SELESTRANDA 88

PRIVATMEGLEREN

Selestranda 88
4354 VOLL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1966
BRA: 86 m^2
BRA-i: 81 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	16	1	1

Leif Espeland
Jærtakst AS
leif@jaertakst.no
41215944
Selestranda 88
4354 Voll

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29531

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Elektrisk

Oppsummering

Det er gjennomført en el-kontroll datert 22.04.2025 med 3 stk. TG 2 avvik og 3 stk. TG 3 avvik som ikke er rettet. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll, som i følge eier der avvik ikke blir rettet. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Anbefalte tiltak

Retting av avvik fra el-kontroll må påregnes.
Kostnadsestimat fra el-kontroll er estimert til 55 000 - 85 000.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast er kun synlig enkelte plasser over terreng og er ikke avsluttet med klemlist i toppen der den er synlig.
Terreng rundt bygningen er relativt flatt. Noe fall mot grunnmur på nord og østside.
Drensrør er montert feil, ligger høyere enn gulv i krypkjeller. I følge eier er drensrør i hovedsak lagt for og lede takvann og overvann til rør som går ut i hage i en steinfylling. Ved mye nedbør kan det være fare for at fukt kan trekke inn i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen, for og begrense fuktbelastning på grunnmuren.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er utvendig i hovedsak under terreng og utlektet kledd med trepanel der den er synlig over terreng og ikke kontrollert for sprekker eller skader.
Ventil i grunnmur på østside ligger delvis under terreng.
Registrert rust i flere ventiler i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner av grunnmur anbefales.
Ventil under terreng bør beskyttes.
Ventilkapper bør skiftes.

Krypkjeller

Oppsummering

Gulv i en krypkjeller er støpt og en er dekket med plast. Enkelte områder dekker ikke plast grus helt.
Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren på del av nordside.
Fukt/saltutslag er registrert samt sparestein i grunnmur ved gulv er enkelte plasser ikke tildekket.
Krypkjellere er besiktiget fra luker slik at kontrollen er ikke fullstendig.
Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom.
Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

Anbefalte tiltak

Plast på gulv bør rettes opp slik at grus dekkes helt.
Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Kan skyldes varierende fundamentering.
Retningsavvik i platting ved inngang.

Anbefalte tiltak

Lokal oppretting av platting ved inngang bør foretas.

Yttervegger

Oppsummering

Bordkledning går stedvis nesten og helt ned i terreng.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres tegn etter mus på loft.
Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.
Ventil i gavlvegger er ikke montert.
Barkrester og flyvehull etter treskadeinsekter, ukjent om det er aktivitet.

Anbefalte tiltak

Tiltak for bekjempelse av mus anbefales.
Lufting/ventilering bør forbedres.
Lokal behandling mot treskadeinsekter bør foretas dersom aktivitet avdekkes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tidligere lufterør fra snurredass er tettet med bøtte.
Enkelte nedløp går ned i drensrør og enkelte er avsluttet over terreng.

Anbefalte tiltak

Lufterør som ikke er i bruk bør fjernes evt. tettes forsvarlig.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Det registreres svai/nedbøy i takflaten innvendig i stue samt i overliggende drager på kaldt loft.
I følge eier var nedbøyninger i loftbjelkene da de høyst sannsynlig var underdimensjonerte. Eier har forsøkt å rette de opp med hjelp av en drager på midten over hanebjelker som ble presset opp i begge ender og fikk da nedbøyning på midten. Dette skjedde i 2011, taket har etterpå vært stabilt slik det fremstår i dag med synlige skjevheter.

Pakning er ikke montert på loftluke.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen bør vurderes.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er bulker enkelte plasser i takplater.
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring bulker i takplater anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20mm innenfor en lengde på 2 meter i stue og mellom 15 - 30mm gjennom hele stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Anbefalte tiltak

Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Varmesentral

Oppsummering

Ca. halvparten av forventet levetid på utedel er passert. Forventet levetid for utedel på varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

Anbefalte tiltak

Jevnlig service anbefales.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal for elektrisk vifte gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Bad/vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinett benyttes som i dag.
Fallforhold til sluk og høyde på terskel må utbedres ved oppgradering av rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av begrenset tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden tilstrekkelig.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
I følge eier er membran lagt ved egeninnsats.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Forbedret tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Øvrig: Diverse innvendig

Oppsummering

Overflater på gulv i stue/kjøkken har en del mer slitasje enn forventet ut fra alder.
Skade i laminat på luke til krypkjeller.
Enkelte dører tar i karm terskel.

Anbefalte tiltak

Overflater på gulv fungerer med dagens tilstand eller skiftes.
Enkelte dører trenger justering.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekksvifte er ikke test pga. den starter kun ved høy luftfuktighet.
I følge eier fungerer avtrekksvifte som tiltenkt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tilbygg med bakgang og toalettrom er ikke byggemeldt.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

I følge eier er søknad om ferdigattest ble sendt 10.04.2025.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.4.2025

Rapportdato
30.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørn Owren**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Leif Espeland**
Telefon: **41215944**
Firma: **Jærtakst AS**
Epost: **leif@jaertakst.no**
Adresse: **Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Selestranda 88, 4354 Voll**

Kommunenr:	**1120**	Gårdsnr:	**51**	Bruksnr:	**143**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1966** - Iht. Ambita
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Fritidsbolig oppført med grunnmur i betong (sparemur), forskalingsblokk i betong og plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.
Saltak i tre som er tekket med takplater og tretak over bakgang.
Vinduer og dører med isolerglass.
Trebjelkelag utformet som stubbegulv mot krypkjeller.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2003	Tilbygg mot øst.	Nei
2011	Tilbygg mot nord samt renovering av bygningen.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	86	81	5	0	0
Totalt m²	**86**	**81**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	81	81	0	Entre, bad/vaskerom, stuekjøkken, bakgang, toalettrom og 3 soverom.	
Totalt m²	**81**	**81**	**0**		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) er utvendig bod. Bod/anneks er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.
TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Noe fall mot grunnmur på nordside.



Noe fall mot grunnmur på østside.



Drensrør er montert feil, ligger høyere enn gulv i krypkjeller.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være fra 2011	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast er kun synlig enkelte plasser over terreng og er ikke avsluttet med klemlist i toppen der den er synlig.
Terreng rundt bygningen er relativt flatt. Noe fall mot grunnmur på nord og østside.
Drensrør er montert feil, ligger høyere enn gulv i krypkjeller. I følge eier er drensrør i hovedsak lagt for og lede takvann og overvann til rør som går ut i hage i en steinfylling. Ved mye nedbør kan det være fare for at fukt kan trekke inn i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen, for og begrense fuktbelastning på grunnmuren.

6.2 Grunnmur og fundament



Registrert rust i flere ventiler i grunnmur.



Ventil i grunnmur på østside ligger delvis under terreng.

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Betong med spareste ing og betongblokk.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur er utvendig i hovedsak under terreng og utlektet kledd med trepanel der den er synlig over terreng og ikke kontrollert for sprekker eller skader.
Ventil i grunnmur på østside ligger delvis under terreng.
Registrert rust i flere ventiler i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner av grunnmur anbefales.
Ventil under terreng bør beskyttes.
Ventilkapper bør skiftes.

6.3 Krypkjeller



Fukt/saltutslag er registrert samt sparestein i grunnmur ved gulv er enkelte plasser ikke tildekket.



Enkelte områder dekker ikke plast grus helt.

Beskrivelse	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på ca. 18%

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Gulv i en krypkjeller er støpt og en er dekket med plast. Enkelte områder dekker ikke plast grus helt.
Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren på del av nordside.
Fukt/saltutslag er registrert samt sparestein i grunnmur ved gulv er enkelte plasser ikke tildekket.
Krypkjellere er besiktiget fra luker slik at kontrollen er ikke fullstendig.
Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom.
Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.



I krypkjeller måles et fuktinnhold på ca. 18% i bjelke.



Fukt/saltutslag er registrert samt sparestein i grunnmur ved gulv er enkelte plasser ikke tildekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast på gulv bør rettes opp slik at grus dekkes helt.
Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Kan skyldes varierende fundamentering.



Retningsavvik i platting ved inngang.

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasser er fra 2011 og 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Kan skyldes varierende fundamentering.
Retningsavvik i platting ved inngang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal oppretting av platting ved inngang bør foretas.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er i hovedsak skiftet i 2023. Unntatt dør i bakgang og to vindu på soverom som er fra ca. 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.6 Yttervegger



Bordkledning går stedvis nesten og helt ned i terreng.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet i 2012	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Bordkledning går stedvis nesten og helt ned i terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Ventil i gavlvegger er ikke montert.



Barkrester og flyvehull etter treskadeinsekter.
Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.



Det registreres tegn etter mus på loft.

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det registreres tegn etter mus på loft.
Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.
Ventil i gavlvegger er ikke montert.
Barkrester og flyvehull etter treskadeinsekter, ukjent om det er aktivitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for bekjempelse av mus anbefales.
Lufting/ventilering bør forbedres.
Lokal behandling mot treskadeinsekter bør foretas dersom aktivitet avdekkes.

6.8 Renner og nedløp



Nedløp går ned i drensrør.

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Takrenner og nedløp er etablert i 2011.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Tidligere lufterør fra snurredass er tettet med bøtte.
Enkelte nedløp går ned i drensrør og enkelte er avsluttet over terreng.



Tidligere lufterør fra snurredass er tettet med bøtte.



Nedløp er avsluttet over terreng.



Nedløp går ned i drensrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Lufterør som ikke er i bruk bør fjernes evt. tettes forsvarlig.

6.9 Takkonstruksjon



Svai/nedbøy i takflaten innvendig i stue.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei



Svai/nedbøy i takflaten innvendig i stue.



Pakning er ikke montert på loftluke.



Det registreres svai/nedbøy i takflaten innvendig i stue samt i overliggende drager på kaldt loft.

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Det registreres svai/nedbøy i takflaten innvendig i stue samt i overliggende drager på kaldt loft.
I følge eier var nedbøyninger i loftbjelkene da de høyst sannsynlig var underdimensjonerte. Eier har forsøkt å rette de opp med hjelp av en drager på midten over hanebjelker som ble presset opp i begge ender og fikk da nedbøyning på midten. Dette skjedde i 2011, taket har etterpå vært stabilt slik det fremstår i dag med synlige skjevheter.

Pakning er ikke montert på loftluke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen bør vurderes.

6.10 Taktekking



Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er bulker enkelte plasser i takplater.

Type tekking	Metallplater
Metallplater med ru overflate.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Taktekking er fra 2003 og 2011 på tilbygg.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er bulker enkelte plasser i takplater.
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring bulker i takplater anbefales.

