

PROAKTIV

Enebolig med
etterspurte
kvaliteter!

Sentral og familievennlig
beliggenhet

TJELDVEGEN 2



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

Brøsetveien 168,
7069 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

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

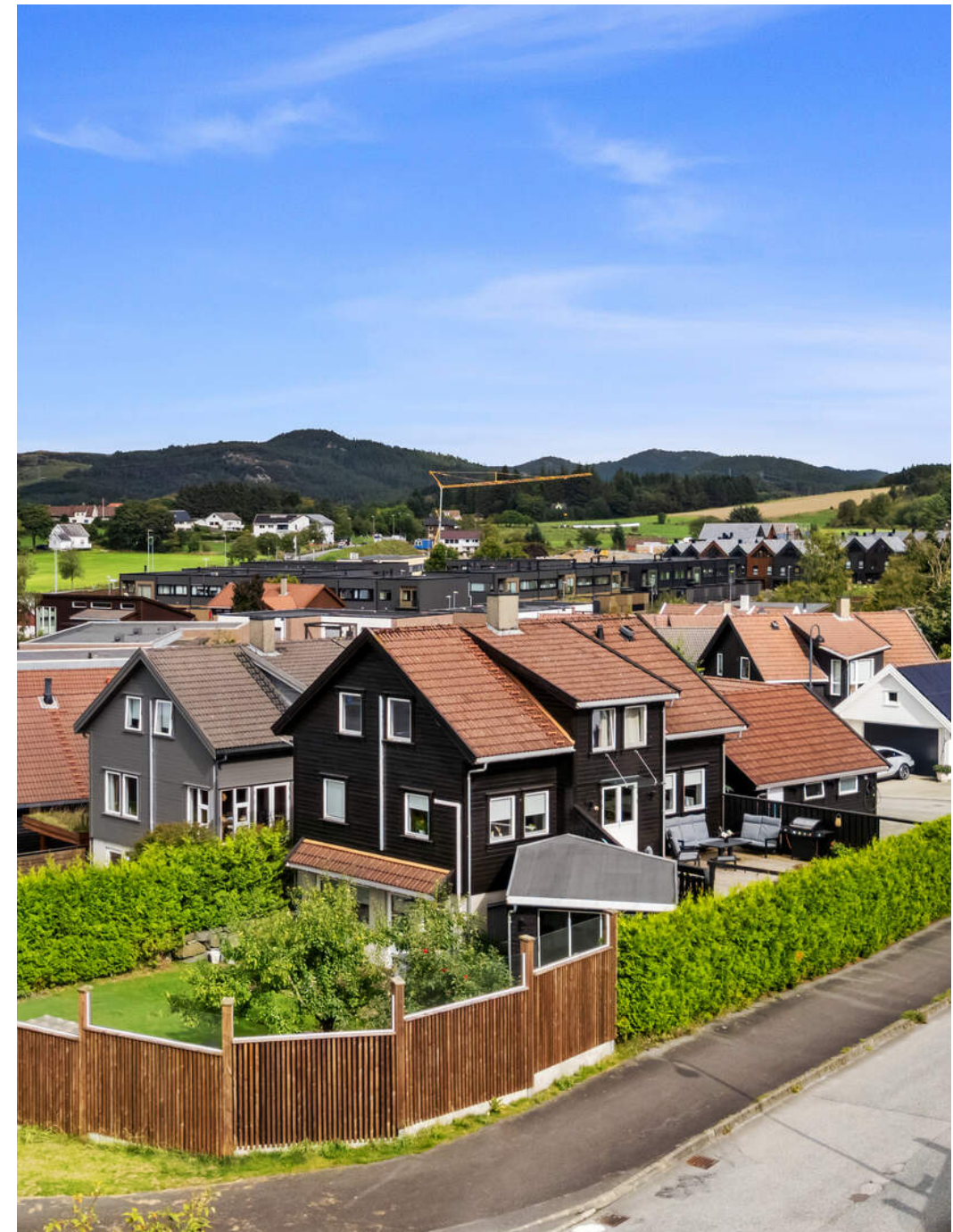
• Drammen, Lier & Holmestrand

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



ORSTAD

Velholdt enebolig med godkjent utleiedel, dobbel garasje, hagestue og familievennlig beliggenhet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tjeldvegen 2, 4353 KLEPP
STASJON

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 544, i Klepp
kommune

Prisantydning: 8.450.000,-

Omkostninger: 231.240,-

Totalpris: 8.681.240,-

Kommunale avgifter: 17.709,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2002

Rom/soverom: 7/5

BRA: 253 m²

BRA-i: 195 m²

Garasje/Parkering: I dobbel garasje, samt
på egen grunn.

Tomt: 495 m²

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

INNHold

2	5	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	22	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
52	180		
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!



ORSTAD

Kommune: Klepp / Område: Orstad

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. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tjeldvegen 2 har en attraktiv beliggenhet på Orstad, med postadresse i Klepp kommune. Området er populært og i god utvikling, og kombinerer etablerte og nyere boligområder med nærhet til både natur, servicetilbud og effektive transportforbindelser.

Fra boligen er det kort avstand til Kverneland, hvor man finner Øksnavadporten togstasjon med hyppige avganger i retning både Stavanger og Egersund. Dette gir svært gode pendlermuligheter og enkel tilgang til regionens større arbeids- og handelsområder. Samtidig er det kort vei til dagligvarebutikker, skole- og barnehagetilbud i nærområdet.

Området byr på mange flotte naturomgivelser og turmuligheter. I nærheten ligger blant annet Foss Eikeland, med populære turstier i variert og idyllisk landskap. Videre er det kort vei til



OFFENTLIG TRANSPORT

 Orstadvegen Linje 22	2 min  0.2 km
 Øksnavadporten stasjon Linje L5	12 min  1 km
 Stavanger Sola	26 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min  23.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Express Øksnevad PostNord, søndagsåpent	11 min  0.9 km
Coop Extra Øksnevad	11 min 

VARER/TJENESTER

 Europris Øksnevad	12 min 
 Apotek 1 Kverneland	21 min 

SPORT

 Orstad fotballbaner Fotball	7 min  0.5 km
 Orstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min  0.6 km
 Jæren SportMed	5 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Klepp Energi Øksnevad AC	12 min 
--	--



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Frøylandsvatnet, som er et mye brukt rekreasjonsområde med fine gang- og sykkelstier rundt vannet. Himmelstien er også i nærhet, og gir flotte turmuligheter samt fine utsiktspunkter over landskapet.

SKOLER

Orstad skule (1-10 kl.) 320 elever, 23 klasser	12 min  1 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	5 min  2.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min  3.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	14 min  7.4 km

BARNEHAGER

Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 132 barn	6 min  0.4 km
Orstad naturbarnehage (0-6 år) 62 barn	7 min  0.6 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 56 barn	15 min  1.3 km



Tjeldvegen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde, samtidig som man har enkel tilgang til både kollektivtransport, natur og sentrale knutepunkt. Dette gir en svært god balanse mellom det praktiske i hverdagen og muligheten til å nyte friluftsliv og grønne omgivelser.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

VELKOMMEN TIL TJELDVEGEN 2

Vi starter utendørs – boligen har belegningsstein i gårdsrommet, pent opparbeidet hage, trivelig hagestue og flere solrike terrassesoner.

Parkering

I dobbel garasje, samt på egen grunn.

Tomtestørrelse

495,00 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger på en attraktiv og usjenert endetomt med gode solforhold og rikelig med plass for både lek, aktivitet og hyggelige sammenkomster. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, variert beplantning og flotte epletrær som bidrar til et grønt og innbydende uteområde gjennom store deler av året.

Flere terrassesoner som gir gode muligheter til å nyte solen fra morgen til kveld. Terrassebordene ble skiftet i fjor, noe som gir et moderne og velholdt uttrykk. De ulike uteplassene legger til rette for både avslapning, sosiale sammenkomster og hyggelige måltider utendørs.

Gårdsrommet er opparbeidet med belegningsstein som gir et praktisk og ryddig førsteinntrykk, samtidig som det er enkelt å vedlikeholde. En tett hekk rammer inn eiendommen på en fin måte og skjermer uteområdene godt, noe som bidrar til en privat og lun atmosfære.

Det gjøres oppmerksom på at deler av hagearealet som i dag benyttes og vedlikeholdes av eier, ligger utenfor eiendommens registrerte tomtегrense og tilhører kommunen. Arealet er innlemmet i den naturlige bruken av eiendommen, men følger ikke med handelen som en del av den registrerte eiendommen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig m/sokkel leilighet som ble oppført i 2002.

Grunnmur i stedstøpt betong.

Etasjeskiller i trebjelkelag og betongdekke.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med

liggende trepaneler.

Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.

Saltak i tre som er tekket med dobbelkrummet betongtakstein.

Takrenner/nedløp av aluminium.

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.

Saltak(a-takstol) i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av aluminium.

Port av stål/aluminium m/portåpner.

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,

TEKNISK GJENNOMGANG

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





byggningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte byggningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3 og 22 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:Utvendig > Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det registreres noe begynnende mosevekst på skorstein over tak.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Manglende adkomst til loft eller loftskonstruksjon medfører at viktige konstruksjonsdeler ikke kan inspiseres.
Tilstand for takverk, isolasjon, lufting, eventuell fukt eller skader kunne ikke vurderes.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig kledning er fra byggeåret og har normal slitasje sett i forhold til alder.
Det registreres stedvis mindre tørkesprekker, hovedsakelig på kledning som er særlig utsatt for sol og fukt.
Det er stedvis mangelfull drenerings-/luftespalte over vannbord.
Videre registreres stedvis noe ujevn montering av musetetting.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer fra byggeåret. Det registreres stedvis slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflatebehandling, samt noe irr på beslag. Innvendig registreres stedvis avskalling og tegn etter tidligere kondensering. Forholdet kan ha sammenheng med tidligere ventilasjonsforhold. Eier opplyser at nytt ventilasjonsaggregat ble montert i 2005. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på befaringstidspunktet.

Utvendig > Ytterdører
Ytterdører med varierende alder.
Det registreres stedvis noe slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater/karmer som er særlig utsatt for sol og fuktighet.
Det er noe iring/korrodering i beslag og hengsler.
Begynnende delaminering registreres i nedre del av kjellerdør,

samt mindre skade i pakning på ytterdør i entré.
Ingen innvendige følgeskader ble registrert på befaringstidspunktet.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Terrasse/terrasseplattung med varierende alder og stand. Det registreres stedvis tørkesprekker, kuvinger og mindre ujevnheter. På eldre deler av terrassen er det registrert noe nedbrytning/råte i treverk.

Innvendig > Overflater - gulv
Toppdekker har varierende alder og fremstår generelt i god stand sett i forhold til alder. Det registreres stedvis noe bruksmerker og spenninger i toppdekkene. I øvre del av gang i 1. etasje registreres stedvis bom/hulrom under gulvfliser.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Hulltaking er foretatt i stue. Det er registrert variable fuktmålinger i vegg, men måleresultatene er under nivå for utvikling av fuktskader.
Det er imidlertid registrert feil oppbygging av utlektet vegg, hvor det er benyttet dampsperre.
Bruk av dampsperre (plastfolie) i utlektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørring av konstruksjonen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Synlig grunnmurplast mot nabo mot nord er ikke avsluttet med klemlist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmur er utført i stedstøpt betong. Det registreres stedvis mindre riss over utsparinger for vinduer og dører, vurdert som normalt forekommende for denne typen konstruksjon og alder. Det registreres også et horisontalt riss/sprekk i grunnmur mot vest. Ingen synlige følgeskader eller tegn til vesentlig bevegelse ble registrert på befaringsdagen.
Enkelte stag/formstag er ikke pusset/tettet over.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er registrert flatt terreng omkring deler av grunnmuren.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det registreres riss i flisfuge over døråpning mot gang, trolig som følge av bevegelser/spenninger i underlaget. Det er ikke registrert bom i omliggende fliser.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv

Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert tilstrekkelig oppbrett av membran ved dørterskel.
Ved spyling ble det registrert vannansamling på gulv omkring sluk i dusjsonen. Det registreres også begynnende soppdannelse i silikonfuger.
Det er registrert sprekk i én gulvflis under vindu, samt stedvis bom/hulrom under enkelte øvrige fliser.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikkerfremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er registrert svelling i bunnplate under kjøleskap.
Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling. Det er videre registrert mindre svelling i overgang ved underlimt vaskekum. Eier opplyser at forholdet ved vaskekummen skyldes tidligere utetthet. Eier har lagt silicon rundt underlimt vaskekum etter anbefaling av tømrer og Ikea.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret. Det registreres stedvis bruks- og aldersrelatert slitasje, men innredningen fremstår samlet i normalt god stand sett i forhold til alder. Det er ikke montert dampetting/fuktbeskyttelse under benkeplate over oppvaskmaskin.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Lokalt fall mot sluk i dusjsonen er mindre enn anbefalt referansenivå. Det registreres noe vannansamling langs sokkel ved spyling.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt

rørgjennomføringer under servant.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Det registreres mindre lekkasje i overgang mellom dusjslange og dusjhode.
Det registreres treg avrenning fra servant.
Det registreres skadet håndtak på dusjdør.

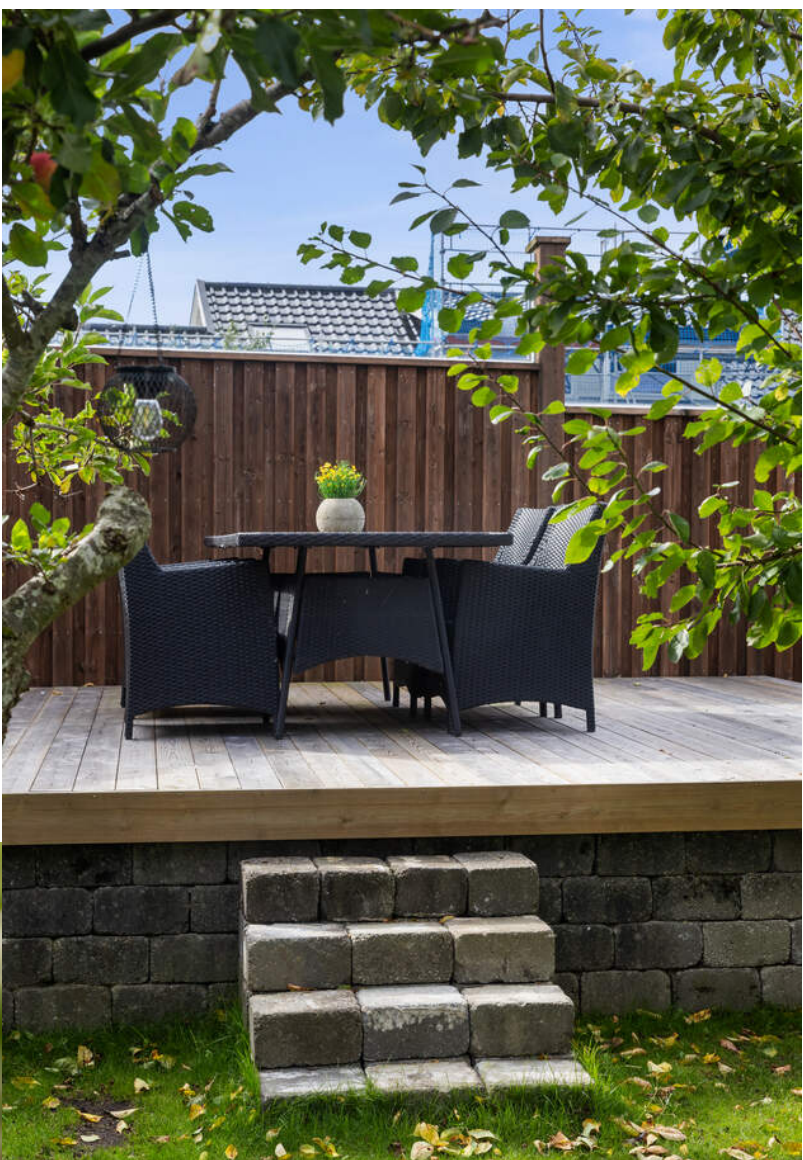






PENT OPPARBEIDET HAGE

De frodige epletrærne setter et ekstra sjarmerende preg på uteområdet. Når høsten kommer, kan du glede deg over egen eplehøst rett utenfor døren



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

2. Etasje: Gang, 3 soverom, kontor, bad.

1. Etasje: Entré/gang, vaskerom, toalettrom, bod, stue/spisestue/kjøkken.

Underetasje: Entré/gang, soverom, bod, teknisk rom, stue/kjøkken, bad/vaskerom

Areal

Enebolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 62 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 67 kvm

1. etasje

BRA-i: 79 kvm

BRA-e: 15 kvm

Total BRA: 94 kvm

2. etasje

BRA-i: 54 kvm

Total BRA: 54 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 27 kvm

1. etasje: 88 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 38 kvm

Total BRA: 38 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

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Varmekabler i gulv på baderommene, samt i entré i hovedetasjen.

