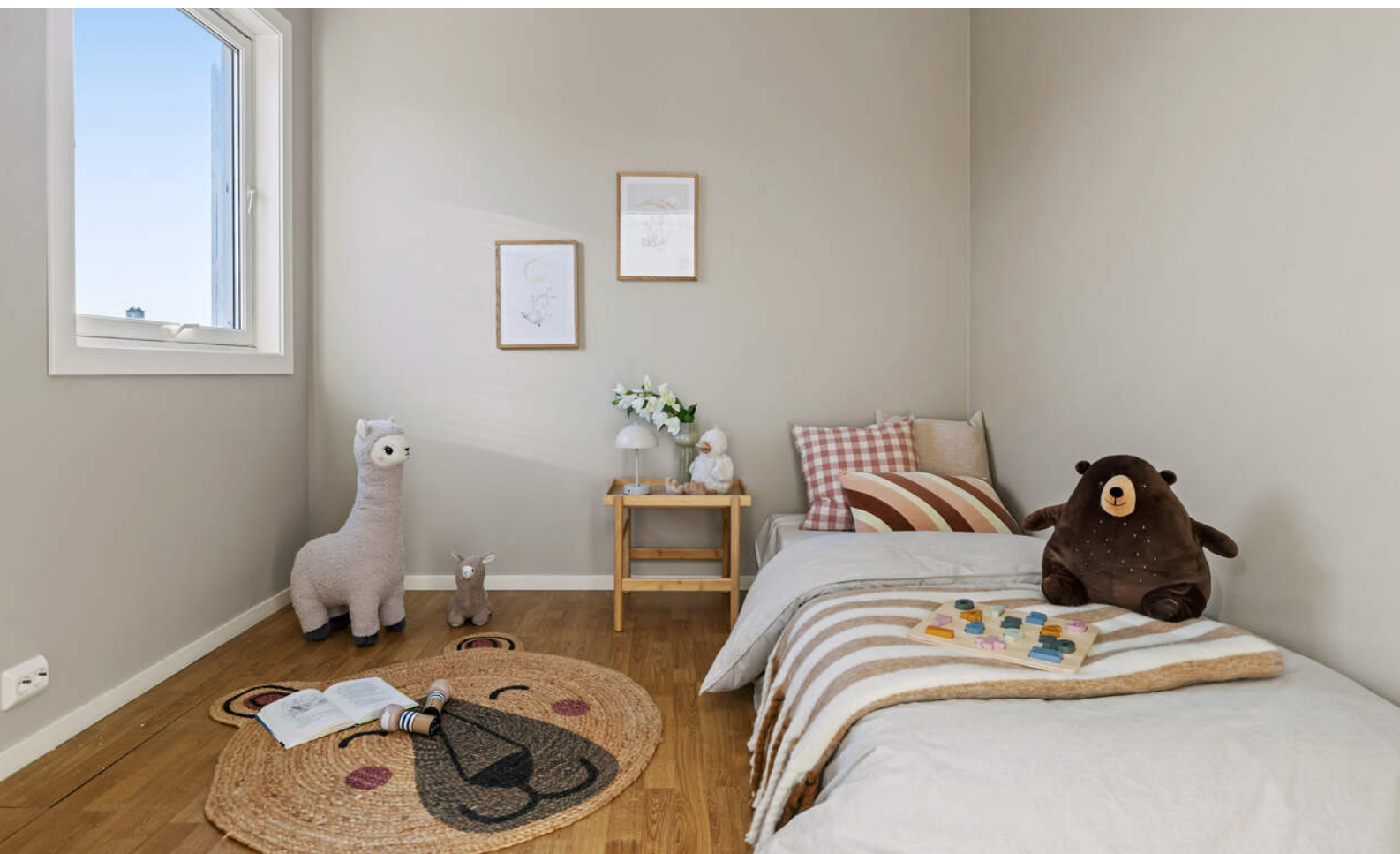


KJØKKEN



SOVEROM









1. ETASJE

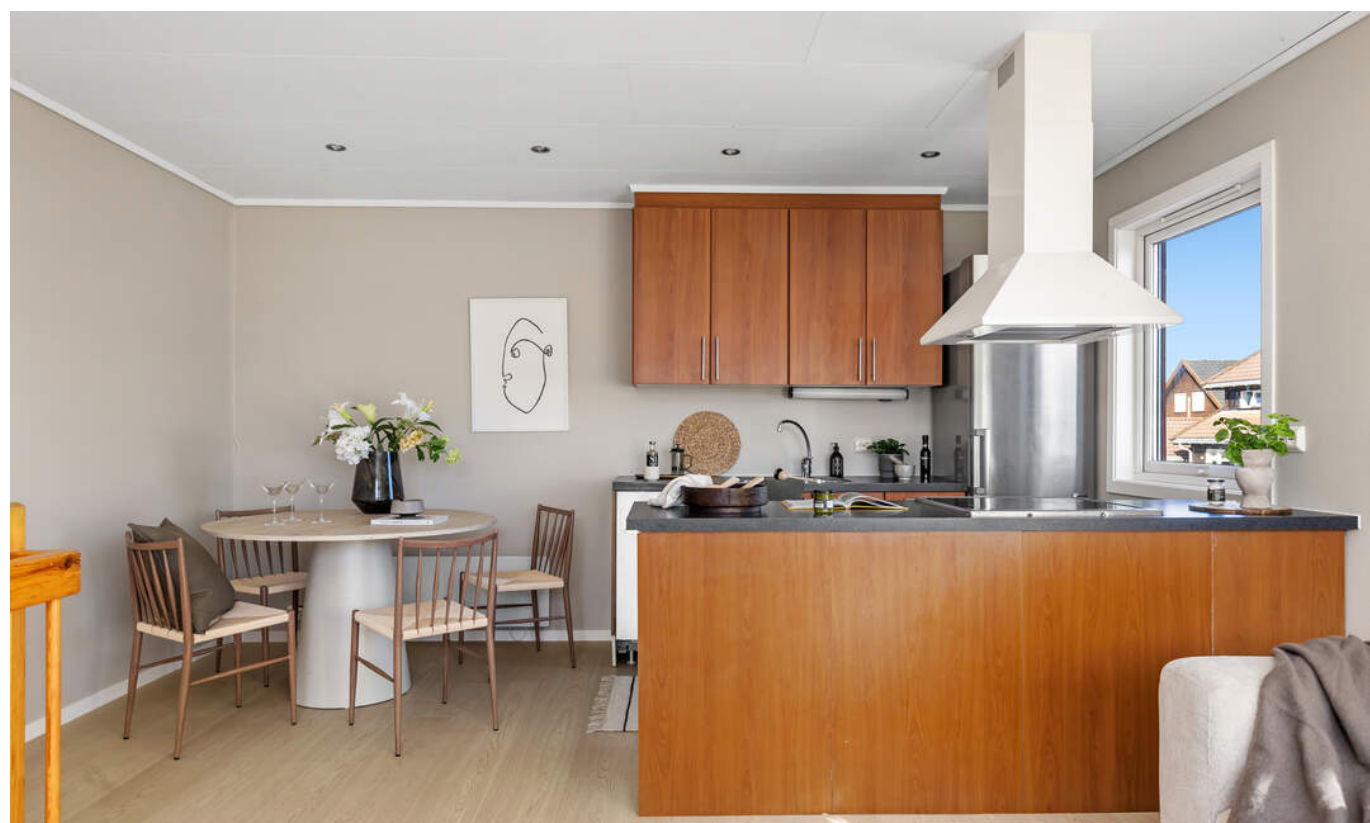
Førtse etasje: Inngangsparti, soverom og bad.



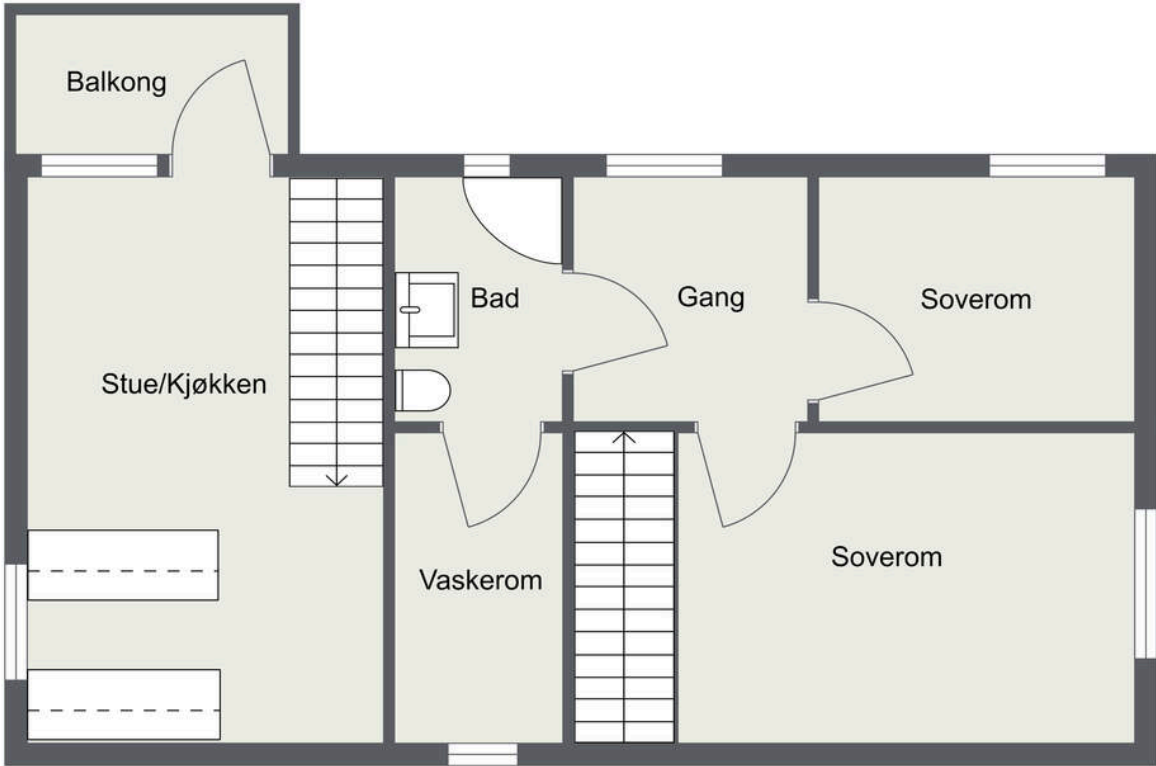
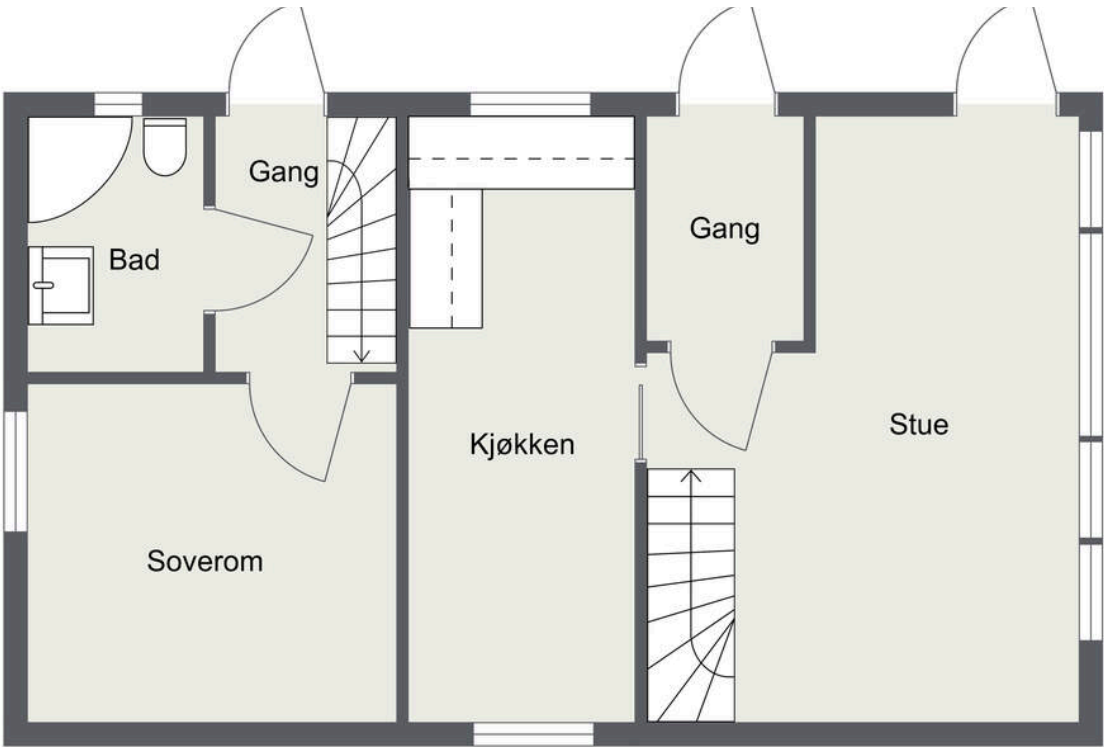


2. ETASJE





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
336,30 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med plenareal, hellelagt terrasse og asfaltert gårdsrom.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.122.831,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.491.324,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
24.110,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse
Ferdigattest og godkjente tegninger viser enebolig med garasje. Boligen er i dag vertikaldelt og innredet som to separate enheter. Det foreligger ikke dokumentasjon på at dagens løsning er godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til forholdet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 04.02.2005 som omhandler Tunrappvegen 14.



Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at boligens faktiske utforming avviker fra kommunalt godkjente tegninger og ferdigattest. Eiendommen er godkjent som enebolig, mens den i dag er innredet som to separate enheter. Det foreligger ikke dokumentasjon på at oppdelingen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til forholdet, herunder kostnader til eventuell søknadsprosess, tilpasninger eller tilbakeføring dersom dette skulle bli påkrevd av kommunen.

Det er oppført to utvendige boder på eiendommen, mens godkjente tegninger viser én bod. Det foreligger ikke dokumentasjon på at den ekstra boden er godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til forholdet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 4. februar 2005

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

1120/1/1900:
06.10.2004 - Dokumentnr: 8707 - Bestemmelse om gjerde

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan

Kjerneinformasjon

ID: 2022001
Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022–2033, arealdelen
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delareal: 336 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Hensynssone: H190
Sikring: Andre sikringssoner

Reguleringsplan

ID: 2210
Navn: Sørhellet
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.05.2003

Delareal: 336 m²
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Vei/Vann/Avløp
Offentlig

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom



på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 23. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 890 000,00 (Prisantydning)

4 890 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

122 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

123 340,00 (Omkostninger totalt)

5 013 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeplingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet

med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det

forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Eivind Ravndal

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 60 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kommunale opplysninger kr 5 000, Markedspakke kr 12 450, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 360, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 360, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 17 675
Sum vederlag kr. 112 260
Sum utlegg og andre utgifter kr. 18 580
Totalt kostnadsoverslag kr. 130 840
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
29.9.2026

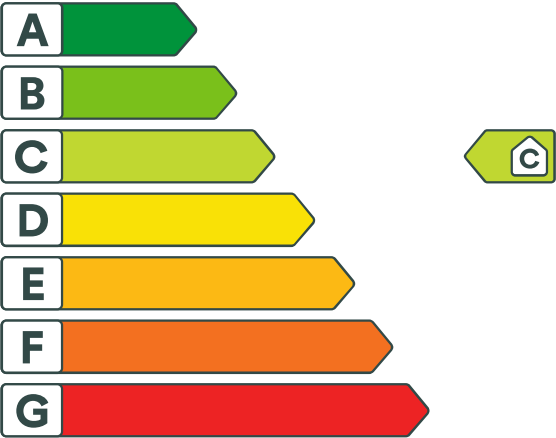
VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Adresse Tunrappvegen 14, 4351 KLEPPE	
Dato for energimerking 05.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-327441
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19150674
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 1900
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2005	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 134,0 m²	Oppvarmet bruksareal 134,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
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 146,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 136,70 kWh/m²	Totalt levert pr. år 18 318 kWh
---------------------------------	------------------------------------

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring
Tunrappvegen 14, 4351 KLEPPE

03 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse Tunrappvegen 14	Postadresse Tunrappvegen 14	Enhetsnummer
----------------------------	--------------------------------	--------------

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?

Kjøpt prosjektert i 2004, ferdig 2005.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg bodde selv i 2005, 2016-2017, 2020 og 2024.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Ravndal, Eirvind

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger



23

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Boligen har en utleiedel som ikke er godkjent. Parallelt med oppstart av salgsprosess av boligen, startes det også søknadsprosess for bruksendring. Kleppe kommune er klar over utleiedelen, men har ikke gitt pålegg om endring.

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

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

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 64562695



Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eivind Ravndal	2026-07-03

Identification

 Eivind Ravndal

Tilstandsrapport



Enebolig
Tunrappvegen 14 , 4351 KLEPPE
KLEPP kommune
gnr. 1, bnr. 1900

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 08.07.2026 Rapportdato: 30.09.2026 Oppdragsnr.: 13152-1369 Referansenummer: TC9714
Foretak: Duo Takst AS Takstingeniør: Simen Sabalis



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TUNRAPPVEGEN 14

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Simen Sabalis

simen@duotakst.no
413 65 416



Medansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no
902 97 450



PROAKTIV.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**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 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

Rekkehus som er oppført med ringmuren i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning.
Taket har pultaksform tekket med asfalt takbelegg.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vindu og dører med 2-lags isolerglass.

Boligen fremstår med normal stand iht. alder.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket har asfaltpapp som takteking og er besikttet fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er utført som pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av duk.
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
Det er ytterdør i treverk og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.
Nytt rekkverk er montert i 2026.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulvene har parkett.
Vegger og himlinger er utført med malte plater.
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.
Innvendig trapper er en lakkert.

VÅTROM [Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje, del 1 › Bad/vaskerom

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 13 mm.
Våtrommet har skjult vannnett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon styrt av bryter på vegg.

Våtrom › 2. Etasje, del 2 › Bad

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 1 mm fall fra gulv ved dør til dusj.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og

gulv, samt plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 2. Etasje, del 2 › Vaskerom

Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall fra gulv ved dør til sluk er på 2 mm.
Våtrommet har synlig vannnett sjikt med våtromstapet på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken › 2. Etasje, del 1 › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. Etasje, del 2 › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og kobberrør, besikttet i rørskap.
Det er innvendige avløpsrør av plast fra byggeår.
Det er balansert ventilasjon i del 2, og naturlig ventilasjon i del 1, med avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er 2 stk, ca. 200 liters varmtvannstanker fra 2019 og 2026.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Bygningen har ringmur i betong.
Terrenget omkring boligen har fall bort fra bygningskroppen.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

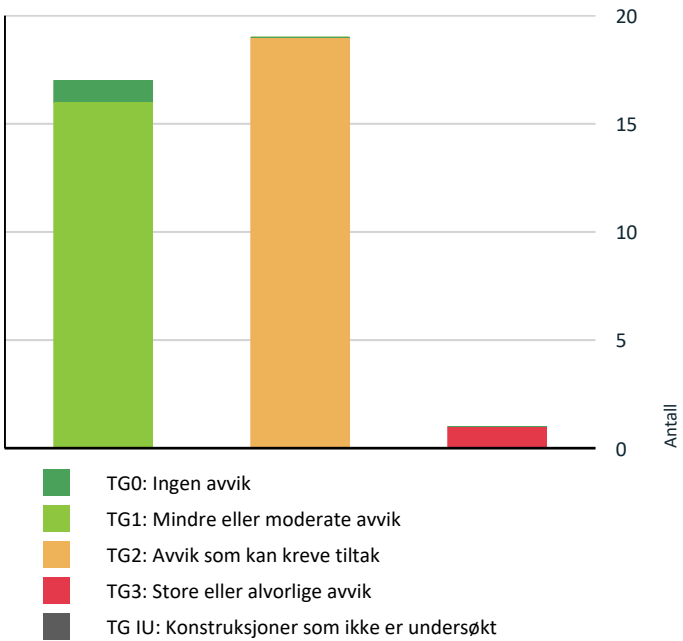
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fremlagte tegninger avviker fra dagens planløsning.
Tegningene viser boligen som én boenhet, mens boligen i dag er delt vertikalt i to separate boenheter over to etasjer.

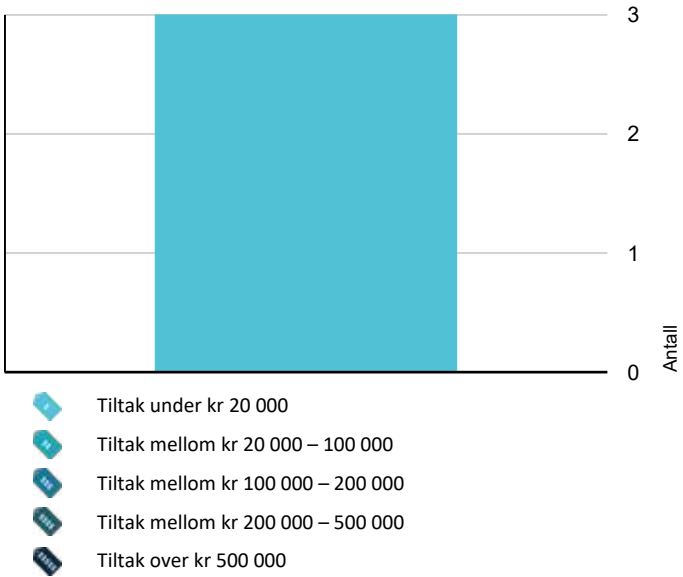
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Det registreres råteskade i ett vannbord. Karmene i vinduer er værslitte og det er sprekker i trevirket. Det registreres skade i innvendig vinduskarm på et soverom, og svelling i 1 foring på vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for taktekking og undertak, noe som medfører økt risiko for slitasje og utettheter over tid.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er ikke registrert luftespalter i takutstikk, luftingen av takkonstruksjonen kunne derfor ikke bekreftes.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Det registreres rustavrenninger fra innfesting samt værslitasje og krakelering i overflatebehandlingen på dørkarm.