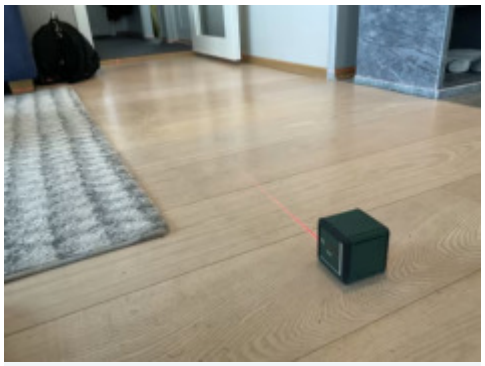
6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-0**

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.
Plate på mark (støpt betong mot grunn) under kjøkken.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20mm innenfor en lengde på 2 meter i stue og mellom 15 - 30mm gjennom hele stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.13 Ildsted/Skorstein



Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Type pipe	Stål
Stålpipe fra 2011, nytt utvendig pipebeslag er montert 2023.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-2**
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.	

6.14 Kjøkken



Kjøkkeninnredning

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning fra 2019 med malte fronter og laminat benkeplate. Normal bruksslitasje i overflater og beslag.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over kokesone.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk fungerte som tiltenkt ved enkel test.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Tilbygg med bakgang og toalettrom er ikke byggemeldt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
I følge eier er søknad om ferdigattest ble sendt 10.04.2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Elektrisk vifte i vegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med renovering i 2011.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
I følge eier er det tett septiktank på eiendommen for toalettene og sandfilter for gråvannet.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør skiftet i 2011

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

To stoppekraner. En er plassert i krypkjeller og en ved bereder i kjøkkenbenk.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget ble oppgradert 2011 og 2022

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

Det er gjennomført en el-kontroll datert 22.04.2025 med 3 stk. TG 2 avvik og 3 stk. TG 3 avvik som ikke er rettet. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll, som i følge eier der avvik ikke blir rettet. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Retting av avvik fra el-kontroll må påregnes.
Kostnadsestimat fra el-kontroll er estimert til 55 000 - 85 000.

Utbedringskostnader **50 000 - 150 000**

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe luft til luft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Service er sist foretatt i 2022.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Ca. halvparten av forventet levetid på utedel er passert. Forventet levetid for utedel på varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig service anbefales.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
Ca. 120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Rør er montert på sikkerhetsventil.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu/klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.23 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2011	

Bad/vaskerom



Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.



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



Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.



Resultat av fuktmåling viser 16%

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal for elektrisk vifte gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Bad/vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinett benyttes som i dag.
Fallforhold til sluk og høyde på terskel må utbedres ved oppgradering av rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av begrenset tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden tilstrekkelig.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
I følge eier er membran lagt ved egeninnsats.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Forbedret tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr



Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Beskrivelse
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte i vegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-IU**
Avtrekksvifte er ikke test pga. den starter kun ved høy luftfuktighet. I følge eier fungerer avtrekksvifte som tiltenkt.	

Fuktmåling

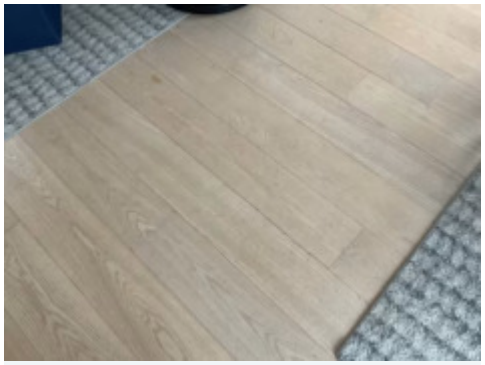
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73mm hullborr fra tilstøtende stue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Resultat av fuktmåling viser 16%	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Øvrig: Diverse innvendig



Overflater på gulv i stue/kjøkken har en del mer slitasje enn forventet ut fra alder.



Enkelte dører tar i karm/terskel.



Skade i laminat på luke til krypkjeller.

Beskrivelse

Overflater gulv.
Innvendige dører.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Overflater på gulv i stue/kjøkken har en del mer slitasje enn forventet ut fra alder.
Skade i laminat på luke til krypkjeller.
Enkelte dører tar i karm terskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflater på gulv fungerer med dagens tilstand eller skiftes.
Enkelte dører trenger justering.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310240322

Selger 1 navn
Bjørn Owren

Gateadresse
Selestranda 88

Poststed	Postnr
Voll	4354

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 86018051

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310240322

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble lagt membran på gulv og vegger. Gulvsluk ble fornyet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avløpsledningene hadde dårlig fall slik at det gikk tett. Dette er ordnet nå.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen få vanndråper ved pipen i forbindelse med uvær. Kan skylles kondens.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært mus i noen vegger, tak og krypkjeller. Ikke noe stort problem. Lenge siden vi har merket noen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skifter sikringer og jordfeilbrytere. Lagt opp nye kurser. Skiftet flere kontakter og brytere

Arbeid utført av: Active Elektro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader installert av Active Elektro as

Document reference: 310240322

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tømmerarbeid er utført som egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lavt tilbygg med tretak på baksiden er ikke byggemeldt. Frittstående paviljong er ikke byggemeldt.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er nettopp søkt om ferdigattest i.h.t. igangsettingstillatelse på tilbygg som ble gitt i 23.11.2010, men ikke mottatt enda.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310240322

Tilleggskommentar

Tilbygg med tretak er bare delvis isolert, hytten forøvrig er veldig godt isolert. Vinduene mot vest er selvrensende og har solfilter. Avløpstanken har overløp i stedet for alarm. Det kan dryppe fra AC anlegget når den står i kjølemodus. Vi bruker den derfor bare i «heat» modus.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310240322

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Owren	2845c69810e7e196d019cd2 22b0abd41a30f2de3	10.04.2025 11:28:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 310240322

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

KLEPP KOMMUNE

Bjørn Owren
Brattholen 11 A
4313 SANDNES

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/134-2	Oddvar Anfindsen	22.04.2025

Ferdigattest - tilbygg til fritidsbolig - gnr/bnr 51/143

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.04.2025. Igangsettingstillatelse er gitt 30.09.2003.

Tiltak:	**Tilbygg/bod til fritidsbolig**
Byggested:	Selestranda 88, 4354 Voll
Tiltakshaver:	Bjørn Owren

Vedtak:
Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

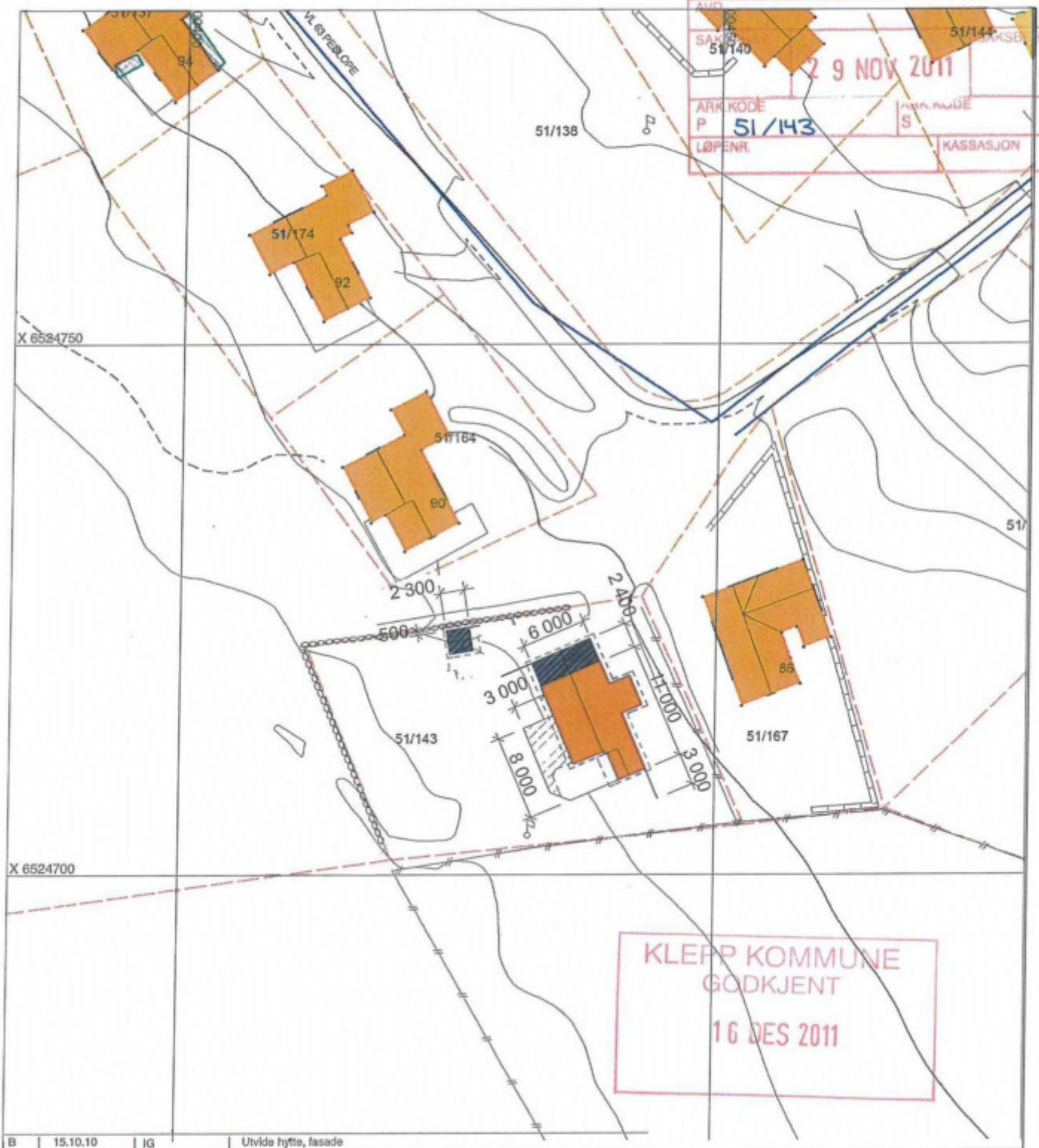
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Vurdering:
Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Klagerett:
Dette er et vedtak fattet etter fullmakt. Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at du har mottatt dette vedtaket, jf. pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) §§ 28, 29 og 32. En eventuell klage skal sendes til Klepp kommune. Se også vedlegg "orientering om klage".

Frank Hui	Oddvar Anfindsen
Fagleder byggesak	Ingeniør byggesak

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR. DOK.NR.
AVD.
SAKSB.
ARK.KODE P 51/143 ARK.KODE S
LØPENR. KASSASJON
29 NOV 2011



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 DES 2011

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
B	15.10.10	IG	Utvide hytte, fasade
A	13.10.10	IG	Utvide hytte, planløsning, fasade, fjerne anneks, endre levegg.