Ellers elektrisk oppvarming.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

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



ROMSLIG
INNGANGSPARTI MED
PRAKTISK
SKYVEDØRSGARDEROBE



STUE



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

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Kjøkken

Nytt kjøkken installert i 2018.

Alle hvitevarer på kjøkkenet skiftet i 2018.

Ny kjøkkenventilator installert i 2024.

Ny benkeplate og veggplate (splashback) montert i 2024.

Ny oppvaskmaskin installert i 2025.

Stue og oppholdsrom

Nytt gulv lagt i stuen i 2018.

Ny varmepumpe installert i 2024.

Bad og toalett

Ny baderomsinnredning på både bad og gjestetoalett i 2024.

Innvendige oppgraderinger

Flere nye innerdører montert i 2024.

Ny terrassedør installert i 2024.

Ny modul til balansert ventilasjonsanlegg installert i 2025.

Trapp til 2. etasje er oppgradert. Trappen er tett, og det er lagt nytt teppe i trappen og i gangen i 2. etasje.

Terrasse og uteområder

Ny terrasse i hagen oppført i 2025.

Terrassebord på hovedterrassen skiftet i 2025.

Garasje

To nye garasjeporter installert i 2024.

Ny garasjedør installert i 2024.

Fliser lagt på gulv i garasjen i 2024.

Elbillader installert i 2023.

Utvendig vedlikehold

Huset ble malt/beiset utvendig i 2026.









BAD



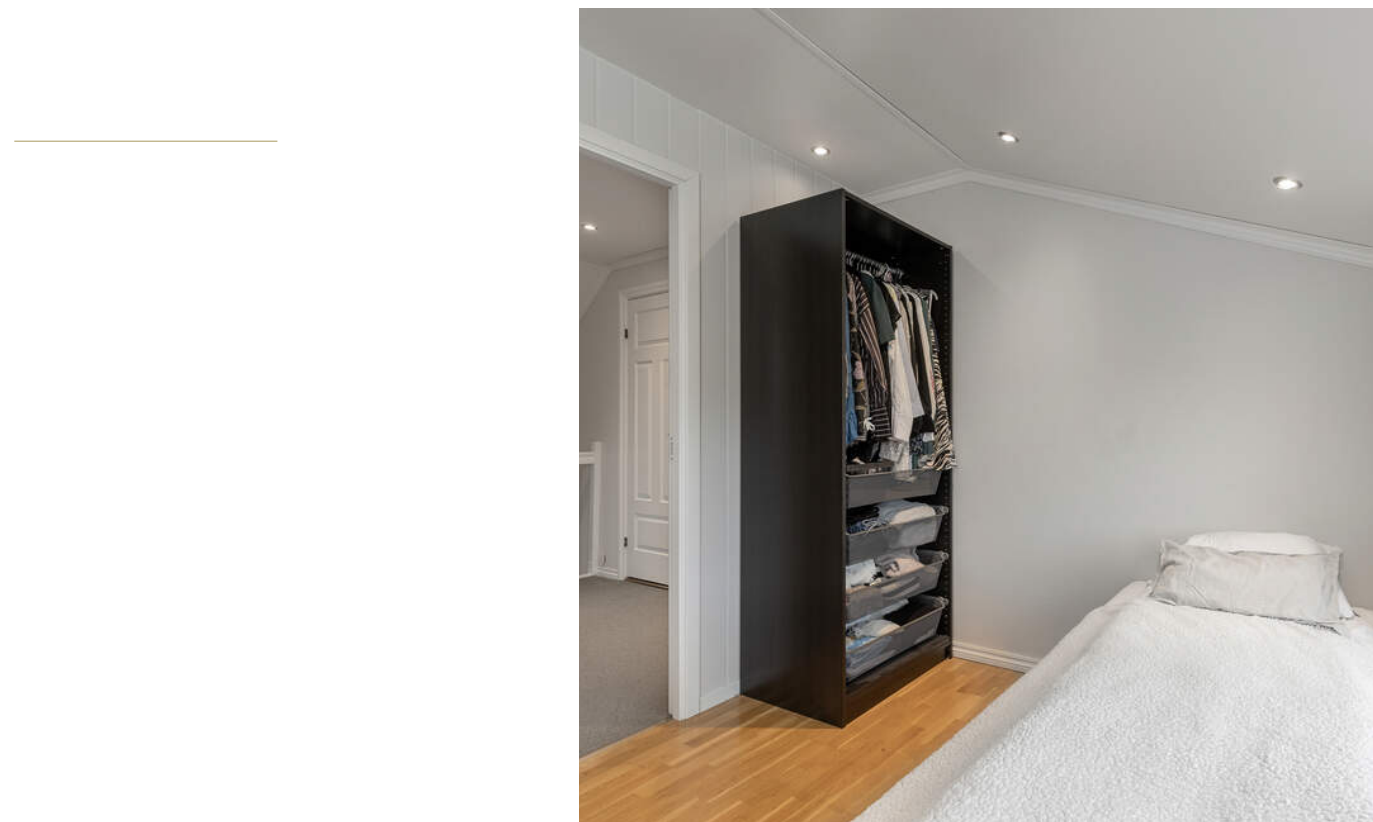
DELIKAT BAD MED
DUSJNISJE



4 SOVEROM

Det er etablert et fjerde soverom ved hjelp av en lettvegg. Vegggen kan enkelt fjernes dersom man ønsker å tilbakeføre rommet til loftstue.





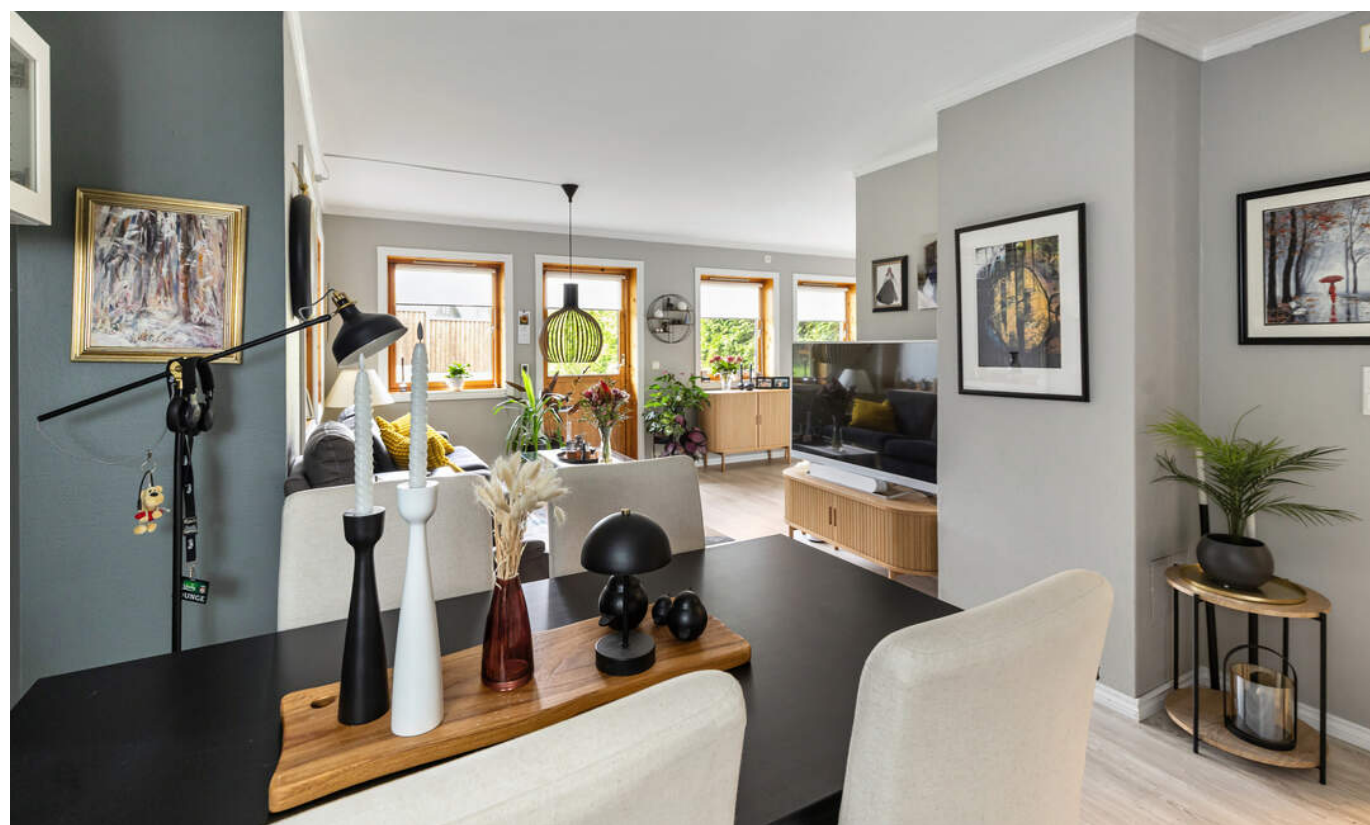


UTLEIEDEL

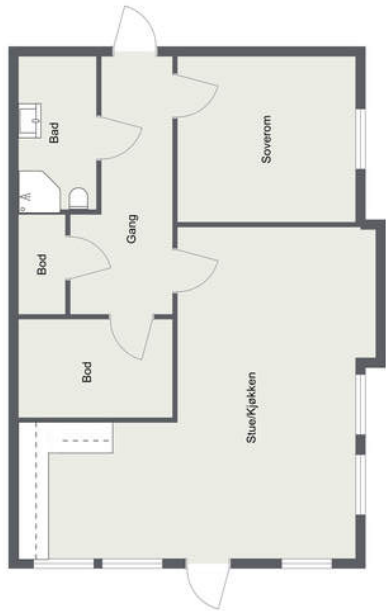
Utleiedel i underetasjen på 62 kvm leies p.t ut for kr 6 800,- pr mnd

Innhold: Entré, soverom, bod, stue/kjøkken og bad/vaskerom.





PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
495,00 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger på en attraktiv og usjenert endetomt med gode solforhold og rikelig med plass for både lek, aktivitet og hyggelige sammenkomster. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, variert beplantning og flotte epletrær som bidrar til et grønt og innbydende uteområde gjennom store deler av året.

Flere terrassesoner som gir gode muligheter til å nyte solen fra morgen til kveld. Terrassebordene ble skiftet i fjor, noe som gir et moderne og velholdt uttrykk. De ulike uteplassene legger til rette for både avslapning, sosiale sammenkomster og hyggelige måltider utendørs.

Gårdsrommet er opparbeidet med belegningsstein som gir et praktisk og ryddig førsteintrykk, samtidig som det er enkelt å vedlikeholde. En tett hekk rammer inn eiendommen på en fin måte og skjermer uteområdene godt, noe som bidrar til en privat og lun atmosfære.

Det gjøres oppmerksom på at deler av hagearealet som i dag benyttes og vedlikeholdes av eier, ligger utenfor eiendommens registrerte tomtegrense og tilhører kommunen. Arealet er innlemmet i den naturlige bruken av eiendommen, men følger ikke med handelen som en del av den registrerte eiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.405.238,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.620.952,- 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

17709,- for 2026

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at deler av hagearealet som i dag benyttes og vedlikeholdes av eier, ligger utenfor eiendommens registrerte tomtegrense og tilhører kommunen. Arealet er innlemmet i den naturlige bruken av eiendommen, men følger ikke med handelen som en del av den registrerte eiendommen. Se vedlagt eiendomskart med grenser i salgsoppgave.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.07.2002 som omhandler bolighus med leilighet og garasje. 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

Kjerneinformasjon

utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg mellom bolighus og garasje, men ikke ferdigattest på tiltaket. Det foreligger ikke tegninger på hagestuen i kommunens arkiver.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 10. juli 2002

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/9/544:
08.05.2001 - Dokumentnr: 3588 - Bestemmelse om gjerde
Gjerdeplikt mot vest - friareal.
Gjerdeplikt mot sør - gangfelt
Gjerdeplikt mot øst- Tjeldvegen

08.05.2001 - Dokumentnr: 3588 - Rettigheter iflg. skjøte
Ved salg i ubebygget stand går tomta tilbake til Klepp kommune. Ved salg av bebygget tomt innen 5 år må salget godkjennes av Klepp kommune, m.pr. etter lån i Husbanken.

08.05.2001 - Dokumentnr: 3588 - Erklæring/avtale
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte

20.12.2000 - Dokumentnr: 10009 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:9 Bnr:231

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id: 2022001
Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype: Kommuneplanens areal
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delarealer
Delareal 495 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:



Id: 3221
Navn: Orstadsforen - Bebyggelseplan
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 25.09.2003

Delarealer
Delareal: 488 m
Formål: Boliger
Feltnavn: B2a

Delareal: 6 m
Formål: Offentlig friområde

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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.

Selger har ikke foretatt radonmåling av utleiedel.