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Det registreres stedvis overflateslitasje og gliper i gulv.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er registrert iring inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Våtrom > 1. Etasje, del 1 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.



Våtrom > 1. Etasje, del 1 > Bad/vaskerom > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100) Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.



Våtrom > 1. Etasje, del 1 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm. Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.



Våtrom > 1. Etasje, del 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre svellinger på innredning mot dusj, og bunnplaten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkken > 2. Etasje, del 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter. Det registreres mindre svellinger i bunnplate under vask, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.



Kjøkken > 1. Etasje, del 2 > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter, noe som vurderes som normal bruksslitasje iht. alder. Det registreres svelling og oppsvulming på undersiden av benkeplaten over oppvaskmaskinen. Skaden er typisk for fukt og vanddamp som slipper ut når maskinen åpnes etter bruk.



Kjøkken > 1. Etasje, del 2 > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det registreres at fettfilter i kjøkkenventilator mangler.



Våtrom > 2. Etasje, del 2 > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100) Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Kant til dusj er høyere enn terskel ved dør.



Våtrom > 2. Etasje, del 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke membranoppbrett på terskel. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.



Våtrom > 2. Etasje, del 2 > Vaskerom > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Det registreres stedvis overflateslitasje og krakelering på vegger.



Våtrom > 2. Etasje, del 2 > Vaskerom > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100) Det laveste punktet på gulvet er i midten, dermed vil vann ikke ha en naturlig vei til sluk og kan forekomme vannansamling i midten av gulvet.



Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 2. Etasje, del 2 > Vaskerom > Vanntett sjikt, [Gå til side](#)**
membran og sluk
Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av [Gå til side](#) anlegget.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har asfaltpapp som taktekking og er besiktiget fra bakkenivå.

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.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for taktekking og undertak, noe som medfører økt risiko for slitasje og utettheter over tid.

Konsekvens/tiltak

- Økt alder gir høyere risiko for utettheter. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Fremstod uten synlige skader eller mangler ved befaring.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i aluminium er 30 - 50 år.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som pulttak med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Det er derfor ikke mulig å inspisere selve takkonstruksjonen, utover visuelle observasjoner fra underliggende etasje samt utvendig.

Vurderingen er basert på synlige forhold på befaringsdagen, og tilstandsgrad er satt ut fra bygningens alder og eventuelle påviste avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert luftespalter i takutstikk, luften av takkonstruksjonen kunne derfor ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak

- Lufting av takkonstruksjonen anbefales kontrollert nærmere. Mangelfull lufting kan føre til fukt / kondens i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler. Det opplyses at det er skiftet foringer og lister på 7 vinduer. (For nærmere info konferer med eier.)

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det registreres råteskade i ett vannbord.
- Karmene i vinduer er værslitte og det er sprekker i trevirket.
- Det registreres skade i innvendig vinduskarm på et soverom, og svelling i 1 foring på vaskerom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskaden kan utvikle seg videre ved fortsatt fuktpåvirkning. Det anbefales å skifte skadet vannbord og overflatebehandle nytt treverk for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vær og fukt.
- Anbefaler overflatebehandling og jevnlig vedlikehold, manglende tiltak kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av materialet.
- Skade på innvendig vinduskarm er hovedsakelig estetisk og påvirker ikke vinduets funksjon. Kan utbedres ved behov. Svelling i foringene indikerer at materialene har vært utsatt for fuktpåvirkning. Anbefaler å avklare årsaken til fuktpåvirkningen og skifte skadet foring ved behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i vannbord



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det registreres rustavrenninger fra innfesting samt værslitasje og krakelering i overflatebehandlingen på dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Værslitasje og krakelering gir redusert beskyttelse av overflaten og kan føre til økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales å behandle rust, utbedre krakeleringene og overflatebehandle karmen.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Nytt rekkverk er montert i 2026.



INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene har parkett. Det opplyses at ny parkett er lagt i stue/kjøkken i 2. etg, og gang/entre i 1. etg i 2026.

Toppdekker og overflater i bolig med stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

- Vurdering av avvik:**
- Det registreres stedvis overflateslitasje og gliper i gulv.

- Konsekvens/tiltak**
- Slitasje på innvendige overflater har i hovedsak estetisk betydning. Vedlikehold og overflateutbedring kan utføres etter behov.

Tilstandsrapport



nytt gulv i entre/gang



nytt gulv i stue/kjøkken



gulv i del 2 med slitasje

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger er utført med malte plater. Det opplyses at enkelte rom er malt i 2026. Toppdekker og overflater i bolig med stedvis noe brukslitasje i toppdekker.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Det er ikke foretatt nivelleringer av etasjeskille/gulv mot grunn.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapper er en lakkert. Trappen fremstår i funksjonell stand. Normal bruksslitasje må påregnes.



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE, DEL 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



1. ETASJE, DEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist sprekker i fliser.
 - Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

- Konsekvens/tiltak**
- Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
 - Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
 - Riss og sprekker i flisfuger kan redusere tettheten i våtsonen og gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales utbedring av skadde fuger og jevnlig oppfølging for å begrense risiko for videre skader.

Tilstandsrapport



Sprekk i flis



Skade i flisfug



Krakelering i flisfug

1. ETASJE, DEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 13 mm.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
 - Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
 - Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

- 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.
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
 - Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
 - Registrert bom i flis gir økt risiko for sprekk / skade ved belastning eller dersom gjenstander faller mot overflaten. Ved sprekk eller bom (hulrom) kan forholdet utbedres ved injisering med egnet bindemiddel (for eksempel Bi-imp).
 - Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
 - Det anbefales å fjerne skadet fuge og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

Tilstandsrapport



1. ETASJE, DEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

- Vurdering av avvik:**
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
 - Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
 - Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.
 - Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

- Konsekvens/tiltak**
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
 - Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
 - Manglende tilgang til membranoppbrett ved terskel medfører usikkerhet rundt høydeforskjell til tettesjikt ved dør. Utilstrekkelig høydeforskjell kan øke risikoen for vann ut av våtrommet ved lekkasje.

- Anbefaler nærmere kontroll ved anledning.
- Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE, DEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mindre svellinger på innredning mot dusj, og bunnplaten.

- Konsekvens/tiltak**
- Mindre skader eller swelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
 - Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE, DEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon styrt av bryter på vegg. Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.



1. ETASJE, DEL 1 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



2. ETASJE, DEL 2 > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

2. ETASJE, DEL 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

2. ETASJE, DEL 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 1 mm fall fra gulv ved dør til dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Kant til dusj er høyere enn terskel ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

2. ETASJE, DEL 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk TUNRAPPEGEN 14

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke membranoppbrett på terskel. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• For lav eller manglende membran oppbrett gir redusert sikkerhet mot vann på gulv og øker risikoen for vanninntrengning/overløp ved større vannmengder.



2. ETASJE, DEL 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE, DEL 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



2. ETASJE, DEL 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



2. ETASJE, DEL 2 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.



2. ETASJE, DEL 2 > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis overflateslitasje og krakelering på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Krakelering og overflateslitasje gir redusert overflatebeskyttelse mot fuktighet. Det anbefales å utbedre og overflatebehandle veggene ved behov.

Tilstandsrapport



2. ETASJE, DEL 2 > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall fra gulv ved dør til sluk er på 2 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
- Det laveste punktet på gulvet er i midten, dermed vil vann ikke ha en naturlig vei til sluk og kan forekomme vannansamling i midten av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Dette kan medføre vannansamling på gulvet ved lekkasje eller vannsøl. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

2. ETASJE, DEL 2 > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales jevnlig visuell kontroll.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales jevnlig visuell kontroll.
- Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE, DEL 2 > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

2. ETASJE, DEL 2 > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



2. ETASJE, DEL 2 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE, DEL 1 > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

- Vurdering av avvik:**
- Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter.
 - Det registreres mindre svellinger i bunnplate under vask, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

- Konsekvens/tiltak**
- Anbefaler enkel utbedring/overflatebehandling ved behov, forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.
 - Det anbefales å montere egnet aluminiumsfolie/fuktbeskyttelse under benkeplaten over oppvaskmaskin for å redusere fuktpåvirkning. Uten tiltak kan fukt og vandndamp over tid medføre ytterligere skade på materialene.



2. ETASJE, DEL 1 > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



1. ETASJE, DEL 2 > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

- Vurdering av avvik:**
- Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter, noe som vurderes som normal bruksslitasje iht. alder.
 - Det registreres svelling og oppsvulming på undersiden av benkeplaten over oppvaskmaskinen. Skaden er typisk for fukt og vanndamp som slipper ut når maskinen åpnes etter bruk.

- Konsekvens/tiltak**
- Anbefaler enkel utbedring/overflatebehandling ved behov, forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.
 - Det anbefales å montere egnet aluminiumsfolie/fuktbeskyttelse under benkeplaten over oppvaskmaskin for å redusere fuktpåvirkning. Uten tiltak kan fukt og vanndamp over tid medføre ytterligere skade på materialene.



1. ETASJE, DEL 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

- Vurdering av avvik:**
- Det registreres at fettfilter i kjøkkenventilator mangler.

- Konsekvens/tiltak**
- Manglende fettfilter medfører at fett og smuss lettere avsettes i ventilatoren og kanalene. Det anbefales å montere nytt fettfilter tilpasset ventilatoren.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og kobberør, besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er innvendige avløpsrør av plast fra byggeår.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon i del 2, og naturlig ventilasjon i del 1, med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

For å sikre god luftkvalitet og tilfredsstillende luftutskiftning i boligen anbefales det generelt å legge til rette for luftgjennomstrømning mellom rom, eksempelvis ved bruk av flate terskler eller andre løsninger som gir fri luftpassasje.

- Vurdering av avvik:**
- Det er registrert iring inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

- Konsekvens/tiltak**
- Fukt i aggregat bør følges opp over tid for å hindre videre skadeutvikling. Anbefaler nærmere kontroll av ventilasjonstekniker

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er 2 stk, ca. 200 liters varmtvannstanker fra 2019 og 2026.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Varmtvannsbereder tilkoblet via støpsel medfører økt risiko for varmgang og elektrisk feil.
Det anbefales å etablere fast tilkobling ved installasjon av ny bereder.

Tilstandsrapport



bereder fra 2019



bereder fra 2026



⚠ 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 er opplyst installert i 2005.
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.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere at alle arbeider er utført i samsvar med gjeldende regelverk. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av registrert elektroinstallatør.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i betong. Det ble ikke registrert synlige sprekker eller riss i tilgjengelige deler av grunnmuren ved befaring. Store deler av grunnmuren er imidlertid skjult bak terreng og utvendig kledning, og var derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng et omkring boligen har fall bort fra bygningskroppen.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere at alle arbeider er utført i samsvar med gjeldende regelverk. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av registrert elektroinstallatør.

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. Areal et gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

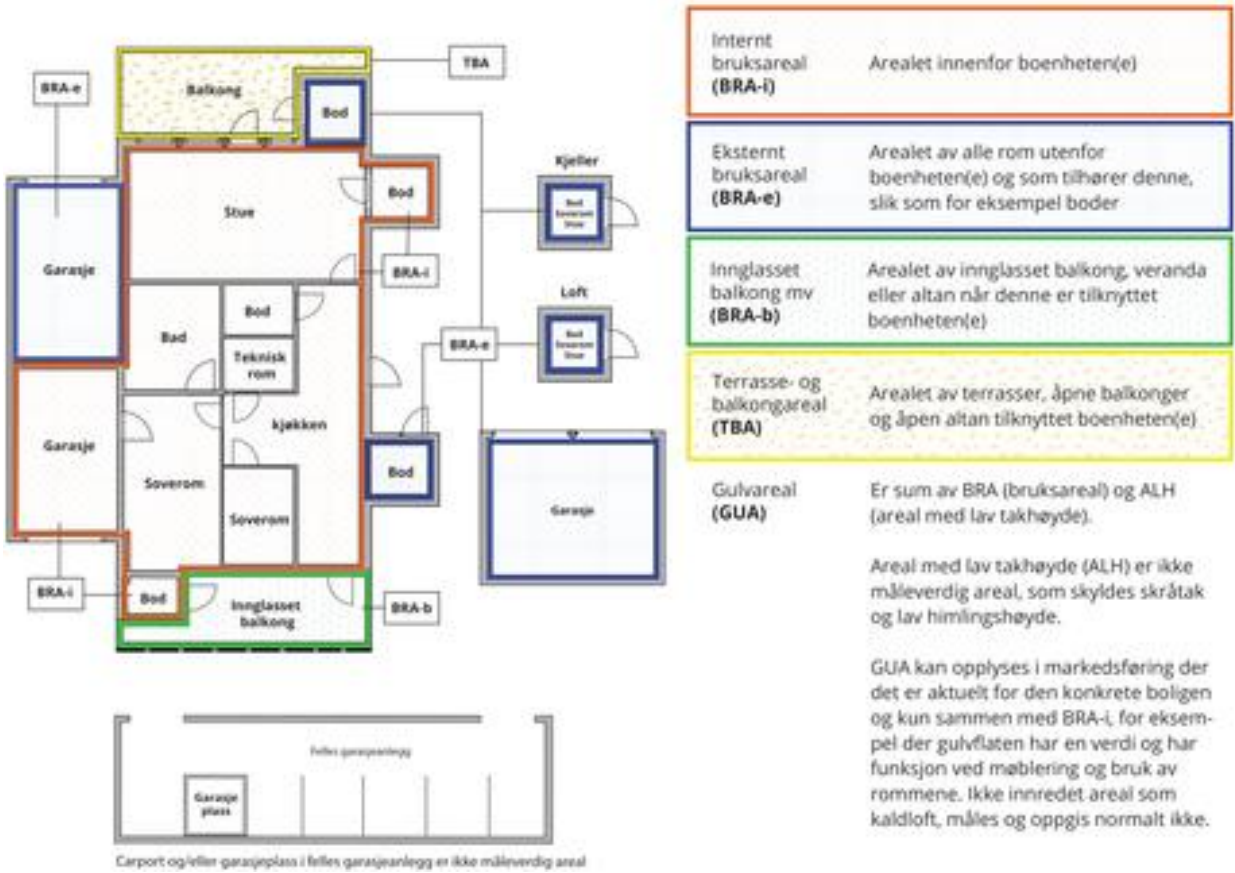
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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

Bruksareal et for bygningen er bruttoareal et minus areal et som opptas av yttervegger.



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal et 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 et 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje, del 1	25	5		30	
2. Etasje, del 1	25			25	4
1. Etasje, del 2	42	5		47	23
2. Etasje, del 2	42			42	
SUM	134	10			27
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje, del 1	Entré, bad/vaskerom, soverom, kott	Bod	
2. Etasje, del 1	Stue/kjøkken		
1. Etasje, del 2	Entré, stue, kjøkken	Bod	
2. Etasje, del 2	Gang, 2 soverom, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Fremlagte tegninger avviker fra dagens planløsning. Tegningene viser boligen som én boenhet, mens boligen i dag er delt vertikalt i to separate boenheter over to etasjer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger hentet fra egenerklæringen:

- 2016 – Installasjon av elbillader – utført av Ålgårds Auto.
- 2021 – Utbedring av vannskade – utført av Recover AS.
- 2025 – Installasjon av ny elbillader – utført av Hodne Elektro AS.

☒ Ja

☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato
08.7.2026

Til stede
Simen Sabalis

Rolle
Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune 1120 KLEPP	gnr. 1	bnr. 1900	fnr.	snr. 0	Areal 336.3 m²	Kilde BEREGNET AREAL (Ambita)	Eieforhold Ikke relevant
------------------------------	------------------	---------------------	-------------	------------------	--------------------------	---	------------------------------------

Adresse
Tunrappvegen 14

Hjemmelshaver
Ravndal Eivind

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	
2	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger	
Struktur og referansenivå	
Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn. orskriften 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.	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 <i>Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten</i> 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 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 <i>NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg</i>. 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 <i>definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."</i> Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke

Forutsetninger

innbefattes i forskrift til avhendingsloven blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

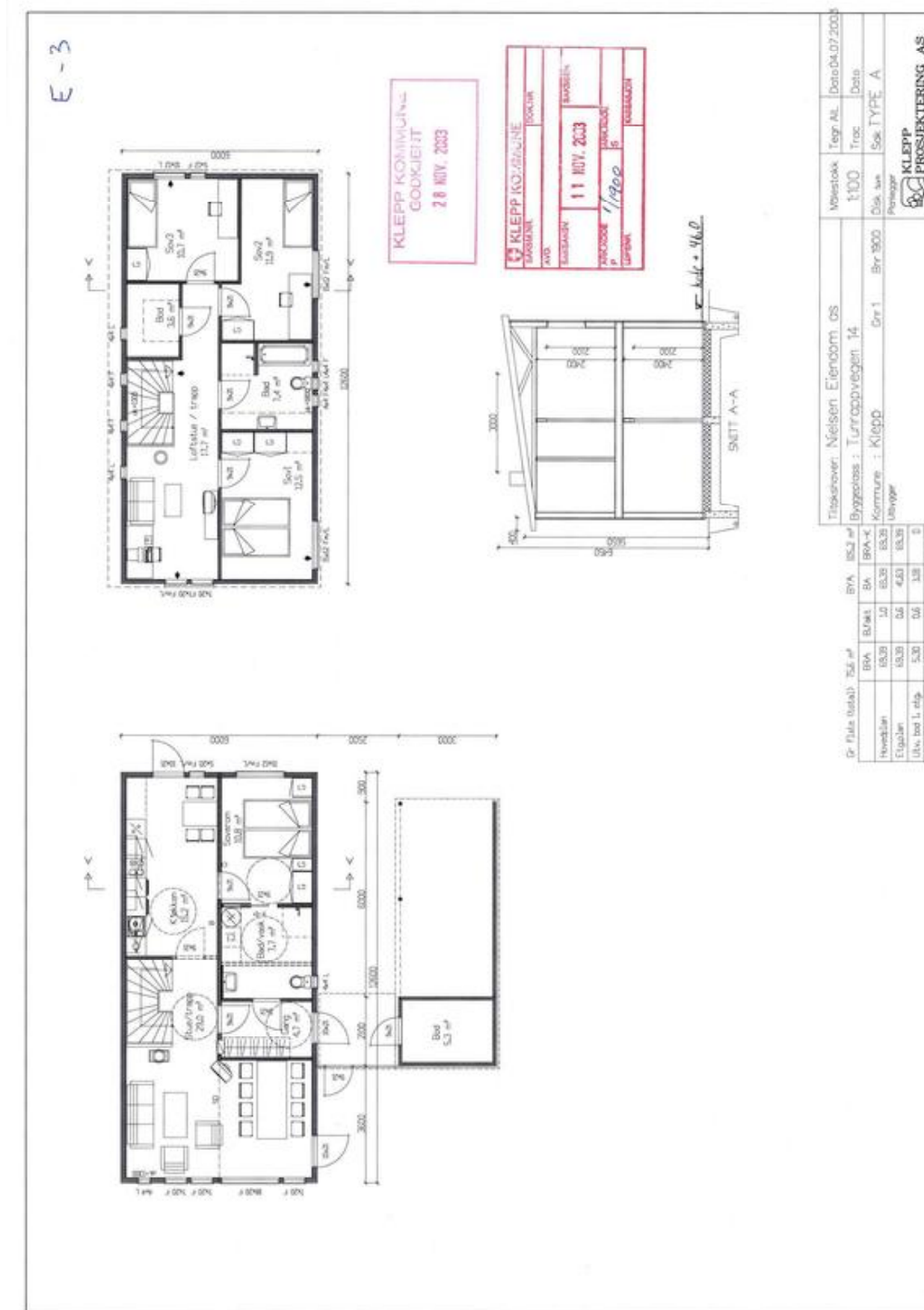
Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