PROSJEKT

Owren

Hytte på Sele - gnr. 51/bnr. 143

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4301 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Skjema / Detalj:
Situasjonsplan

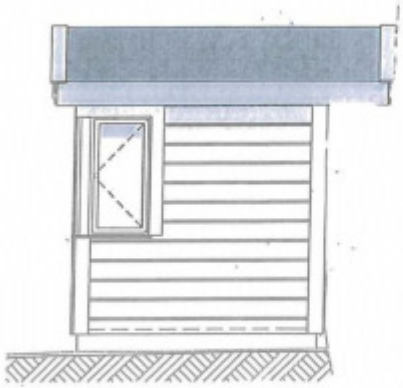
Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll	Målestokk:
13.10.10	K.D.		1:500
Tegnet dato:	Prosjektnr.:		Mål:
03.08.10	110-1835		

N

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A4

KLEPP KOMMUNE
SAKSM NR
AVD.
SAKSANSV.
29 NOV 2011
ARK.KODE
P 51/143
LØPENR.
KASSASJON



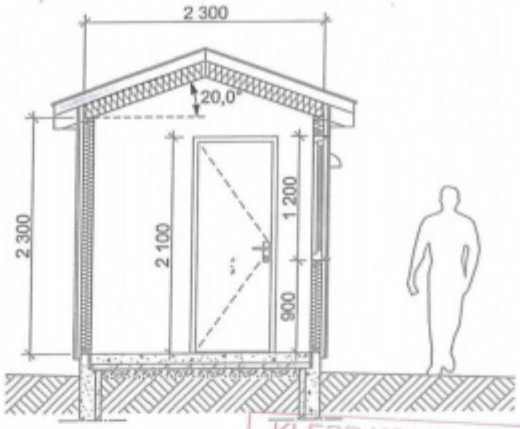
Fasade mot sør



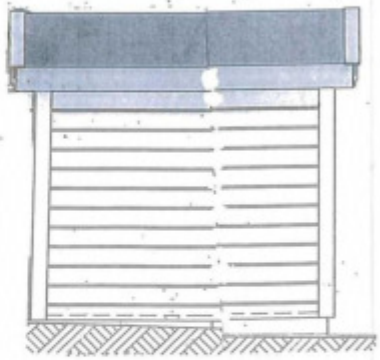
Fasade mot vest



Fasade mot øst



Snitt AA



Fasade mot nord

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 DES 2011

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PROSJEKT
Owren
Hytte på Sele - gnr. 51/bnr. 143

TITTEL
Fasader/snitt anneks

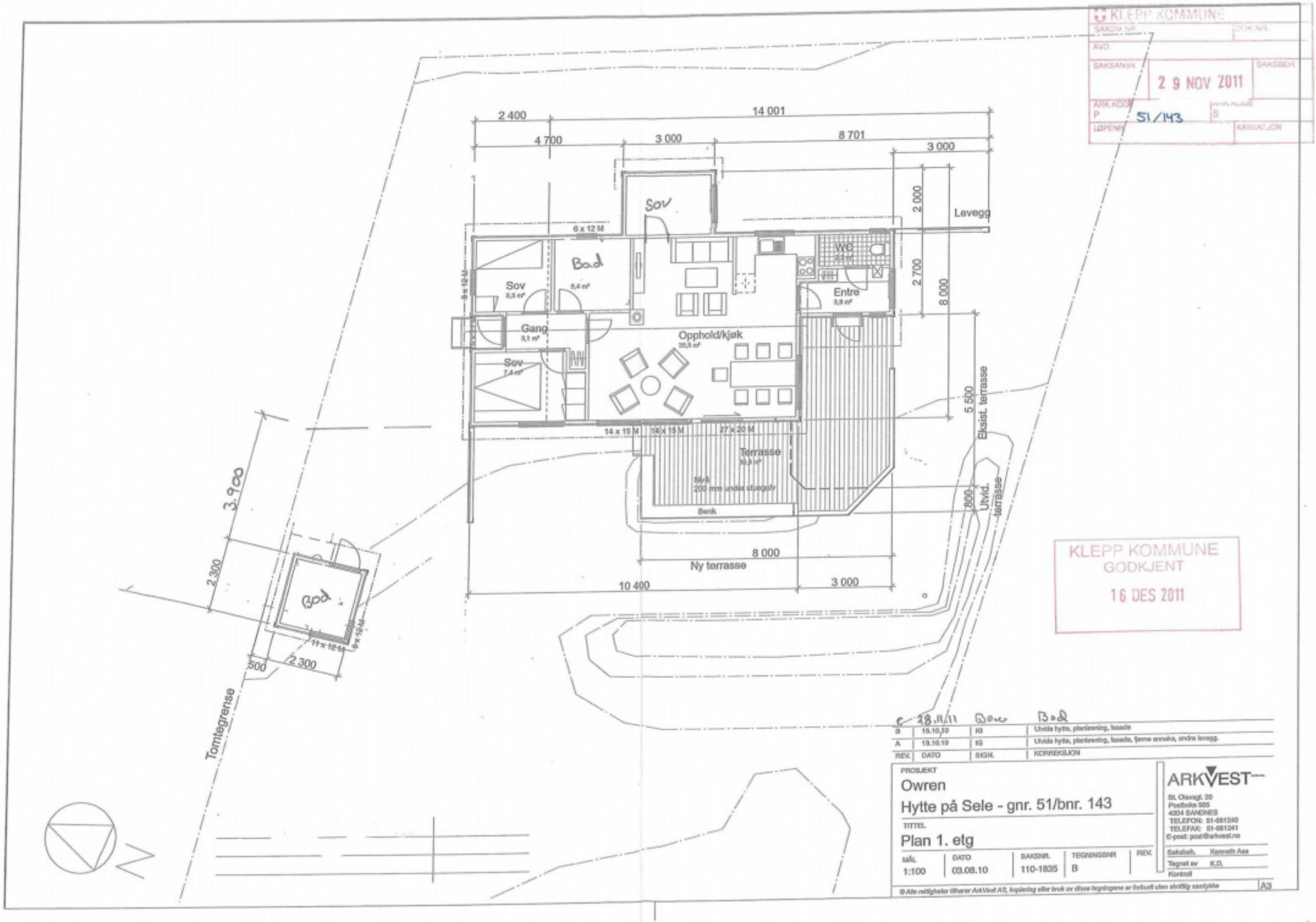
MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:50	03.08.10	110-1835		

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh. Kenneth Ass
Tegnet av K.D.
Kontroll

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3



KLEPP KOMMUNE
SAKSV.NR. DOK.NR.
AVD.
SAKSANSV. SAKSBEH.
29 NOV 2011
ARK.KODE P 51/143 ANT.ANNEXE B
LØPENR. KASSASJON

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 DES 2011

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	28.11.11	Owre	Bod
B	15.10.10	IG	Utvide hytte, planløsning, fasade
A	13.10.10	IG	Utvide hytte, planløsning, fasade, fjerne annaks, endre levegg.

PROSJEKT
Owren
Hytte på Sele - gnr. 51/bnr. 143
TITTEL
Plan 1. etg

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	03.08.10	110-1835	B	

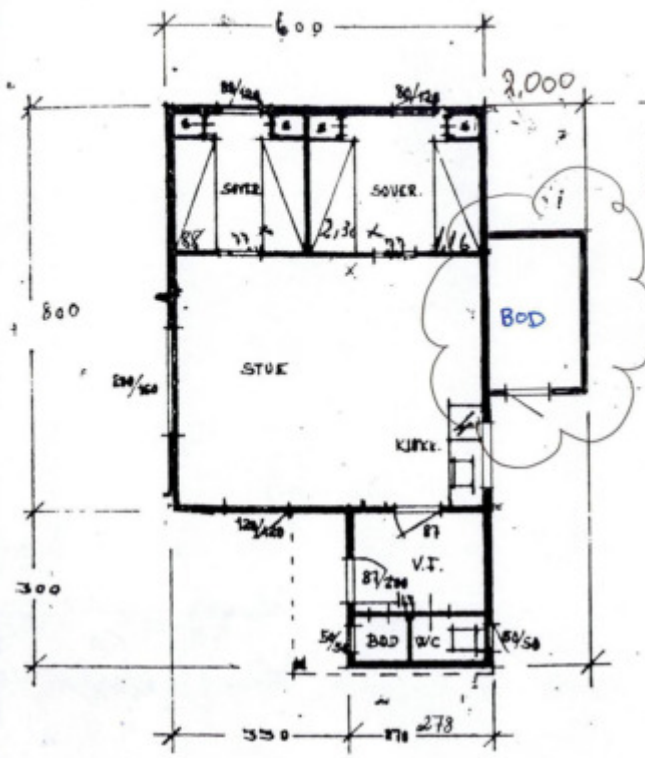
ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 995
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh. Kenneth Aas
Tegnet av K.D.
Kontroll

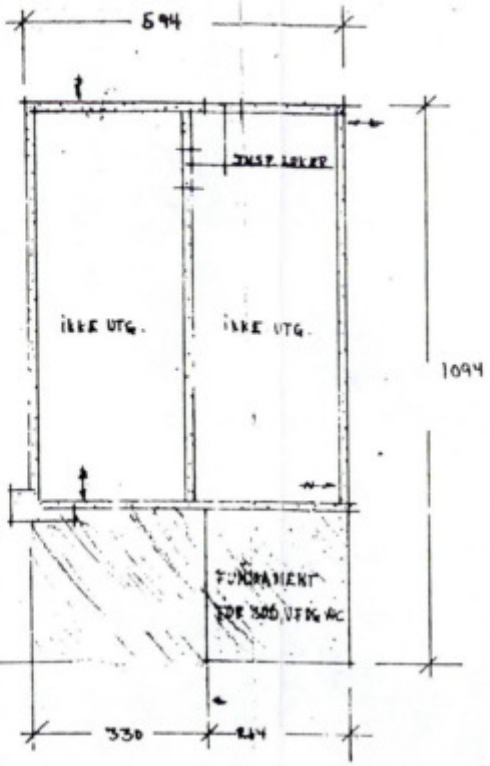
© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

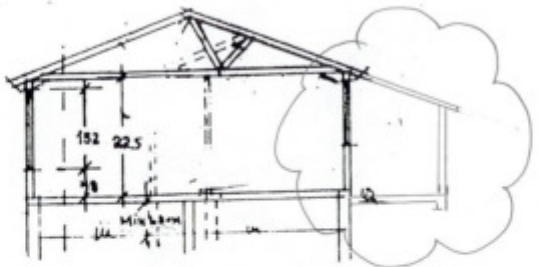
E1



PLAN 1. ETG.