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, 9. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 450 000,00 (Prisantydning)

8 450 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
211 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

212 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
231 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 662 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 681 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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. Rekvisisjon 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 nettannonsen 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

Roar Sletta
Wenche Munkejord Sletta

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 66 320 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kommunale opplysninger kr 4 100, Markedspakke, halv pris av kr 23 900,- kr 11 950, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500, Oppgjørshonorar kr 6 900, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 360, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545.
Sum vederlag kr. 111 820
Sum utlegg og andre utgifter kr. 905,-
Totalt kostnadsoverslag kr. 112 725
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: Söderberg & 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 - markedsplasser 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: Söderberg & 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 - markedsplasser 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
22.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Energiattest



Adresse Tjeldvegen 2, 4353 KLEPP STASJON	
Dato for energimerking 21.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-356638
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19146375
Gårdsnummer 9	Bruksnummer 544
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2002	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 195,0 m²	Oppvarmet bruksareal 195,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kVWh/m² per år 124,23

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Tjeldvegen 2, 4353 KLEPP STASJON

09 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Tjeldvegen 2

Tjeldvegen 2

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?

2010

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.

bodde i boligen fra 2010 til 2019 så hadde vi huset for utleige i til September 2024. Flyttet tilbake i 2024 og har bodd her i 2 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Sletta, Roar

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.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av terrasse dor fra stue til terrassen

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tommermann G Hognestad

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2Årstall

2012

13.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lekasje i rør i rør systemet til vannet som går ut til vannkranen. Dette ble stoppet fort og fikset gjennom forsikringa

13.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Storebrand

13.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2Årstall

2025

16.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

innstalerte inn nytt villavent anlegg

16.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Lie ventilasjon

16.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

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

Skriv opplysningene her:

bygget opp ei enkel hagestue på dugnad som står i hagen, denne er under 15 m2

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

Egenerklæringsskjema

Name

Roar Sletta

Date

2026-09-09

Identification

 Roar Sletta

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON

 KLEPP kommune

 gnr. 9, bnr. 544

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 15.09.2026

Rapportdato: 22.09.2026

Oppdragsnr.: 13152-1427

Eiendomsverdi ref nr: YE9382

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Kåre Vatland



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.

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

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 2 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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

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

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 3 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 4 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m/sokkel leilighet som ble oppført i 2002. Grunnmur i stedstøpt betong. Etasjeskiller i trebjelkelag og betongdekke. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler. Vinduer og dører med 2 lags isolerglass. Saltak i tre som er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner/nedløp av aluminum.

Boligen fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder. Det er gjennomført jevnlig vedlikehold og oppgraderinger. Dette inkluderer blant annet utskifting av garasjeporter og garasjedør, flislegging av garasje, ny balkongdør, oppgradert kjøkken, nytt ventilasjonsanlegg, nye terrasser samt utvendig beising og maling osv.

Registrerte tilstandsmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal bruk slitasje 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: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. 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.

Takrenner og nedløp i aluminium fra byggeåret. Ingen tegn til lekkasjer eller deformasjoner ble registrert ved befaring. Systemet vurderes å være funksjonelt, men krever regelmessig vedlikehold for å hindre vannansamling og overbelastning ved nedbør.

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

Taket er et saltak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Spaltepanel i takutstikk. Loftsluke er ikke montert.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med 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.

Det er malte vinduer med 2-lags glass. Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. 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. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i tre kledd med beslag, med 2-lags glass. Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. -Terrassedør stue 1. etasje skiftet i 2025. Arbeid opplyst utført av G.Hognestad.

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer. Varierende alder. Terrasse konstruksjon mot støy gjerde oppført i 2025, Reisverk oppført av tømrer G.Hognestad, og terrassebord montert av eier. Utvendig trapp i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er parkett, laminat, flis og teppe. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, med betongdekke mellom entre og underliggende utv. bod. Det er ikke foretatt nivelleringer.

Teppe i gang 2. etasje lagt i 2024. (Teppland Forus) Gulv i stue/kjøkken 1 .etasje montert i 2018. Vegg og takoverflater 1. etasje oppmalt i 2024. Det er elementpipe, det er ikke montert ildsted i bolig. Gulvet er belagt med laminat, og veggene har innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Malt tretrapp, teppe ilagt trinn i 2024. Hvitmalt profilerte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 2. Etasje › Bad Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Innredning og dusjdør opplyst skiftet i 2024. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 5 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og uten fall mot sluk.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0.
Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Sanitærutstyr og innredning med varierende alder, fra henholdsvis 2002 og 2024. Det er ikke registrert vesentlige avvik ved sanitærutstyret på befaringstidspunktet.
Gjenstående sillikonering i overgang servant/vegg.
Det er balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.
Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtromsbelegg på vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv. Fall mot sluk er 8.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 50 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, fordeler skap for vann og ventilasjons aggregat.
Sanitærutstyr og innredning med varierende alder, fra henholdsvis 2002. Det er ikke registrert vesentlige avvik ved sanitærutstyret på befaringstidspunktet.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.
Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk 40.
Lav oppbrett av membran i dørterskel.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 51 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11%.

KJØKKEN

Kjøkken › 1. Etasje › Stue/spisestue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.
Merknad:
Benkeplate og Splash vegger på kjøkkenet er skiftet i 2025 av tømrrer G.Hognestad
Eiger har lagt silicon rundt underlimt vaskekum etter anbefaling av tømrrer og Ikea.

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.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

Toalettrom

Flis på gulv, malte vegg og takoverflater.

Utstyr: Toalett, servant i innredning.

Mekanisk ventilasjon.

Utstyr: Toalett, servant i innredning.

Merknader:

-Innredning opplyst skiftet i 2024.

-Toalettsete skiftet sep. 2026.

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap hoveddel. Fordelerskap i leilighet ikke besikttet grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer
Ledningsnett
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.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 6 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Merknad:
-Eier opplyser at det oppstod lekkasje fra utvendig vannkran/vannutkaster i 2012. Skaden og mindre innvendige følgeskader ble utbedret i regi av forsikringsselskap. Konferer med eier for nærmere informasjon om skadeomfang og utførte arbeider.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget var i fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring.
Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.
Det var ikke tilgang til besiktelse av aggregat på befaringsdagen.
Aggregat skiftet i 2025, arbeid utført av Lie ventilasjon as. Konferer med eier for nærmere informasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe montert i 2024. MK varmepumpe og solskjerming.
Service utført i 2026.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
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.
Varmepumpen er kun visuelt kontrollert. Brannsikring, teknisk utførelse og dokumentasjon er ikke kontrollert eller vurdert, og forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende krav. Servicehistorikk er ikke kjent.

Det er en 198 liters varmtvannstank montert på vaskerom 1. etasje.
Det er en 120 liters varmtvannstank montert i teknisk rom i sokkeleilighet.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes. 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.

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert i 2002. Samsvarserklæring fremvist.
Det elektriske anlegget er stedvis oppgradert i senere tid. Eier opplyser at enkelte stikkontakter er skiftet, samt at deler av belysningen er oppgradert til LED. Det er montert Easee elbillader i garasje i 2023. Det er fremvist samsvarserklæring og risikovurdering for arbeidene tilknyttet elbilladeren. Eksisterende jordfeilautomat er benyttet og opplyst kontrollert/testet i forbindelse med installasjonen.

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. 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.

Seriekoblet røykvarsler fra ved oppføring, brannslukningsapparat opplyst fra 2025.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ukjent. Grunnforholdene er ikke vurdert ved befaringen. Basert på byggeåret 2002 forutsettes det at grunnarbeider og fundamentering er utført etter gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er grunnmursbeskyttelse fra 2002.
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Grunnmuren er av betong.
Forstøtningsmurene er av betongstein.
Terrenget er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom, terrassearealer og plen/hageanlegg.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Lettvegg mellom stue/kjøkken fjernet ved renovering i 2018.

Lettvegg mellom gang /kontor 2. etasje oppført i senere tid.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Dagens bruk stemmer overens med tegninger som fremvist på befaringsdagen.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 7 av 36

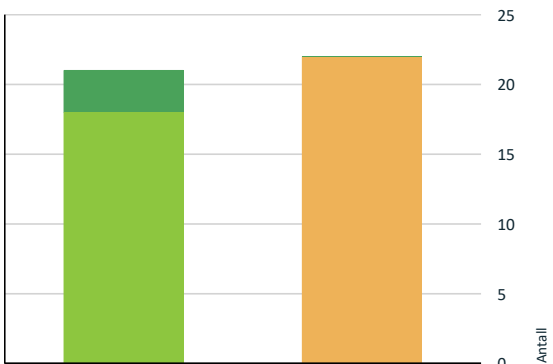
Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det registreres noe begynnende mosevekst på skorstein over tak.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Manglende adkomst til loft eller loftskonstruksjon medfører at viktige konstruksjonsdeler ikke kan inspiseres. Tilstand for takverk, isolasjon, lufting, eventuell fukt eller skader kunne ikke vurderes.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig kledning er fra byggeåret og har normal slitasje sett i forhold til alder. Det registreres stedvis mindre tørkesprekker, hovedsakelig på kledning som er særlig utsatt for sol og fukt. Det er stedvis mangelfull dreng-/luftespalte over vannbord. Videre registreres stedvis noe ujevn montering av musetetting.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer fra byggeåret. Det registreres stedvis slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflatebehandling, samt noe irr på beslag. Innvendig registreres stedvis avskalling og tegn etter tidligere kondensering. Forholdet kan ha sammenheng med tidligere ventilasjonsforhold. Eier opplyser at nytt ventilasjonsaggregat ble montert i 2005. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på befaringstidspunktet.

Utvendig > Ytterdører
Ytterdører med varierende alder. Det registreres stedvis noe slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater/karmer som er særlig utsatt for sol og fuktighet. Det er noe iring/korrodering i beslag og hengsler.

Begynnende delaminering registreres i nedre del av kjellerdør, samt mindre skade i pakning på ytterdør i entré. Ingen innvendige følgeskader ble registrert på befaringstidspunktet.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Terrasse/terrasseplatting med varierende alder og stand. Det registreres stedvis tørkesprekker, kuvinger og mindre ujevnheter. På eldre deler av terrassen er det registrert noe nedbrytning/råte i treverk.

Innvendig > Overflater - gulv
Toppdekker har varierende alder og fremstår generelt i god stand sett i forhold til alder. Det registreres stedvis noe bruksmerker og spenninger i toppdekkene. I øvre del av gang i 1. etasje registreres stedvis bom/hulrom under gulvfliser.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 8 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Hulltaking er foretatt i stue. Det er registrert variable fuktmålinger i vegg, men måleresultatene er under nivå for utvikling av fuktskader. Det er imidlertid registrert feil oppbygging av utlektet vegg, hvor det er benyttet dampsperre.
Bruk av dampsperre (plastfolie) i utlektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørrking av konstruksjonen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering
Synlig grunnmurplast mot nabo mot nord er ikke avsluttet med klemlist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmur er utført i stedstøpt betong. Det registreres stedvis mindre riss over utspåringer for vinduer og dører, vurdert som normalt forekommende for denne typen konstruksjon og alder. Det registreres også et horisontalt riss/sprekk i grunnmur mot vest. Ingen synlige følgeskader eller tegn til vesentlig bevegelse ble registrert på befaringsdagen. Enkelte stag/formstag er ikke pusset/tettet over.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er registrert flatt terreng omkring deler av grunnmuren.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det registreres riss i flisfuge over døråpning mot gang, trolig som følge av bevegelser/spenninger i underlaget. Det er ikke registrert bom i omliggende fliser.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv

Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert tilstrekkelig oppbrett av membran ved dørterskel. Ved spyling ble det registrert vannansamling på gulv omkring sluk i dusjonen. Det registreres også begynnende soppdannelse i silikonfuger.
Det er registrert sprekke i én gulvflis under vindu, samt stedvis bom/hulrom under enkelte øvrige fliser.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er registrert svelling i bunnplate under kjøleskap. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling. Det er videre registrert mindre svelling i overgang ved underlimt vaskekum. Eier opplyser at forholdet ved vaskekummen skyldes tidligere utetthet. Eier har lagt silicon rundt underlimt vaskekum etter anbefaling av tømmer og Ikea.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 9 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret. Det registreres stedvis bruks- og aldersrelatert slitasje, men innredningen fremstår samlet i normalt god stand sett i forhold til alder. Det er ikke montert dampetting/fuktbeskyttelse under benkeplate over oppvaskmaskin.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Lokalt fall mot sluk i dusjsonen er mindre enn anbefalt referansenivå. Det registreres noe vannansamling langs sokkel ved spyling.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer under servant. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det registreres mindre lekkasje i overgang mellom dusjslange og dusjhode. Det registreres treg avrenning fra servant. Det registreres skadet håndtak på dusjdør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler rekkverk på deler av trapp i terreng.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på deler av forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 10 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2002

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongtakstein og besikttet fra bakkenivå. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak 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 i aluminium fra byggeåret. Ingen tegn til lekkasjer eller deformasjoner ble registrert ved befaring. Systemet vurderes å være funksjonelt, men krever regelmessig vedlikehold for å hindre vannansamling og overbelastning ved nedbør.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 11 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det registreres noe begynnende mosevekst på skorstein over tak.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Mosevekst kan over tid bidra til økt fuktbelastning og nedbrytning av overflater. Det anbefales å fjerne mose som del av normalt vedlikehold.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Spaltepanel i takutstikk. Loftsluke er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Manglende adkomst til loft eller loftskonstruksjon medfører at viktige konstruksjonsdeler ikke kan inspiseres. Tilstand for takverk, isolasjon, lufting, eventuell fukt eller skader kunne ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere adkomst til loft ved montering av egnet loftsluke for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Videre teknisk vurdering bør utføres når adkomst er etablert.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med 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:

- Utvendig kledning er fra byggeåret og har normal slitasje sett i forhold til alder. Det registreres stedvis mindre tørkesprekker, hovedsakelig på kledning som er særlig utsatt for sol og fukt. Det er stedvis mangelfull drems-/luftespalte over vannbord. Videre registreres stedvis noe ujevn montering av musetetting.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting/drenering kan over tid gi økt fuktbelastning på kledning og bakenforliggende konstruksjon. Ujevn eller mangelfull musetetting kan gi økt risiko for inntrenging av smådyr. Lokal utbedring av luftespalter og musetetting anbefales.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 12 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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.

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

Vurdering av avvik:

- Vinduer fra byggeåret. Det registreres stedvis slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflatebehandling, samt noe irr på beslag. Innvendig registreres stedvis avskalling og tegn etter tidligere kondensering. Forholdet kan ha sammenheng med tidligere ventilasjonsforhold. Eier opplyser at nytt ventilasjonsaggregat ble montert i 2005. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Slitte og nedbrutte overflater gir redusert beskyttelse av treverket og kan over tid medføre videre nedbrytning. Vedlikehold med rengjøring, overflatebehandling og smøring/ettersyn av beslag må påregnes. Innvendige overflater med avskalling bør utbedres, og forholdet holdes under observasjon med tanke på eventuell ny kondensering.



Ytterdører

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 13 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i tre kledd med beslag, med 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

-Terrassedør stue 1. etasje skiftet i 2025. Arbeid opplyst utført av G.Hognestad.

Vurdering av avvik:

- Ytterdører med varierende alder. Det registreres stedvis noe slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater/karmer som er særlig utsatt for sol og fuktighet. Det er noe iring/korrodering i beslag og hengsler.