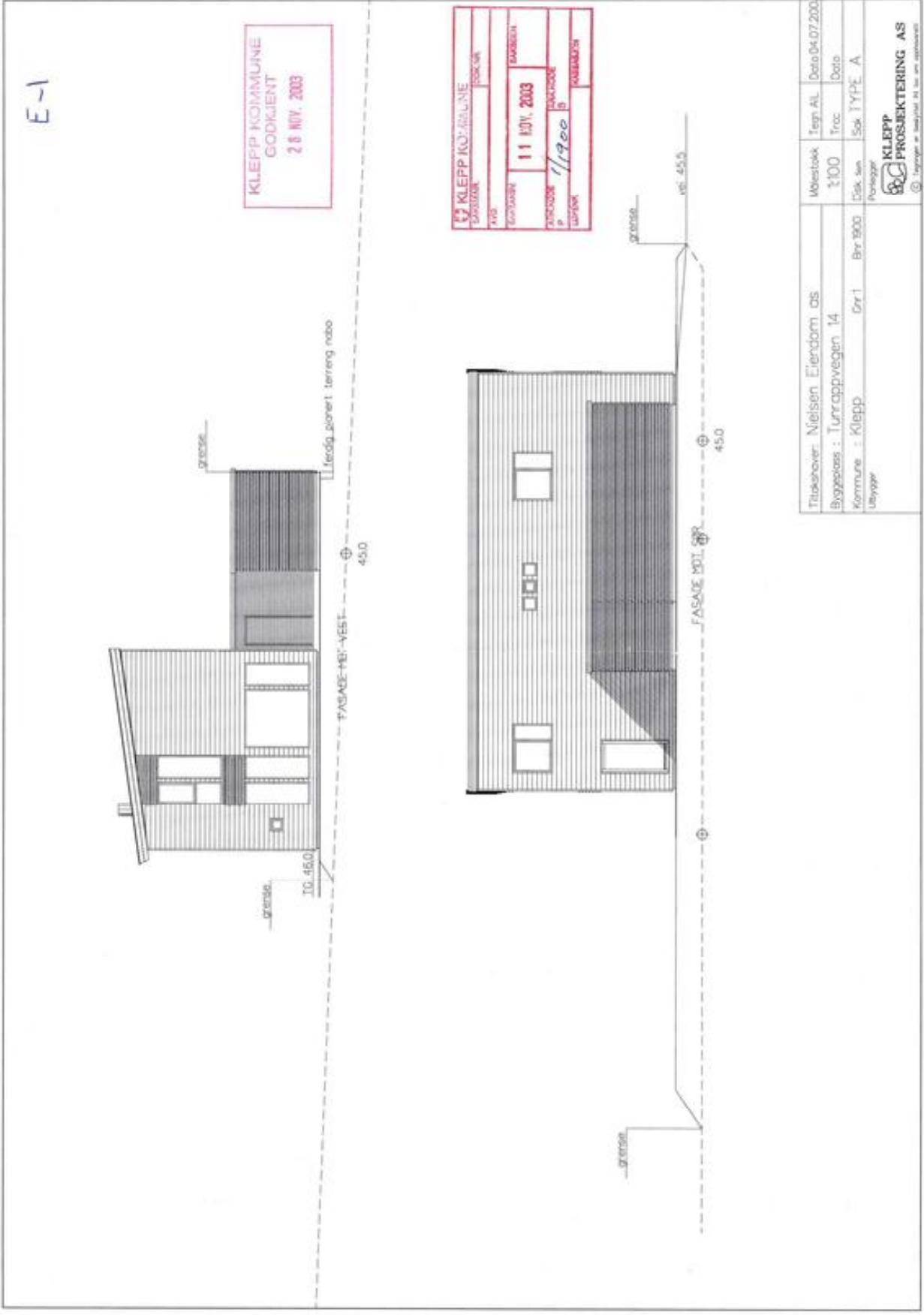
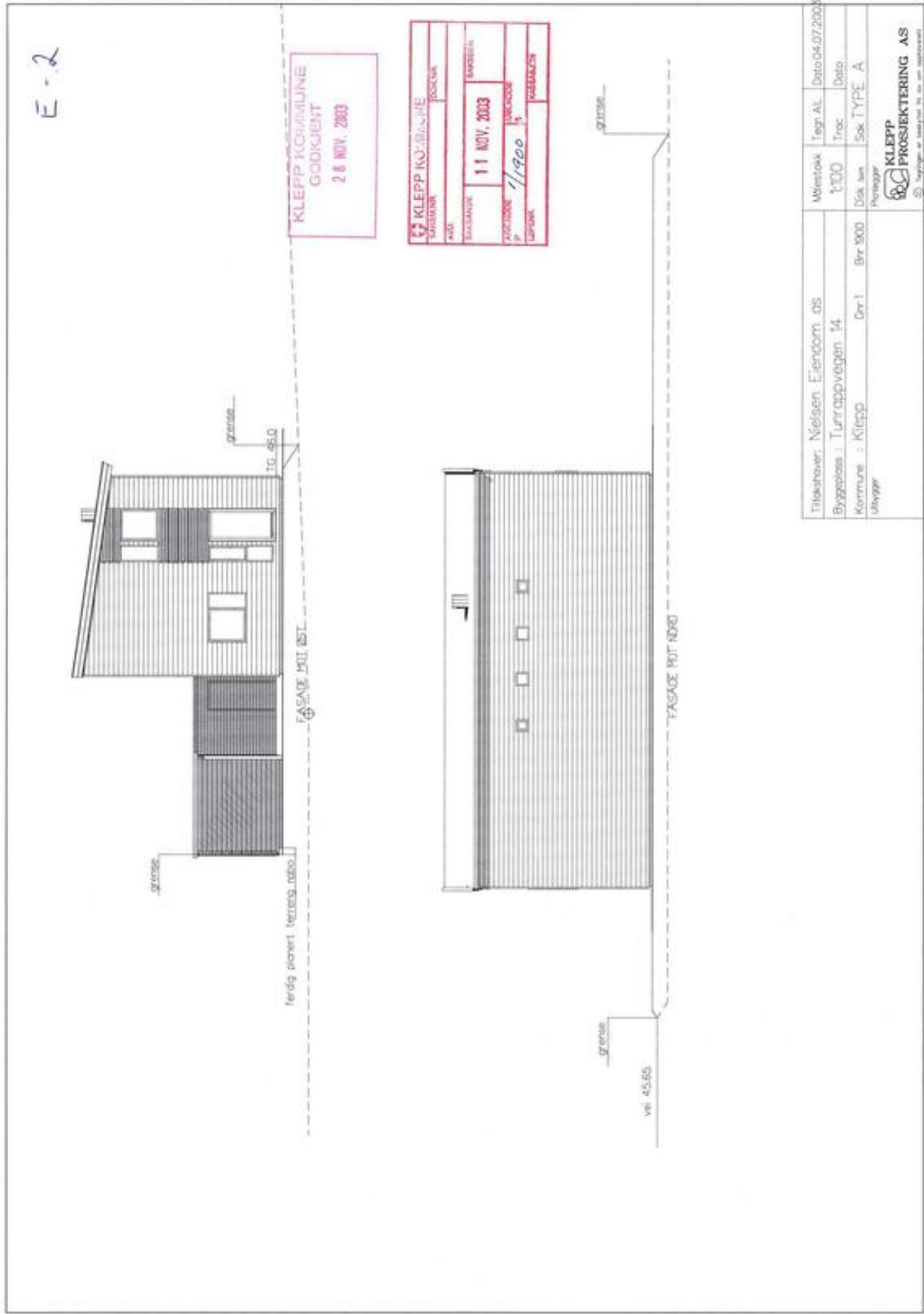
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.







Klepp kommune

LOKAL UTVIKLING

Postboks 25

4358 Kleppe

Tlf 51 42 98 00

Byggmester Terje Nesheim
Prestholen 4
4313 SANDNES

Saksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dato:
03/01218-006	002422/05	GNR 01/1900	LU/LU/KH	04.02.2005

BOLIGHUS MED GARASJE - 1/1900 - NILSEN EIENDOM AS FERDIGATTEST FERDIGATTEST

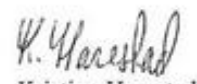
Anmodning om ferdigattest er mottatt 28.01.05.

Gjelder: Bolighus med garasje
Byggested: Tunrappvegen 14, 4352 Kleppe
Tiltakshaver: Nilsen Eiendom AS
Ansvarlig søker: Byggmester Terje Nesheim

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Bygnings- og reguleringsavdelingen.

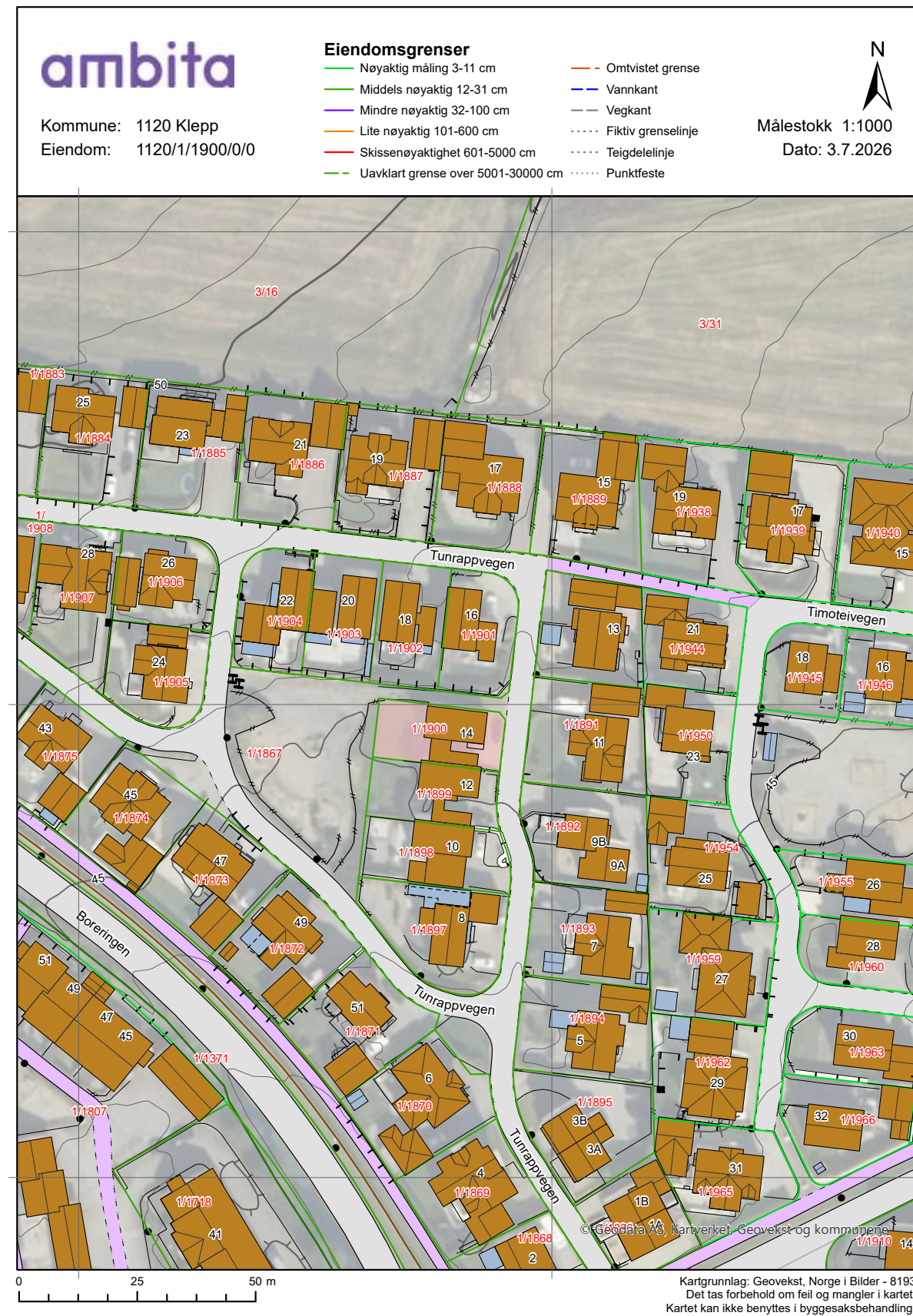

Kristian Harestad
avd.ing

Kopi til: Folkeregisteret og merkantil
Nilsen Eiendom AS, Risabergveien 6, 4056 TANANGER

Postadresse Postboks 25 4358 Kleppe	Besøksadresse Rådhuset Solavegen 1	Tlf Lokal utvikling 51 42 97 50	Telefax Lokal utvikling 51 42 97 62	e-post: postmottak@klepp.kommune.no
---	--	------------------------------------	--	--







Tegnforklaring

- Adresssepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpkurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	1	Bruksnr:	1900	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Tunrappvegen 14			Seljar:	Eivind Ravndal		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☒

Privat vatn og avløp

Godkjent utsleppsløyve ☐ Type anlegg:

Ikkje godkjent utsleppsløyve ☐

Septiktank ☐ Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.

Brønn ☐

Nedgravd oljetank ☐ Krav om sanering innen 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 24 110,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 12 401,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 11 709,-. Når det ikke er innstallert vannmåler så betales det for 350 m3 vatn og 350 m3 avløp.

Vassavgift etter målar: Ja: ☐ Nei: ☒

Vassmålarstand pr. 31.12.25: Ikke innstallert vannmåler. Det er krav om innstallasjon av vannmåler i Klepp kommune. Vannmåler må innstalleres.

Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

1. termin 01.01. – 30.06.2025 ☒

2. termin 01.07. – 31.12.2025 ☒

1. termin 01.01. – 30.06.2026 ☒



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 1, Bruksnr 1900

Kommune:

1120 Klepp

Adresse:

Veiadresse: Tunrappvegen 14, gatenr 8630
4351 Kleppe

Grunnkrets:

104 Verdalen aust

Valgkrets:

1 Klepp

Kirkesogn:

6030803 Bore

Tettsted:

4585 Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

28.03.2003

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

336,3 kvm

Skyld:

Arealkilde:

Beregnet Areal

Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1900 i 1120 KLEPP kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.03.2003	Avgiver	1120/1/1866	-336,4
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/1/1900	336,4

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1900 i 1120 KLEPP kommune

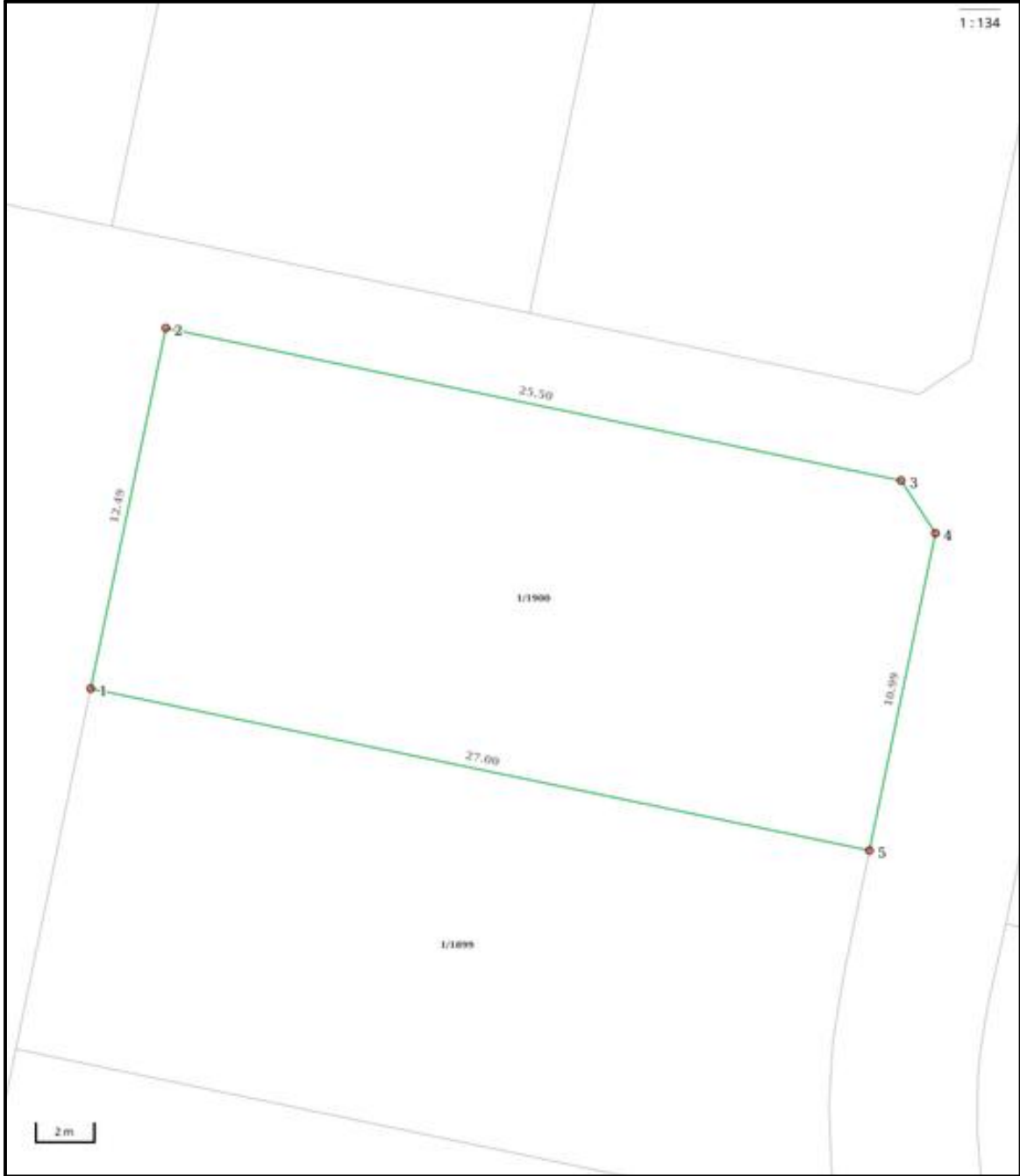
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Tunrappvegen 14	Bolig	165,0	Kjøkken	6	2	2			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.11.2003				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	165,0	Igangset.till.:	01.10.2004				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	165,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.02.2005				
Vannforsyning:				Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	19150674			Antall etasjer:	2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		95,0		95,0				
H02			70,0		70,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1900 i 1120 KLEPP kommune



Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1900 i 1120 KLEPP kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1900 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 336,30m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 521 088,93	304 762,14	12,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 521 101,34	304 763,58	25,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 521 098,42	304 788,91	2,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 521 096,75	304 790,23	10,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 521 085,83	304 788,96	27,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

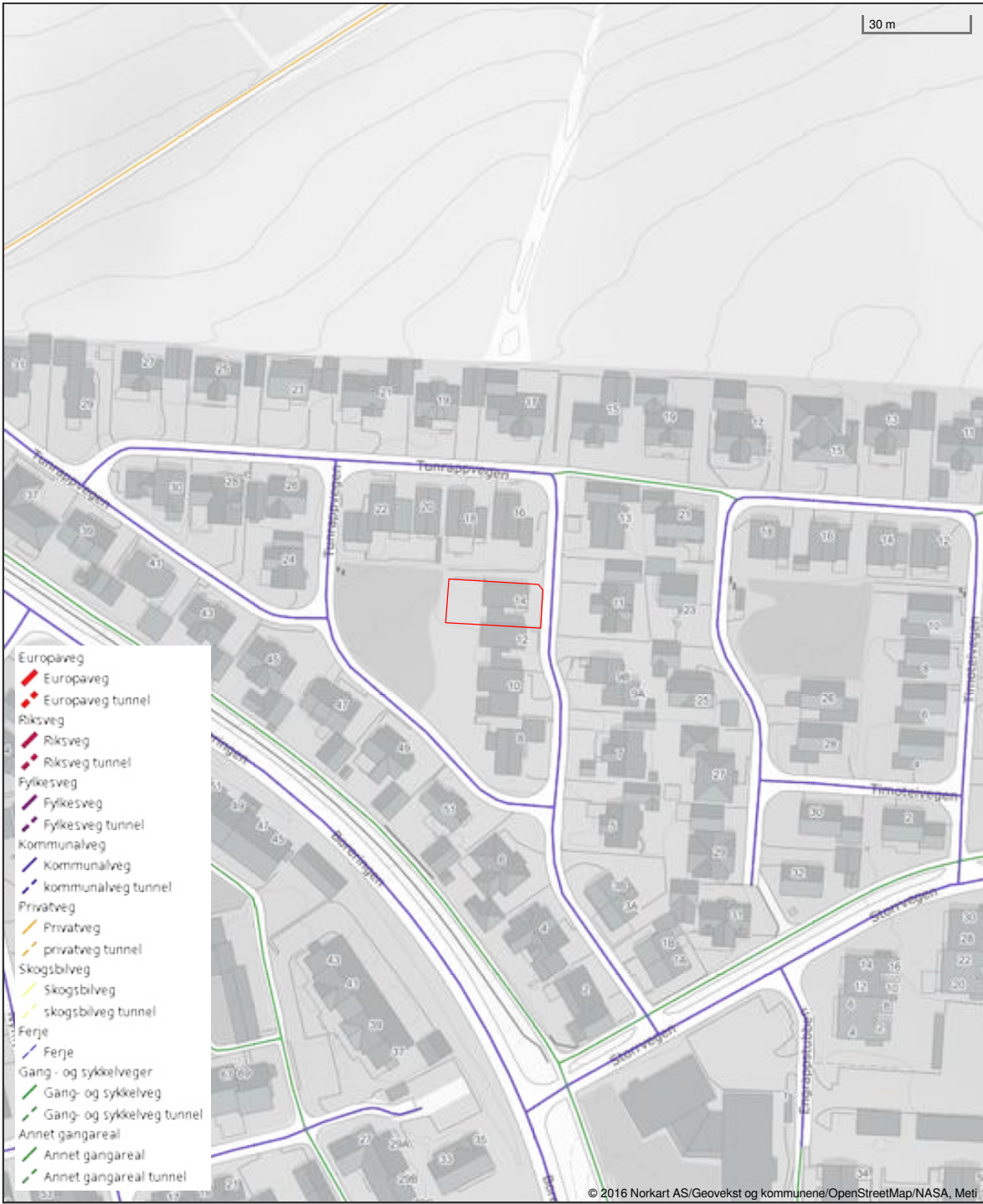
¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 03.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/1900//



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.



Attestert kopi av dok.nr. 2004/8707/44
Attesteringsstidspunkt 2026-07-06 09:44

Side 1 av 2

TINGLYST
06 OKT. 2004
Skjøte ¹⁾
JÆREN TINGRETT
DAGBOKNR.: 8707

Terra Eiendomsmegling Jæren AS
Postboks 92
4349 Bryne

Opplysningene i feltene 1 – 6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1120	Klepp	1	1900			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefestelovens kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd

Bruk av grunn
☒ B Bolleieendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☒ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr **325.000,-** Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave ☐ 2 (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾

Kr **325.000,-**

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
101129 [REDACTED]	Kjell Hatteland	1/1

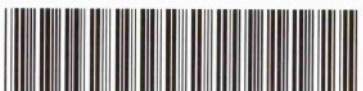
5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
982 745 861	Nielsen Eiendom AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gjerdeplikt mot veg, mot friareal og gangveg i nord.



Doknr: 8707 Tinglyst: 06.10.2004 Emb: 044
STATENS KARTVERK FAST EIGENDOM

Underskrift av selger(e):
Dato:

Kjøper (e):
Dato:

Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2004/8707/44
Attesteringstidspunkt 2026-07-06 09:44

Side 2 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁸⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁸⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Oddvar Møllestrand iflg. Fullmakt.

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kristen Helland
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Underskrift av selger(e):
Dato:

Kjøper (e):
Dato:

Side 2 av 2



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe
Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 03.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1900	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tunrappvegen 14, 4351 KLEPPE								

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
Plantyper uten treff	
☒ Kommuneplaner under arbeid	☒ Kommunedelplaner
☒ Kommunedelplaner under arbeid	☒ Reguleringsplaner under bakken
☒ Reguleringsplaner over bakken	☒ Reguleringsplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner bunn	☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☒ Bebyggelsesplaner	☒ Bebyggelsesplaner over bakken
☒ Bebyggelsesplaner under bakken	☒ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

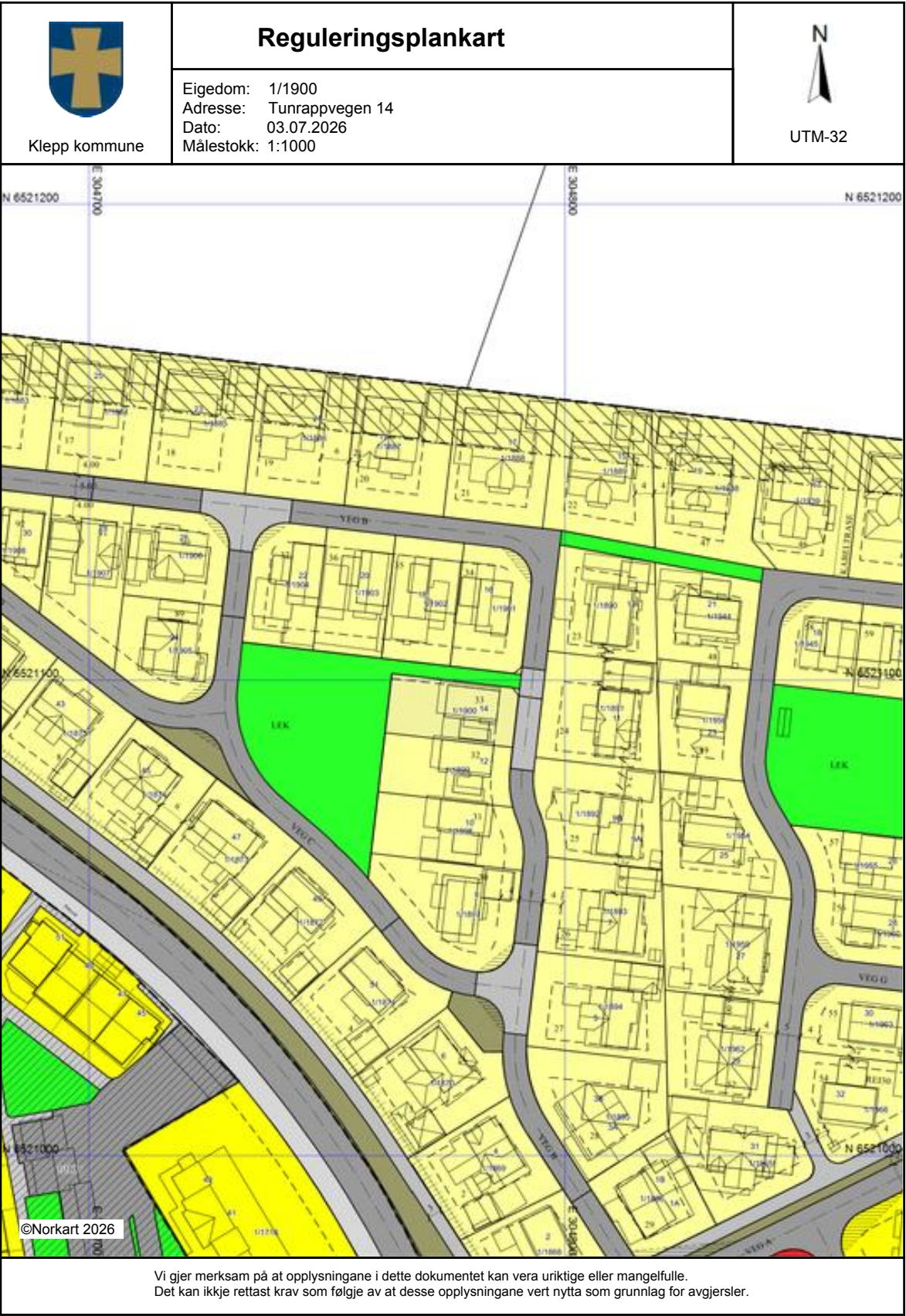
Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 336 m²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 336 m²
	KPHensynsonenavn H190
	KPSikring Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2210
----	------

Navn	Sørhellet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1844/2_21-1.pdf
Delarealer	Delareal 336 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1. ledd</i>	
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Frittliggjande småhusbuseiend
	Konsentrert småhusbuseiend
	Offentleg barnehage
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1. ledd</i>	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gatetun
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1. ledd nr. 1</i>	
	Park
	Anlegg for lek
<i>Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25,1. ledd r. 1</i>	
	Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformatorstasjon)
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1. ledd</i>	
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1. ledd</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles leikeareal for barn
	Felles grøntanlegg
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	
	Køyreveg
	Fortau
	Annan veggrunn - grøntareal
	Haldeplass/plattform
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Planlagt buseiend
	Bygningar som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/avstandslinje
	Regulert mønereining
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift kotehøgde
	Påskrift plantilbehør



Klepp kommune
LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51429750

Saksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dykkar ref
03/00029-005	009432/03	L12	LU/LU/RSB	

Bestemmelser til reguleringsplan for
SØRHELLET
Klepp kommune

Datert 06.06.02.
Justert 23.05.03

GENERELT

- § 1
Innenfor planområdet skal arealbruken vere som vist i planen.
- § 2
Innenfor frisiktssonene skal det vere fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan.
Beplantning/vegetasjon skal til enhver tid holdes under en høyde på 0,5 m over vegplan.
- § 3
Trafokiosker kan plasseres i område for lekeplass ved veg F og i sørvestre del av KS-6. Endelig plassering av trafokioskene skal fastsettes i tekniske planer og skal tilpasses den aktivitet/opparbeiding av anlegg som skal vere i områdene.
- § 4
Nødvendige støytiltak skal vere opparbeidet samtidig med kommunalteknisk opparbeiding av feltet. Støyvoll langs Boringen Sør skal dimensjoneres ut fra forventet trafikkmengde på gjennomgående Boringen Sør/Nord.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

- § 5
På tomt for barnehage kan det oppføres bygning i inntil 2 etasjer. Parkering til barnehagen skal skje på egen grunn. Ved byggemelding skal det dokumenteres eventuelle tiltak for å holde trafikkstøyen under forskriftskravene for både innendørs og utendørs forhold. Tiltakene skal vere gjennomført før barnehagen tas i bruk.

e-post: postmottak@klepp.kommune.no - <http://www.klepp.kommune.no>

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 6
Tomtene kan bebygges med eneboliger og/eller tomannsboliger.
Bebygd areal BYA kan være inntil 40% av tomtenes nettoareal, inkludert garasje.

§ 7
Boligene og garasjene skal i prinsippet plasseres som vist i planen.
Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Kommunen fastsetter endelig plassering og høyde.

§ 8
For hovedleilighet skal det vises plass for garasje pluss en biloppstillingsplass. Dersom det skal bygges hus med tilleggsleilighet skal det vises to biloppstillingsplasser for denne i henhold til kommunens vedtekter.
Garasje skal ha en avstand på minst 2,0 m fra veikant. Frittliggende garasje og garasje sammenbygd med bolig kan plasseres med mindre avstand til nabogrense enn 4 m forutsatt at de blir bygget slik at byggeforskriftenes krav til brannsikring tilfredsstilles. Garasje kan være på inntil 50 m² med gesimshøyde inntil 3 m, mønehøyde 4,5 m og takvinkel inntil 27°.

§ 9
Mønehøyde og gesimshøyde på boligene skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningslovens § 70, henholdsvis 9 m og 8 m.

BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 10
Mønehøyde og gesimshøyde skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningsloven henholdsvis 9 m og 8 m. Bebygd areal BYA kan være inntil 40% av tomtenes nettoareal, inkludert garasje.

§ 11
Før utbygging av det enkelte delfelt skal det utarbeides detaljert utbyggingsplan som skal vise følgende:

- Antall leiligheter
- Bygningenes høyde og plassering
- Garasjer og parkering
- Lekeplasser
- Søppelhåndtering

§ 12
Det skal vises parkeringsdekning på 2 plasser pr. bolig i samsvar med kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens §69. En av disse kan være garasjeplass.

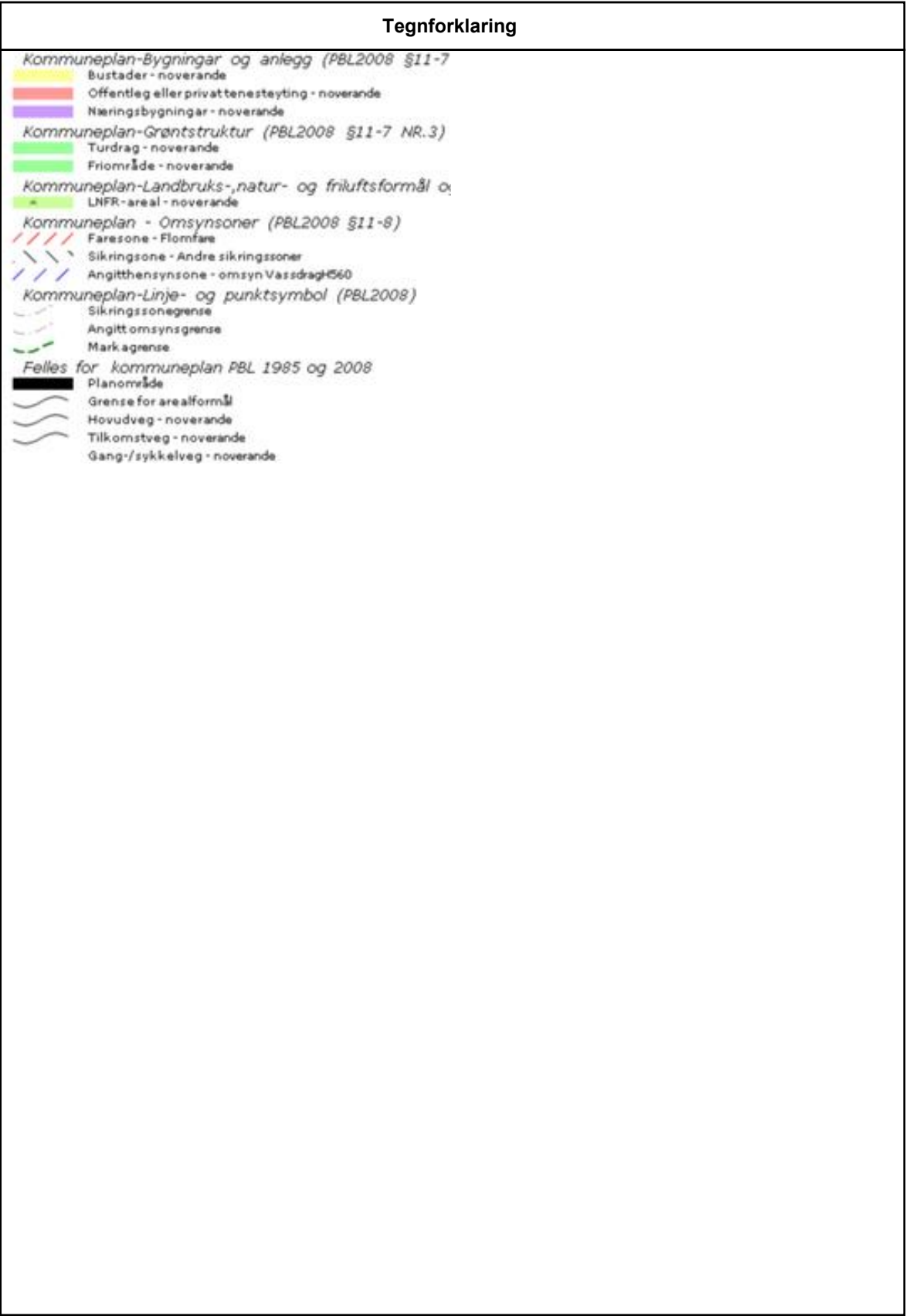
FRIOMRÅDER

§ 13
Lekeplassene innenfor de enkelte delfeltene og friområdet inkludert gang- og sykkelvegen i sør skal opparbeides samtidig med den øvrige tekniske opparbeidelsen, og skal være ferdigstilt før boligene kan tas i bruk. Lekeplassene skal opparbeides etter kommunen sine vedtekter og godkjennes av kommunegartneren. Lekeplass ved veg F skal opparbeides som balløkke/ballbinge. Ballvegg/ballfanggjerdet kan plasseres i grense mellom bolig- og friområde.

UTBYGGINGSREKKEFØLGE

§ 14
Krysset rv 510, Solavegen/Boreringen Sør skal være ferdig ombygd til 3-armet rundkjøring samtidig med kommunalteknisk opparbeiding av boligfeltet.

§15
Når høyspentlinje i feltets nordgrense er lagt i kabel kan boligene plasseres inntil 4 m fra nabogrense i nord.



Kommuneplan for Klepp 2022-2033
Planbestemmelsar og -retningslinjer

Innhald

Kommuneplan for Klepp 2022-2033 Planbestemmelsar og -retningslinjer1

BESTEMMELSAR4

§ 1 Forholdet til eksisterande kommunale arealplanar4

 § 1. 1 Planar som gjeld vidare4

 § 1. 2 Planar som blir oppheva.....4

 § 1. 3 Forholdet til jordlova4

 § 1.4 Bestemmelsar som gjeld for tomteplan Toreskogen 2.....4

§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen4

 § 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad.....4

 § 2.2 Krav om regulering4

 § 2.3 Fritidsbustader og campingplassar5

 § 2.4 Skilt, reklame og belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5)5

 § 2.5 Vatn og klimatilpassing.....5

 § 2.6 Sikkerheit mot flaum6

 § 2.7 Støy6

 § 2.8 Kulturminne.....6

 § 2.9 Infrastruktur7

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg7

 § 3.1 Utbyggingsrekkefølge.....7

 § 3.2 Fellesbestemmelsar for område for bebyggelse og anlegg7

 Utnyttingsgrad7

 Estetikk7

 Vind8

 Parkering for bil8

 Parkering for sykkel8

 Mobilitetsplan.....9

 Takoppbygg for tekniske rom9

 Utandørs møtestader9

§ 3.3 Område for bustader9

 Private uteopphaldsareal9

 Felles uteopphaldsareal.....9

§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse.....9

§ 3.5 Område med sentrumsformål.....10

§ 3.6 Område for næringsbebyggelse10

§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing.....11

§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum11

§ 3.9 Fortetting.....11

§ 4 Grønstruktur11

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv12

 § 5.1 Byggetiltak12

 § 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område.....12

 § 5.3 Matjord.....12

 § 5.4 Massefylling.....12

 § 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne12

§ 6 Folkehelse og universell utforming (pbl §§ 3-1, pkt. f og 11-9, pkt. 5).....13

§ 7 Barn og unge sine interesser (pbl. §§ 1-1,11-9, pkt. 5).....13

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag13

§ 9 Omsynssoner.....14

Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane15

RETNINGSLINJER16

 Bygging og lokalisering av driftsbygningar16

 Bruksrasjonalisering16

 Tilleggsnæringar i landbruket.....17

 Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom.....17

 Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelt tun17

 Omsynssoner18

Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum19

 Område 1 - Området mellom fv 44, Kleppelundvegen, K. K. Kleppes veg og Solavegen.19

 Område 2 - Området mellom Jærvegen, Idrettsvegen, Klepp stadion og område 3.....19

 Område 3 – Området mellom område 2, Jærvegen og Klepp stadion19

 Område 4 - Området mellom Stasjonsvegen, Jærvegen, Adolf Hattelands veg og bustadområdet i Smievegen.....20

Område 5 - Området mellom Jærvegen, Skulevegen og Kyrkjebakken og
parkeringsplassen ved Jæren sparebank.....20

Område 6 – Området mellom Prestevegen, Skulevegen, Jærvegen og Jæren sparebank
.....20

BESTEMMELSAR

§ 1 Forholdet til eksisterande kommunale arealplanar

§ 1. 1 Planar som gjeld vidare
Godkjente kommunedelplanar og reguleringsplanar som ikkje er i strid med
kommuneplanen gjeld uendra etter at kommuneplanen er vedtatt.

§ 1. 2 Planar som blir oppheva
Interkommunal kommunedelplan for Bybåndet Sør og kommunedelplan for Kleppe sentrum
blir oppheva.

§ 1. 3 Forholdet til jordlova
For omdisponerte framtidige utbyggingsområde som skal byggast ut etter planperioden
gjeld framleis jordlova §§ 9 og 12 fram til endeleg vedtak av detaljregulering for området.

§ 1.4 Bestemmelsar som gjeld for tomteplan Toreskogen 2
I tomtefeltet Toreskogen gjeld bestemmelsar i tomteplanen Toreskogen 2 av 06.05.1968
slik:

På området skal det berre oppførast frittliggande einebustader.

- 1. Bustadens plassering og møneretning skal vere som angitt på planen.
- 2. Ingen tomt tillatast bygd med meir enn 1/5 av nettoarealet + garasje.
- 3. Bustaden skal vere i 1 etasje og så låg som mogleg. Grunnmurane skal ha minimal
høgde i forhold til ferdig terreng, maksimum 30 cm på grunnens høgastliggande del.
Høgda frå overkant grunnmur til hovudgesims skal ikkje overstige 3 m og høgda til
mønet ikkje overstige 5,5 m.
- 4. Bustaden skal ha saltak.
- 5. Garasjar eller carportar tillatast berre oppført i ein etasje med maksimum 50 m²
grunnflate. Dei skal byggast inntil eller saman med bustaden, som angitt på planen.

§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen

§ 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad
Kommuneplanen sin arealdel fastset bruken av kommunen sine areal, gir rammer for
reguleringsplanar og er bindande for alle nye tiltak som nemnt i plan- og bygningslova §1-6.

§ 2.2 Krav om regulering
I område for bygg og anlegg kan tiltak ikkje finna stad før området inngår i godkjent
reguleringsplan (pbl. §11-9, pkt. 1).

Kvart område for bygningar og anlegg sett av i kommuneplanen, skal planleggjast samla.
Tilliggjande grønstruktur skal også inngå i planen.

På Orstad skal desse områda planleggjast samla:
- Bustadområde KB2, næringsområde KN7 og tilhøyrande grøntområde.

- Utviding gravplass, offentlig område KO1, uregulert bustadområde nord for gravplass og tilhøyrande grøntområde.

I planen skal det arbeidast for effektiv arealutnytting. Endring av grønstuktur og reduksjon av grøntområde til fordel for bustad/næring kan vurderast.

§ 2.3 Fritidsbustader og campingplassar

Det er ikkje lov å bu fast i fritidsbustader eller på campingplassar.

Fritidsbustader som ligg i eller grensar til område verna etter naturvernlova eller som ligg nærare enn 50 m frå vassdrag, kan ha eit maksimumsareal på 75 m² BYA inkludert overbygd terrasse, uthus og garasje og maksimal mønehøgd på 4,5 meter. Fritidsbustader elles kan ha eit maksimumsareal på 120 m² BYA inkludert overbygd terrasse, uthus og garasje og ei maksimal mønehøgd på 5 meter. Levegg kan tillatast på eit område på 3x3 meter inntil fritidsbustaden. Maksimal høgde på levegg er 1,8 meter. Avstand frå eigedomsgrense skal ikkje vere mindre enn 3 meter.

Terrassar/plattingar kan ha bebygd areal opp til 50 m² og skal tilpassast til eksisterande terreng. Terrassar/plattingar som stikk meir enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå, skal medreknast i bebygd areal.

§ 2.4 Skilt, reklame og belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Skiltbelysning er tillate i form av gjennomlyste enkle bokstavar og symbol. Indirekte belysning med godt avskjerma lyskjelde, kan tillatast. Lyssettinga skal ikkje blende eller vere sjenerande for trafikantar eller bebuarar og naboar. Skilt og reklame med blinkande lys tillatast ikkje. Lyskassar tillatast ikkje.

§ 2.5 Vatn og klimatilpassing

I reguleringsplanar skal det inngå rammeplan for vatn og avlaup. Planen skal visa prinsipppløysingar for vatn, avlaup og flaumvegar i området, samt samanheng med eksisterande system.

Gjeldande rettleiar for vatn og klimatilpassing i kommunen skal leggst til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

Overvatn skal handterast lokalt etter tre-trinns strategien: Primært skal den daglege nedbøren infiltrerast, sekundært skal vatnet forseinkast, tertiært skal det sikrast trygge flaumvegar.

Det skal vere eit mål at vassbalansen vert oppretthalden ved å ivareta vatnet sitt naturlege kretsloop, samt at naturen sin sjølvreinsingsevne vert utnytta.

Dersom vassdrag har kapasitet kan overvatn tilførast direkte etter nødvendig reinsing. Den daglege nedbøren skal infiltrerast. Som del av reguleringsplan/byggesøknad, skal det gjerast ei konkret vurdering av moglege konsekvensar som følge av auka vasstilførsel opp mot resipienten sin sårbarheit og valt reinsekrav.

Dersom det er tungtvegande grunnar for at tre-trinns strategien ikkje kan gjennomførast, kan overvatn førast til kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen. Løysinga i kvart enkelt tilfelle skal då avklarast i reguleringsplan eller teknisk plan.

§ 2.6 Sikkerheit mot flaum

Byggverk med særleg store konsekvensar av ein flaum skal ikkje plasserast i flaumutsette område eller område utsett for stormflo. Før reguleringsplan eller tiltak etter pbl. § 1-6 kan godkjennast, må det vere avklart at farenivået ikkje overstig krav i plan- og bygningslova til sikkerheit for tiltaket det blir søkt om, jf. TEK § 7-2. All utbygging skal ivareta sikker flaumveg.

§ 2.7 Støy

Ved planlegging av ny støyfølsam bebyggelse, støyande anlegg eller verksemd, skal støy utgreiast i medhald av anbefalingane i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), eller den til ein kvar tid gjeldande versjon av denne. Grenseverdiane og kvalitetskriteriene i retningslinjene skal leggst til grunn.

Tiltak som medfører auke i støynivået i friområde og/eller grønstuktur, kan berre tillatast etter at nødvendige vurderingar er dokumentert og at ein i ein plan sikrar avbøtande tiltak

§ 2.8 Kulturminne

Automatisk freda kulturminne

Rogaland fylkeskommune har ikkje sagt seg einig i arealbruken på kommuneplannivå, jf. Lov om kulturminne § 8.4.ledd.

Før område- og detaljplanar kan bli vedtekne må kulturminnemyndigheitene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre til konflikt i høve til automatisk freda kulturminne, jf. kulturminnelova § 3, 8 og 9. Dette gjeld alle område i kommuneplanen som ikkje tidlegare er frigitt av kulturminnemyndigheitene. Tiltak som er unntatt frå det generelle plankravet (mindre utbyggingstiltak, idrettsanlegg, område for fritidsbebyggelse og liknande) skal sendast til kulturminnemyndigheitene for vurdering i hht. Lov om kulturminne §§ 3, 8 og 9. Dette gjeld også for tiltak innafor formåla grønstuktur og LNF.

Nyare tids kulturminne

Verneverdige kulturminne frå nyare tid skal bevarast autentisk. Dette gjeld både bygg og anlegg, kulturlandskap og kulturlandskapselement generelt. Alle tiltak på nyare tids kulturminne, bygg og anlegg, må utførast på ein antikvarisk akseptabel måte, og eventuelle nybygg eller tiltak i nærområdet må ta nødvendig omsyn til og tilpassast kulturminne. Ved søknad om riving eller tiltak på eller ved kulturminne og kulturmiljø som inngår i kulturminneplanen, kulturminne som er listeført i nasjonale verneplanar, listeførte kyrkjer og eventuelt andre kulturminne med høg verneverdi, skal saka sendast fylkeskommunen som kulturminnemyndigheit til uttale før behandling. I saker som gjeld freda kulturminne frå nyare tid, skal det tas det kontakt med fylkeskommunen som avklarar om saka skal behandlast av fylkeskommunen eller Riksantikvaren.

§ 2.9 Infrastruktur

Interkommunal overordna infrastruktur knytt til vatn og avlaup (leidningar frå 500 mm og oppover) skal detaljregulerast med omsynssone i samsvar med leidningseigar sine retningslinjer.

Når det gjeld framtidige vegtrasear og samferdselsanlegg, og teknisk infrastruktur, skal desse på eit tidleg tidspunkt i planleggingsfasen søkjast lagt utanom automatisk freda kulturminne.

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge

Bustadbygginga kan tidlegast starte opp slik:

<u>Perioden 2022-2025</u>	<u>Perioden 2026-2029</u>	<u>Perioden 2030-2033</u>
Nr 17 Sporafjell -del	Nr 34a Nordlysvegen	Nr 33 Pollestad (del)
Nr 32 Anda – del	Nr 11 Åna Gruda- del	
	Nr 12 Orstad - del	

Følgande område kan ikkje byggast ut før etter planperioden 2022-2033:

Nr 28 Engelsvoll, Nr 30 Tjøtta (inkludert tilgrensande område for andre typar bygningar og anlegg) , Nr 31 Tjøtta, Nr 33 Pollestad (del), Nr 34b Nordlysvegen, KB2 Orstad, Nr 11 Åna Gruda (del), KB1 Orstad, Nr 32 Anda (del)

Nr 33 Pollestad byggast kan ut med inntil 3 bustader per år i snitt.

Når delfelt skal realiserast i ulike tidsperiodar, skal det leggst til grunn for val av delfelt at ein nyttar prinsippet om innanfrå og ut med utgangspunkt i eksisterande bebyggelse og/eller infrastruktur. Før bustader i framtidige delområde kan takast i bruk skal minst 90 % av bustader i førre delområde vere ferdigstilt.

Område 30 og 31 skal, saman med tilgrensande område for bygningar og anlegg, planleggast samla.

§ 3.2 Fellesbestemmelsar for område for bebyggelse og anlegg

Utnyttingsgrad

Grad av utnytting for det enkelte utbyggingsområde skal vurderast ut ifrå retningslinjene i regionalplanen.

Utnytting i det enkelte utbyggingsområdet skal fastsetjast ut frå kvalitetar i området gjennom ein stedsanalyse og tetthetskrav basert på retningslinjene i Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke;

- Byutvidelsesområde («og rundt Bryne sentrum», tomteutnytting 70-200 % BRA) er i Klepp kommune definert som Tu og Tjøtta.
- Kommunesentra og større tettstader (tomteutnytting 70-200 % BRA) er definert som Kleppe, Klepp stasjon, Verdalen aust og Orstad/Øksnevad.

- Nye bustadområde utanfor kollektivaksar og større tettstadar (tomteutnytting 60-100 % BRA) er definert som ytre delar av Verdalen.
- Pollestad og Voll er i kategorien Etablerte boligområder med lav tetthet.

Estetikk

Ved nybygg eller større ombyggingar skal det alltid ligge føre perspektiv og/eller fotomontasje av prosjektet sett inn mellom nabobygg/gjenbuarbygg. For større bygg skal prosjektet visast i høve til heile kvartalet. Det skal utarbeidast snitt og oppriss i minst 1:100 med innteikna nabobygg/gjenbuarbygg. Tettstader skal utviklast med heilskapleg syn på estetikk.

Vind

Når byggehøgde er på fem etasjar eller meir må effekt med omsyn til vindtilhøve dokumenterast.

Parkering for bil

Einebustader, rekkehus og småhus med fleire bueiningar skal ha maksimum 1,8 parkeringsplassar for bil pr. bueining dersom anna ikkje er bestemt i plan.

Blokkbebyggelse skal ha maksimum 1,2 parkeringsplassar for bil pr. bueining. Med blokkbebyggelse vert det meint leilegheitsbygg med krav om heis.

Det skal vere sikra tilstrekkeleg straumtilførsel slik at det kan etablerast opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassane. Minimum ein parkeringsplass pr. bueining skal tilretteleggjast for uttak for lading av elbil.

Næringsbygg for kontor, kjøpesenter, forretning og tenesteyting skal ha maksimum 0,9 parkeringsplassar for bil pr. 100 m² golvareal.

Næringsbygg for industri og lager skal ha maksimum 0,5 parkeringsplassar for bil pr. 100 m² golvareal.

Parkeringskrav skal rundast opp til nærmaste heile tal. Parkering for leilegheiter skal primært løysast som fellesanlegg.

For offentlege bygg som skular, barnehagar, kyrkjer, sjukeheimar og idrettsanlegg skal krav til parkering vurderast spesielt og fastsetjast av kommunen i kvar enkelt reguleringsplan.

Parkering for sykkel

Det skal vere minimum 3 sykkelparkeringsplassar pr. bueining.

Næringsbygg for kontor, kjøpesenter, forretning og tenesteyting skal ha minimum 2 sykkelparkeringsplassar pr. 100 m² BRA.

Næringsbygg for industri og lager skal ha minimum 0,5 sykkelparkeringsplassar pr. 100 m² BRA.

For offentlege bygg som skular, barnehagar, kyrkjer, sjukeheimar og idrettsanlegg skal krav til sykkelparkering vurderast spesielt og fastsetjast av kommunen i kvar enkelt reguleringsplan. Det skal etablerast tilsettparkering i lukka anlegg under tak.

Mobilitetsplan

Det skal utarbeidast mobilitetsplan i forbindelse med detaljregulering ved verksemder med meir enn 50 tilsette eller et BRA større enn 1000 m².

Takoppbygg for tekniske rom

Tekniske rom for ventilasjon med meir skal etablerast innanfor regulert byggehøgde. Heissjakt/heismaskinrom kan overskride regulert byggehøgde med inntil 1 meter.

Utandørs møtestader

Utforming av utandørs møtestader skal ta utgangspunkt i følgande:

Type areal	Utløysande tal	Dekker inntil	Min. størrelse	Anbefalt maks avstand til bustad
Møteplass for alle (sandleikeplass)	4 bustader	25 bustader*	150 m²	50-70 meter**
Nære utandørs møtestader	25 bustader	200 bustader	1500 m²	150 meter
Ballfelt	150 bustader	600 bustader	2500 m²	400 meter
Sentrale leikefelt	600 bustader	1200 bustader	6000 m²	500 meter

* Dersom det er meir enn 25 bustader som skal bruke møteplass/leikeplass, må størrelsen auke med 6 m² pr. bustad.

** Krav til avstand i øvre ende av skalaen aksepterast i trafikk sikre uteområde og byrom, særleg der det i tillegg er godt utsyn frå bustader.

§ 3.3 Område for bustader

Private uteoppshaldsareal

For einebustader skal det vere eit uteoppshaldsareal på minimum 80 m² som er eigna for leik og aktivitet. Dette uteoppshaldsarealet skal ha ei tilnærma rektangulær form, der gjennomsnittslengda av den kortaste retninga ikkje skal vere mindre enn 6 meter.

For rekkehus skal det vere eit uteoppshaldsareal på minimum 60 m² per bueining som er eigna for leik og aktivitet. Dette uteoppshaldsarealet skal ha ei tilnærma rektangulær form, der gjennomsnittslengda av den kortaste retninga ikkje skal vere mindre enn 6 meter.

Minst 50 % av minimum uteoppshaldsareal skal ha sol ved vårjamndøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenterast med soldigram.

Areal på tak og balkongar skal ikkje godkjennast som uteoppshaldsareal, men slike areal kan vere gode supplement til uteoppshaldsareal.

Felles uteoppshaldsareal

Det skal vere minimum 30 m² felles uteoppshaldsareal pr. bueining.

Felles uteoppshaldsareal skal opparbeidast med høg kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løysingar for naturbasert overvasshandtering. Uteoppshaldsareal bør vere mest mogleg samanhengande, med god kopling mot tilgrensande grønstruktur. Felles uteoppshaldsareal skal lokaliserast og utformast til leik og sosialt samvær for alle aldersgrupper og for menneske med ulike funksjonsevner. Felles uteareal skal ha tilstrekkeleg belysning og utformast slik at dei blir opplevd som trygge. Felles uteareal skal ha trafikk sikker tilkomst frå bustadane og vere skjerma for trafikk, forureining og støy. Minimum 50 % av uteoppshaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenterast med soldigram.

Fellesområder på lokk skal ha direkte bakkekontakt på minst ei av sidene, og det skal takast særleg omsyn til universell utforming og gode forbindelsar til omkringliggende område. Det skal settast særskilte krav til innslag av grønt og dimensjonering av jorddjupne som sikrar at areala vert planta til med variasjon og god kvalitet. For sentrale deler av Kleppe kan det vurderast unntak frå krav om direkte bakkekontakt.

§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse

Plankravet i § 2.2 gjeld ikkje for erstatning av bygg/tiltak som er lovleg oppført, og heller ikkje tilbygg/påbygg/bod til desse.

§ 3.5 Område med sentrumsformål

I område med sentrumsføremål er det tillate med oppføring av bygg til bustad-, næring-, handel- og tenesteytande føremål.

Det skal vere aktive fasadar i 1. etasje ut mot gate, dvs. at 70 % av fasaden skal vere vindauge eller inngang. Tildekking av vindauge er ikkje tillate.

Bustader kan ikkje etablerast i første etasje der fasaden ligg rett ut mot trafikkert gate utan buffer/skjerm med meir. Denne etasjen skal nyttast til publikumsretta verksemd. Dersom støy, lystilhøve og krav til oppshaldsareal utomhus ikkje er tilfredsstillande, kan det heller ikkje godkjennast bustader i dei andre etasjane.

I prosjekt der bustad er kombinert med andre føremål, skal bustad ha eigen åtskilt parkering og eigen inngang (pbl. §11-9, pkt. 5).

Før rivingsløyve kan bli gitt, skal det ligga føre godkjent rammeløyve for nytt bygg.

§ 3.6 Område for næringsbebyggelse

Næringsområda som ligg på Pollestad og Voll, samt KN6 på Orstad, er plasserte i næringskategori 2-3. Alle andre næringsområde er plasserte i næringskategori 2.

Næringsområde på Vasshus er plassert i næringskategori 3.

Næringskategori 2 - næringsområde med middels arbeidsplass- og besøksintensitet og middels arealutnytting. Tomteutnyttinga skal vere 60 - 140 % BRA.

Næringskategori 3 - næringsområde med låg arbeidsplass- og besøksintensitet. Tomteutnyttinga skal vere 40 - 100 % BRA.

Ved fastsetting av utnyttingsgrad må ein ta individuelle omsyn til verksemdar med særleg behov for takhøgde eller eit stort behov for utandørs drift/lagring. Det må søkast arealeffektive løysingar innanfor rammene av verksemda sin karakter.

§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing

Nyetablering eller utviding av eksisterande handelsverksemd er berre tillate i område avsett til sentrumsføremål. Etablert handelsareal utanfor dette kan nyttast som tidlegare.

Nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m² bruksareal til handel og inntil 500 m² bruksareal til tenesteyting kan etablerast i eller i nær tilknyting til bustadområde.

I sentrumsområda ved Øksnavadporten og Klepp stasjon er det tillate med etablering av handels- og tenestetilbod som er dimensjonert med grunnlag i handelsanalyse. Dimensjonering skal skje gjennom kommunedelplan eller områderegulering.

§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum

Kvart delområde i Kleppe sentrum, og tilhøyrande grønstruktur skal regulerast under eitt. Avgrensing av grønstruktur som høyrer til delområdet avklarast ved oppstart av planarbeid.

§ 3.9 Fortetting

For delingssøknader som medfører at det blir meir enn 3 bueiningar, er det krav om reguleringsplan.

Det skal leggjast særleg vekt på vurdering av plassering av tiltaket på tomta, topografi, tilkomstforhold, parkering, eigna privat uteareal, innsyn, sol-skuggeforhold, tilkomst til uteopphaldsareal, uterom og forhold til nabobustadar, struktur på bebyggelse i nærområdet og områdekarakter.

Avstand mellom bustader skal vere minimum 8 meter der det ikkje er krav om reguleringsplan.

Dersom eksisterande bustadbygg skal behaldast, må fortettingsbygg plasserast og utformast slik at kvaliteten på eigedomane blir likeverdige. Bukvaliteten til eksisterande bustad må ikkje forringast vesentleg.

Tekniske planar som viser kapasiteten for veg, vatn, avløp og overvasshandtering skal vere godkjent av kommunen før det kan bli gitt rammeløype ved fortetting.

§ 4 Grønstruktur

Innanfor grønstruktur er ikkje tiltak som forringar området sin verdi som grønstruktur eller rekreasjonsområde tillate.

Ved regulering skal det leggjast inn rekkefølgebestemmelsar om at grønstruktur/turdrag i tettbygde område skal opparbeidast. Desse skal tydeleg framstå som offentleg tilgjengelege område.

Avgrensing og utforming av utomhus møteplassar (park, torg, plass) skal detaljerast i reguleringsplan. Eventuell tilstøytane grønstruktur skal vurderast inkludert i reguleringsplan.

Grønstrukturen ved Klepp stadion skal også kunne nyttast til parkeringsareal og fasilitetar til idrettsføremål.

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv

§ 5.1 Byggetiltak

Spreidd utbygging utanfor tettstadane er ikkje tillate.

Byggetiltak skal utformast og plasserast slik at dei i minst mogleg grad hindrar rasjonell drift på tilgrensande landbrukseigedom. Det kan vurderast å tillate tiltak som er gardstilknytt næringsverksemd.

Verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområde og viktige kulturminneområde utanfor utbyggingsområde skal bevarast mest mogleg samanhengande.

Omsynet til biologisk mangfald skal vektleggast.

§ 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område

Eksisterande lovlege bebygde bustader og fritidsbustader i LNF-område, registrert i liste pr 29.11.2022, er etablert spredt bebyggelse etter pbl § 11-7 nr 5 b.

Erstatningsbustader, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterande lovleg etablert bustad kan tillatast med inntil 150 m² samla BYA i 100-metersbelte til vassdrag. Utanfor 100-metersbeltet kan bustader inntil 200 m² BYA tillatast.

Frittliggande garasje/uthus på maksimal størrelse 50 m² BYA, mønehøgde 5 m og gesimshøgde 3,2 m målt frå golv, kan tillatast samla eller delt på fleire bygg.

§ 5.3 Matjord

Matjord frå nye godkjente byggeområde må brukast som ein ressurs på ein berekraftig og landbruksforsvarleg måte.

§ 5.4 Massefylling

Alle område som skal vurderast brukt til deponering av reine massar, skal behandlast som saker etter plan- og bygningslova og aktuelle særlovar, både på kommuneplan- og detaljplannivå. Behandlinga må også omfatta krav om tiltak for å hindra forureining av vassdrag.

For all massehandtering skal ressurspyramiden sine prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følgjast, jf. Regionalplan for massehandtering på Jæren. Deponering skal bare nyttast for massar utan gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale.

Det er krav til massedisponeringsplan for prosjekt over 10 000 m³.

§ 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne

Ny bebyggelse skal ikkje førast opp nærare automatisk freda kulturminne enn 50 meter.

Bebyggelse som er planlagt oppført mellom 50 og 100 meter frå automatisk freda kulturminne, skal sendes på høyring til kulturminnemyndighetene.

§ 6 Folkehelse og universell utforming (pbl §§ 3-1, pkt. f og 11-9, pkt. 5)

Arealplanlegging skal bidra til å fremja folkehelse, motverka sosiale forskjellar og førebygga kriminalitet. Reguleringsplanar skal gjera greie for verknad for folkehelse i planområdet og i influensområdet. Det skal gjennomførast helsekonsekvensutgreiing i ROS-analysen.

Offentlege og felles uteopphaldsareal skal leggst til rette for universell tilgjenge. I alle reguleringsplanar, og ved utbygging som omfattar meir enn tre bueiningar, skal minst 40 % av nye småhus, som einestader, to- til firemannsbustader, rekkehus og kjedehus, ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og dermed verta tilgjengelege bueiningar i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Med hovudfunksjonar meinast stove, kjøkken, bad og toalett og mogelegheit for eit soverom. Reguleringsplanforslag skal visa kva bustader som tilfredsstiller krava til tilgjengeleg bueining og tilgjengeleg parkeringsplass.

HC-parkeringsplassar avsette i planområdet for å oppnå nødvendig dekning kan ikkje omdisponerast. Mellom parkering og bustad skal det vere mogelegheit for universell tilkomst.

§ 7 Barn og unge sine interesser (pbl. §§ 1-1,11-9, pkt. 5)

Medverknad frå barn og unge er viktig i plan- og utviklingsarbeid. I alle reguleringsplanar skal det vurderast tidleg om ungdomsrådet eller lokale elevråd skal koplast på arbeidet for å sikra god medverknad og ivaretaking av barn og unge sine interesser.

Barn og unge sine interesser og deira behov for gode leike- og oppvekstområde skal ivaretakast.

Trafikksikring og barnetråkkregistreringar skal takast omsyn til i utarbeiding av reguleringsplan.

Ved eventuell omdisponering av areal som er viktige for barn og unge sine aktivitetar skal det sikrast erstatningsareal med minst tilsvarande tilgang, størrelse og kvalitetar i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.

Det skal sikrast trygge tilkomstveggar frå bustadområde til skular, barnehagar og fritidsanlegg for barn og unge.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Tiltak i vassdragsbelte inntil 100 m frå vasskanten, samt frådeling til slike formål, kan ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan eller er godkjent etter aktuelt lov- og regelverk.

Figgjovassdraget og Orrevassdraget er verna vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag skal leggst til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet.

Bekkelukking er ikkje tillate. Alle former for utfylling i vassdrag er forbode. Eventuelle tiltak ved/i bekk krev i tillegg til behandling som terrenginngrep, også behandling etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Ved vurdering av nye utbyggingsprosjekt i område med lukka bekkeløp, skal kommunen vurdere moglegheit for opning av bekk som ledd i overvasshandtering.

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminnemyndigheitene med omsyn til kulturminnelova §§ 9 og 14.

§ 9 Omsynssoner

Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)

Innanfor omsynssona gjeld dei høgderestriksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplan for Stavanger lufthamn Sola.

For område som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygg, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstig høgderestriksjonane gitt på plankart.

Alle nye reguleringsplanar innanfor H190_1 skal innarbeida høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplanar bli gitt bestemmelsar med maksimal tillaten mønehøgde som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENZ-P-08 for lufthamna.

Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190_2 dvs. område med byggrestriksjonar rundt navigasjonsanlegg ved Stavanger lufthamn Sola vist med koter på Avinor sin teikning ENZV-P-09 datert 12.03.2010, skal handterast etter eigne sakshandsamingsrutinar. For område som ligg mellom dei viste koter, skal byggerestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon.

Støysone rundt Stavanger lufthamn Sola (H220)

Innanfor gul støysone kan ny støyfølsam bebyggelse vurderast dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve i samsvar med Miljøverndepartementet si retningslinje T-1442/2021 for handsaming av støy i arealplanlegging.

Ved søknad om løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 innanfor omsynssona, skal det utarbeidast rapport med bygningsteikningar og utomhusplan som viser støyisolering/støyskjerming i samsvar med teknisk forskrift. Nødvendige støyreduserande tiltak skal vere gjennomførte før det blir gitt ferdigattest.

Faresone flaumfare (H320)

Faresona er teikna med grunnlag i NVE sine flaumaktsomhetsskart. Ved planar og tiltak innanfor aktsomhetsområdet, skal det dokumenterast fagkyndig vurdering av flaumfare jf. TEK17 §7-2 og NVE rettleiar 3/2022 «Sikkerhet mot flom».

Faresone ras- og skredfare (H310)

Faresona er teikna med grunnlag i marin grense (NGU). For alle planar og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderast i samsvar med krav i pbl §28-1 og TEK17 §7-3 med rettleiar, også NVE sin rettleiar 1/2019.

Framtidig trase ny fv 505 (H710)

Bandlagt areal i påvente av regulering av ny fv. 505. Tiltak som kan koma i konflikt med den nye vegen er ikkje tillate.

Bandlegging høgspenningsanlegg (H740)

Planar kan ikkje leggje føringar for bruk av areal innanfor omsynssona utan løyve frå netteigar. Tiltak er ikkje tillate innanfor omsynssona utan løyve frå netteigar.

Område for militær verksemd (H380)

Det kan ikkje tillatast faste anlegg eller installasjonar i sjø, så som akvakulturanlegg med forøyingar, botninstallasjonar og liknande som er til hinder for forsvaret sin bruk av areala.

Område langs vassdrag (H560-2)

For verna vassdrag (Figgjo og Orre) skal dei rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag leggst til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet, jf. retningslinjer.

Område for bevaring av Kleppelunden (H540_6)

Område skal bevarast som park- og naturområde med høg kvalitet.

Bandlegging etter lov om kulturminne (H730_7)

Det er ikkje tillate å gjera tiltak eller arbeid innanfor desse områda utan løyve frå kulturminnemyndigheitene, jf. Kulturminnelova § 3 og § 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor områda vist som byggeområde (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone jf. Kml § 6, søkast bevart gjennom omsynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område-/detaljregulering. Det skal i samband med framtidig reguleringsarbeid utarbeidast skjøtselsplan for det arealet som blir avsett til omsynssone kulturminne innanfor planområdet.

Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane

Liste over gards- og bruksnummer i LNF-område som blir rekna som spredt bebyggelse etter pbl § 11-7 nr 5 b.

RETNINGSLINJER

Fortetting

For at deling av bygde bustadtomter skal kunne godkjennast, bør størrelsen på attverande og nye einebustadtomter ikkje vere mindre enn 400 m² netto tomteareal. For tomannsbustadar bør netto tomteareal ikkje vere mindre enn 600 m².

Grønstruktur

Ved etablering av nye bustadområde skal slike areal- og avstandsnormer nyttast:

- barrierefri gangavstand på inntil 300 meter, sekundært 500 meter, frå kvar enkelt bustad til nærtuområde eller grønkorridor som fører ut til desse.

- Korridorar som bind saman ulike bustadområde bør sikrast ei tilstrekkeleg breidde (minst 20 – 40 meter).

Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF)

Gardshus til drift av landbrukseigedom

På bruk med avgrensa ressursar og/eller ikkje sjølvstendig drift, bør det ikkje tillatast meir enn ei bueining. Behov for meir enn ei bueining på gardsbruk i aktiv drift må vurderast konkret og individuelt med bakgrunn i bruksstorleik og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. Behovet må dokumenterast av brukar sjølv. Bustad til gardsknytt næringsverksemd skal plasserast i eksisterande tun med tenleg lokalisering i høve til drifta på bruket, og for tilsyn og deltaking i produksjonen på landbrukseigedomen. Arealforbruket skal minimaliserast ved bruk av eksisterande tilkomst og tun.

Bygging og lokalisering av driftsbygningar

Nye driftsbygningar bør som hovudregel plasserast som ein integrert del av eksisterande tun. Bygningane bør i minst mogleg grad byggast på dyrka jord. Byggesøknad bør dokumentera at alternative plasseringar er vurdert. Riving av eldre driftsbygningar og gjenbruk av tomt skal inngå i ei slik alternativsvurdering. Det må dokumenterast landbruksmessig bruk av bygningar som ikkje skal rivast. Omsynet til gode løysingar for drifta, arealforbruk, kulturminne, miljø- og kulturlandskap og byggeestetikk er sjølvstendige moment som bør vurderast av kommunen ved byggesaksbehandlinga.

Bruksrasjonalisering

Frådeling av tun ved sal av resteigedom som tilleggsjord til nærliggande bruk kan vurderast der ein oppnår ei god bruksrasjonalisering av samfunnsmessig vekt. Størrelsen på frådelte tun bør avgrensast til bustad med tomt og innanfor 1 dekar. Frådelte tun bør ikkje inkludera jordbruksareal. Tilleggsjorda bør seljast til nærliggande bruk. Driftsbygningar bør ved frådeling følgja tilleggsjorda. For driftsbygningar med liten verdi for verksemda eller samfunnet bør det setjast vilkår om riving før delingssamtykket.

Det kan tillatast garasje/uthus oppført i éin etasje på inntil samla 150 m² bygd areal (BYA) der dette kjem som erstatning før ein eller fleire eldre driftsbygningar.

Tilleggsnæringar i landbruket

Tilleggsnæringar som kan vurderast skal vere relatert til landbruk og drifta på garden. Tilleggsnæringa bør ikkje vere til vesentleg ulempe for omkringliggande eigedomar og landbruksdrift i området.

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom

Bruk av bygningar til verksemd ut over gardstilknytt næringsverksemd er som hovudregel ikkje tillate. Omsynet til landbruksdrift i området og garden sitt ressursgrunnlag bør leggst til grunn som den overordna interessa ved vurdering av søknader om bruksendring. Bruk til føremål som krev større og varige investeringar i eksisterande bygg bør ikkje tillatast. Bruksendring bør gjelda for tidsavgrensa periode.

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelt tun

Ved frådeling av tun bør driftsbygningar rivast eller følgja tilleggsjorda.

Bruksendring av eksisterande driftsbygningar eigna til passiv næringsbruk (t.d. lager), kan vurderast. Bruken må vere foreinleg med landbruksinteressene i området. Seinare oppføring av nybygg eller utviding av eksisterande driftsbygning bør ikkje tillatast. Bruksendring til publikumsretta verksemd tillatast som hovudregel ikkje. Bruksendring bør gjelde for ein tidsavgrensa periode.

Retningslinjene om bygg i landbruket kan vurderast fråvika dersom vesentlege kulturminneverdiar kan gå tapt.

Massefyllingar og masseuttak

Regionalt grøntdrag og restareal som myr, ikkje-gjødsla beite med meir, som er særleg verdifulle for biologisk mangfald, vasskvalitet og som attverende landskapselement, bør ikkje nyttast til deponering av massar. Før reguleringsplanar for nye byggeområde vert godkjent, bør det krevjast ein plan for deponering av overskotsmasse frå byggeområda. Generelt bør massedeponering skje i område der det er teke ut byggeråstoff, eller på dyrka areal.

Massedeponering bør utførast på ein slik måte at arealet etter avslutta deponering dyrkast opp til betre kvalitet enn før deponering. Dyrking krev godkjenning etter nydyrkingsforskrifta. Massedeponi bør i størst mogleg grad leggst til stadar i terrenget der deponiet er underordna det eksisterande landskapsbiletet i området, og der det vert tilpassa eller aukar kvaliteten for omkringliggande areal på ein tilfredsstillande måte.

Fritidseigedomar

Ved plassering av bygg/tiltak skal det leggst vekt på tilpassing til terrengtilhøve, landskap og at natur i området ikkje blir skadelidande. Eksisterande terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevarast. Eventuell endring av terreng skal framkoma ved søknad om byggeløyve. Ved val av farge skal det nyttast farge som ikkje framhevar tiltaket frå omgjevnaden. Bygg skal utformast med takfall på langs av lengste fasadelengde, og parallelt med kotene i terrenget.

Omsynssoner

Trasé for turveg (H540-5)

Område for framtidig trasé for turveg langs Figgjoelva og Gamle Orstadveg.

Karbonrike areal (H560-1)

Ved tiltak på karbonrike areal, bør det utgreiast om og korleis tiltaket kan utførast med minst mogleg utslepp av klimagassar.

Område langs vassdrag (H560-2)

Langs kanten av elvar/vassdrag med årssikker vassføring bør det, utanom bymessig utbygde område, vere ei minst seks meter brei sone der naturleg kantvegetasjon langs vassstrengen skal bevarast, målt horisontalt frå vasskanten ved normal vassføring. Denne kantvegetasjonen skal ikkje jordarbeidast, sprøytast, haustast eller gjødslast.

For verna vassdrag (Figgjo og Orre), skal dei rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag leggst til grunn for ei differensiert forvalting av vassdragbeltet, definert i temalag til plankartet. Det er berre hovudstrengen i vassdraget som er avgrensa og klasseinndelt. Delar av vassdraget som ikkje er klasseinndelt skal forvaltast i samsvar med klasse 2.

For område i nedslagsfeltet til Figgjovassdraget gjeld Forvaltningsplan for Figgjo etter Vassforskrifta.

Klasse 1: Vassdragsbelte i og nær byar og tettstader som har eller kan få stor verdi for friluftsliv.

Ein må unngå inngrep som vil vere til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar, fiske og tilkomst i og langs vassdraget.

Klasse 2 og 2A: Vassdragsbelte med moderate inngrep i sjølve vassdraget, i område med utmark, kulturlandskap og spreidd busetting.

Ein må oppretthalda hovudtrekka i landskapet. Inngrep som endrar forholda i kantvegetasjonen langs vassstrengen og i område som er ein naturleg del av vassdragsnaturen, bør ikkje tillatast (Klasse 2). Leveområde for trua plante- og dyreartar og område med rike kulturminne skal særleg skjermast mot inngrep (Klasse 2A).

Klasse 3: Vassdragsbelte som er lite påverka av moderne menneskeleg aktivitet, og derfor har stor oplevings- og vitskapeleg verdi.

Ein bør unngå alle former for inngrep og omdisponering av areal i vassdragsbeltet. Ein må søka å unngå alle former for inngrep som reduserer vassdraget sine naturkvalitetar, samt søka å oppretthalda vasskvalitet og naturleg vassføring.

Bandlegging etter lov om naturvern (H720_8)

Eigne vernebestemmelsar gjeld.

Bevaring kulturmiljø (H570_1)

Det er ikkje tillate å utføra tiltak eller arbeid utan særskilt løyve frå kulturminnestyremaktene.

KULA-område (H-570_2)

Kulturlandskapet skal forvaltast slik at kulturminne og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø,

jordbruksareal, tilgjenge og den visuelle opplevinga av landskapet blir oppretthalde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

Inndeling i vassdragsklassar er vist i illustrasjonslag til arealdelen.

Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum

Område 1 - Området mellom fv 44, Kleppelundvegen, K. K. Kleppes veg og Solavegen.
Utviklingspotensial: Detaljhandel og/eller tenester, eventuelt kontorfunksjonar. Bustader mot Kleppelundvegen. Byggegrense mot Solavegen bør reduserast for å få ein tydlegare gateprofil i Solavegen.

Moment som må løysast i reguleringsplan:

- Sikre gode fellesområde på bakkeplan. Kleppelundvegen er eit viktig gangsamband frå sentrum mot Kleppelunden og må få eit ”grønt” preg.
- Redusere køyretrafikken i Kleppelundvegen – vurdere bustadparkering i underetasjen frå Solavegen.
- Området må få aktive fasadar og gatepreg mot Solavegen.
- Redusere parkeringsarealet mot veg for å få til meir ”miljø” mellom bygningar og gater.

Område 2 - Området mellom Jærvegen, Idrettsvegen, Klepp stadion og område 3

Utviklingspotensial: Detaljhandel, tenester, kontor, bustader. Grønstruktur med vassflate/rennande vatn.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Køyretilkomst til området.
- Grønstruktur langs/gjennom området, som bind saman bustadområdet sør for Stasjonsvegen med sentrum/rådhuset/Jærhagen.
- Området bør binde ulike delar av sentrum og Klepp stadion saman med gode gangforbindelsar.

Område 3 – Området mellom område 2, Jærvegen og Klepp stadion

Utviklingspotensial: Detaljhandel, tenester, kontor, bustader. Grønstruktur med vassflate/rennande vatn.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Køyretilkomst til området.
- Grønstruktur langs/gjennom området som bind saman bustadområdet sør for Stasjonsvegen (område 4) med sentrum/rådhuset/Jærhagen.
- Området bør binde ulike delar av sentrum og Klepp stadion saman med gode gangforbindelsar.
- Integrere undergang under Jærvegen på ein god måte slik at den blir brukt for å kome seg til Kleppelunden.

Område 4 - Området mellom Stasjonsvegen, Jærvegen, Adolf Hattelands veg og bustadområdet i Smievegen.

Utviklingspotensial: Området kan utviklast med bustader der det er trelast i dag. Området som i dag er park og kollektivknutepunkt kan utviklast med bustader, detaljhandel og/eller tenester, eventuelt kontorfunksjonar.

Moment som må løysast ved regulering:

- Avklaring av køyretilkomst til parkering og varelevering til daglegvarebutikk samt avklaring av framtidig gangveg- og grønstruktur opp mot Jærvegen.
- Tilkomst til området frå Stasjonsvegen og/eller Jærvegen. Ny gate aust i område 4 skal utgreiast under planarbeid.
- Lage gode overgangar mellom bebyggelse med høg arealutnytting mot tilgrensande etablerte bustadområde i sør og aust.
- Etablere grønstruktur med forbindelse til område 3.
- Sikre gangforbindelse for bytte av buss mellom Stasjonsvegen og Jærvegen.

Område 5 - Området mellom Jærvegen, Skulevegen og Kyrkjebakken og parkeringsplassen ved Jæren sparebank

Utviklingspotensial: Høgare utnytting til bustad og kontor.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

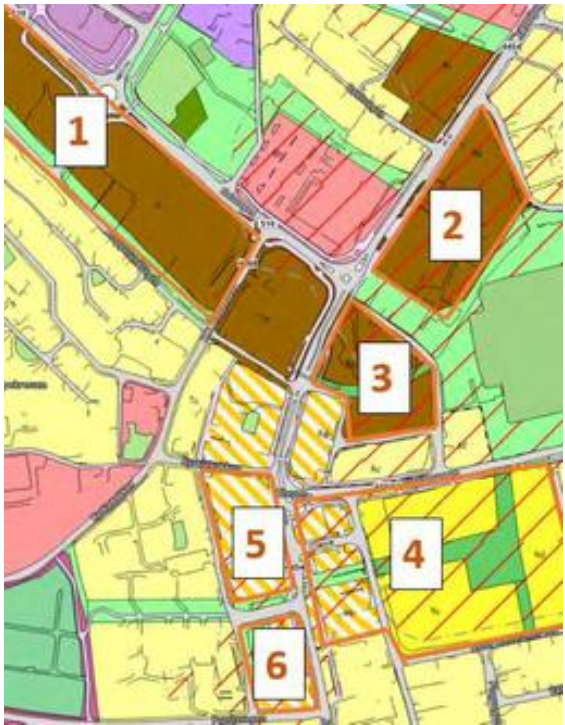
- Uteopphaldsareal må sikrast for etablerte bustader ved ny regulering.
- Parkering for tilsette og kundar både for ny og etablert næring.
- Møteplass i viste grønstruktur, skjerma for støy frå Jærvegen.
- Køyretilkomst til området.
- Sikre ei god kryssing av Jærvegen for gangtraséen frå kyrkja mot område 4.
- Etablere busshaldeplass i område 5 eller 6.

Område 6 – Området mellom Prestevegen, Skulevegen, Jærvegen og Jæren sparebank

Utviklingspotensial: Høgare utnytting til bustad og kontor. Mogleg byggetomt for næringsbygg på dagens parkeringstomt.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Uteopphaldsareal må sikrast for etablerte bustader ved ny regulering.
- Parkering for tilsette og kundar både for ny og etablert næring.
- Møteplass i viste grønstruktur, skjerma for støy frå Jærvegen.
- Køyretilkomst til området.
- Etablere busshaldeplass i område 5 eller 6



Kartskisse over inndeling i delområde i Kleppe sentrum

Kommuneplan for Klepp 2022-2033
Planbestemmelsar og -retningslinjer

Innhald

Kommuneplan for Klepp 2022-2033 Planbestemmelsar og -retningslinjer1

BESTEMMELSAR4

§ 1 Forholdet til eksisterande kommunale arealplanar4

 § 1. 1 Planar som gjeld vidare4

 § 1. 2 Planar som blir oppheva.....4

 § 1. 3 Forholdet til jordlova4

 § 1.4 Bestemmelsar som gjeld for tomteplan Toreskogen 2.....4

§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen4

 § 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad.....4

 § 2.2 Krav om regulering4

 § 2.3 Fritidsbustader og campingplassar5

 § 2.4 Skilt, reklame og belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5)5

 § 2.5 Vatn og klimatilpassing.....5

 § 2.6 Sikkerheit mot flaum6

 § 2.7 Støy6

 § 2.8 Kulturminne.....6

 § 2.9 Infrastruktur7

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg7

 § 3.1 Utbyggingsrekkefølge.....7

 § 3.2 Fellesbestemmelsar for område for bebyggelse og anlegg7

 Utnyttingsgrad7

 Estetikk7

 Vind.....8

 Parkering for bil8

 Parkering for sykkel8

 Mobilitetsplan.....9

 Takoppbygg for tekniske rom9

 Utandørs møtestader9

§ 3.3 Område for bustader.....9

 Private uteopphaldsareal9

 Felles uteopphaldsareal.....9

§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse.....9

§ 3.5 Område med sentrumsformål.....10

§ 3.6 Område for næringsbebyggelse.....10

§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing.....11

§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum11

§ 3.9 Fortetting.....11

§ 4 Grønstruktur11

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv12

 § 5.1 Byggetiltak.....12

 § 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område.....12

 § 5.3 Matjord.....12

 § 5.4 Massefylling.....12

 § 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne12

§ 6 Folkehelse og universell utforming (pbl §§ 3-1, pkt. f og 11-9, pkt. 5).....13

§ 7 Barn og unge sine interesser (pbl. §§ 1-1,11-9, pkt. 5).....13

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag13

§ 9 Omsynssoner.....14

Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane15

RETNINGSLINJER16

 Bygging og lokalisering av driftsbygningar16

 Bruksrasjonalisering16

 Tilleggsnæringar i landbruket.....17

 Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom.....17

 Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på fradelte tun17

 Omsynssoner18

Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum19

 Område 1 - Området mellom fv 44, Kleppelundvegen, K. K. Kleppes veg og Solavegen. 19

 Område 2 - Området mellom Jærvegen, Idrettsvegen, Klepp stadion og område 319

 Område 3 – Området mellom område 2, Jærvegen og Klepp stadion19

 Område 4 - Området mellom Stasjonsvegen, Jærvegen, Adolf Hattelands veg og bustadområdet i Smievegen.....20

Område 5 - Området mellom Jærvegen, Skulevegen og Kyrkjebakken og parkeringsplassen ved Jæren sparebank.....20

Område 6 – Området mellom Prestevegen, Skulevegen, Jærvegen og Jæren sparebank20

BESTEMMELSAR

§ 1 Forholdet til eksisterande kommunale arealplanar

§ 1. 1 Planar som gjeld vidare

Godkjente kommunedelplanar og reguleringsplanar som ikkje er i strid med kommuneplanen gjeld uendra etter at kommuneplanen er vedtatt.

§ 1. 2 Planar som blir oppheva

Interkommunal kommunedelplan for Bybåndet Sør og kommunedelplan for Kleppe sentrum blir oppheva.

§ 1. 3 Forholdet til jordlova

For omdisponerte framtidige utbyggingsområde som skal byggast ut etter planperioden gjeld framleis jordlova §§ 9 og 12 fram til endeleg vedtak av detaljregulering for området.

§ 1.4 Bestemmelsar som gjeld for tomteplan Toreskogen 2

I tomtefeltet Toreskogen gjeld bestemmelsar i tomteplanen Toreskogen 2 av 06.05.1968 slik:

På området skal det berre oppførast frittliggande einebustader.

- 1. Bustadens plassering og møneretning skal vere som angitt på planen.
- 2. Ingen tomt tillatast bygd med meir enn 1/5 av nettoarealet + garasje.
- 3. Bustaden skal vere i 1 etasje og så låg som mogleg. Grunnmurane skal ha minimal høgde i forhold til ferdig terreng, maksimum 30 cm på grunnens høgastliggande del. Høgda frå overkant grunnmur til hovudgesims skal ikkje overstige 3 m og høgda til mønet ikkje overstige 5,5 m.
- 4. Bustaden skal ha saltak.
- 5. Garasjar eller carportar tillatast berre oppført i ein etasje med maksimum 50 m² grunnflate. Dei skal byggast inntil eller saman med bustaden, som angitt på planen.

§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen

§ 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad

Kommuneplanen sin arealdel fastset bruken av kommunen sine areal, gir rammer for reguleringsplanar og er bindande for alle nye tiltak som nemnt i plan- og bygningslova §1-6.

§ 2.2 Krav om regulering

I område for bygg og anlegg kan tiltak ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan (pbl. §11-9, pkt. 1).

Kvart område for bygningar og anlegg sett av i kommuneplanen, skal planleggjast samla. Tilliggjande grønstruktur skal også inngå i planen.

På Orstad skal desse områda planleggjast samla:
- Bustadområde KB2, næringsområde KN7 og tilhøyrande grøntområde.

- Utviding gravplass, offentlig område KO1, uregulert bustadområde nord for gravplass og tilhøyrande grøntområde.

I planen skal det arbeidast for effektiv arealutnytting. Endring av grønstruktur og reduksjon av grøntområde til fordel for bustad/næring kan vurderast.

§ 2.3 Fritidsbustader og campingplassar

Det er ikkje lov å bu fast i fritidsbustader eller på campingplassar.

Fritidsbustader som ligg i eller grensar til område verna etter naturvernlova eller som ligg nærare enn 50 m frå vassdrag, kan ha eit maksimumsareal på 75 m² BYA inkludert overbygd terrasse, uthus og garasje og maksimal mønehøgde på 4,5 meter. Fritidsbustader elles kan ha eit maksimumsareal på 120 m² BYA inkludert overbygd terrasse, uthus og garasje og ei maksimal mønehøgde på 5 meter. Levegg kan tillatast på eit område på 3x3 meter inntil fritidsbustaden. Maksimal høgde på levegg er 1,8 meter. Avstand frå eigedomsgrense skal ikkje vere mindre enn 3 meter.

Terrassar/plattingar kan ha bebygd areal opp til 50 m² og skal tilpassast til eksisterande terreng. Terrassar/plattingar som stikk meir enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå, skal medreknast i bebygd areal.

§ 2.4 Skilt, reklame og belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Skiltbelysning er tillate i form av gjennomlyste enkle bokstavar og symbol. Indirekte belysning med godt avskjerma lyskjelde, kan tillatast. Lyssettinga skal ikkje blende eller vere sjenerande for trafikantar eller bebuarar og naboar. Skilt og reklame med blinkande lys tillatast ikkje. Lyskassar tillatast ikkje.

§ 2.5 Vatn og klimatilpassing

I reguleringsplanar skal det inngå rammeplan for vatn og avlaup. Planen skal visa prinsipppløysingar for vatn, avlaup og flaumvegar i området, samt samanheng med eksisterande system.

Gjeldande rettleiar for vatn og klimatilpassing i kommunen skal leggjast til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

Overvatn skal handterast lokalt etter tre-trinns strategien: Primært skal den daglege nedbøren infiltrerast, sekundært skal vatnet forseinkast, tertiært skal det sikrast trygge flaumvegar.

Det skal vere eit mål at vassbalansen vert oppretthalden ved å ivareta vatnet sitt naturlege kretslaup, samt at naturen sin sjølvreinsingsevne vert utnytta.

Dersom vassdrag har kapasitet kan overvatn tilførast direkte etter nødvendig reinsing. Den daglege nedbøren skal infiltrerast. Som del av reguleringsplan/byggesøknad, skal det gjerast ei konkret vurdering av moglege konsekvensar som følge av auka vasstilførsel opp mot resipienten sin sårbarheit og valt reinsekrav.

Dersom det er tungtvegande grunnar for at tre-trinns strategien ikkje kan gjennomførast, kan overvatn førast til kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen. Løysinga i kvart enkelt tilfelle skal då avklarast i reguleringsplan eller teknisk plan.

§ 2.6 Sikkerheit mot flaum

Byggverk med særleg store konsekvensar av ein flaum skal ikkje plasserast i flaumutsette område eller område utsett for stormflo. Før reguleringsplan eller tiltak etter pbl. § 1-6 kan godkjennast, må det vere avklart at farenivået ikkje overstig krav i plan- og bygningslova til sikkerheit for tiltaket det blir søkt om, jf. TEK § 7-2. All utbygging skal ivareta sikker flaumveg.

§ 2.7 Støy

Ved planlegging av ny støyfølsam bebyggelse, støyande anlegg eller verksemd, skal støy utgreiast i medhald av anbefalingane i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), eller den til ein kvar tid gjeldande versjon av denne. Grenseverdiane og kvalitetskriteriene i retningslinjene skal leggst til grunn.

Tiltak som medfører auke i støynivået i friområde og/eller grønstruktur, kan berre tillatast etter at nødvendige vurderingar er dokumentert og at ein i ein plan sikrar avbøtande tiltak

§ 2.8 Kulturminne

Automatisk freda kulturminne

Rogaland fylkeskommune har ikkje sagt seg einig i arealbruken på kommuneplannivå, jf. Lov om kulturminne § 8.4.ledd.

Før område- og detaljplanar kan bli vedtekne må kulturminnemyndigheitene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre til konflikt i høve til automatisk freda kulturminne, jf. kulturminnelova § 3, 8 og 9. Dette gjeld alle område i kommuneplanen som ikkje tidlegare er frigitt av kulturminnemyndigheitene. Tiltak som er unntatt frå det generelle plankravet (mindre utbyggingstiltak, idrettsanlegg, område for fritidsbebyggelse og liknande) skal sendast til kulturminnemyndigheitene for vurdering i hht. Lov om kulturminne §§ 3, 8 og 9. Dette gjeld også for tiltak innafor formåla grønstruktur og LNF.

Nyare tids kulturminne

Verneverdige kulturminne frå nyare tid skal bevarast autentisk. Dette gjeld både bygg og anlegg, kulturlandskap og kulturlandskapselement generelt. Alle tiltak på nyare tids kulturminne, bygg og anlegg, må utførast på ein antikvarisk akseptabel måte, og eventuelle nybygg eller tiltak i nærområdet må ta nødvendig omsyn til og tilpassast kulturminne. Ved søknad om riving eller tiltak på eller ved kulturminne og kulturmiljø som inngår i kulturminneplanen, kulturminne som er listeført i nasjonale verneplanar, listeførte kyrkjer og eventuelt andre kulturminne med høg verneverdi, skal saka sendast fylkeskommunen som kulturminnemyndigheit til uttale før behandling. I saker som gjeld freda kulturminne frå nyare tid, skal det tas det kontakt med fylkeskommunen som avklarar om saka skal behandlast av fylkeskommunen eller Riksantikvaren.

§ 2.9 Infrastruktur

Interkommunal overordna infrastruktur knytt til vatn og avlaup (leidningar frå 500 mm og oppover) skal detaljregulerast med omsynssone i samsvar med leidningseigar sine retningslinjer.

Når det gjeld framtidige vegtrasear og samferdselsanlegg, og teknisk infrastruktur, skal desse på eit tidleg tidspunkt i planleggingsfasen søkjast lagt utanom automatisk freda kulturminne.

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge

Bustadbygginga kan tidlegast starte opp slik:

<u>Perioden 2022-2025</u>	<u>Perioden 2026-2029</u>	<u>Perioden 2030-2033</u>
Nr 17 Sporafjell -del	Nr 34a Nordlysvegen	Nr 33 Pollestad (del)
Nr 32 Anda – del	Nr 11 Åna Gruda- del	
	Nr 12 Orstad - del	

Følgande område kan ikkje byggast ut før etter planperioden 2022-2033:

Nr 28 Engelsvoll, Nr 30 Tjøtta (inkludert tilgrensande område for andre typar bygningar og anlegg) , Nr 31 Tjøtta, Nr 33 Pollestad (del), Nr 34b Nordlysvegen, KB2 Orstad, Nr 11 Åna Gruda (del), KB1 Orstad, Nr 32 Anda (del)

Nr 33 Pollestad byggast kan ut med inntil 3 bustader per år i snitt.

Når delfelt skal realiserast i ulike tidsperiodar, skal det leggst til grunn for val av delfelt at ein nyttar prinsippet om innanfrå og ut med utgangspunkt i eksisterande bebyggelse og/eller infrastruktur. Før bustader i framtidige delområde kan takast i bruk skal minst 90 % av bustader i førre delområde vere ferdigstilt.

Område 30 og 31 skal, saman med tilgrensande område for bygningar og anlegg, planleggast samla.

§ 3.2 Fellesbestemmelsar for område for bebyggelse og anlegg

Utnyttingsgrad

Grad av utnytting for det enkelte utbyggingsområde skal vurderast ut ifrå retningslinjene i regionalplanen.

Utnytting i det enkelte utbyggingsområdet skal fastsetjast ut frå kvalitetar i området gjennom ein stedsanalyse og tetthetskrav basert på retningslinjene i Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke;

- Byutvidelsesområde («og rundt Bryne sentrum», tomteutnytting 70-200 % BRA) er i Klepp kommune definert som Tu og Tjøtta.
- Kommunesentra og større tettstader (tomteutnytting 70-200 % BRA) er definert som Kleppe, Klepp stasjon, Verdalen aust og Orstad/Øksnevad.

- Nye bustadområde utanfor kollektivaksar og større tettstadar (tomteutnytting 60-100 % BRA) er definert som ytre delar av Verdalen.
- Pollestad og Voll er i kategorien Etablerte boligområder med lav tetthet.

Estetikk

Ved nybygg eller større ombyggingar skal det alltid ligge føre perspektiv og/eller fotomontasje av prosjektet sett inn mellom nabobygg/gjenbuarbygg. For større bygg skal prosjektet visast i høve til heile kvartalet. Det skal utarbeidast snitt og oppriss i minst 1:100 med innteikna nabobygg/gjenbuarbygg. Tettstader skal utviklast med heilskapleg syn på estetikk.

Vind

Når byggehøgde er på fem etasjar eller meir må effekt med omsyn til vindtilhøve dokumenterast.

Parkering for bil

Einebustader, rekkehus og småhus med fleire bueiningar skal ha maksimum 1,8 parkeringsplassar for bil pr. bueining dersom anna ikkje er bestemt i plan.

Blokkbebyggelse skal ha maksimum 1,2 parkeringsplassar for bil pr. bueining. Med blokkbebyggelse vert det meint leilegheitsbygg med krav om heis.

Det skal vere sikra tilstrekkeleg straumtilførsel slik at det kan etablerast opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassane. Minimum ein parkeringsplass pr. bueining skal tilretteleggjast for uttak for lading av elbil.

Næringsbygg for kontor, kjøpesenter, forretning og tenesteyting skal ha maksimum 0,9 parkeringsplassar for bil pr. 100 m² golvareal.

Næringsbygg for industri og lager skal ha maksimum 0,5 parkeringsplassar for bil pr. 100 m² golvareal.

Parkeringskrav skal rundast opp til nærmaste heile tal. Parkering for leilegheiter skal primært løysast som fellesanlegg.

For offentlege bygg som skular, barnehagar, kyrkjer, sjukeheimar og idrettsanlegg skal krav til parkering vurderast spesielt og fastsetjast av kommunen i kvar enkelt reguleringsplan.

Parkering for sykkel

Det skal vere minimum 3 sykkelparkeringsplassar pr. bueining.

Næringsbygg for kontor, kjøpesenter, forretning og tenesteyting skal ha minimum 2 sykkelparkeringsplassar pr. 100 m² BRA.

Næringsbygg for industri og lager skal ha minimum 0,5 sykkelparkeringsplassar pr. 100 m² BRA.

For offentlege bygg som skular, barnehagar, kyrkjer, sjukeheimar og idrettsanlegg skal krav til sykkelparkering vurderast spesielt og fastsetjast av kommunen i kvar enkelt reguleringsplan. Det skal etablerast tilsettparkering i lukka anlegg under tak.

Mobilitetsplan

Det skal utarbeidast mobilitetsplan i forbindelse med detaljregulering ved verksemder med meir enn 50 tilsette eller et BRA større enn 1000 m².

Takoppbygg for tekniske rom

Tekniske rom for ventilasjon med meir skal etablerast innanfor regulert byggehøgde. Heissjakt/heismaskinrom kan overskride regulert byggehøgde med inntil 1 meter.

Utandørs møtestader

Utforming av utandørs møtestader skal ta utgangspunkt i følgande:

Type areal	Utløysande tal	Dekker inntil	Min. størrelse	Anbefalt maks avstand til bustad
Møteplass for alle (sandleikeplass)	4 bustader	25 bustader*	150 m²	50-70 meter**
Nære utandørs møtestader	25 bustader	200 bustader	1500 m²	150 meter
Ballfelt	150 bustader	600 bustader	2500 m²	400 meter
Sentrale leikefelt	600 bustader	1200 bustader	6000 m²	500 meter

* Dersom det er meir enn 25 bustader som skal bruke møteplass/leikeplass, må størrelsen auke med 6 m² pr. bustad.

** Krav til avstand i øvre ende av skalaen aksepterst i trafikk sikre uteområde og byrom, særleg der det i tillegg er godt utsyn frå bustader.

§ 3.3 Område for bustader

Private uteoppfallsareal

For einebustader skal det vere eit uteoppfallsareal på minimum 80 m² som er eigna for leik og aktivitet. Dette uteoppfallsarealet skal ha ei tilnærma rektangulær form, der gjennomsnittslengda av den kortaste retninga ikkje skal vere mindre enn 6 meter.

For rekkehus skal det vere eit uteoppfallsareal på minimum 60 m² per bueining som er eigna for leik og aktivitet. Dette uteoppfallsarealet skal ha ei tilnærma rektangulær form, der gjennomsnittslengda av den kortaste retninga ikkje skal vere mindre enn 6 meter.

Minst 50 % av minimum uteoppfallsareal skal ha sol ved vårjamndøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenterast med soldigram.

Areal på tak og balkongar skal ikkje godkjennast som uteoppfallsareal, men slike areal kan vere gode supplement til uteoppfallsareal.

Felles uteoppfallsareal

Det skal vere minimum 30 m² felles uteoppfallsareal pr. bueining.

Felles uteoppghaldsareal skal opparbeidast med høg kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løysingar for naturbasert overvasshandtering. Uteoppghaldsareal bør vere mest mogleg samanhengande, med god kopling mot tilgrensande grønstruktur. Felles uteoppghaldsareal skal lokaliserast og utformast til leik og sosialt samvær for alle aldersgrupper og for menneske med ulike funksjonsevner. Felles uteareal skal ha tilstrekkeleg belysning og utformast slik at dei blir opplevd som trygge. Felles uteareal skal ha trafikkssikker tilkomst frå bustadane og vere skjerma for trafikk, forureining og støy. Minimum 50 % av uteoppghaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenterast med soldigram.

Fellesområder på lokk skal ha direkte bakkekontakt på minst ei av sidene, og det skal takast særleg omsyn til universell utforming og gode forbindelsar til omkringliggande område. Det skal settast særskilte krav til innslag av grønt og dimensjonering av jorddjupne som sikrar at areala vert planta til med variasjon og god kvalitet. For sentrale deler av Kleppe kan det vurderast unntak frå krav om direkte bakkekontakt.

§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse

Plankravet i § 2.2 gjeld ikkje for erstatning av bygg/tiltak som er lovleg oppført, og heller ikkje tilbygg/påbygg/bod til desse.

§ 3.5 Område med sentrumsformål

I område med sentrumsføremål er det tillate med oppføring av bygg til bustad-, næring-, handel- og tenesteytande føremål.

Det skal vere aktive fasadar i 1. etasje ut mot gate, dvs. at 70 % av fasaden skal vere vindauge eller inngang. Tildekking av vindauge er ikkje tillate.

Bustader kan ikkje etablerast i første etasje der fasaden ligg rett ut mot trafikkert gate utan buffer/skjerm med meir. Denne etasjen skal nyttast til publikumsretta verksemd. Dersom støy, lystilhøve og krav til oppghaldsareal utomhus ikkje er tilfredsstillande, kan det heller ikkje godkjennast bustader i dei andre etasjane.

I prosjekt der bustad er kombinert med andre føremål, skal bustad ha eigen åtskilt parkering og eigen inngang (pbl. §11-9, pkt. 5).

Før rivingsløyve kan bli gitt, skal det ligga føre godkjent rammeløyve for nytt bygg.

§ 3.6 Område for næringsbebyggelse

Næringsområda som ligg på Pollestad og Voll, samt KN6 på Orstad, er plasserte i næringskategori 2-3. Alle andre næringsområde er plasserte i næringskategori 2.

Næringsområde på Vasshus er plassert i næringskategori 3.

Næringskategori 2 - næringsområde med middels arbeidsplass- og besøksintensitet og middels arealutnytting. Tomteutnyttinga skal vere 60 - 140 % BRA.

Næringskategori 3 - næringsområde med låg arbeidsplass- og besøksintensitet. Tomteutnyttinga skal vere 40 - 100 % BRA.

Ved fastsetting av utnyttingsgrad må ein ta individuelle omsyn til verksemder med særleg behov for takhøgde eller eit stort behov for utandørs drift/lagring. Det må søkast arealeffektive løysingar innanfor rammene av verksemda sin karakter.

§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing

Nyetablering eller utviding av eksisterande handelsverksemd er berre tillate i område avsett til sentrumsføremål. Etablert handelsareal utanfor dette kan nyttast som tidlegare.

Nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m² bruksareal til handel og inntil 500 m² bruksareal til tenesteyting kan etablerast i eller i nær tilknyting til bustadområde.

I sentrumsområda ved Øksnavadporten og Klepp stasjon er det tillate med etablering av handels- og tenestetilbod som er dimensjonert med grunnlag i handelsanalyse. Dimensjonering skal skje gjennom kommunedelplan eller områderegulering.

§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum

Kvart delområde i Kleppe sentrum, og tilhøyrande grønstruktur skal regulerast under eitt. Avgrensing av grønstruktur som høyrer til delområdet avklarast ved oppstart av planarbeid.

§ 3.9 Fortetting

For delingssøknader som medfører at det blir meir enn 3 bueiningar, er det krav om reguleringsplan.

Det skal leggst særleg vekt på vurdering av plassering av tiltaket på tomta, topografi, tilkomstforhold, parkering, eigna privat uteareal, innsyn, sol-skuggeforhold, tilkomst til uteoppghaldsareal, uterom og forhold til nabobustadar, struktur på bebyggelse i nærområdet og områdekarakter.

Avstand mellom bustader skal vere minimum 8 meter der det ikkje er krav om reguleringsplan.

Dersom eksisterande bustadbygg skal behaldast, må fortettingsbygg plasserast og utformast slik at kvaliteten på eigedomane blir likeverdige. Bukvaliteten til eksisterande bustad må ikkje forringast vesentleg.

Tekniske planar som viser kapasiteten for veg, vatn, avløp og overvasshandtering skal vere godkjent av kommunen før det kan bli gitt rammeløyve ved fortetting.

§ 4 Grønstruktur

Innanfor grønstruktur er ikkje tiltak som forringar området sin verdi som grønstruktur eller rekreasjonsområde tillate.

Ved regulering skal det leggst inn rekkefølgebestemmelsar om at grønstruktur/turdrag i tettbygde område skal opparbeidast. Desse skal tydeleg framstå som offentleg tilgjengelege område.

Avgrensing og utforming av utomhus møteplassar (park, torg, plass) skal detaljerast i reguleringsplan. Eventuell tilstøytane grønstruktur skal vurderast inkludert i reguleringsplan.

Grønstrukturen ved Klepp stadion skal også kunne nyttast til parkeringsareal og fasilitetar til idrettsføremål.

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv

§ 5.1 Byggetiltak

Spredd utbygging utanfor tettstadane er ikkje tillate.

Byggetiltak skal utformast og plasserast slik at dei i minst mogleg grad hindrar rasjonell drift på tilgrensande landbrukseigedom. Det kan vurderast å tillate tiltak som er gardstilknytt næringsverksemd.

Verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområde og viktige kulturminneområde utanfor utbyggingsområde skal bevarast mest mogleg samanhengande.

Omsynet til biologisk mangfald skal vektleggast.

§ 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område

Eksisterande lovlege bebygde bustader og fritidsbustader i LNF-område, registrert i liste pr 29.11.2022, er etablert spredt bebyggelse etter pbl § 11-7 nr 5 b.

Erstatningsbustader, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterande lovleg etablert bustad kan tillatast med inntil 150 m² samla BYA i 100-metersbelte til vassdrag. Utanfor 100-metersbeltet kan bustader inntil 200 m² BYA tillatast.

Frittliggende garasje/uthus på maksimal størrelse 50 m² BYA, mønehøgde 5 m og gesimshøgd 3,2 m målt frå golv, kan tillatast samla eller delt på fleire bygg.

§ 5.3 Matjord

Matjord frå nye godkjente byggeområde må brukast som ein ressurs på ein berekraftig og landbruksforsvarleg måte.

§ 5.4 Massefylling

Alle område som skal vurderast brukt til deponering av reine massar, skal behandlast som saker etter plan- og bygningslova og aktuelle særlovar, både på kommuneplan- og detaljplannivå. Behandlinga må også omfatta krav om tiltak for å hindra forureining av vassdrag.

For all massehandtering skal ressurspyramiden sine prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følgjast, jf. Regionalplan for massehåndtering på Jæren. Deponering skal bare nyttast for massar utan gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale.

Det er krav til massedisponeringsplan for prosjekt over 10 000 m³.

§ 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne

Ny bebyggelse skal ikkje førast opp nærare automatisk freda kulturminne enn 50 meter.

Bebyggelse som er planlagt oppført mellom 50 og 100 meter frå automatisk freda kulturminne, skal sendes på høyring til kulturminnemyndighetene.

§ 6 Folkehelse og universell utforming (pbl §§ 3-1, pkt. f og 11-9, pkt. 5)

Arealplanlegging skal bidra til å fremja folkehelse, motverka sosiale forskjellar og førebygga kriminalitet. Reguleringsplanar skal gjera greie for verknad for folkehelse i planområdet og i influensområdet. Det skal gjennomførast helsekonsekvensutgreiing i ROS-analysen.

Offentlege og felles uteoppfallsareal skal leggst til rette for universell tilgjenge. I alle reguleringsplanar, og ved utbygging som omfattar meir enn tre bueiningar, skal minst 40 % av nye småhus, som einebustader, to- til firemannsbustader, rekkehus og kjedehus, ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og dermed verta tilgjengelege bueiningar i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Med hovudfunksjonar meinast stove, kjøkken, bad og toalett og mogelegheit for eit soverom. Reguleringsplanforslag skal visa kva bustader som tilfredsstiller krava til tilgjengeleg bueining og tilgjengeleg parkeringsplass.

HC-parkeringsplassar avsette i planområdet for å oppnå nødvendig dekning kan ikkje omdisponerast. Mellom parkering og bustad skal det vere moglegheit for universell tilkomst.

§ 7 Barn og unge sine interesser (pbl. §§ 1-1,11-9, pkt. 5)

Medverknad frå barn og unge er viktig i plan- og utviklingsarbeid. I alle reguleringsplanar skal det vurderast tidleg om ungdomsrådet eller lokale elevråd skal koplast på arbeidet for å sikra god medverknad og ivaretaking av barn og unge sine interesser.

Barn og unge sine interesser og deira behov for gode leike- og oppvekstområde skal ivaretakast.

Trafikksikring og barnetråkkregistreringar skal takast omsyn til i utarbeiding av reguleringsplan.

Ved eventuell omdisponering av areal som er viktige for barn og unge sine aktiviteter skal det sikrast erstatningsareal med minst tilsvarande tilgang, størrelse og kvalitetar i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.

Det skal sikrast trygge tilkomstvegar frå bustadområde til skular, barnehagar og fritidsanlegg for barn og unge.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Tiltak i vassdragsbelte inntil 100 m frå vasskanten, samt frådeling til slike formål, kan ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan eller er godkjent etter aktuelt lov- og regelverk.

Figgjovassdraget og Orrevassdraget er verna vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag skal leggst til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet.

Bekkelukking er ikkje tillate. Alle former for utfylling i vassdrag er forbode. Eventuelle tiltak ved/i bekk krev i tillegg til behandling som terrenginngrep, også behandling etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Ved vurdering av nye utbyggingsprosjekt i område med lukka bekkeløp, skal kommunen vurdere moglegheit for opning av bekk som ledd i overvasshandtering.

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminnemyndigheitene med omsyn til kulturminnelova §§ 9 og 14.

§ 9 Omsynssoner

Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)

Innanfor omsynssona gjeld dei høgderestriksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplan for Stavanger lufthamn Sola.

For område som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygg, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstig høgderestriksjonane gitt på plankart.

Alle nye reguleringsplanar innanfor H190_1 skal innarbeida høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplanar bli gitt bestemmelsar med maksimal tillaten mønehøgd som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENZ-P-08 for lufthamna.

Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190_2 dvs. område med byggrestriksjonar rundt navigasjonsanlegg ved Stavanger lufthamn Sola vist med koter på Avinor sin teikning ENZV-P-09 datert 12.03.2010, skal handterast etter eigne sakshandsamingsrutinar. For område som ligg mellom dei viste koter, skal byggerestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon.

Støysone rundt Stavanger lufthamn Sola (H220)

Innanfor gul støysone kan ny støyfølsam bebyggelse vurderast dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve i samsvar med Miljøverndepartementet si retningslinje T-1442/2021 for handsaming av støy i arealplanlegging.

Ved søknad om løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 innanfor omsynssona, skal det utarbeidast rapport med bygningsteikningar og utomhusplan som viser støyisolering/støyskjerming i samsvar med teknisk forskrift. Nødvendige støyreducerande tiltak skal vere gjennomførte før det blir gitt ferdigattest.

Faresone flaumfare (H320)

Faresona er teikna med grunnlag i NVE sine flaumaktsomhetsskart. Ved planar og tiltak innanfor aktsomhetsområdet, skal det dokumenterast fagkyndig vurdering av flaumfare jf. TEK17 §7-2 og NVE rettleiar 3/2022 «Sikkerhet mot flom».

Faresone ras- og skredfare (H310)

Faresona er teikna med grunnlag i marin grense (NGU). For alle planar og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderast i samsvar med krav i pbl §28-1 og TEK17 §7-3 med rettleiar, også NVE sin rettleiar 1/2019.

Framtidig trase ny fv 505 (H710)

Bandlagt areal i påvente av regulering av ny fv. 505. Tiltak som kan koma i konflikt med den nye vegen er ikkje tillate.

Bandlegging høgspenningsanlegg (H740)

Planar kan ikkje leggje føringar for bruk av areal innanfor omsynssona utan løyve frå netteigar. Tiltak er ikkje tillate innanfor omsynssona utan løyve frå netteigar.

Område for militær verksemd (H380)

Det kan ikkje tillatast faste anlegg eller installasjonar i sjø, så som akvakulturanlegg med fortøyingar, botninstallasjonar og liknande som er til hinder for forsvaret sin bruk av areala.

Område langs vassdrag (H560-2)

For verna vassdrag (Figgjo og Orre) skal dei rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag leggst til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet, jf. retningslinjer.

Område for bevaring av Kleppelunden (H540_6)

Område skal bevarast som park- og naturområde med høg kvalitet.

Bandlegging etter lov om kulturminne (H730_7)

Det er ikkje tillate å gjera tiltak eller arbeid innanfor desse områda utan løyve frå kulturminnemyndigheitene, jf. Kulturminnelova § 3 og § 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor områda vist som byggeområde (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone jf. Kml § 6, søkast bevart gjennom omsynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område-/detaljregulering. Det skal i samband med framtidig reguleringsarbeid utarbeidast skjøtselsplan for det arealet som blir avsett til omsynssone kulturminne innanfor planområdet.

Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane

Liste over gards- og bruksnummer i LNF-område som blir rekna som spredt bebyggelse etter pbl § 11-7 nr 5 b.

RETNINGSLINJER

Fortetting

For at deling av bygde bustadtomter skal kunne godkjennast, bør størrelsen på attverande og nye einebustadtomter ikkje vere mindre enn 400 m² netto tomteareal. For tomannsbustadar bør netto tomteareal ikkje vere mindre enn 600 m².

Grønstruktur

Ved etablering av nye bustadområde skal slike areal- og avstandsnormer nyttast:

- barrierefri gangavstand på inntil 300 meter, sekundært 500 meter, frå kvar enkelt bustad til nærtuområde eller grønkorridor som fører ut til desse.

- Korridorar som bind saman ulike bustadområde bør sikrast ei tilstrekkeleg breidde (minst 20 – 40 meter).

Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF)

Gardshus til drift av landbrukseigedom

På bruk med avgrensa ressursar og/eller ikkje sjølvstendig drift, bør det ikkje tillatast meir enn ei bueining. Behov for meir enn ei bueining på gardsbruk i aktiv drift må vurderast konkret og individuelt med bakgrunn i bruksstorleik og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. Behovet må dokumenterast av brukar sjølv. Bustad til gardsknytt næringsverksemd skal plasserast i eksisterande tun med tenleg lokalisering i høve til drifta på bruket, og for tilsyn og deltaking i produksjonen på landbrukseigedomen. Arealforbruket skal minimaliserast ved bruk av eksisterande tilkomst og tun.

Bygging og lokalisering av driftsbygningar

Nye driftsbygningar bør som hovudregel plasserast som ein integrert del av eksisterande tun. Bygningane bør i minst mogleg grad byggast på dyrka jord. Byggesøknad bør dokumentera at alternative plasseringar er vurdert. Riving av eldre driftsbygningar og gjenbruk av tomt skal inngå i ei slik alternativsvurdering. Det må dokumenterast landbruksmessig bruk av bygningar som ikkje skal rivast. Omsynet til gode løysingar for drifta, arealforbruk, kulturminne, miljø- og kulturlandskap og byggeestetikk er sjølvstendige moment som bør vurderast av kommunen ved byggesaksbehandlinga.

Bruksrasjonalisering

Frådeling av tun ved sal av resteigedom som tilleggsjord til nærliggande bruk kan vurderast der ein oppnår ei god bruksrasjonalisering av samfunnsmessig vekt. Størrelsen på frådelte tun bør avgrensast til bustad med tomt og innanfor 1 dekar. Frådelte tun bør ikkje inkludera jordbruksareal. Tilleggsjorda bør seljast til nærliggande bruk. Driftsbygningar bør ved frådeling følgja tilleggsjorda. For driftsbygningar med liten verdi for verksemda eller samfunnet bør det setjast vilkår om riving før delingssamtykket.

Det kan tillatast garasje/uthus oppført i éin etasje på inntil samla 150 m² bygd areal (BYA) der dette kjem som erstatning før ein eller fleire eldre driftsbygningar.

Tilleggsnæringar i landbruket

Tilleggsnæringar som kan vurderast skal vere relatert til landbruk og drifta på garden. Tilleggsnæringa bør ikkje vere til vesentleg ulempe for omkringliggande eigedomar og landbruksdrift i området.

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom

Bruk av bygningar til verksemd ut over gardstilknytt næringsverksemd er som hovudregel ikkje tillate. Omsynet til landbruksdrift i området og garden sitt ressursgrunnlag bør leggst til grunn som den overordna interessa ved vurdering av søknader om bruksendring. Bruk til føremål som krev større og varige investeringar i eksisterande bygg bør ikkje tillatast. Bruksendring bør gjelda for tidsavgrensa periode.

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelte tun

Ved frådeling av tun bør driftsbygningar rivast eller følgja tilleggsjorda.

Bruksendring av eksisterande driftsbygningar eigna til passiv næringsbruk (t.d. lager), kan vurderast. Bruken må vere foreinleg med landbruksinteressene i området. Seinare oppføring av nybygg eller utviding av eksisterande driftsbygning bør ikkje tillatast. Bruksendring til publikumsretta verksemd tillatast som hovudregel ikkje. Bruksendring bør gjelde for ein tidsavgrensa periode.

Retningslinjene om bygg i landbruket kan vurderast fråvika dersom vesentlege kulturminneverdiar kan gå tapt.

Massefyllingar og masseuttak

Regionalt grøntdrag og restareal som myr, ikkje-gjødsla beite med meir, som er særleg verdifulle for biologisk mangfald, vasskvalitet og som attverende landskapselement, bør ikkje nyttast til deponering av massar. Før reguleringsplanar for nye byggeområde vert godkjent, bør det krevjast ein plan for deponering av overskotsmasse frå byggeområda. Generelt bør massedeponering skje i område der det er teke ut byggeråstoff, eller på dyrka areal.

Massedeponering bør utførast på ein slik måte at arealet etter avslutta deponering dyrkast opp til betre kvalitet enn før deponering. Dyrking krev godkjenning etter nydyrkingsforskrifta. Massedeponi bør i størst mogleg grad leggst til stadar i terrenget der deponiet er underordna det eksisterande landskapsbiletet i området, og der det vert tilpassa eller aukar kvaliteten for omkringliggande areal på ein tilfredsstillande måte.

Fritidseigedomar

Ved plassering av bygg/tiltak skal det leggst vekt på tilpassing til terrengetilhøve, landskap og at natur i området ikkje blir skadelidande. Eksisterande terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevarast. Eventuell endring av terreng skal framkoma ved søknad om byggeløyve. Ved val av farge skal det nyttast farge som ikkje framhevar tiltaket frå omgjevnaden. Bygg skal utformast med takfall på langs av lengste fasadelengde, og parallelt med kotene i terrenget.

Omsynssoner

Trasé for turveg (H540-5)

Område for framtidig trasé for turveg langs Figgjoelva og Gamle Orstadveg.

Karbonrike areal (H560-1)

Ved tiltak på karbonrike areal, bør det utgreiast om og korleis tiltaket kan utførast med minst mogleg utslepp av klimagassar.

Område langs vassdrag (H560-2)

Langs kanten av elvar/vassdrag med årssikker vassføring bør det, utanom bymessig utbygde område, vere ei minst seks meter brei sone der naturleg kantvegetasjon langs vasstrengen skal bevarast, målt horisontalt frå vasskanten ved normal vassføring. Denne kantvegetasjonen skal ikkje jordarbeidast, sprøytast, haustast eller gjødslast.

For verna vassdrag (Figgjo og Orre), skal dei rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag leggst til grunn for ei differensiert forvalting av vassdragbeltet, definert i temalag til plankartet. Det er berre hovudstrengen i vassdraget som er avgrensa og klasseinndelt. Delar av vassdraget som ikkje er klasseinndelt skal forvaltast i samsvar med klasse 2.

For område i nedslagsfeltet til Figgjovassdraget gjeld Forvaltningsplan for Figgjo etter Vassforskrifta.

Klasse 1: Vassdragsbelte i og nær byar og tettstader som har eller kan få stor verdi for friluftsliv.

Ein må unngå inngrep som vil vere til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar, fiske og tilkomst i og langs vassdraget.

Klasse 2 og 2A: Vassdragsbelte med moderate inngrep i sjølve vassdraget, i område med utmark, kulturlandskap og spreidd busetting.

Ein må oppretthalda hovudtrekka i landskapet. Inngrep som endrar forholda i kantvegetasjonen langs vasstrengen og i område som er ein naturleg del av vassdragsnaturen, bør ikkje tillatast (Klasse 2). Leveområde for trua plante- og dyreartar og område med rike kulturminne skal særleg skjermast mot inngrep (Klasse 2A).

Klasse 3: Vassdragsbelte som er lite påverka av moderne menneskeleg aktivitet, og derfor har stor opplevings- og vitskapeleg verdi.

Ein bør unngå alle former for inngrep og omdisponering av areal i vassdragsbeltet. Ein må søka å unngå alle former for inngrep som reduserer vassdraget sine naturkvalitetar, samt søka å oppretthalda vasskvalitet og naturleg vassføring.

Bandlegging etter lov om naturvern (H720_8)

Eigne vernebestemmelsar gjeld.

Bevaring kulturmiljø (H570_1)

Det er ikkje tillate å utføra tiltak eller arbeid utan særskilt løyve frå kulturminnestyremaktene.

KULA-område (H-570_2)

Kulturlandskapet skal forvaltast slik at kulturminne og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø,

jordbruksareal, tilgjenge og den visuelle opplevinga av landskapet blir oppretthalde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

Inndeling i vassdragsklassar er vist i illustrasjonslag til arealdelen.

Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum

Område 1 - Området mellom fv 44, Kleppelundvegen, K. K. Kleppes veg og Solavegen.

Utviklingspotensial: Detaljhandel og/eller tenester, eventuelt kontorfunksjonar. Bustader mot Kleppelundvegen. Byggegrense mot Solavegen bør reduserast for å få ein tydelegare gateprofil i Solavegen.

Moment som må løysast i reguleringsplan:

- Sikre gode fellesområde på bakkeplan. Kleppelundvegen er eit viktig gangsamband frå sentrum mot Kleppelunden og må få eit ”grønt” preg.
- Redusere køyretrafikken i Kleppelundvegen – vurdere bustadparkering i underetasjen frå Solavegen.
- Området må få aktive fasadar og gatepreg mot Solavegen.
- Redusere parkeringsarealet mot veg for å få til meir ”miljø” mellom bygningar og gater.

Område 2 - Området mellom Jærvegen, Idrettsvegen, Klepp stadion og område 3

Utviklingspotensial: Detaljhandel, tenester, kontor, bustader. Grønstruktur med vassflate/rennande vatn.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Køyretilkomst til området.
- Grønstruktur langs/gjennom området, som bind saman bustadområdet sør for Stasjonsvegen med sentrum/rådhuset/Jærhagen.
- Området bør binde ulike delar av sentrum og Klepp stadion saman med gode gangforbindelsar.

Område 3 – Området mellom område 2, Jærvegen og Klepp stadion

Utviklingspotensial: Detaljhandel, tenester, kontor, bustader. Grønstruktur med vassflate/rennande vatn.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Køyretilkomst til området.
- Grønstruktur langs/gjennom området som bind saman bustadområdet sør for Stasjonsvegen (område 4) med sentrum/rådhuset/Jærhagen.
- Området bør binde ulike delar av sentrum og Klepp stadion saman med gode gangforbindelsar.
- Integrere undergang under Jærvegen på ein god måte slik at den blir brukt for å kome seg til Kleppelunden.

Område 4 - Området mellom Stasjonsvegen, Jærvegen, Adolf Hattelands veg og bustadområdet i Smievegen.

Utviklingspotensial: Området kan utviklast med bustader der det er trelast i dag. Området som i dag er park og kollektivknutepunkt kan utviklast med bustader, detaljhandel og/eller tenester, eventuelt kontorfunksjonar.

Moment som må løysast ved regulering:

- Avklaring av køyretilkomst til parkering og varelevering til daglegvarebutikk samt avklaring av framtidig gangveg- og grønstruktur opp mot Jærvegen.
- Tilkomst til området frå Stasjonsvegen og/eller Jærvegen. Ny gate aust i område 4 skal utgreiast under planarbeid.
- Lage gode overgangar mellom bebyggelse med høg arealutnytting mot tilgrensande etablerte bustadområde i sør og aust.
- Etablere grønstruktur med forbindelse til område 3.
- Sikre gangforbindelse for bytte av buss mellom Stasjonsvegen og Jærvegen.

Område 5 - Området mellom Jærvegen, Skulevegen og Kyrkjebakken og parkeringsplassen ved Jæren sparebank

Utviklingspotensial: Høgare utnytting til bustad og kontor.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Uteoppfallsareal må sikrast for etablerte bustader ved ny regulering.
- Parkering for tilsette og kundar både for ny og etablert næring.
- Møteplass i viste grønstruktur, skjerma for støy frå Jærvegen.
- Køyretilkomst til området.
- Sikre ei god kryssing av Jærvegen for gangtraséen frå kyrkja mot område 4.
- Etablere busshaldeplass i område 5 eller 6.

Område 6 – Området mellom Prestevegen, Skulevegen, Jærvegen og Jæren sparebank

Utviklingspotensial: Høgare utnytting til bustad og kontor. Mogleg byggetomt for næringsbygg på dagens parkeringstomt.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Uteoppfallsareal må sikrast for etablerte bustader ved ny regulering.
- Parkering for tilsette og kundar både for ny og etablert næring.
- Møteplass i viste grønstruktur, skjerma for støy frå Jærvegen.
- Køyretilkomst til området.
- Etablere busshaldeplass i område 5 eller 6



Kartskisse over inndeling i delområde i Kleppe sentrum

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

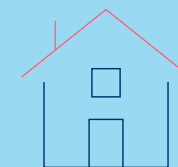
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende 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 eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tunrappvegen 14, 4351 KLEPPE. Gnr. 1, bnr. 1900, i Klepp kommune, oppdragsnr.: 1210260044
Megler: Kjersti Birkeland, mobil: 97775784, e-post: birkeland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Kjersti Birkeland

Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
977 75 784
birkeland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no