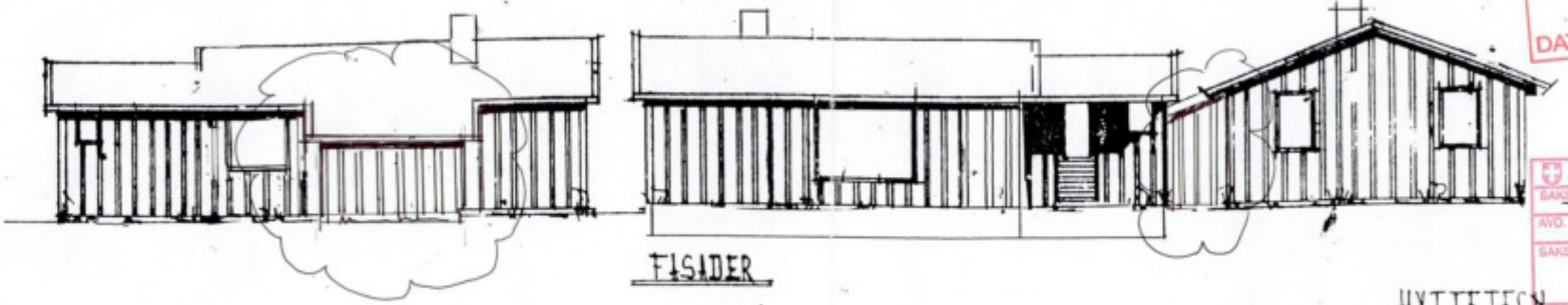


PLAN FUNDAMENT



SNITT





FISIDER

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT MELDING
DATO: 30.09.03

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR. DOK.NR.
AVD.
SAKSANSV. 11 AUG. 2003 SAKSBEH.
ARK.KODE P 51/143 ANK.KODE 9
LØPENR. KASSASJON

HYTTETEGN

Hytte Sele - Klepp

regnr. 45

B Wathne, Tlf 51586242
Byfletun 8 4018 Stvgr

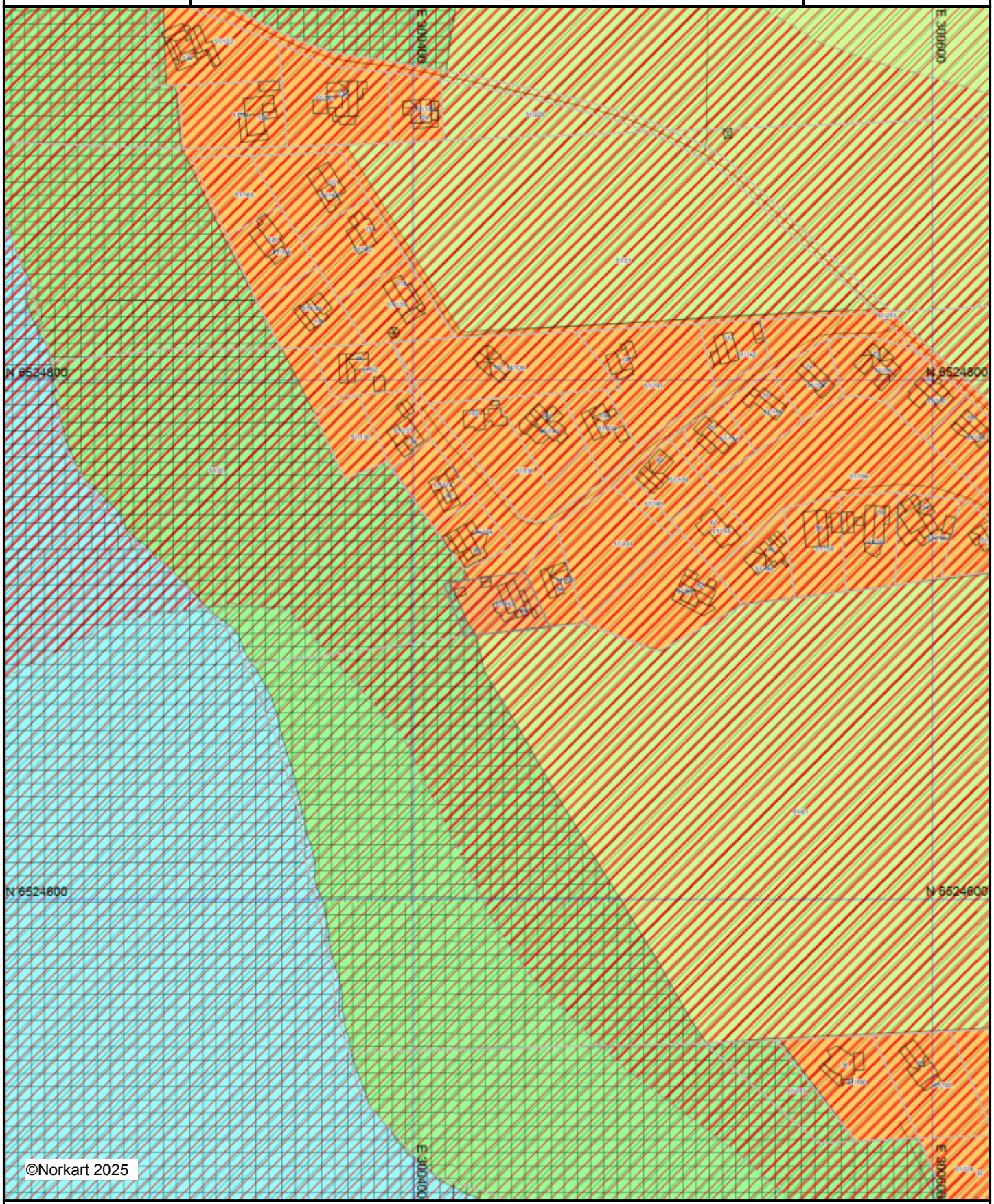
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 51/143
Adresse: Selestranda 88
Dato: 01.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7

Fritidsbusetnad - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Naturområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o

LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB

Naturområde - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Faresone - Sone for militær verksemd

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Bandlegging etter lov om naturvern720 - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

Faresonegrense

Angitt omsynsgrense

Bandleggingsgrense noverande

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Tilkomstveg - noverande

Turveg/turdrag - framtidig

Kommuneplan for Klepp 2022-2033
Planbestemmelsar og -retningslinjer

Innhald

Kommuneplan for Klepp 2022-2033 Planbestemmelsar og -retningslinjer 1
BESTEMMELSAR 4
§ 1 Forholdet til eksisterande kommunale arealplanar 4
§ 1. 1 Planar som gjeld vidare 4
§ 1. 2 Planar som blir oppheva 4
§ 1. 3 Forholdet til jordlova 4
§ 1.4 Bestemmelsar som gjeld for tomteplan Toreskogen 2 4
§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen 4
§ 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad 4
§ 2.2 Krav om regulering 4
§ 2.3 Fritidsbustader og campingplassar 5
§ 2.4 Skilt, reklame og belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5) 5
§ 2.5 Vatn og klimatilpassing 5
§ 2.6 Sikkerheit mot flaum 6
§ 2.7 Støy 6
§ 2.8 Kulturminne 6
§ 2.9 Infrastruktur 7
§ 3 Område for bebyggelse og anlegg 7
§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge 7
§ 3.2 Fellesbestemmelsar for område for bebyggelse og anlegg 7
Utnyttingsgrad 7
Estetikk 7
Vind 8
Parkering for bil 8
Parkering for sykkel 8
Mobilitetsplan 9
Takoppbygg for tekniske rom 9
Utandørs møtestader 9

§ 3.3 Område for bustader 9
Private uteopphaldsareal 9
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 sentrum 11
§ 3.9 Fortetting 11
§ 4 Grønstruktur 11
§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv 12
§ 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 kulturminne 12
§ 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 vassdrag 13
§ 9 Omsynssoner 14
Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane 15
RETNINGSLINJER 16
Bygging og lokalisering av driftsbygningar 16
Bruksrasjonalisering 16
Tilleggsnæringar i landbruket 17
Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom 17
Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelte tun 17
Omsynssoner 18
Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum 19
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 stadion 19
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 m^2 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, offentleg 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 m^2 BYA inkludert overbygd terrasse, uthus og garasje og maksimal mønehøgd på 4,5 meter. Fritidsbustader elles kan ha eit maksimumsareal på 120 m^2 BYA inkludert overbygd terrasse, uthus og garasje og ei maksimal mønehøgd på 5 meter. Levegg kan tillatast på eit område på 3x3 meter inntil fritidsbustaden. Maksimal høgde på levegg er 1,8 meter. Avstand frå eigedomsgrense skal ikkje vere mindre enn 3 meter.

Terrassar/plattingar kan ha bebygd areal opp til 50 m^2 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 prinsippløysingar for vatn, avlaup og flaumvegar i området, samt samanheng med eksisterande system.

Gjeldande rettleiar for vatn og klimatilpassing i kommunen skal leggast 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 leggast 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:

Perioden 2022-2025	Perioden 2026-2029	Perioden 2030-2033
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 leggast 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 m^2 golvareal.

Næringsbygg for industri og lager skal ha maksimum 0,5 parkeringsplassar for bil pr. 100 m^2 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 m^2 BRA.

Næringsbygg for industri og lager skal ha minimum 0,5 sykkelparkeringsplassar pr. 100 m^2 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 m^2.

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 m^2	50-70 meter**
Nære utandørs møtestader	25 bustader	200 bustader	1500 m^2	150 meter
Ballfelt	150 bustader	600 bustader	2500 m^2	400 meter
Sentrale leikefelt	600 bustader	1200 bustader	6000 m^2	500 meter

* Dersom det er meir enn 25 bustader som skal bruke møteplass/leikeplass, må størrelsen auke med 6 m^2 pr. bustad.

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

§ 3.3 Område for bustader

Private uteopphaldsareal
For einebustader skal det vere eit uteopphaldsareal på minimum 80 m^2 som er eigna for leik og aktivitet. Dette uteopphaldsarealet 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 uteopphaldsareal på minimum 60 m^2 per bueining som er eigna for leik og aktivitet. Dette uteopphaldsarealet skal ha ei tilnærma rektangulær form, der gjennomsnittslengda av den kortaste retninga ikkje skal vere mindre enn 6 meter.

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

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

Felles uteopphaldsareal
Det skal vere minimum 30 m^2 felles uteopphaldsareal pr. bueining.

Felles uteopphaldsareal skal opparbeidast med høg kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løysingar for naturbasert overvasshandtering. Uteopphaldsareal bør vere mest mogleg samanhengande, med god kopling mot tilgrensande grønstruktur. Felles uteopphaldsareal 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 trafikksikker tilkomst frå bustadane og vere skjerma for trafikk, forureining og støy. Minimum 50 % av uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenterast med soldiagram.