Begynnende delaminering registreres i nedre del av kjellerdør, samt mindre skade i pakning på ytterdør i entré. Ingen innvendige følgeskader ble registrert på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene vurderes hovedsakelig som vedlikeholdsrelaterte. Overflatebehandling, smøring/justering av beslag og hengsler samt lokalt vedlikehold av utsatte områder anbefales for å begrense videre slitasje og nedbrytning. Skadet pakning bør skiftes ved behov for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer. Varierende alder.
Terrasse konstruksjon mot støy gjerde oppført i 2025, Reisverk oppført av tømrer G.Hognestad, og terrassebord montert av eier.

Vurdering av avvik:

- Terrasse/terrasseplatting med varierende alder og stand. Det registreres stedvis tørkesprekker, kuvinger og mindre ujevnheter. På eldre deler av terrassen er det registrert noe nedbrytning/råte i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene er i hovedsak alders- og vedlikeholdsrelaterte. Lokalt vedlikehold og utskifting av skadet treverk må påregnes, samt noe oppgradering av eldre deler over tid.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 14 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk på deler av trapp i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett, laminat, flis og teppe.
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag, med betongdekke mellom entre og underliggende utv. bod.
Det er ikke foretatt nivelleringer.

Teppe i gang 2. etasje lagt i 2024. (Teppeband Forus)
Gulv i stue/kjøkken 1. etasje montert i 2018.
Vegg og takoverflater 1. etasje oppmalt i 2024.

Vurdering av avvik:

- Toppdekker har varierende alder og fremstår generelt i god stand sett i forhold til alder. Det registreres stedvis noe bruksmerker og spenninger i toppdekkene. I øvre del av gang i 1. etasje registreres stedvis bom/hulrom under gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Bom/hulrom kan over tid medføre sprekkdannelser eller at fliser løsner. Forholdet bør holdes under oppsikt. Øvrige registrerte forhold vurderes som normal brukslitasje.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, det er ikke montert ildsted i bolig.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene har innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt i stue. Det er registrert variable fuktmålinger i vegg, men måleresultatene er under nivå for utvikling av fuktskader. Det er imidlertid registrert feil oppbygging av utlektet vegg, hvor det er benyttet dampsperre. Bruk av dampsperre (plastfolie) i utlektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørking av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Feil oppbygging av utlektet vegg med dampsperre kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risiko for fuktakkumulering og utvikling av fuktskader over tid. Ved ombygging eller oppgradering av veggkonstruksjonen bør dampsperre fjernes og veggen bygges opp i tråd med anbefalte løsninger for utlektede vegger mot grunnmur.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 15 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp, teppe ilagt trinn i 2024.

Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalt profilerte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Innredning og dusjdør opplyst skiftet i 2024.



2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det registreres riss i flisfuge over døråpning mot gang, trolig som følge av bevegelser/spenninger i underlaget. Det er ikke registrert bom i omliggende fliser.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 16 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

- Risset vurderes hovedsakelig som et kosmetisk avvik. Lokal utbedring av fuge kan utføres ved behov. Forholdet bør holdes under observasjon med tanke på eventuell videre utvikling.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislågt gulv med elektriske varmekabler og uten fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert tilstrekkelig oppbrett av membran ved dørterskel. Ved spyling ble det registrert vannansamling på gulv omkring sluk i dusjsonen. Det registreres også begynnende soppdannelse i silikonfuger.
- Det er registrert sprekke i én gulvflis under vindu, samt stedvis bom/hulrom under enkelte øvrige fliser.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfulle fallforhold medfører at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Manglende membranoppbrett ved dørterskel gir økt risiko for fuktskade ved eventuell vannbelastning. Forholdene bør utbedres. Silikonfuger bør rengjøres og skiftes ved behov.
- Forholdet kan medføre videre sprekkdannelse eller løsning av fliser. Lokal utbedring må påregnes ved behov.

2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 17 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Sanitærutstyr og innredning med varierende alder, fra henholdsvis 2002 og 2024. Det er ikke registrert vesentlige avvik ved sanitærutstyret på befaringsstidspunktet. Gjenstående sillikoneriing i overgang servant/vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0. Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 18 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsbelegg på vegger og malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv. Fall mot sluk er 8.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- 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.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, fordeler skap for vann og ventilasjons aggregat. Sanitærutstyr og innredning med varierende alder, fra henholdsvis 2002. Det er ikke registrert vesentlige avvik ved sanitærutstyret på befaringsstidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 19 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0. Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk 40. Lav oppbrett av membran i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Lokalt fall mot sluk i dusjsonen er mindre enn anbefalt referansenivå. Det registreres noe vannansamling langs sokkel ved spyling.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset fall medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk, og det må påregnes noe vannansamling ved bruk. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 20 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 51 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer under servant.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- 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.
- 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.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det registreres mindre lekkasje i overgang mellom dusjslange og dusjhode.
- Det registreres treg avrenning fra servant.
- Det registreres skadet håndtak på dusjdør.

Konsekvens/tiltak

- Pakning/tilkobling bør kontrolleres og utbedres.
- Rengjøring av vannlås/avløp anbefales.
- Håndtak bør utbedres eller skiftes.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 21 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.
Merknad:
Benkeplate og Splash vegger på kjøkkenet er skiftet i 2025 av tømrer G.Hognestad
Eiger har lagt silicon rundt underlimt vaskekum etter anbefaling av tømrer og Ikea.

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.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskum utført etter 1 juli 2010.
- Det er registrert svelling i bunnplate under kjøleskap. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling. Det er videre registrert mindre svelling i overgang ved underlimt vaskekum. Eier opplyser at forholdet ved vaskekummen skyldes tidligere utetthet. Eiger har lagt silicon rundt underlimt vaskekum etter anbefaling av tømrer og Ikea.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Svelling tyder på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning. Det anbefales nærmere kontroll og eventuell justering av kjøleskapets dør/pakninger for å redusere risiko for kondensering eller fuktpåvirkning.
Forholdet ved vaskekummen bør holdes under observasjon.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 22 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjø/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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:

- Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret. Det registreres stedvis bruks- og aldersrelatert slitasje, men innredningen fremstår samlet i normalt god stand sett i forhold til alder. Det er ikke montert dampetting/fuktbeskyttelse under benkeplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Videre vedlikehold og oppgraderinger må påregnes som følge av alder og normal slitasje. Det anbefales å montere dampetting/fuktbeskyttelse over oppvaskmaskin for å beskytte benkeplaten mot fukt- og dampåvirkning.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 23 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Flis på gulv, malte vegg og takoverflater.
Utstyr: Toalett, servant i innredning.
Mekanisk ventilasjon.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Toalett, servant i innredning.
Merknader:
-Innredning opplyst skiftet i 2024.
-Toalettsete skiftet sep. 2026.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 24 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap hoveddel. Fordelerskap i leilighet ikke besiktet grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

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 loddning er 25 til 75 år.

Merknad:

-Eier opplyser at det oppstod lekkasje fra utvendig vannkran/vannutkaster i 2012. Skaden og mindre innvendige følgeskader ble utbedret i regi av forsikringselskap. Konferer med eier for nærmere informasjon om skadeomfang og utførte arbeider.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget var i fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring.
Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.
Det var ikke tilgang til besiktelse av aggregat på befaringsdagen.

Aggregat skiftet i 2025, arbeid utført av Lie ventilasjon as. Konferer med eier for nærmer informasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe montert i 2024. MK varmepumpe og solskjerming.
Service utført i 2026.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 25 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

Varmepumpen er kun visuelt kontrollert. Brannsikring, teknisk utførelse og dokumentasjon er ikke kontrollert eller vurdert, og forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende krav. Servicehistorikk er ikke kjent.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en 198 liters varmtvannstank montert på vaskerom 1. etasje.
Det er en 120 liters varmtvannstank montert i teknisk rom i sokkeleilighet.

Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal brukslitasje og vedlikehold må påregnes. 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.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 26 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert i 2002. Samsvarserklæring fremvist.
Det elektriske anlegget er stedvis oppgradert i senere tid. Eier opplyser at enkelte stikkontakter er skiftet, samt at deler av belysningen er oppgradert til LED. Det er montert Easee elbillader i garasje i 2023. Det er fremvist samsvarserklæring og risikovurdering for arbeidene tilknyttet elbilladeren. Eksisterende jordfeilautomat er benyttet og opplyst kontrollert/testet i forbindelse med installasjonen.

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. 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.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Seriekoblet røykvarsler fra ved oppføring, brannslukningsapparat opplyst fra 2025.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Grunnforholdene er ikke vurdert ved befaringen. Basert på byggeåret 2002 forutsettes det at grunnarbeider og fundamentering er utført etter gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 27 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse fra 2002.
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.

Vurdering av avvik:

- Synlig grunnmurplast mot nabo mot nord er ikke avsluttet med klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Manglende klemlist på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmur er utført i stedstøpt betong. Det registreres stedvis mindre riss over utsparinger for vinduer og dører, vurdert som normalt forekommende for denne typen konstruksjon og alder. Det registreres også et horisontalt riss/sprekk i grunnmur mot vest. Ingen synlige følgeskader eller tegn til vesentlig bevegelse ble registrert på befaringsdagen. Enkelte stag/formstag er ikke pusset/tettet over.

Konsekvens/tiltak

- Registrerte riss bør holdes under oppsikt med tanke på eventuell videre utvikling. Synlige stag/formstag bør overflatebehandles/tettes for å redusere risiko for fuktinntrenging og korrosjon.

TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på deler av forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengt er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom, terrassearealer og plen/hageanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert flatt terreng omkring deler av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Flatt terreng kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen.

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

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 28 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler rekkverk på deler av trapp i terreng.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på deler av forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 29 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2005

Kommentar

Iht. tegning.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.
Saltak(a-takstol) i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Port av stål/aluminium m/portåpner.

Merknader:

- Porter og ytterdør montert i 2024. Mindre bulk registret i en port.
- Anbefales at det oppbrettet bedre ventilering.
- Ikke synlig musetetting bak kledning.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Oppmåling er utført omtrentlig.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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



Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 30 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

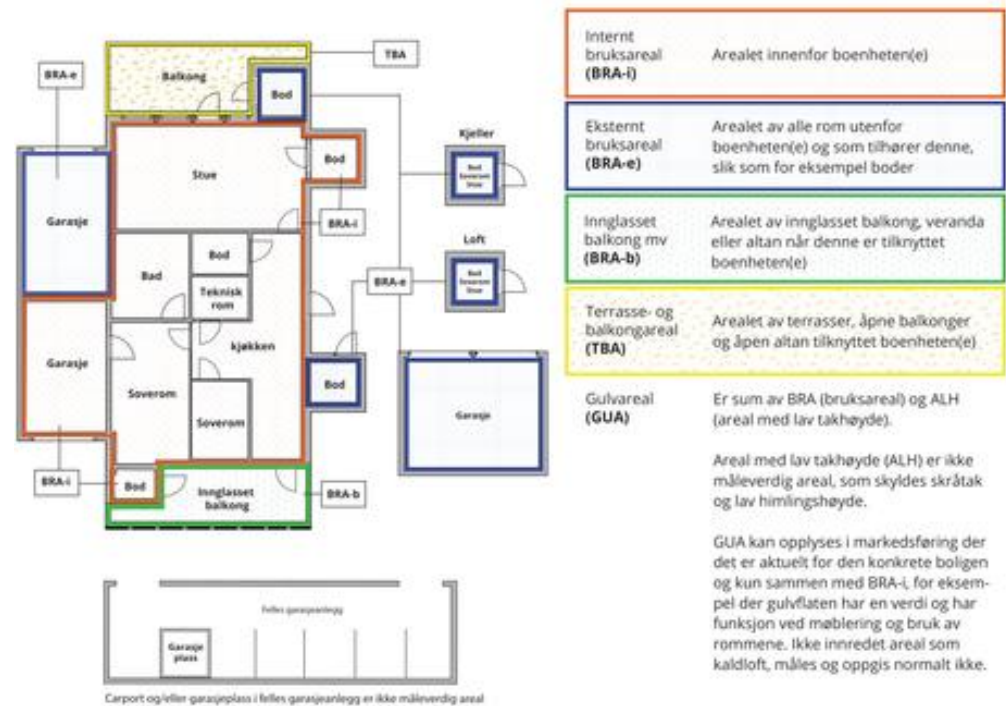
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 31 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	54			54	
1. Etasje	79	15		94	88
Underetasje	62	5		67	27
SUM	195	20			115
SUM BRA	215				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, 3 soverom, kontor, bad		
1. Etasje	Entré/gang, vaskerom, toalettrom, bod, stue/spisestue/kjøkken	Hagestue	
Underetasje	Entré/gang, soverom, bod, teknisk rom, stue/kjøkken, bad/vaskerom	Utvendig bod	

Kommentar

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Hagestue utgjør ca 15 m2 BRA-e. Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod utgjør Ca 5 m"2 BRa-e. Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Lettvegg mellom stue/kjøkken fjernet ved renovering i 2018.

Lettvegg mellom gang /kontor 2. etasje oppført i senere tid.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nærmere kommentert i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Garasje

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

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 32 av 36

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens bruk stemmer overens med tegninger som fremvist på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Roar Sletta	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	9	544		0	494.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tjeldvegen 2							
Hjemmelshaver							
Sletta Roar, Sletta Wenche Munkejord							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tjeldvegen på Orstad i Klepp kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Oppdragsnr.: 13152-1427

Befaringsdato: 15.09.2026

Side: 33 av 36

Tjeldvegen 2, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tjeldvegen 2, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Bygningsdeler og konstruksjoner som ikke omfattes av forskrift til

Tjeldvegen 2 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 544
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

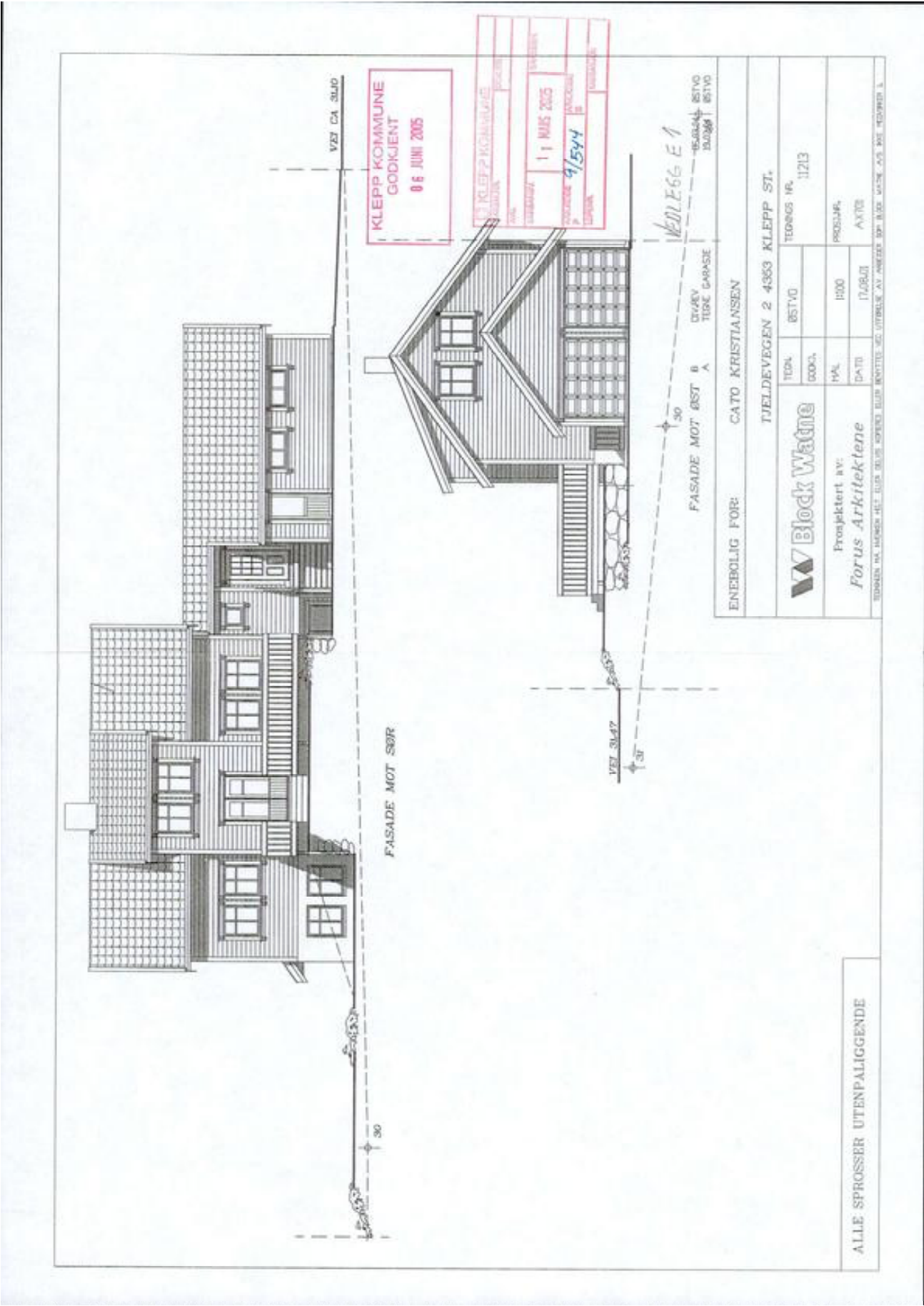


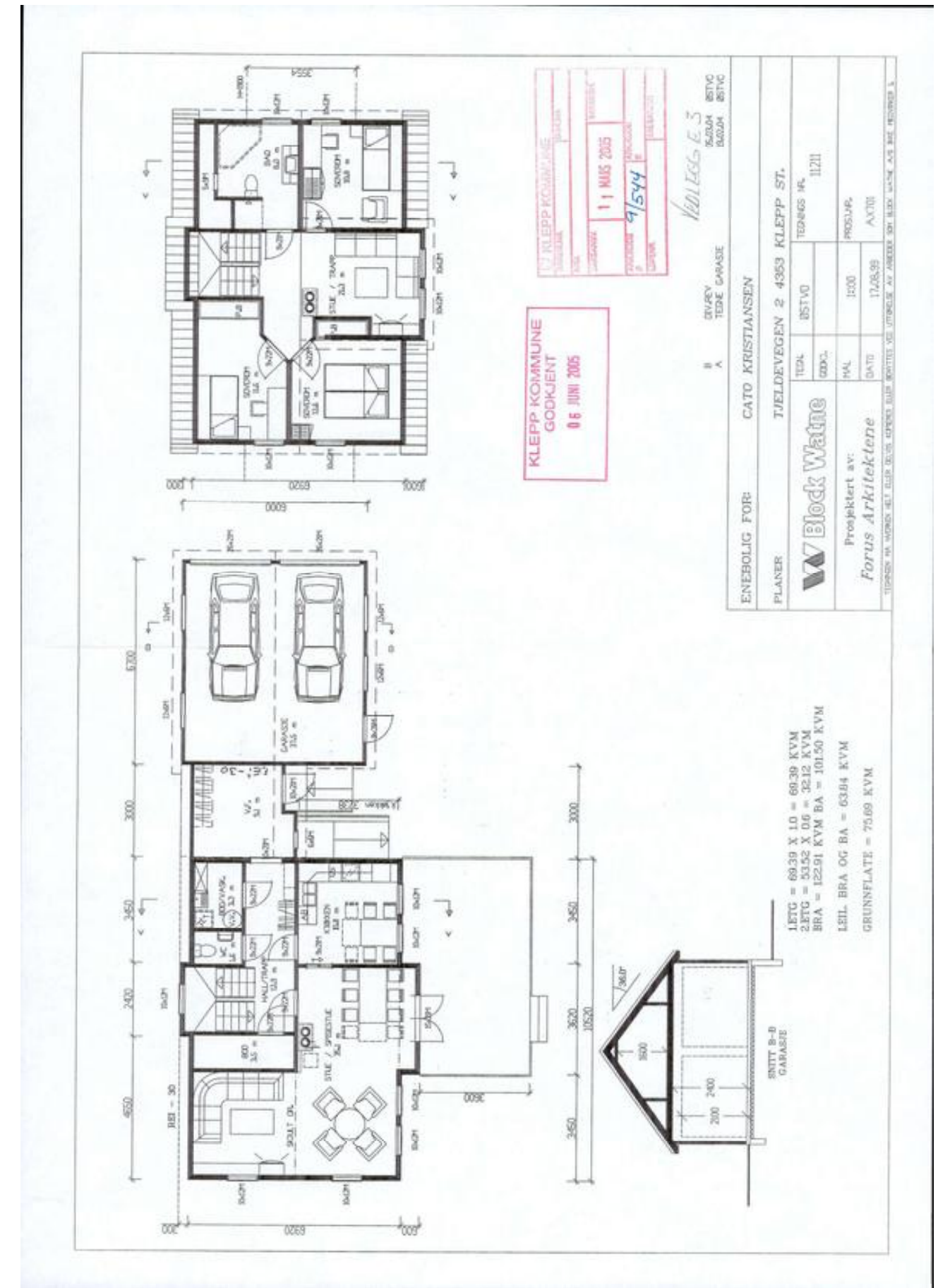
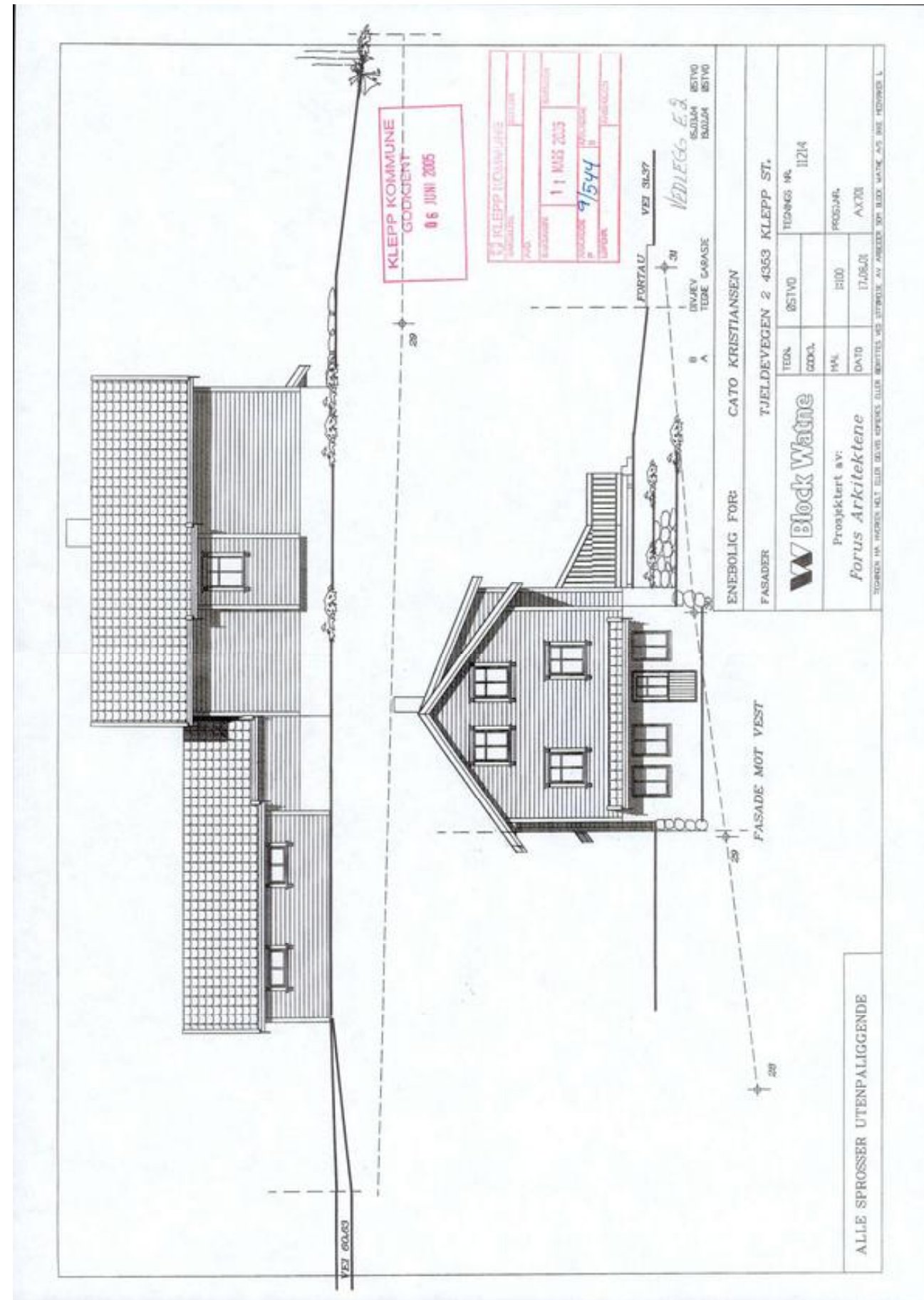
Forutsetninger

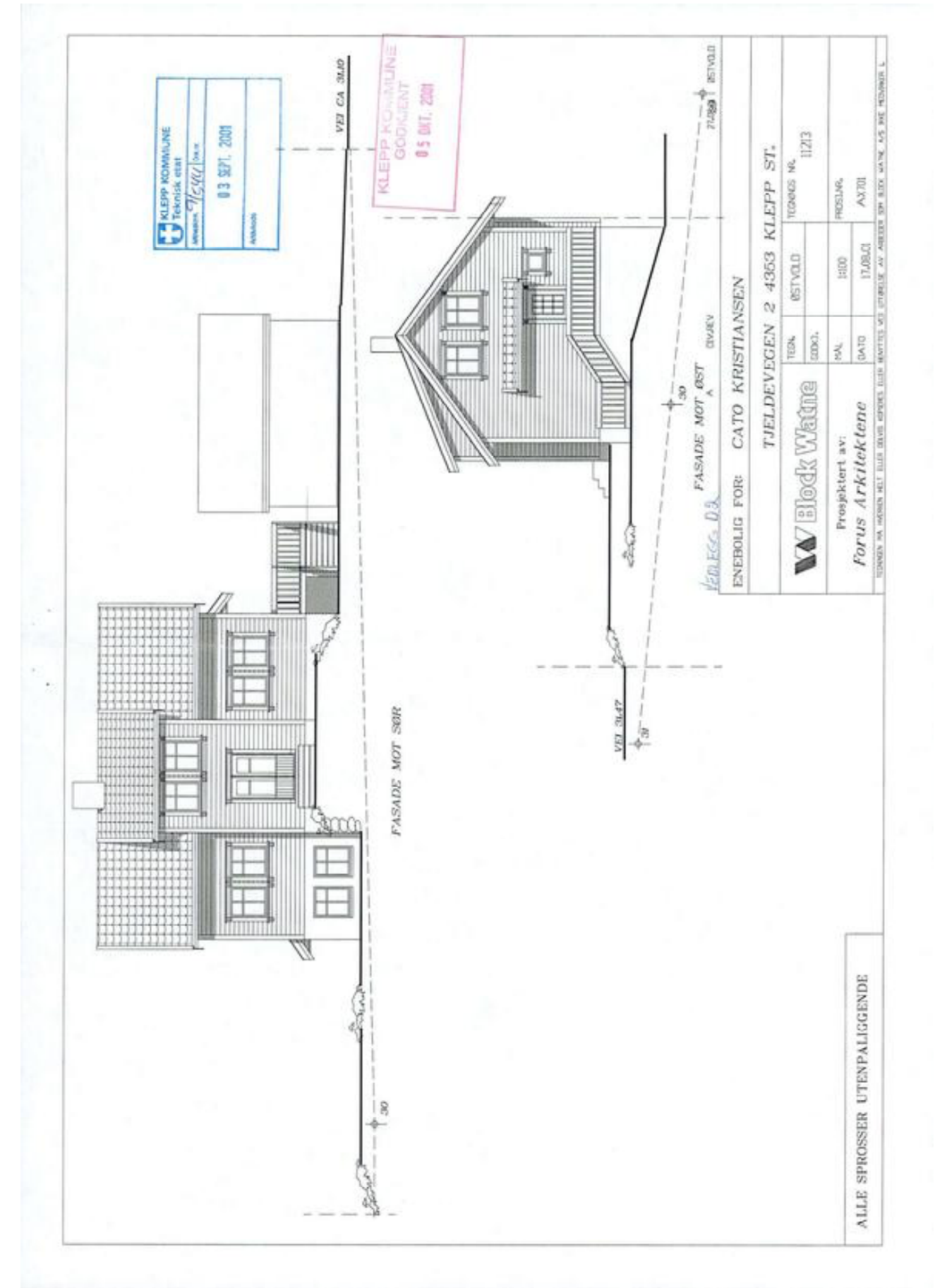
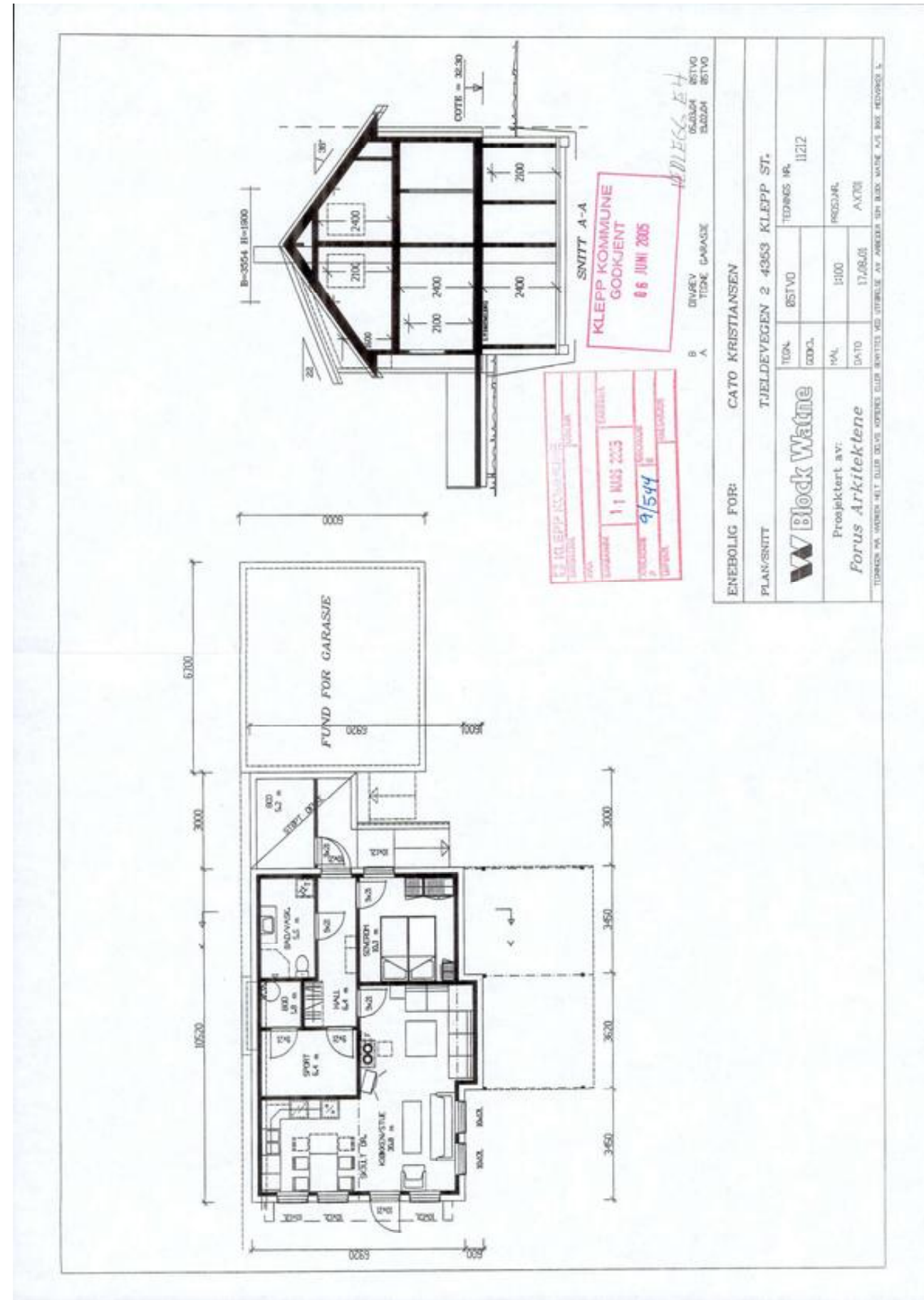
avhendingsloven, eksempelvis etasjeskillere og innvendige dører, er stedvis kommentert der dette vurderes som relevant. For enkelte forhold kan det også være gitt tilstandsgrad og/eller konsekvens når dette anses hensiktsmessig ut fra observert tilstand.

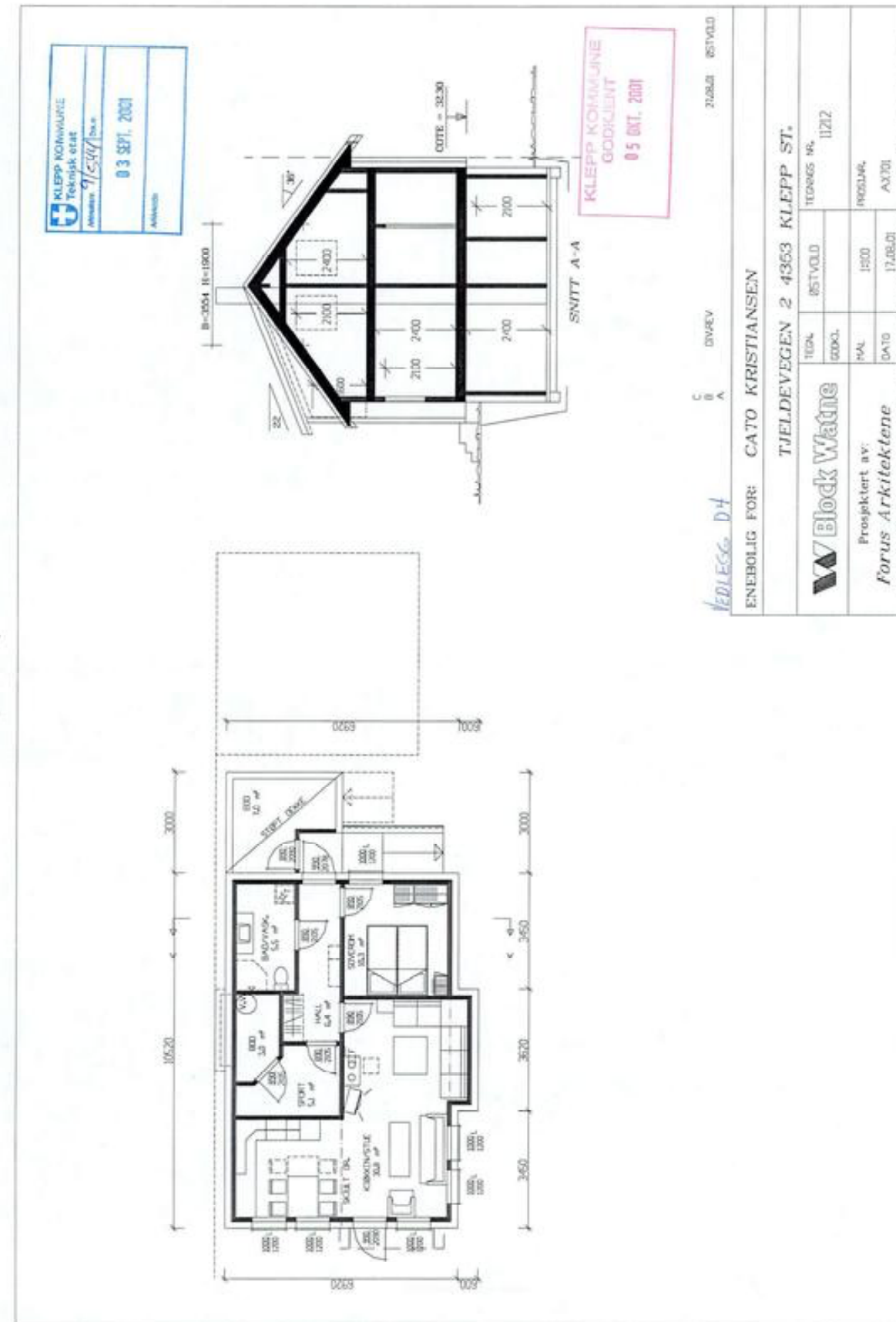
Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

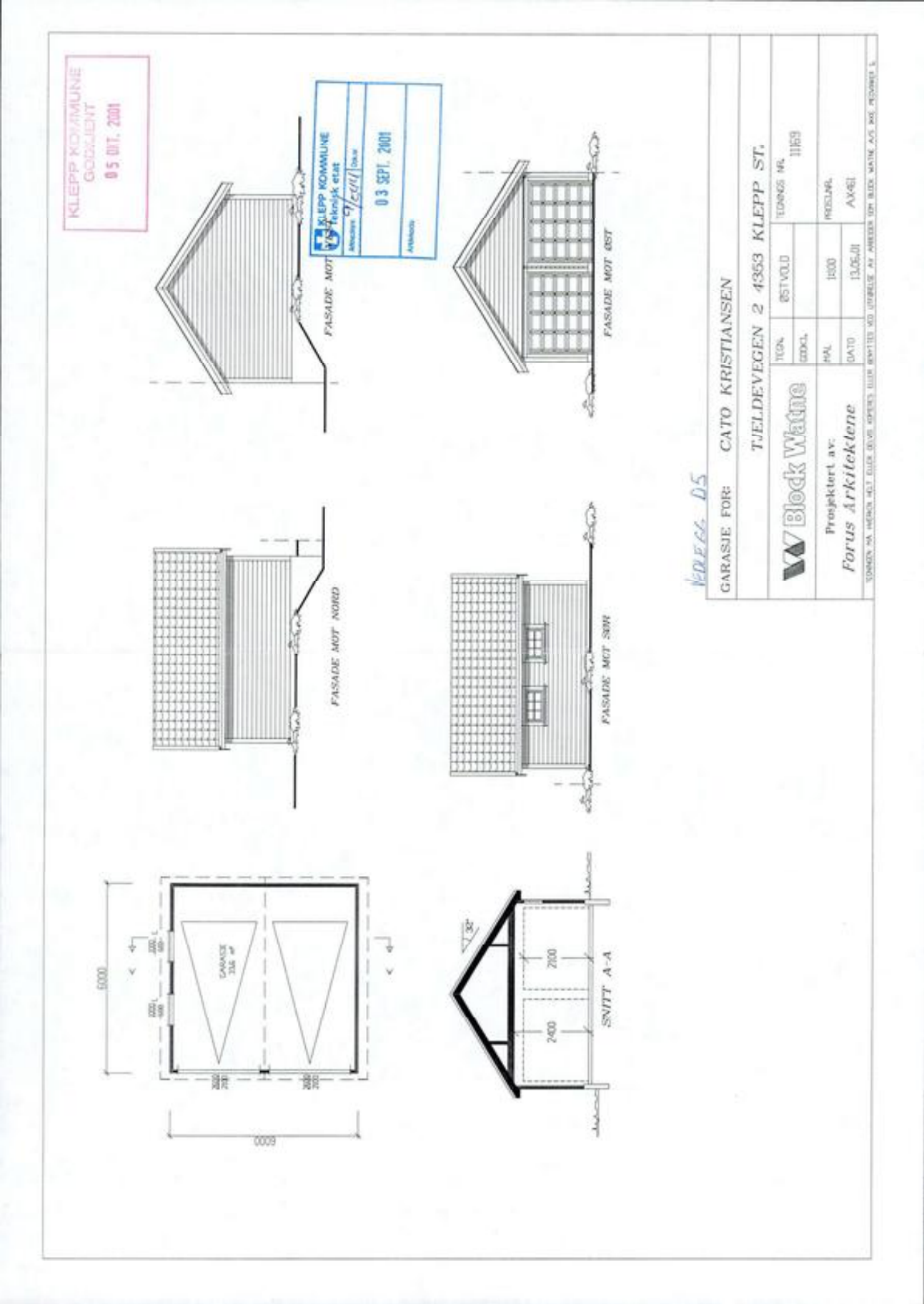
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon. Tidligere salgsoppgaver/tilstandsrapporter er ikke fremvist og gjennomgått.













Klepp kommune

TEKNISK ETAT

Postboks 25

4358 Kleppe

Tlf 51 42 98 00

Block Watne AS

Morenefare 1

4340 BRYNE

Saksnr.

01/00908

Arkivkode

GNR 09/0544

Avt/Sek/Saksh

TEK/TEK/RR

Deres ref.

BOLIGHUS MED LEILIGHET OG GARASJE - 9/544 - CATO KRISTIANSEN

FERDIGATTEST

Anmodning om ferdigattest er mottatt den 02.07.02.

Gjelder:

Byggested:

Tiltakshaver:

Ansvarli søker:

Bolighus med leilighet

Tjeldvegen 2, 4353 Klepp st

Cato Kristiansen

Block Watne AS

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 tillatsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Planavdelingen 10.07.02



Ragnar Rydning

avd.ing

Kopi til:

FOLKEREGISTERET

MERKANTIL

Cato Kristiansen, Tjeldvegen 2, 4353 KLEPP STASJON

Postadresse

Postboks 25

4358 Kleppe

Besøksadresse

Rådhuset

Solavegen 1

Telefon teknisk etat

51 42 97 50

Telefax teknisk etat

51 42 97 62

Organisasjonsnr

971 187 069 MVA

PROAKTIV.NO 105



Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	9	Bruksnr:	544	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Tjeldvegen 2			Seljar:	Wenche Munkejord Sletta og Roar Sletta		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☒

Privat vatn og avløp

- ☐ Godkjent utseppsløyve
- Type anlegg:
- ☐ Ikkje godkjent utseppsløyve
- ☐ 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 2026 totalt kr 17 709,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2026 med forfall 30. mars er på kr 9 247,-. Avgift for 2. termin 2026 med forfall 30. september er på kr 8 462,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

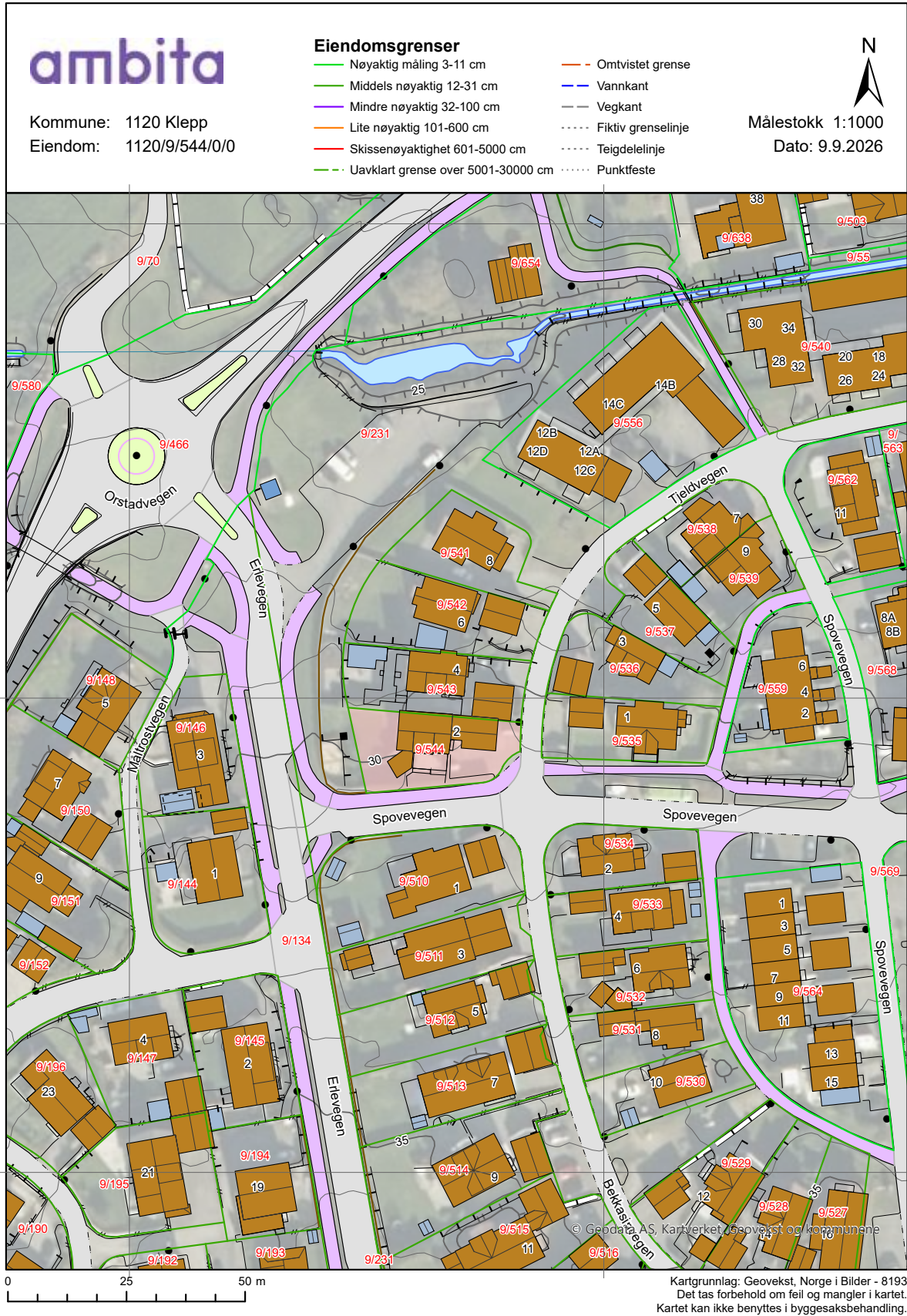
Vassmålarstand pr. 31.12.25: 782

Ubetalte krav med legalpant

Komm.avgifter er betalte

1. termin01.01. – 30.06.2026☒
2. termin01.07. – 31.12.2026☐

Restanse 2. termin 2026 med forfall 30. september 2026 kr 8 462,00







Attestert kopi av dok.nr. 2000/10009/44
Attesteringsstidspunkt 2026-09-10 10:02

Side 1 av 2

Kommune

Klepp

MÅLEBREV

X

uten grensejustering med grensejustering

J.nr.

122/00

Målebrev nr.

55/18

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom

Gnr.

9

Bnr.

544

Festenr.

Bruksnavn/adresse

Areal (m²)

494.6

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen

14.12.00

Rekvirent

Klepp kommune

Bestyrer

Rune Galteland

Forretning

Kart- og delingsforretning. Fradeling av en parsell fra gnr.9, bnr.231.

Underskrift

Sted

Dato

Underskrift

Underskrift

Kleppe

18.12.2000

Egil Inge Brunes

Rune Galteland

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST

20 DES 2000

JÆREN

SØRENKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 10009

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 10009 Tinglyst: 20.12.2000 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesta/Geonor



Attestert kopi av dok.nr. 2000/10009/44
Attesteringsstidspunkt 2026-09-10 10:02

Side 2 av 2

Gnr

9

Bnr

544

Festn

Representasjonspunkt

X 88109

Y -19595

Z

Kartblad

AK019-1-48

X

Landmott

Målestokk

1:500

Areal

494.6

M²

MÅLEBREVKART

Jnr

122/00

Målebrev nr

55/18

N

Punkt	X-koord	Y-koord	Side	Radius
2896	88099.99	-19608.55	18.43	
2005	88117.82	-19613.20	36.60	
2006	88116.31	-19576.63	5.17	
2123	88111.14	-19576.59	0.94	
2895	88110.20	-19576.56	5.01	-7.00
2897	88106.80	-19580.10	5.58	5.00
2898	88103.29	-19584.06	24.71	

Vesta/Geonor



Attestert kopi av dok.nr. 2001/3588/44
Attesteringstidspunkt 2026-09-10 10:02

Side 1 av 4

Retur til:

TINGLYST

- 8 MAI 2001

Skøyte¹⁾

JÆREN
SØRENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR. 3588

Opplysningane i felt 1-6 vert registrert i grunnboka.

1. Elgedomen(ane) ²⁾	
Kommunenr./Kommunenamn	I Gnr. I Bnr. I Festenr. I Seksjonsnr. I Ideell part
1120 Klepp	9 544 Tjeldvegen 2
Overdraginga gjeld bygg på festa grunn	☒ Nei ☐ Ja
Overdraginga omfattar transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefestelova § 32 fyrste ledd nr. 5 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja
Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for under-skrifter og stadfestingar	☒ Nei ☐ Ja
Slag	
☐ Med 1. bygningar ☒ Utan 2. bygningar	
Bruk av grunn	
Bustad- ☒ B eigedom ☐ F eigedom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. veg ☐ A Anna	
Type bustad	
☒ Frittligg. ☐ Tomanns- ☐ TB bustad ☐ Rekkjehus/ ☐ RK kjede ☐ Blokk- ☐ BL leileghet ☐ AN Anna	

2. Kjøpesum	
Kr 290 958	Lyst ut til sal på den frie marknaden
	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt sal ☐ 2 Gåve (heilt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- prisasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 8 Anna	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr 290 958	

4. Blir overdregen/overdregne frå		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Namn	Ideell part
	Klepp kommune	

5. TII			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
11 05 79	Cato Kristiansen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	



Doknr. 3588 Tinglyst: 08.05.2001 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilde avtalar	
OBS! Her førest kun opplysningar som skal utgjer tinglysast	
Hefte - kommunal bustadtomt - sjå vedlegg	
Gjerdeplikt: mot vest friareal	
"	" sør gangveg
"	" aust Tjeldvegen

Nr. 48 N På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-96



Attestert kopi av dok.nr. 2001/3588/44
Attesteringstidspunkt 2026-09-10 10:02

Side 2 av 4

Andre avklar (som ikkje skal tinglysast)

Konsesjonsfritt etter konsesjonslova § 5.1

7. Kjøparen/leiegnaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon	
Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i § 10 fjerde leddet i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»	
Stad, dato	
Kjøparen/leiegnaren si underskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand mm. ⁵⁾	
1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?	
☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.	
2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og bår skriv under som utferdar?	
☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.	
3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?	
☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykke i overdraginga.	

9. Underskrifter og stadfestingar	
Stad, dato	
Klepp, 1.3.01.	
Utferdaren si underskrift ⁶⁾	Her med maskin eller blokkbokstavar
Som ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa	
Dato	Ektemaken/registrert partnar si underskrift
Her med maskin eller blokkbokstavar	
7) Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/ vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.	
1. vitneunderskrift	
Her med maskin eller blokkbokstavar	
Adresse	
2. vitneunderskrift	
Her med maskin eller blokkbokstavar	
Adresse	
Bortfestaren si underskrift	
Her med maskin eller blokkbokstavar	



Attestert kopi av dok.nr. 2001/3588/44
Attestingstidspunkt 2026-09-10 10:02

Side 3 av 4

10. Fråsegn om sivilstand mm. for heimelshavar ⁽⁶⁾	
1. Er heimelshavar(ane) gifte(e) eller registrert(e) partnar(ar)?	
☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.
2. Er heimelshavarene gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og både skriv under som utferdar?	
☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.
3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavar(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?	
☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykke i overdraginga.

11. Underskrifter og stadfestingar	
Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overføringa	
Stad, dato	
Heimelshavaren si underskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som heimelshavaren sin ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa	
Dato	Ektemaken/registrert partnar si underskrift
Her med maskin eller blokkbokstavar	
7) Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvere. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.	
1. vitneunderskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse	
2. vitneunderskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse	

Notar:

- Med dokumentet til tinglysing skal det følgje ein gjenpart skriven på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må vere betalt for dokumentet kan tinglysast.
- Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttast.
- Dokumentavgifta er knytt til eigedomens salsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdien, er det nok å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn salsverdien. Fyllast både feltet ut, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgast, unntakte tilfelle etter § 1, 2. leddet og § 3 i dokumentavgiftvedtaket.
- Det er Enhetsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.
- Separerte vert rekna som gifte/registrerte partnarar, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkjepåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom begge er heimelshavare.
- Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenne overdraginga ved særskild påteikning med vitnastadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykke frå ektemake.
- Dersom utferdaren ikkje er ein offentlig person, må utferdaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og bur i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar.
 Utferdaren, tileignaren, sin ektemake/registrerte partnar, foreldra, barn eller sysken kan ikkje stadfeste utferdaren si underskrift.



Attestert kopi av dok.nr. 2001/3588/44
Attestingstidspunkt 2026-09-10 10:02

Side 4 av 4

Hefte - bustadtomt i Klepp kommune

Kommunen har rett til å arbeida med vegar, kloakkar, vassleidningar, framføring av kommunalt leidningsnett, el. kablar, lysmaster, kabelskap o.a. utan at det kan krevjast skadebot. Av omsyn til nedlagde kablar og leidningsnett - må seinking av terreng godkjennast på førehand av elverket og teknisk etat. Om det skulle verta nødvendig, må tomteiegaren gje rett til nabo for framføring av private stikkleidningar.

Tomteeigar har vedlikehaldet av stikkleidningar for vatn og kloakk fram til tilknytingspunktet på kommunal leiing frå den dag stikkleidningane tas i bruk. Tomteeigaren har rett og plikt til å utføra vedlikehald av felles stikkleidningar over anna eigedom.

Asfalterte vegar, plassar og anna opparbeidde offentlege område, må tomteigar ta særskilt omsyn til ved grunn- og byggjearbeid på tomta. Tomteigar står ansvarleg for skader på veg og anna offentlig eigedom.

Tomta kan ikkje seljast vidare til andre før det er bygd hus på den. Tomta må i fall det ikkje vert bygd hus på den innan 1 år, leverast tilbake til Klepp kommune til same pris som den er kjøpt for, utan kostnad for kommunen.

Ved vidare sal av eigdommen innan 5 år etter tinglysingsdato, må salet og den nye kjøparen godkjennast av Klepp formannskap. Retten til slik ekstra godkjenning av ny eigar fell bort etter overgang ved tvangsauksjon eller til ektefelle og/eller slektningar i rett opp- eller nedstigande linje som bur og framleis ynskjer å bu i huset. Samtykke til overdraging kan likevel bare nekast ut frå fullgode saklege grunnar, og retten skal vere prioritert etter Husbanken sine lån.

Formannskapet kan elles på søknad gje dispensasjon frå alle ovannemnde hefte.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 9, Bruksnr 544

Kommune:

1120 Klepp

Adresse:

Veiadresse: Tjeldvegen 2, gatenr 8120
4353 Klepp Stasjon

Grunnkrets:

505 Orstadbakken

Valgkrets:

1 Klepp

Kirkesogn:

6030804 Frøyland og Orstad

Tettsted:

4592 Kvernaland

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

14.12.2000

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

494,6 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 9, Bruksnummer 544 i 1120 KLEPP kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.12.2000	Avgiver	1120/9/231	-494,6
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/9/544	494,6

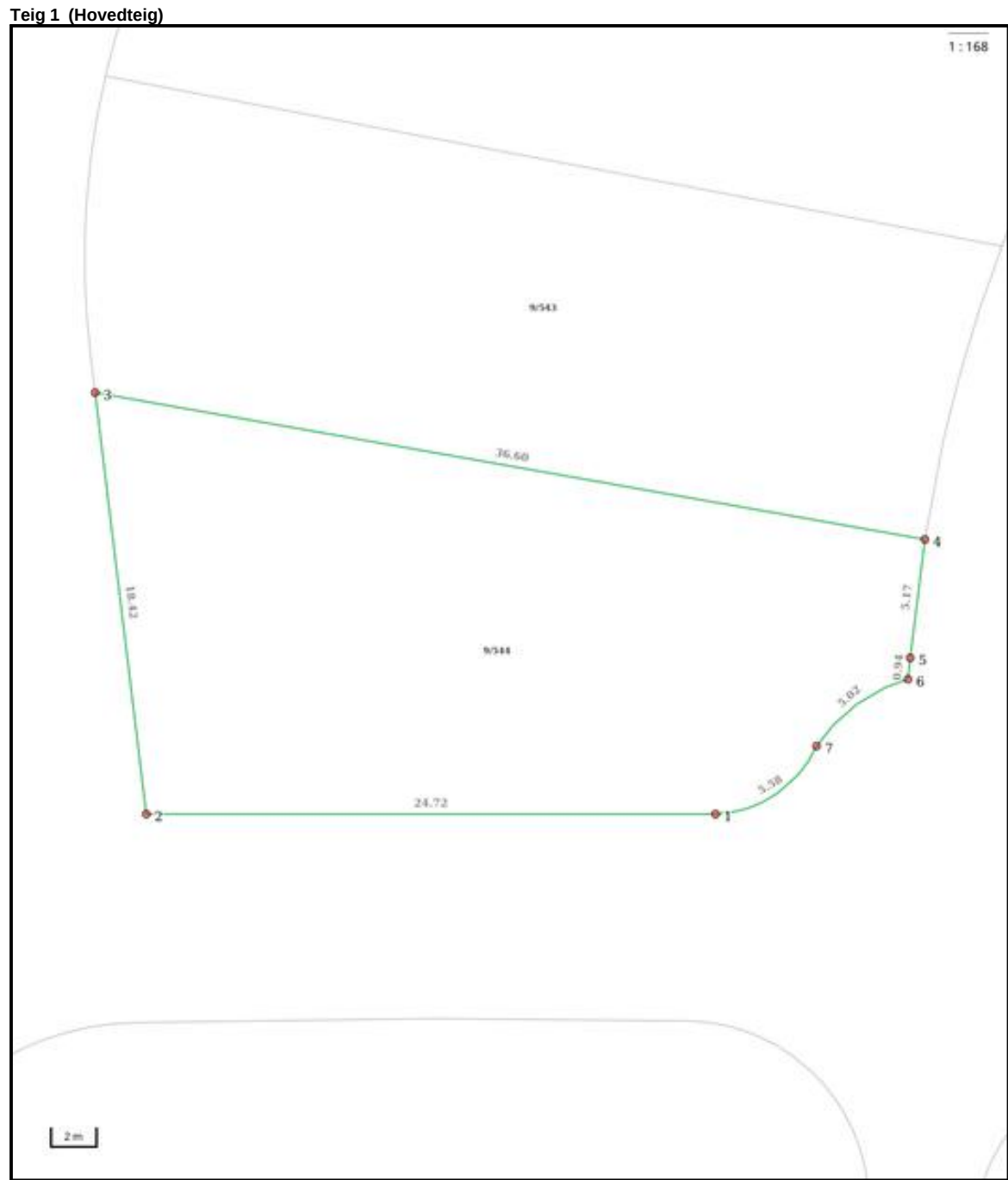
Gårdsnummer 9, Bruksnummer 544 i 1120 KLEPP kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig m/hybel/sokkelleil.									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Tjeldvegen 2	U0101	Bolig	64,0	Kjøkken	2	1	1		
Tjeldvegen 2	H0101	Bolig	122,0	Kjøkken	5	1	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.10.2001			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:	232,0	Igangset.till.:	22.11.2001			
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel		BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming		BRA totalt:	232,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:	Offentlig kloakk		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.07.2002			
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk					Antall boliger:	2		
Bygningsnr:	19146375					Antall etasjer:	3		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		64,0		64,0				
H01	1		115,0		115,0				
H02			53,0		53,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 544 i 1120 KLEPP kommune



Gårdsnummer 9, Bruksnummer 544 i 1120 KLEPP kommune



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

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 544 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 494,60m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 521 482,19	310 074,58	24,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 521 479,98	310 049,96	18,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 521 497,99	310 046,10	36,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 521 494,88	310 082,57	5,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 521 489,71	310 082,39	0,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 521 488,77	310 082,38	5,02m	Terrengmålt	13	-7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 521 485,53	310 078,69	5,58m	Terrengmålt	13	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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: 09.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 9/544//



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.



Klepp kommune

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

Utskriftsdato: 09.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	544	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tjeldvegen 2, 4353 KLEPP STASJON								

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 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 495 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3221
Navn	Orstadforen - Bebyggelseplan
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

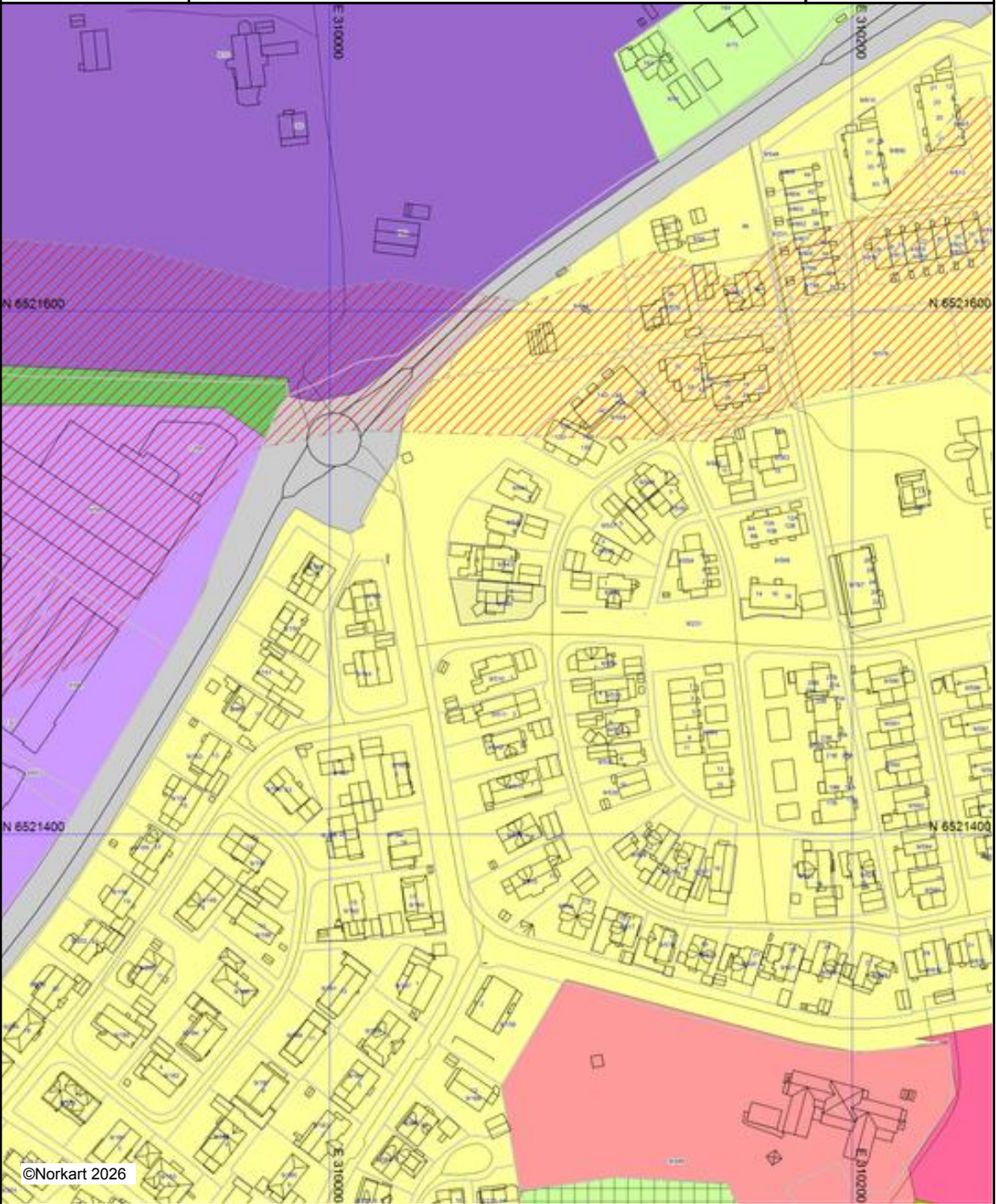
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/60/3_22-1.pdf
Delarealer	Delareal Formål Feltnavn 488 m² Boliger B2a
	Delareal Formål 6 m² Offentlig friområde



Tegnforklaring
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd Område for bustader med tilhøyrande anlegg Område for kontor Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 Kjøreveg Anna veggrunn Gang-/sykkelveg Gatetun Parkeringsplass Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. Friområde Anna friområde Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le Parkbelte i industristrok Anna spesialområde Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd Felles avkjørsel Felles grøntanlegg Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25, Offentleg/Allmennbygg Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12- Bustader Bustader - konsentrert småhus Leikeplass Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra Køyreveg Gang-/sykkelveg Annan veggrunn - grøntareal Parkering Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3 Grøntstruktur Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6) Faresone - Flomfare Sikringsone - Frisikt Reguleringsplan- Føresegnsoområde (PBL2008 §12-7) Føresegnsoområde Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008 Sikringssonегrense Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og utbyggingsplanområde Planen si avgrensing Faresonegrense Formålsgrense Regulert tomtegrense Byggjegrense Planlagt buseiend Regulert senterlinje Frisiktslinje Regulert kant kjørebane Regulert støyskjerm Tunnel Målelinje/ avstandslinje Abc Påskrift feltnavn Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål Abc Påskrift areal Abc Påskrift breidde Abc Påskrift radius Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Tegnforklaring
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-1) Industri/lager Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Keyreveg Fortau Gang-/sykkelveg Annan veggrunn - tekniske anlegg Annan veggrunn - grøntareal Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3) Blågrøntstruktur Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (Naturområde i sjø og vassdrag Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6) Faresone - Flomfare Sikringsone - Frisikt Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7) Føresegnsområde Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008 Sikringssonегrense Føresegnsgrense Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og utbyggingsplanområde Planen si avgrensing Faresonegrense Formålsgrense Byggjēgrense Bygninger som skal fjernast Frisiktslinje Målelinje/avstandslinje Abc Påskrift feltnavn Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål Abc Påskrift breidde Abc Påskrift radius Abc Påskrift kotehøgde Abc Påskrift plantilbehør

	Kommuneplankart	
Klepp kommune	Eigedom: 9/544 Adresse: Tjeldvegen 2 Dato: 09.09.2026 Målestokk: 1:2000	UTM-32
		
©Norkart 2026		
Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle. Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.		

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)</i>	
	Bustader - noverande
	Offentleg eller privatteneseyting - noverande
	Offentleg eller privatteneseyting - framtidig
	Næringsbygningar - noverande
	Næringsbygningar - framtidig
	Idrettsanlegg - noverande
	Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.</i>	
	Køyreveg - noverande
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)</i>	
	Frømråde - framtidig
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsførmål o</i>	
	LNFR-areal - noverande
<i>Kommuneplan - Ørnsynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Flømfare
	Bandlegging etter lov om kulturminne 730 - noverande
	Bandlegging etter andre lover - noverande
	Bandlegging etter andre lover - framtidig
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>	
	Faresonegrense
	Bandleggingsgrense noverande
	Kraftleidning
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planen si avgrensing
	Grense for arealførmål
	Hovudveg - noverande
	Tilkømtstveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - noverande
	Kommune(del)plan - påskrift

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 oppheva4

 § 1. 3 Forholdet til jordlova4

 § 1.4 Bestemmelsar som gjeld for tomteplan Toreskogen 24

§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen4

 § 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad4

 § 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 klimatilpassing5

 § 2.6 Sikkerheit mot flaum6

 § 2.7 Støy6

 § 2.8 Kulturminne6

 § 2.9 Infrastruktur7

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg7

 § 3.1 Utbyggingsrekkefølge7

 § 3.2 Fellesbestemmelsar for område for bebyggelse og anlegg7

 Utnyttingsgrad7

 Estetikk7

 Vind8

 Parkering for bil8

 Parkering for sykkel8

 Mobilitetsplan9

 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 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 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 aktivitetar 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



Klepp kommune
TEKNISK ETAT

3-22-1
Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 97 50

Møtebok

Teknisk styre - delegert sak

Sak 0119/02

Saksbehandlar: Egil Inge Brunes	Arkiv: L13
Arkivsaksnr.: 02/00977 - 006	Dato: 13.05.02

BEBYGGELSESPLAN - ORSTADFOREN DEL I - ENDRING

Bebyggelsesplan for Orstadsforen del I, ble vedtatt i møte til teknisk styre den 22.08.00. Til bebyggelsesplanen er utarbeidet bestemmelser, datert 05.05.02, sist revidert 30.01.01.

Feltet er ferdig opparbeidet og deler av området er utbygd.

Block Berge Bygg A/S søker om endring i bebyggelsesplan for Orstadsforen. Det søkes om å endre felt B2b fra eneboliger til område for lavblokk (2 etasjer).

Berørte naboer er varslet ved brev om forslag til endring med frist for evt. merknader innen 29.04.02. Det foreligger ikke merknader.

Vedtak:

Med hjemmel i § 28-2 i plan- og bygningsloven gjøres en mindre vesentlig endring i bebyggelsesplan for Orstadsforen del I og tilhørende bestemmelser slik at felt B2b endres fra eneboliger til område for rekkehus/lavblokk (2 etasjer).

Endringene er vist på skisse "Bebyggelsesplan - Orstadsforen, forslag til endring - felt B2b, datert 09.04.02 og i bestemmelser datert 05.05.00, sist revidert 10.05.02.

Egil Inge Brunes
plansjef

Vedlegg: Bebyggelsesplan - Orstadsforen, forslag til endring - felt B2b", datert 09.04.02
Bestemmelser datert 05.05.00, sist revidert 10.05.02.

Kopi til: Block Berge Bygg
Sandnes Boligbyggelag
Rådmannen

X 6521560
Y-310106



Klepp kommune
TEKNISK ETAT

3-22-1
Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 97 50

Saksnr 02/00977-005	Løpenr 008260/02	Arkivkode L13	Avd/Sek/Saksh TEK/TEK/EIB	Dykkar ref
------------------------	---------------------	------------------	------------------------------	------------

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN - ORSTADFOREN DEL

1

Datert 05.05.00.

Sist revidert 10.05.02

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

- 1.1 Planområdet er vist med plangrense. Arealbruken skal være som vist på planen.
- 1.2 Etter at denne bebyggelsesplanen er vedtatt, evt. stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 1.3 Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med forskrifter og de gjeldende bygningsvedtektene for Klepp kommune.

§ 2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

FELLESBESTEMMELSER:

2.1 BEBYGGELSEN

Ved søknad om byggetillatelse skal det følge situasjonsplan og utendørsplan som viser planlagt bruk av hele tomte, plassering av bolig, garasje/carport, bod, mur og skråninger, adkomst og parkering. Sammen med byggesøknaden kreves det 2 snitt gjennom bolig og tomt.

Bygningene skal plasseres som vist på planen. Mindre parallellforskyvninger kan godkjennes av teknisk sjef.

Der ikke annet er vist i planen skal avstand til bolig være minst 4 m fra kjøreveg og parkeringsplass.

Tomtene tillates bebygd med 35% av netto tomteareal dvs, BYA = 35%. I tillegg kan det bygges garasje/carport.

Kotehøyde for topp grunnmur på boliger og garasjegolv fastsettes av kommunen.

Arker kan godkjennes men skal ha en bredde på maks 1/3 av taklengden.

2.2 GARASJER:

Garasjer kan oppføres med grunnflate inntil 50 m². Gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 m, mønehøyde skal ikke overstige 4,5 m og det tillates ikke arker eller annet takoppbygg. Avstand til garasje skal være minst 2 m fra kjøreveg og 1 m fra gang- og sykkelveg. Dersom garasjen plasseres vinkelrett på vegen/med port mot veg, skal avstanden til kjøreveg være minst 5,0 m. For hver boenhet skal det på egen tomt være oppstillingsplass for 2 biler.

2.3 AVKJØRSLER:

Avkjørselen til tomten skal være mest mulig trafiksikker, og det skal sikres tilfredsstillende stignings- og siktforhold. Det må være en fri sikt på minst 2,0 x 5,0 m på hver side av tomtens avkjørsel/adkomst.

2.4 MURER/NIVÅFORSKJELLER:

Murer som er høyere enn 0,5 m må godkjennes særskilt av kommunen og murer på over 1,5 m bør unngås. Utendørs nivåforskjell over 0,5 m skal være avgrenset på sikker måte, og om nødvendig sikres med gjerde.

2.5 FELT B2a, B3, B4, B5, B6 OG B7 - ENEBOLIGER:

Ingen tomt tillates bebygd med mer enn 35 % av nettoarealet. Feltene skal utbygges med eneboliger i inntil 2 etasjer. Takvinkel for hovedmønnet skal ligge mellom 27 og 45 grader. Takvinkel for arker skal ligge mellom 22 og 45 grader.

Største tillatte byggehøyder er:

- For bolig uten eller med nedgravd kjeller:
Mønehøyde 7,5 m, og gesimshøyde 5,5 m over grunnmur.
- For hus med underetasje:
Mønehøyde 6,5 m, og gesimshøyde 4,0 m over grunnmur.

2.6 FELT B8, B9, B10 OG B11 - TOMANNSBOLIGER:

Feltene skal utbygges med vertikaldelte tomannsboliger i inntil 2 etasjer. Takvinkel for hovedmønnet skal ligge mellom 27 og 45 grader. Takvinkel for arker skal ligge mellom 22 og 45 grader. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m og mønehøyde ikke over 8,0 m, målt fra topp grunnmur/såle.

2.7 FELT B2b og B2c

Feltet skal utbygges med rekkehus/lavblokk i inntil 2 etasjer. Området skal bygges ut av en utbygger.

Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyde ikke over 8,5 m, målt fra topp såle.

§ 3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Innenfor de viste frisisiktslinjer skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Dette gjelder også eventuell vegetasjon, som skal holdes under 0,5 m høyde.

3.2 Samleveg skal være avkjørselfri gjennom planområdet.

3.3 Det etableres støyvoll/støyskjerm som vist på plankart.

3.4 Gatetuna skal utarbeides som detaljplan i bebyggelsesplanen. Anlegg for gatetun skal opparbeides, beplantes og utrustes med lekeutstyr etter godkjente planer samtidig med utbygging av boligene i planområdet.

3.5 Ny kryssing Erlevegen/ RV 505, dvs firearmet rundkjøring, planfri gang- og sykkelveg, busslommer, leskur, samt støytiltak, skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av det første delområdet.

§ 4 SPESIALOMRÅDE RENSEPARK/KANAL

4.1 Spesialområde for rensepark/kanal skal sikres med gjerde mellom boligområde og renseparken/kanalen.

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 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 medrekast 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 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 reinsekav.

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 sikre tilkomst frå bustadane og vere skjerma for trafikk, forureining og støy. Minimum 50 % av uteoppshaldsareal skal ha sol ved vårjamndøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenterast med soldigram.

Fellesområder på lopp 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 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 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 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

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 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 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 tilsvarende 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 mønehøgdd 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 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 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

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!

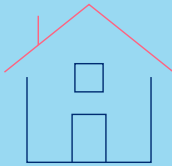
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, 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 utearrangementer 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Tjeldvegen 2, 4353 KLEPP STASJON. Gnr. 9, bnr. 544, i Klepp kommune, oppdragsnr.: 1210260056
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