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 opphaldsareal 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 m^2 bruksareal til handel og inntil 500 m^2 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 leggast 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 leggast 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 m^2 samla BYA i 100-metersbelte til vassdrag. Utanfor 100-metersbeltet kan bustader inntil 200 m^2 BYA tillatast.

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

§ 5.3 Matjord

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

§ 5.4 Massefylling

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

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

Det er krav til massedisponeringsplan for prosjekt over 10 000 m^3.

§ 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 kulturminnemyndigheitene.

§ 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 leggast 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 leggast 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 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 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 leggast 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.

<u>Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane</u>
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 m^2 netto tomteareal. For tomannsbustadar bør netto tomteareal ikkje vere mindre enn 600 m^2.

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 nærturområde 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 friluftsformål (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 m^2 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 leggast 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 leggast 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 leggast 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 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 leggast 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 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.

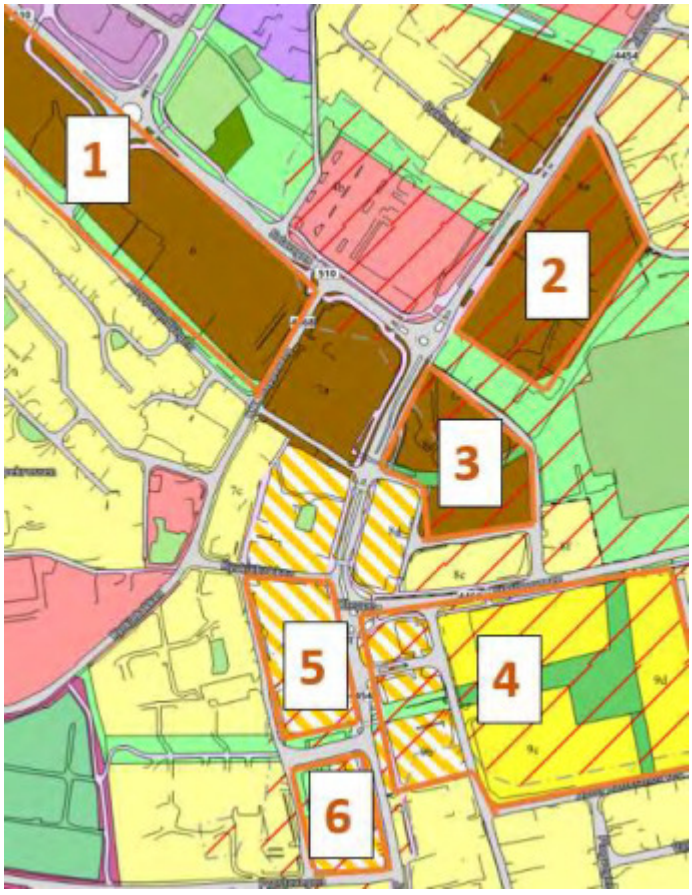
Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- 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

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

Utskriftsdato: 01.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	143	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Selestranda 88, 4354 VOLL								

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

Plantyper uten treff

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

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/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF
Delarealer	**Delareal** 633 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 707 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_2
	Delareal 707 m^2 **KPHensynsonenavn** H310 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	707 m^2
KPHensynsonenavn	H380
KPFare	Sone for militær virksomhet

Delareal	9 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal	64 m^2
KPHensynsonenavn	H720_8
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturvern

Delareal	64 m^2
Arealbruk	Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

ambita

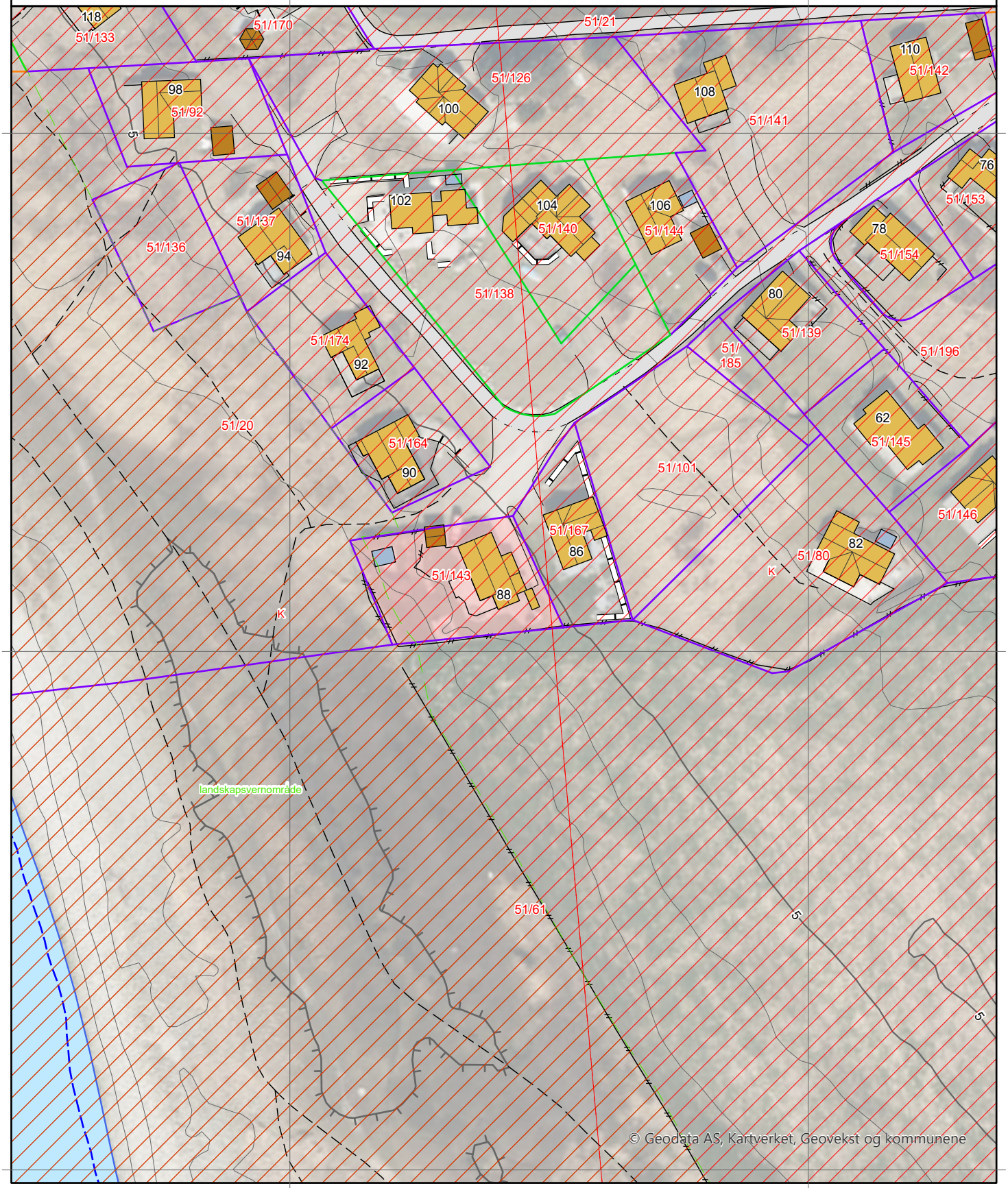
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/51/143/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.4.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

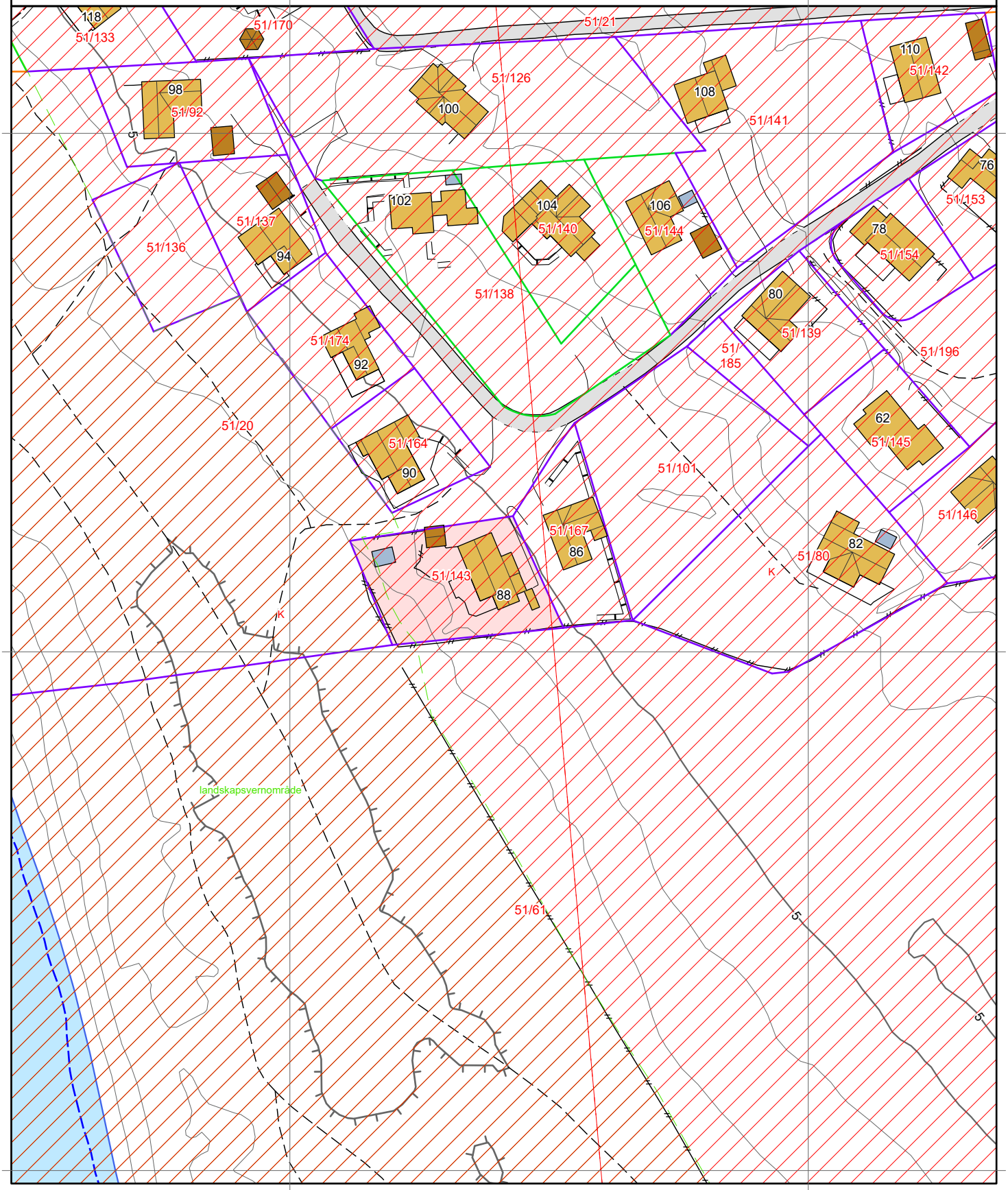
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/51/143/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.4.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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



Selestranda 88, Bygningsid: 171660416

Selestranda 88, 4354 Voll

Rapport 405-2-3 avhending (Teknisk tilstandsvurdering privat salg)

Rapporten er utarbeidet av sertifisert kontroll foretak iht. 405-4, samt at kontrolløren er sertifisert iht. 405-2-3 avhending. Krav til sertifisert personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk finner man hos Nemko eller DNV.

Den vedlagte teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg og utstyr skal ivareta kravene i avhendingsloven og forskrift om avhending (tryggere boligsalg)

Sjekklisten utført 22.04.2025

ID 1298691

Kunde:	Bjørn Owren
Kontroll utført av:	Inge Halvorsen
Kontrollforetak:	El-safe, en del av Active Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	1	3	3	3

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	1	3	3	3

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	0	0	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik. Merknad: Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel

TG1 **TG1 Mindre eller moderate avvik/informasjon** Normal slitasje er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1: Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Installasjonen er ikke nødvendigvis i henhold til dagens behov. Merknad 2: TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.

TG IU **TG IU: Ikke undersøkt** Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga fysiske hindringer på undersøkelse tidspunktet

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt, eller har en vesentlig skade, eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad: Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt. Eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart. Merknad: Alvorlige forskriftsbrudd med farer for direkte berøring, brannfare og berøringsfare benyttes TG 3.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart eller så må man evt. koble fra anlegget til det er rettet. Avvik laget med TG 2, rettes iht. avtale man med el-virksomhet. Det er ikke ulovlig å selge med feil og mangler så kjøper bes å lese igjennom veldig nøye om rapporten innehar avvik så må man være klar over at man kjøper dette med evt. opplyste feil og avvik, men dersom selger har rettet avvik som er funnet vil dette komme frem tydelig i rapporten og da vil avviket frem komme som lukket i rapporten. Det også slik at det blir satt tilstandsgrad på gjenværende levetid betraktning og dette har ikke noe med avvik å gjøre er kun er ren informasjon på forventet levetid som er gått eller som gjenstår for kjøpers informasjon innen man kjøper objektet.

Rapportens hoved konklusjoner

Denne tekniske tilstandsrapporten iht. standarden 405-2-3 er utført av en sertifisert kontrollør iht. standarden 405-2-3. I rapporten vil du som kjøper finne informasjon om det elektriske anlegget og elektrisk utstyr som en kjøper har krav på å kjenne før man går til kjøp. Rapporten vedlagt inneholder blant annet sjekklistpunkt fra en el-kontroll men det er for eksempel ikke demontert alt av elektriske punkt og utstyr, men det er tatt ned et representativt utvalg av elektriske punkter og utstyr, slik standarden krever for å få sett over at anlegget er i fagmessig stand eller ikke iht. el-forskrifter. Det er også i rapport tatt med både avklaringspunkter fra selger og levetidsbetrakninger fra selgeropplysninger på forskjellig elektrisk installasjon og elektrisk utstyr, samt at der det evt. er funnet avvik er det satt opp nøye tilstandsgrad med forklaring på alvorsgraden. Det i rapporten oppsatt to analysenivåer, der ser man hvilket nivå denne rapport er utført iht. Det er av stor viktighet at potensielle kjøpere leser denne tekniske tilstandsrapporten for det elektriske anlegget og utstyret rapporten svært nøye pga selger kan velge å selge med alle avvik, feil og mangler, eller evt. at noen avvik er rettet, men andre avvik er ikke rettet og således overtas av kjøper pga rapporten opplyser da om slike avvik. Om avvik evt. er rettet helt eller evt. om avvik ikke er rettet, det kommer tydelig frem i rapporten både i tellemotor i start av rapporten i tillegg ser man også tellemotor i hvert enkelt sjekklistepunkt i tillegg.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

El-safe, en del av Active Elektro AS
post@el-safe.no
51661500
Brannstasjonsveien 10 , 4312 Sandnes

Sertifiseringsnr: Nemko 804.16-5303
Utløpsdato: 09.10.2024

IK ansvarlig: Roar Reke
rr@activeel.no
97544855

Om rapporten

Kontroll dato: 22.04.2025 Rapport er gyldig til 22.04.2026

Sted: Selestranda 88 , 4354 Voll
Gårds- og bruksnummer: 51/143

Nettsystem: TN 400 V
Kontrollobjekt: Hele anlegget stikkprøvebasert iht NEK 405-2-3 avhending
Kontrollobjekt som er ikke kontrollert

- Utvendig bod, varmtvannsbereder under benk kjøkken.

Kontrollør

Inge Halvorsen
ih@activeel.no
40475634

Sertifiseringsnr. 405-2-3 avhending: Nemko 804.24-0057
Utløpsdato: 07.06.2029

Selger

Bjørn Owren
b.owren@icloud.com
91147345

Brattholen 11A
4313 Sandnes

Oppdragsgiver:
Bjørn Owren
b.owren@icloud.com
91147345
Brattholen 11A , Sandnes 4313

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1966: Hovedkabel og noen få ledninger i skjult installasjon.
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2022: Nye sikringer og noen flere kurser i sikringsskap, elbillader og opplegg til platetopp kjøkken. 2011: i hovedsak ble hele det elektriske anlegget renovert fra åpent til skjult anlegg ifølge eier.

Habilitetsnivå kontrollør

Nivå C
Ikke uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg skal ikke utføre kontroll av samme anlegg

TG1

Åpent el-avvik

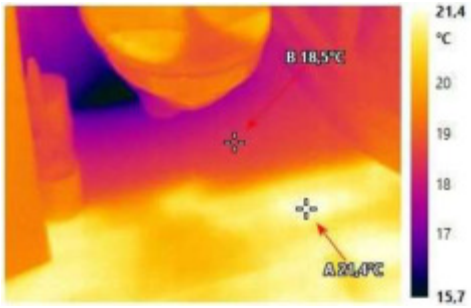
Avvik opprettet **22.04.2025**

Avvik lukket **-**

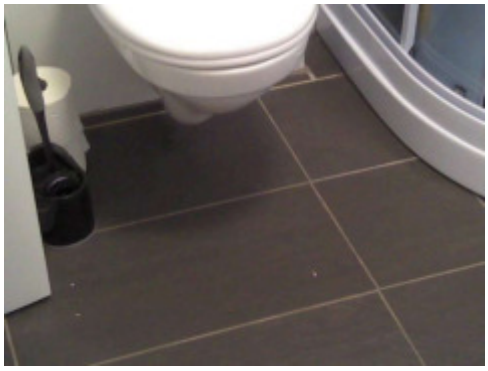
ID 1298996 - [g] Kuldefelt på gulv bad

Kommentar

Det er observert kaldt felt under toalett. Dette kan for noen føles alt ettersom hvor man plasserer føttene. Det vil da si at det ikke er montert varmekabel i dette området.



Bilde 1 Det er observert kaldt felt under toalett. Dette kan for noen føles alt ettersom hvor man plasserer føttene.



Bilde 2 Ingen kommentar

Lokasjon

Bad

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG IU

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **22.04.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1299028 - [g] Varmtvannsbereder

Kommentar

Det var ikke mulig å kontrollere elektriske interne tilkoblinger til varmtvannsbereder. Det antas at varmtvannsbereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Det anbefales å etablere bedre tilkomst for å kunne kontrollere interne elektriske tilkoblinger i varmtvannsbereder.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefaler fast tilkobling på VV bereder som har støpsel
VV beredere fra og med normen NEK 400 nyere utgaver skal kobles fast eller brukes egen industri kontakt dersom det er (1501 W eller mer) men anlegg før dette ikke et krav tilbakevirkende men allikevel er sterkt anbefalt å koble fast fordi dette er stor fare for varmegang

FEL § 17. Tilgjengelighet
Elektrisk utstyr var ikke (lett) tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold og inspeksjon

Lokasjon

Kjøkken

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **22.04.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1299085 - [a] Mangelfull dokumentasjon på elektriske arbeider utført etter 1999.

Kommentar

Det foreligger ikke lovpålagt dokumentasjon på arbeider utført etter 1999 på det meste av den elektriske installasjonen. Anlegget må i sin helhet gjennomgås av elektriker fra ett registrert elektroforetak, og etablere dokumentasjon iht. FEL § 12. Selger har utført det meste av den elektriske installasjonen på ufaglært egeninnsats.

Paragrafer

FEL § 12. Dokumentasjon for anlegget manglet
FEL §12 Dokumentasjon for anlegget manglet herunder samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll, kursfortegnelse

Lokasjon

Hele hytten og eiendommen

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG3

Åpent el-avvik

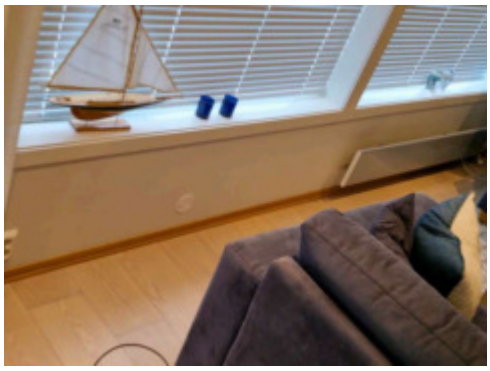
Avvik opprettet **22.04.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1299114 - [b] Manglende jording

Kommentar

Det mangler jordtilkobling i en del stikkontakter, se bildekommentarer over hvor disse er lokalisert. Det ble ikke observert jordelektrode i anlegget, dette er anbefales montert for at overspenningsvern i sikringsskap skal fungere optimalt.



Bilde 1 Stue: Stikkontakt på venstre side er jordet, stikkontakt innderst på høyre side er ujordet. Etabler jordet stikkontakt.



Bilde 2 Stue: Stikkontakt ved tv mangler jording. Etabler jording.



Bilde 3 Stikkontakt mangler jording. Som følge av dette mangler nok også installasjon i bod jording. Det er antatt at tilførsel kommer fra soverom, som er ujordet.



Bilde 4 Soverom ved inngang: Det er montert jordet stikkontakt i rom som er ujordet. Stikkontakt mangler jord. Etabler ujordet stikkontakt.

Paragrafer

FEL § 19. Jordingsanlegg Kontrollør klarte ikke å verifisere at det finnes jordelektrode i installasjonen
Kontrollør klarte ikke å verifisere jordelektrode i installasjonen fordi dokumentasjon / jording anlegg tegning mangler i de opplysninger kontrollør har fått eller sett. Det må sjekkes og verifiseres at denne finnes ellers må denne etableres om den ikke finnes i installasjonen.

FEL § 20. Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk. Utjevningsleder mangler i installasjonen
Kontinuiteten er målt og delen det er tatt bildet av og som er beskrevet mangler utjevning / jording fra jordskinnene og ut i installasjonen til delen som er beskrevet i bilde og bildekommentaren.

Lokasjon	Sjablongpris
Se bildekommentarer	10000-15000

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **22.04.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1299304 - [c] Sikringsskap

Kommentar

Kabelinnføringer i sikringsskap må branntettes. Det er montert feil type overspenningsvern, det som er montert er lagd for IT-nett, ikke TN-nett (blir utbedret på reklamsjon)



Bilde 1 Feil type overspenningsvern (Blir utbedret på reklamasjon)



Bilde 2 Hull i bunn av skap og til venstre og høyre side. Må branntettes med riktig type gjennomføringsnippel.

Paragrafer

FEL § 35.Bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikkerhetsmessige egenskaper Anlegget skal være slik utført at bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikkerhetsmessige egenskaper ikke er svekket
Det ble funnet ikke tilfredsstillende branntetting av gjennomføringer. Det er et krav i elektriske regelverket er at for og hindre brann til resten av bygningen skal alle gjennomføringer for rør, kabler, kabelbroer og liknende sjekkes slik at motstand mot brannspredning er like god som før man lagde gjennomføringen

FEL § 25. Beskyttelse mot overspenning
Installasjonen hadde montert feil type overspenningsvern

FEL § 25. Beskyttelse mot overspenninger. Det mangler brukerveiledning for overspenningsvernet
Det mangler brukerveiledning for overspenningsvernet.

Lokasjon

Soverom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **22.04.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1299318 - [f] Manglende strekkavlastning



Bilde 1 Feilmontert strekkavlastning på downlights.



Bilde 2 Skader på ledere som følge av feil strekkavlastning

Paragrafer

FEL § 28. Beskyttelse mot ytre påvirkninger. Kabel / ledning mangler godkjent avslutning
Kabel / ledning mangler godkjent strekkavlastning. Se bilde og bilde kommentar.

Lokasjon

Stue/kjøkken/utvendig bod

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG3

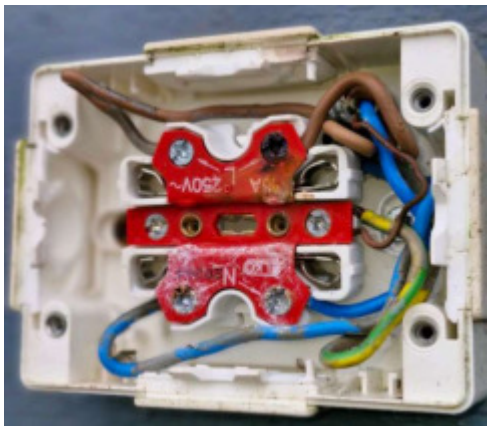
Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
22.04.2025	**-**

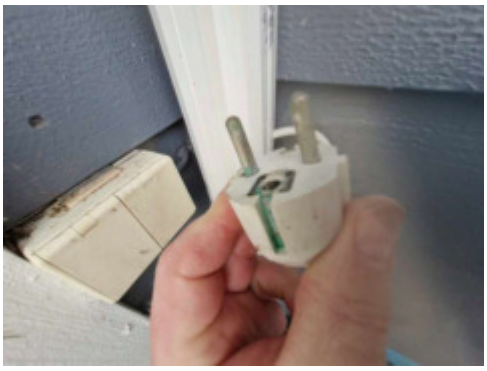
ID 1299340 - [d] Feil på utstyr

Kommentar

Støpsel til varmepumpe: Det er tegn til rust på jordtilkobling og pinne. Stikk ved inngang: Stikkontakt er rustet. Kabel til utebod er ikke festet.



Bilde 1 Stikk ved inngang: Stikkontakt er rustet. Ledninger går inn i vegg uten rør. Stikkontakt mangler også jord.



Bilde 2 Støpsel til varmepumpe: Det er tegn til rust på jordtilkobling og pinne. Det anbefales å koble til varmepumpe med servicebryter, dette grunnet at støpsel og stikkontakt ikke klarer å opprettholde IP44.



Bilde 3 Kabel til utebod er ikke festet.

Paragrafer

FEL § 9 Eieransvar: Vedlikehold av installasjon. Rust korrosjon irr etc. på skruer kobling og kabler
Det er funnet rust, korrosjon, irr etc. på skruer kobling og kabler. Se vedlagt bilde i avviket som viser hvor problemet / problemene er oppstått

Lokasjon	Sjablongpris
Utvendig	5000-10000

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG3

Åpent el-avvik

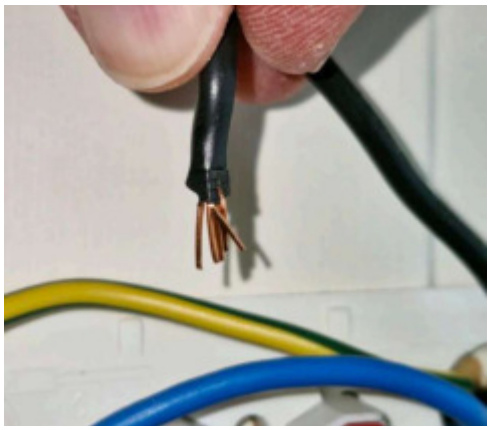
Avvik opprettet
22.04.2025

Avvik lukket
-

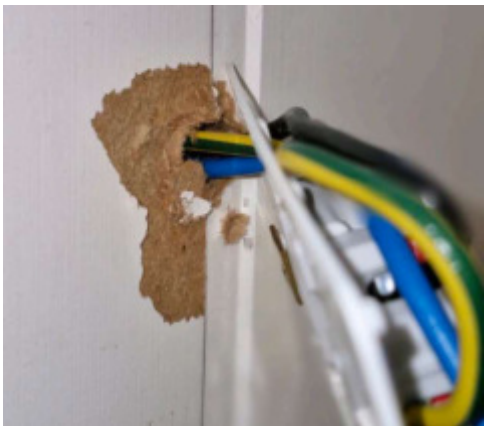
ID 1299374 - [e] Skjult anlegg

Kommentar

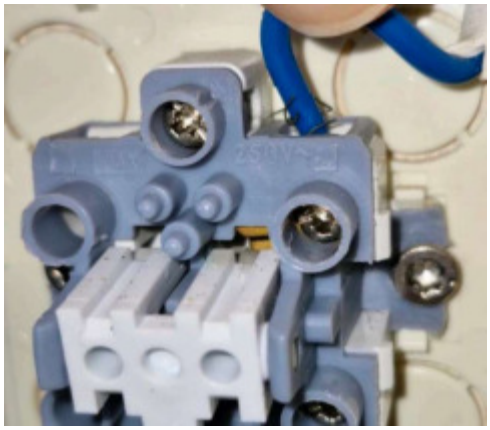
Ved stikkprøver ble det observert dårlige koblinger i stikkontakter og brytere. Sjablongpris er antatt kostnad for demontering og remontering av alle koblingspunkt i hytten.



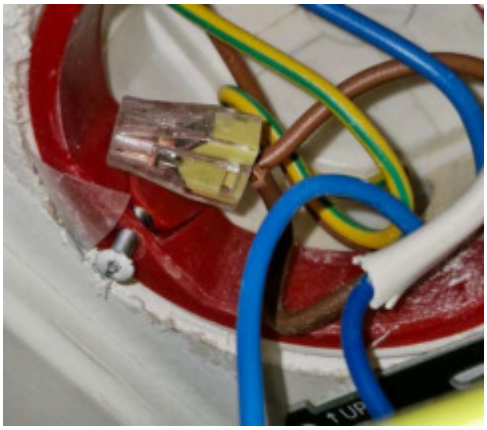
Bilde 1 Grovkjøkken: stikkontakt mot toalett: Det ble funnet dårlig tilkobling, isolasjon var under klemme.



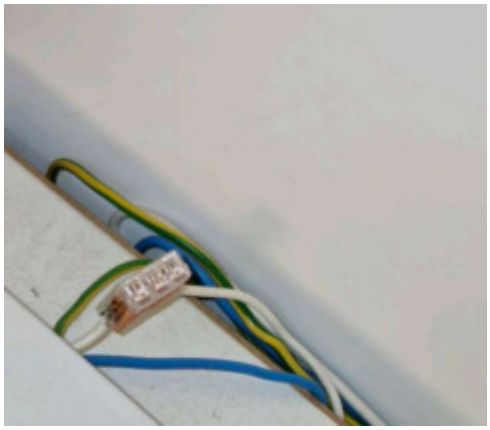
Bilde 2 Grovkjøkken: stikkontakt mot toalett: Ledninger ligger direkte i vegg uten rør.



Bilde 3 Grovkjøkken bryter til lys: Det ble observert dårlig tilkobling i bryter.



Bilde 4 Kjøkken: Bryterpanel: Det ble observert dårlig tilkobling bak bryter.



Bilde 5 Bad: over speilskap: Det er ledninger fritt forlagt over/bak skap. Ledninger går også gjennom skrog inn i stikkontakt.

Paragrafer

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger
Det skal sjekkes at utstyrets tilkoblinger er korrekt tilskrudd og at vern og annet utstyr ikke er unormalt varme

Lokasjon	Sjablongpris	Forbehold i sjablongprising
Generelt i hytten	40000-60000	Bygningsmessige forhold som evt riving og remontering av vegger/gulv er ikke med i sjablongpris. Hvis f.eks en varmekabel på bad må byttes, kan kostnaden for det komme opp i 100-200 000 kr for murer og flisearbeid etc.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG IU

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **22.04.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1299614 - [m] Utvendig stamp: Koblinger er ikke kontrollert

Kommentar

Koblinger under terassebord er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang. Koblinger kan være ufagmessige.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Lokasjon

Utvendig stamp

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG IU

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **22.04.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1299922 - [m] Utvendig bod er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang.



Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

Utvendig bod

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Oppsummering sjablongpris som er hentet fra alle separate oppsatte avvik.

Legg merke til at dette er en oppsummering fra alle avvik, spesifikke priser for å rette hvert enkelt avvik ses i avvik i rapporten

- TG2 Avvik - ID 1299085 - Mangelfull dokumentasjon på elektriske arbeider utført etter 1999. -
- TG3 Avvik - ID 1299114 - Manglende jording - 10000-15000
- TG2 Avvik - ID 1299304 - Sikringsskap -
- TG2 Avvik - ID 1299318 - Manglende strekkavlastning -
- TG3 Avvik - ID 1299340 - Feil på utstyr - 5000-10000
- TG3 Avvik - ID 1299374 - Skjult anlegg - 40000-60000
- Total sum: 55000-85000

Avklaringspunkter

1. Når ble det elektriske anlegget installert?	**Hytten er bygget i 1966, Renovert og utvidet i 2003 og 2011.**
2. Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?	**Det ble satt inn nytt sikringsskap og nye kurser i 2003. I 2011 ble det montert downlights og varmekabler. Det ble lagt opp skjult anlegg. I 2022 ble det installert elbil lader, nye kurser til kok og stek, nye termostater,brytere og uttak.**
3. Er alle anlegg i boligen utført av registrert installatør?	**Nei**
4. Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget?	**Active Elektro AS: 2022: Nye kurser til elbillader og platetopp. Bytte lampe i gang .Bytte termostat i gang. Erstatte styring på pendel over spisebord. Erstatte styring på pendler over kjøkkenbenk .Dokumentere skader og utstyr som kan være berørt av 400V**
5. Er det utført arbeider på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?	**Selger har utvidet og modifisert deler av anlegget i forbindelse med utvidelser og renovering. Dette gjaldt nye trekkerør med kabler, el.uttak, brytere, downlights og varmekabler. Arbeidet ble veiledet av elektriker fra Rønning Elektro AS.**
6. Finnes det dokumentasjon for anlegget?	**Ja, på arbeid utført av Active Elektro AS,kan finnes på boligmappa.no. Ikke på arbeid utført på egeninnsats.**
7. Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	**Nei**
8. Er det noen problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut eller finnes det skjult varmeanlegg som ikke virker eller med kalde soner?	**Nei**
9. Er det bemerket noe feil på kursfortegnelse og finnes kursfortegnelse i installasjon som er oppdatert ved evt. endringer?	**Nei, det finnes kursfortegnelse i sikringsskap.**
10. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Levetid betraktning

1. Inntak og fordelinger og jordingsanlegget	**Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Sikringsskap levetid komponenter, Forventet levetid elektrisk anlegg er 30-40 år. Normal slitasje.*
2. Materiell, utstyr, kabler og ledninger	**Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Generelt ledningsnett , materiell og utstyr er ca 14 år gammelt. Forventet levetid elektrisk anlegg er 30-40 år. Normal slitasje.*
3. Belysning (downlight og evt. andre lys)	**Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Downlights fra 2011 har en forventet levetid på 30-40 år. Normal slitasje.*
4. Varmekabler	**Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Varmekabler fra 2011 har en forventet levetid på ca 40år. Normal slitasje. Manglende dokumentasjon*
5. Varmeovner	**Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Varmeovner fra 2011 har en forventet levetid på 30-40 år. Normal slitasje.*
6. VVB	**Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Varmtvannsbereder er fra 2011, forventet levetid er 20-40 år. Normal slitasje. Varmtvannsbereder er ikke kontrollert grunnet manglende tilgjengelighet.*
7. Varmepumpe luft til luft	**Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Varmepumpe er montert i 2017, Normal slitasje. Varmepumpe er ikke kontrollert.*
8. El-bil	**Tilstandsgrad: TG0** *Kommentar: Opplegg til elbillading er montert i 2022, Forventet levetid elektrisk anlegg er 30-40 år, Normal slitasje.*
9. Solcelleanlegg	
10. Annet man evt. ønsker å sette TG grad for levetids betraktning	

TG Tilstandsgrad levetid forklaring

- TG0 betyr anlegget eller utstyret er 5 år eller nyere
- TG1 betyr at anlegget er mellom 5 år og TG2 som er forventet mer enn 50 % av levetiden
- TG2 betyr at anlegget eller utstyret er mer en 50 % av forventet levetid

Sjekklistepunkter

a. Dokumentasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon fra registrert elektrovirksomhet på størstedelen av det elektriske anlegget.*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0
b. Jording og utjevning	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Høyeste målte verdi i stikkontakter som er OK, 0,38 ohm, innenfor Norm. Det mangler jordtilkobling i flere stikkontakter, og det er blandet jordet og ujordet stikkontakter i samme rom.*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 1 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 1 TG IU 0
c. Inntak og fordelinger	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: 16 kW effekt tilgjengelig med 40A hovedsikring. Isolasjonmotstand i anlegget er 1000 Mohm, OK, innenfor norm. Det er ikke mulig med utvidelse av flere kurser i sikringsskap grunnet plass. Jordfeilautomater er testet med installasjonstester, og fikk godkjent resultat. Kabelinnføringer i sikringsskap må tettes. Det er montert feil type overspenningsvern (blir utbedret på reklamasjon). Sikringer har blitt byttet av Active Elektro AS.*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0

d. Materiell og utstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Støpsel til varmepumpe: Det er tegn til rust på jordtilkobling og pinne. Stikk ved inngang: Stikkontakt er rustet. Kabel til utebod er ikke festet.*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 1 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 1 TG IU 0
e. Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Ved stikkprøver ble det observert dårlige koblinger i stikkontakter og brytere.*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 1 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 1 TG IU 0
f. Belysning	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Downlights i hytten er montert i downlightskasser noe som er bra. Strekkavlastning av kabler i downlights er ikke utført i henhold til produsentens anvisning..*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0

g. Elektrisk varme herunder også skjult varme	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Kaldt felt på bad, område som mangler varmekabel. Det mangler forskriftsmessig varmekabeldokumentasjon, slik som montasjemåte, underlag, watt/m2, målinger etc. Verdier på målt varmekabel gang: 189 Ohm, 280W, isolasjonsmotstand o/1000 Mohm. Ca 90W/m2 Varmekabel på bad var ikke mulig å måle grunnet, manglende tilkomst i bryterpanel.*
Åpne avvik TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 1 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 1
h. Elbil ladeanlegg	OK *Kommentar: Elbillader ble montert i 2022. Anlegget fungerer fint. Det kan anbefales å montere lastbalanserings-løsningen til Easee, slik at man unngår at hovedsikringen slår seg av, ved lading av elbil.*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
i. Solcelleanlegg, herunder også energilagring	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
j. Ekom	OK *Kommentar: Altibox fiber blir installert i løpet av kort tid. Pris per mnd blir 729 kr, 1 års bindingstid. Det finnes ikke generelle datauttak i boligen per dags dato.*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

k. Smarthusløsninger	OK *Kommentar: Det finnes Plejd trådløs lysstyring i stue. Kode for å koble seg til dette systemet finnes i sikringsskapet.*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
l. Brannvarsling	OK *Kommentar: Det er 2 stk branndetektorer i hytten. I entre og stue.*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
m. Diverse	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Utvendig stamp: Det ligger koblinger under bordplater som ikke er kontrollert. Utvendig sitteområde nederst på tomt: Det er lagt skjøteledning til bruk i dette området, det anbefales å legge opp fast installasjon til dette formålet.*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 2 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 2

Analysenivå

Analysenivå	Beskrivelse
1	Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.
2	Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Hva er sjablongprising?

Sjablongprising må ikke forveksles verken med pris estimat eller pristilbud

Sjablongprising kan være satt opp i 405-2-3 teknisk tilstandsrapport, på TG3 (alvorlige avvik eller full funksjonssvikt) pga her er det krav i 405-2-3 standard og sette en sjablongpris på hva det vil koste antatt å utbedre det elektriske det elektriske anlegget eller utstyret som har TG3.

TG2 sjablongprises kun der selger har avtalt dette med sertifisert kontrollør iht. 405-2-3 avhending standard. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall, for eksempel kan sjablongpris være oppsatt fra 15-25 tusen eller 40-60 tusen for hva det sjablongmessig vil antas å koste for å rette opp det som er funnet av feil eller mangler eller forskriftstridig utstyr eller installasjon.

Husk at sjablongpris aldri må ikke forveksles verken med en konkret vurdering av kostnad, tilbud eller pris estimat i fra en el-entreprenør. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler kan også forekomme, så dette er viktig at evt. kjøper er klar over. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det presiseres at der vi evt. har foretatt en sjablongmessig prising, så er prisen kun satt opp for det elektriske avviket på enten el-utstyr eller elektriske installasjonen. Det kan tilkomme andre kostnader på andre fag og det er i så fall selger som selv må innhente fra andre byggfag og snekker / flis / mur-fag. Så kjøper som leser denne rapporten må være ekstra oppmerksom på der vi har satt en sjablongpris pga om ikke selger har rettet opp i avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler som er sjablongpriset, men selger det med opplyst feil, så kan kjøper få kostnader som er lovlige iht. avhendingsloven for selger å selge det med pga da er avvik/utbedringer/skjulte andre feil og manglene opplyst i denne rapporten.

Man skal også være klar over at en teknisk tilstandsrapport iht. 405-2-3 avhending, ikke er en el-takst, derfor er det kun demontert et representativt utvalg av elektriske utstyr og installasjoner, så denne rapporten gir i seg selv en god føring på tilstand til alt elektriske utstyr og installasjon, men ikke glem at det kun er demontert et representativt utvalg av el-utstyret så av den grunn kan det oppstå mangler og feil som er ukjent for vårt firma som har utstedt denne tekniske tilstandsrapporten iht. 405-2-3 avhending.

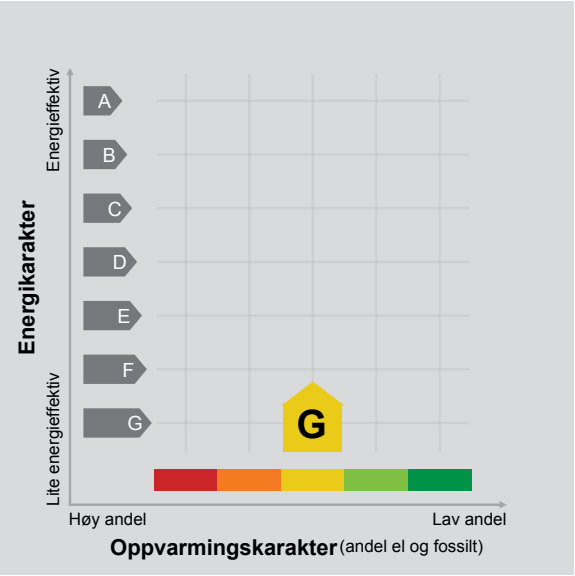
el-safe
EL-takst og kontroll

© El-safe, en del av Active Elektro AS 2025

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Selestranda 88
Postnummer	4354
Sted	VOLL
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171660416
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112906
Dato	30.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 924 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 792 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Selestranda 88
Gnr. 51 Bnr. 143 i Klepp kommune

Oppdragsnummer:
310-24-0322

Meglerforetak: Jæren Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Stian Løge

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 40 47 64 04

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater