GABRIEL EDLANDS VEG 77

PRIVATMEGLEREN

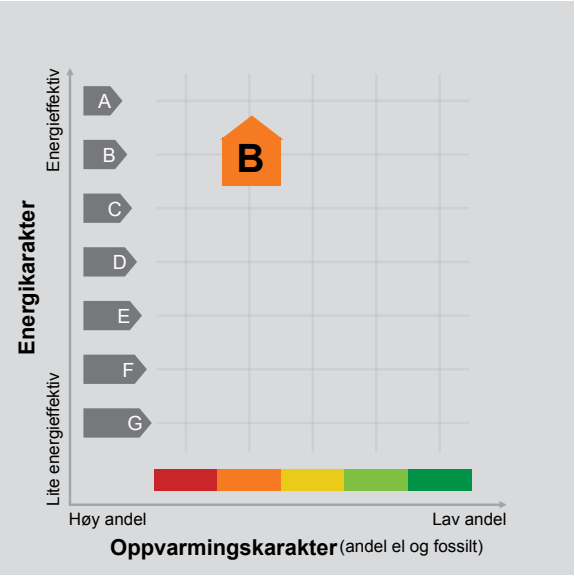
Vedlegg

Energiattest
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Situasjonskart
Reguleringsplankart
Reguleringsbestemmelser
Godkjente tegninger
Ferdigattest
Etakst
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Gabriel Edlands veg 77
Postnummer	4353
Sted	KLEPP STASJON
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	775
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300534916
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139276
Dato	24.06.2025



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 13 734 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:

13 734 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Bruk varmtvann fornuftig
- 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/.

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: 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 2: 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 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: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

TILSTANDSRAPPORT

Gabriel Edlands veg 77
4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede
Byggeår: 2020
BRA: 146 m^2
BRA-i: 124 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	24	1	1	1

Leif Espeland
Jærtakst AS
leif@jaertakst.no
41215944

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/32795

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti og der hvor folk kan ferdes.
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng og til terrassebord på takterrasse.

Anbefalte tiltak

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

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.6.2025

Rapportdato
27.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ole Rosland**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Benedicte Bergsaker**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Leif Espeland**
Telefon: **41215944**
Firma: **Jærtakst AS**
Epost: **leif@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 KLEPP STASJON**

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: **Gabriel Edlands veg 77, 4353 Klepp stasjon**

Kommunenr:	1120	Gårdsnr:	9	Bruksnr:	775	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2020** - Iht. Ambita
Boligtype: **Enebolig i kjede**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Vinduer og dører med isolerglass.
Trebjelkelag mellom etasjer.

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: Enebolig i kjede

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	84	62	22	0	0
2. etasje	62	62	0	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	**146**	**124**	**22**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	23	0	23
Totalt m²	**23**	**0**	**23**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	62	62	0	Entrè, bad/vaskerom og stue/kjøkken.	
2. etasje	62	57	5	Loftstue, bad/vaskerom og 3 soverom.	Bod.
Totalt m²	**124**	**119**	**5**		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) er garasje.
TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-IU**

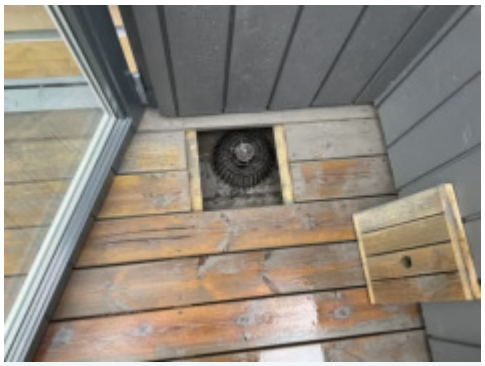
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**

6.4 Balkong, terrasse, platting



Sluk på takterrasse.



Oppkant av papp mot vegg og dør er ikke kontrollert pga. terrassebord.

Type	Terrasse, Takterrasse
Det er etablert en terrasse av betongheller og en takterrasse i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Takterrassen er tekket med papp.
Pga. terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert og fallforhold ikke kontrollert.
Oppkant av papp mot vegg og dør er ikke kontrollert pga. terrassebord.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 helt ned i terreng og til terrassebord på takterrasse.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 helt ned i terreng og til terrassebord på takterrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.8 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Ingen skader er registrert.
Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

6.9 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

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

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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-1
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	

6.11 Utstyr på tak



Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti og der hvor folk kan ferdes. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Plate på mark (støpt betong mot grunn). Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.13 Kjøkken



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 med glatte dører og laminat benkeplate. Kjøkkeninnredning er i god stand.	

Kjøkkeninnredning

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Kjøkkenventilator er testet med papir og sug registreres.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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?	Nei
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

6.15 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	**TG-1**
Normal bruksslitasje i overflater og trinn.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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 i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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**

Fordelerskap er plassert stue under trapp.
Avrenning fra fordelerskap til bad/vaskerom.
Stoppekran er plassert inni fordelerskap.

6.18 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
El-billader er montert i etter opprinnelig byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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-1**

Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.19 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe luft til vann. Inne modul med bereder av ukjent størrelse..

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Kjølemodul inne er montert i senere tid.

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført 2024

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.
Forventet levetid på en varmepumpe på utedel er ca. 12 - 15 år.
Inne modul med bereder har en forventet levetid tilsvarende levetid for vanlig bereder.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

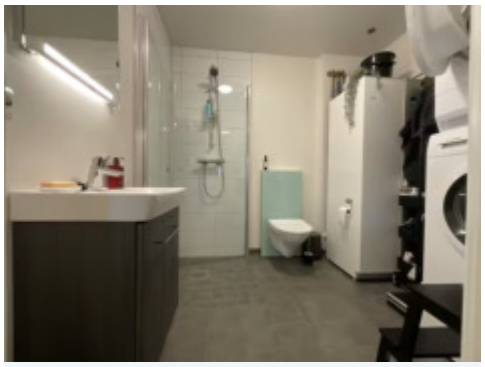
April 2025 Det ble da skiftet lager på en viftemotor.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Filter er sist skiftet i mai 2025.
For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

6.22 Våtrom: Bad/vaskerom 1 etg



Bad/vaskerom



Plastsluk



Resultat av fuktmåling viser under 7%

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegg i dusj, ellers malte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	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-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med servant, veggmontert toalett, dusj m/innfellbare dører 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?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

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

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/kjøkken.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Resultat av fuktmåling viser under 7%

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.23 Våtrom: Bad/vaskerom 2 etg



Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger i dusj, ellers malte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Bad/vaskerom



Plastsluk



Resultat av fuktmåling viser under 7%

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?	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-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj m/innfellbare dører 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?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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 garderobe. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Resultat av fuktmåling viser under 7%	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren (WM)

Oppdragsnr.
310250186

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Benedicte Bergsaker	Ole Rosland

Gateadresse
Gabriel Edlands veg 77

Poststed	Postnr
Klepp stasjon	4353

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring AS

Polise/avtalenr.: 6422748

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: 310250186

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Rør utenfor bolig var plassert for nær hverandre, derfor måtte kumlokk i stål kappes for at de skulle kunne monteres ved asfaltering. Dette ble gjort av Risa på vegne av ØsterHus. Dette ble registrert via reklamasjons skjema, men besvart på telefon. Vanntrykk var dårlig ved innflytting. Det skyltes at stoppekran på utsiden av bolig ikke var åpnet skikkelig. Dette ble fikset av ØsterHus selv. Dette ble registrert via reklamasjons skjema, men besvart på telefon. Avløpsrenne på baksiden og arbeid knyttet til den gjort på dugnad av meg selv og venner som er faglært som maskinfører.

Arbeid utført av: Risa AS

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvet i 2. etasje ble utbedret i 2022 grunnet en skjevhet. Vi meldte inn klage på skjevheten nokså umiddelbart etter overtakelse av boligen. Etter omfattende dialog og korrespondanse mellom advokater, ble utbedringen til slutt utført av ØsterHus. En rapport ble utarbeidet av takstmenn og vil bli lastet opp i boligmappen, da det ikke var mulig å gjøre det på dette pnuket i skjemaet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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, kun av faglært

Beskrivelse: Ventilasjon: Villa Ventilasjon Rens AS utførte utskifting av kulelager på en av viftene i ventilasjonsaggregatet i april 2025. I tillegg har ventilasjonsfiltrene blitt skiftet årlig som en del av vedlikeholdsrutinen. Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget ble opprinnelig levert av Bravida da boligen var ny. Senere har EL-TEAM AS, med meg (Ole Rosland) som ansvarlig elektriker, utført endringer og tillegg til det opprinnelige anlegget. Alle arbeider er dokumentert med samsvarserklæring. Hovedtillegg: - To elbilladere av typen Easee Home er installert. - Belysning er oppgradert, og det er implementert en smarthusløsning for styring av belysningen. Luft til luft varmepumpe i 2.et montert i 2023 av Varmepompå AS

Arbeid utført av: EL-TEAM AS / Villa Ventilasjon Rens AS

Filer

Samsvarserklæring 10-1.pdf | Sjekkliste - BKS 10-1 Sluttkontroll R1.pdf | 030787_dok.pdf | 030786_dok.pdf | 030618_dok.pdf | 030617_dok.pdf | 030616_dok.pdf | norikon N351.pdf | Tv løsning.pdf | Stikk Etman.pdf | Stikk Etman 1,5.pdf | Overlastvern Etman.pdf | NORIKON N314 EXO LED DOWNLIGHT.pdf | Led Ina Norikon (3).pdf | Jordfeilautomater Etman.pdf | Etman DCL.pdf | Datakontakt Etman.pdf | Bryter 2 pol Etman.pdf | Bryter 1 pol Etman.pdf | Bruksanvisning_Mkomfy_1.6G_Visning.pdf | Norikon LED INA.pdf | Brukerveiledning for elinstallasjonen.pdf | samsvarserklaering GEV 77.pdf

Document reference: 310250186

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

Beskrivelse: Elektrisk anlegg: KE Nett (Det lokale eltilsyn) utførte kontroll den 11.01.2023 og avdekket ingen feil eller mangler. Ventilasjon: Villa Ventilasjon Rens AS utførte utskifting av kulelager og kontroll av ventilasjonsaggregatet i april 2025. Varmepumpe: Jamnlig service på varmepumpe luft-vann (Sig Halvorsen)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To elbilladere av typen Easee Home er installert av EL-TEAM AS

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: Opparbeidelsen av uteområdet er i hovedsak utført av meg, med bistand fra venner som er faglærte innen tømrer- og anleggsarbeid.

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: Nei

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: Det er ikke innsendt søknad til kommunen for oppføring av gjerdet mot vei, men det foreligger ingen kjente påbud eller heftelser knyttet til dette.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som tidligere nevnt ble det avdekket en skjevhet i 2. etasje, som deretter ble utbedret.

Filer

BBE takst.pdf DUO takst.pdf

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 310250186

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det er foreløpig ikke besluttet, men det har vært diskutert å øke sameiekontingenten fra 300 kroner per år til 500 kroner per år.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Noen i sameiet har opplevd mus i garasje.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Skjeggkre ble observert i 2019, kort tid etter innflytting, i en av boligene lenger opp i gaten, men er ikke observert siden til våres kjennskap.

Document reference: 310250186

Tilleggskommentar

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: 310250186

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedicte Bergsaker	3c68ea1726da1e161f0f2b694cb1dae51bf2f66f	22.06.2025 20:44:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Rosland	7c482cfb7af86c9ad37b81c7fc5922d0c0928d5f	22.06.2025 20:36:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310250186

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

SITUASJONSKART

ambita

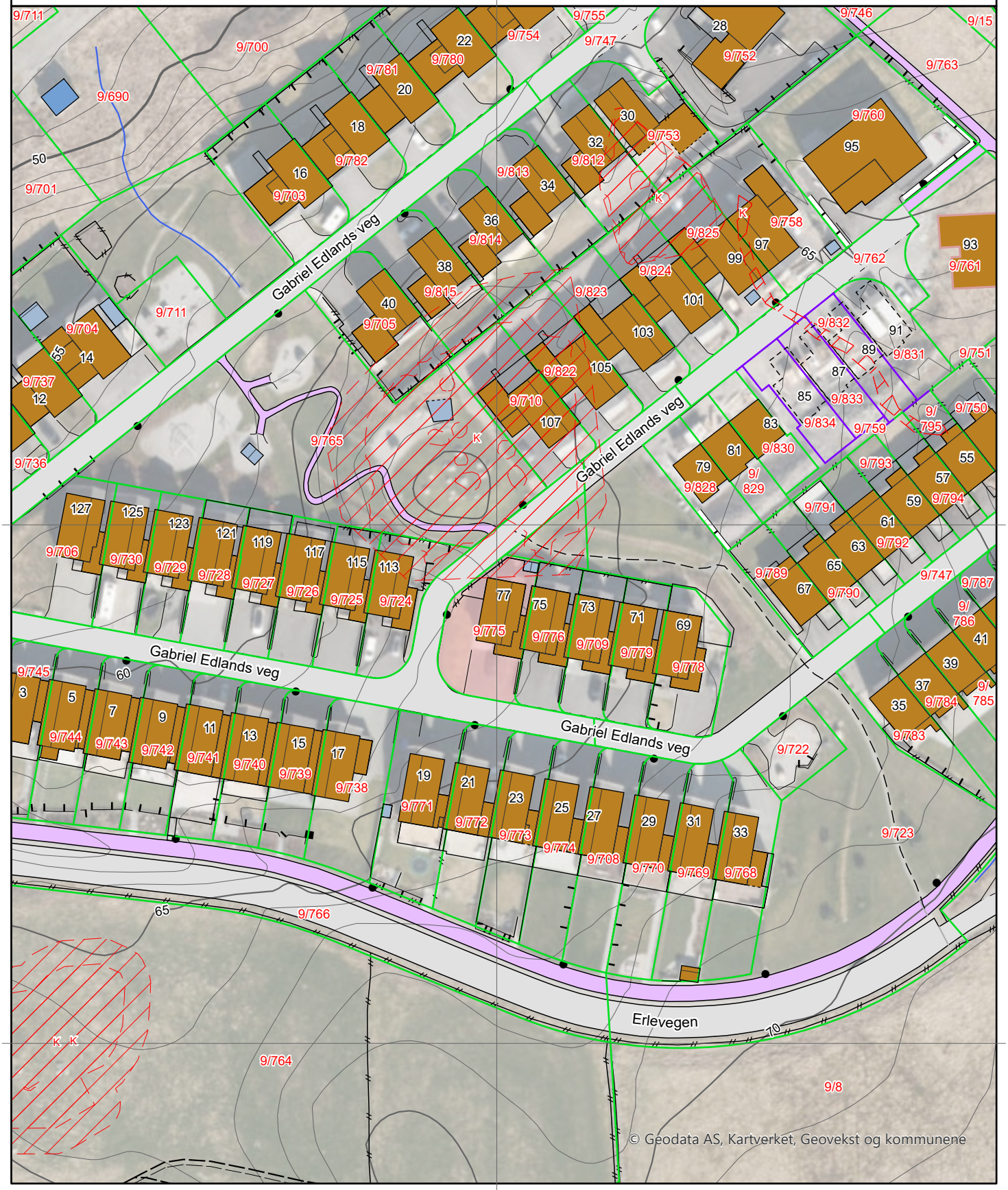
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/9/775/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.6.2025



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: 1120/9/775/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.6.2025



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

REGULERINGSPLANK ART

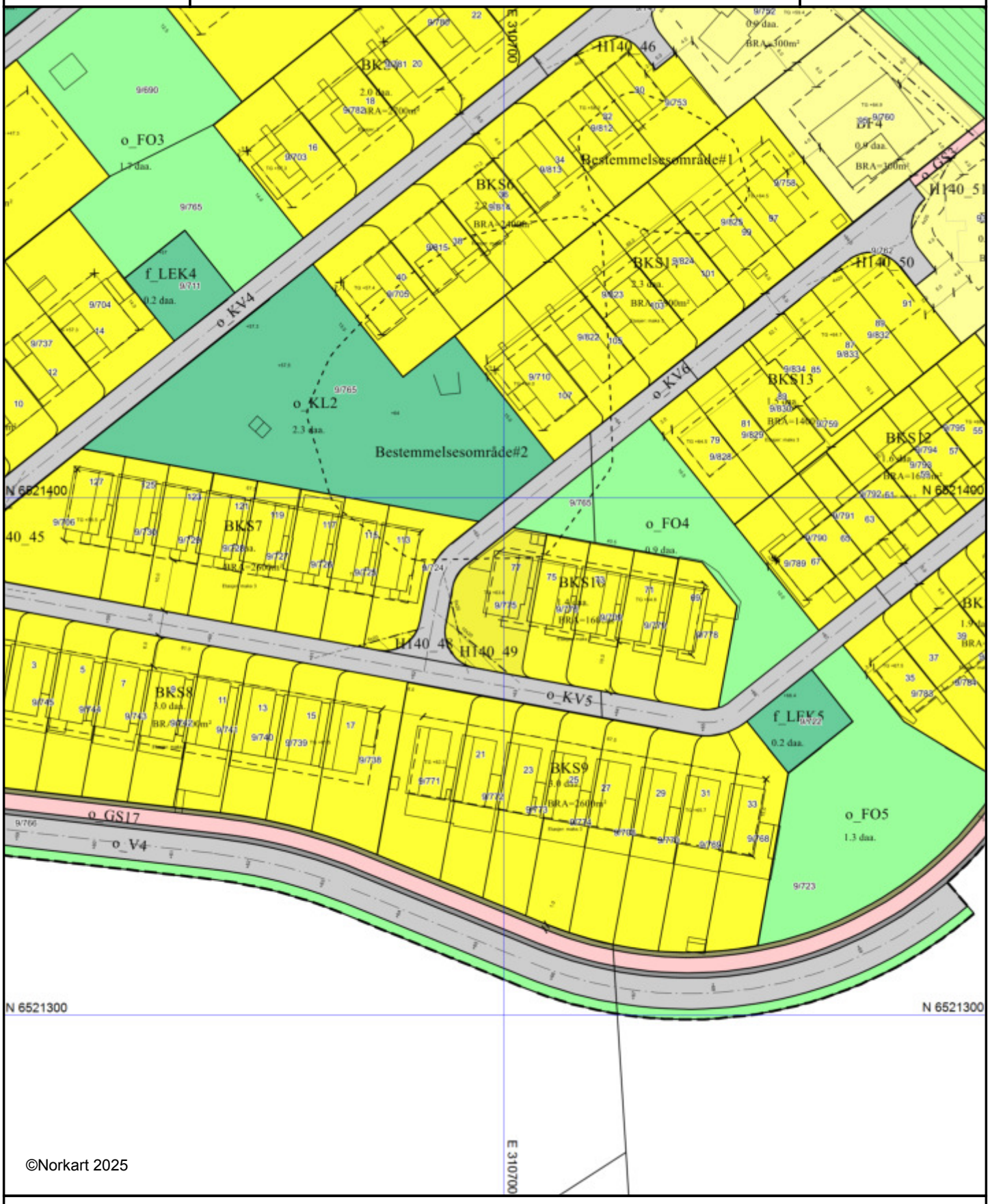
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 9/775
Adresse: Gabriel Edlands veg 77
Dato: 13.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25

- Unyansert formål (kun for eldre planar)

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

- Bustader - frittliggjande småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Bustader - blokker
- Renovasjonsanlegg
- Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg
- Køyreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplassar

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

- Grøntstruktur
- Friområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)

- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonegrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Byggjegrense
- Byggjelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Påskrift plantilbehør

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL OMRÅDEPLAN 3380, ORSTAD

Dato for godkjenningsvedtak: 12.05.2014

Siste revisjon: 27. mars 2014

Endelege bestemmelsar med revisjonsdato 09.02.15 er fastsett etter klageavgjerd hos Fylkesmannen i Rogaland, i brev datert 05.01.15.

Endring gjeld §2.1 andre ledd som er oppheva, og §9.2, der det er lagt til eigedomar som skal ha støyskjermingstiltak.

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd)

- Boligbebyggelse
- Renovasjon
- Lekeplass
- Kombinert Offentlig/privat tjenesteyting/bolig.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2.ledd)

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkering

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3. ledd)

- Grøntstruktur
- Friområde

HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

- Frisikt
- Andre sikringssoner – Vannledning

- Flomfare
- Hensynssone grønnstruktur – trasé overvann

BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl. § 12-7)

- Krav om nærmere undersøkelse før gjennomføring av planen (arkeologisk utgraving)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav til detaljplaner

Før utbygging tillates innenfor felt B1, B3, B4, B5, B6 og OPTB2 skal det utarbeides detaljreguleringsplan for hvert enkelt felt. Planene skal utarbeides i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer og skal fastlegge arealbruk, bygge- og fellesområder og høyder.

§ 2.2 Søknad

Som grunnlag for søknad skal det foreligge godkjent teknisk plan og formingsveileder.

- Teknisk plan for vei, VA og overvannshåndtering skal inkludere offentlige veier, fortau, g/s-veier, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering. Planen skal legge til rette for fordrøyning av overflatevann innen planområdet. Fartsregulerende tiltak skal vises i plan.
- Teknisk plan for utearealer (utomhusplan) som skal være i målestokk 1:200 og skal vise plan og snitt for den ubebygde delen av planområdet og forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter, belysning, beplantning, møblering og arealer for lek og opphold, parkering, og avkjørsler til offentlig vei, støyskjermer og andre faste innretninger. Boligers sideterreng innenfor egen tomt skal tilpasses nytt terreng og vises i søknad. Bebyggelsen skal forholde seg til uteområdene som skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.
- Formingsveileder skal gi retningslinjer for bygningenes form, materialbruk og farger samt utstyr og elementer i de ubebygde områdene, både private, felles og offentlige.
- Formingsveileder og tekniske planer skal utarbeides av fagkyndige og teknisk plan skal godkjennes av Klepp kommune.

§ 2.3 Kulturminner

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravning kan fastsettes.

Før iverksetting av tiltak i medhold til planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk freda kulturminner id 157479 og 157480 som er markert som bestemmelsesområde #1 og bestemmelsesområde #2.

Før anleggsarbeidet igangsettes skal plangrensen i sør markeres med anleggsgjerde slik at de nærliggende automatisk freda kulturminnefeltene med vernesone fysisk adskilles fra anleggsområdet. Det skal være kjent for de utførende at det ikke må foretas fysiske inngrep i områdene sør for plangrensen.

Dersom det under arbeid i marka oppdages spor eller gjenstander som kan ha kulturhistorisk verdi, skal arbeidet umiddelbart stanses og opphøre inntil funnet er forelagt kulturvernmyndighet og videre arbeider klarert.

§ 2.4 Energi

Før igangsettingstillatelse for området kan gis av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi være avklart. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

Det er en intensjon for området at det skal legges til rette for energifleksibilitet og bruk av miljøvennlig energi.

§ 2.5 Lek og opphold

I boligområdene B1 og B3-B6 skal det være gode gangforbindelser til grønnstruktur og lekeplasser. Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold. Det skal være minst en lekeplass per 30 boliger.

§ 2.6 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn for planlegging Det skal det legges vekt på å tilrettelegge boliger og uteområder for universell utforming. Minst 40 % av alle boliger i hele planområdet skal oppfylle krav om tilgjengelige boliger, iht. TEK.

Som et minimum skal alle boliger ha universell tilgang fra bolig til lekeplass og egen parkeringsplass.

Minimum 5 % av parkeringsplasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 2.7 Støy

Retningslinjer T-1442 for behandling av støy i arealplaner legges til grunn for tiltak i området. Ved detaljreguleringsplaner skal det utarbeides detaljert støyrapport. Forholdet til støy fra FV 505 skal vurderes spesielt.

§ 2.8 Parkering

Innenfor planområdet skal det legges til rette for at:

- Eneboliger og rekkehus skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser.
- Leiligheter skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplasser.
- Minimum 2 sykkelparkering per boenhet. 1 av disse tillates plassert i sportsbod, øvrige plasser skal fortrinnsvis være overdekket.

§ 2.9 Håndtering av overvann

Det skal for det enkelte delfelt framgå av teknisk plan tiltak for lokal overvannshåndtering evt. som en kombinasjon av åpen og lukket løsning.

Tiltak for fordrøyning kan legges inn i regulerte friområder og kvartalslekeplasser.

§ 2.10 Håndtering matjord

Plan og dokumentasjon for bruk av matjord skal være et krav i planer for de enkelte delfelt. Det må i det videre arbeid sikres at matjord blir brukt i andre jordbruksområder.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd) - OMRÅDEPLAN

Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for delfelt B1, B3, B4, B5, B6 og OPTB2. Alle feltene har krav om detaljregulering får det tillates utbygging.

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Tetthet og byggehøyder

Boligtetthet og byggehøyder skal endelig bestemmes i detaljreguleringsplan. Det tillates tettheter i henhold til tabell under. Byggehøyder fastsettes i detaljreguleringen av det enkelte delfelt.

Delfelt	Areal (daa)	Boliger / dekar	Min. antall boenheter	Maks. antall boenheter
B1	9,2	4,5 – 7	41	64
B3	7,2	4,5 – 7	32	50
B4	16,7	4 – 6	67	100
B5	14,0	4 – 6	56	84
B6	11,8	4 - 6	47	71
Sum	**58,9**		**243**	**369**

§ 3.1.2. Utforming og terrengtilpasning

Hvert delfelt skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming.

Underordnede bygningselementer som carport / garasjer, boder, levegger, terrasser, rekkverk og skjermvegger skal samsvare med boligens utforming.

Bebyggelse utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Terrenginngrep lokaliseres og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill mellom eksisterende terreng og vegetasjon. Skjæring og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

§ 3.1.3. Atkomstsforhold

Delfelt B1, OPTB1, OPTB2 og B3 tillates med kjøreatkomst fra Fv 505 via V1. Det skal på sikt etableres en kjøreatkomst fra øst via V1.

Delfelt B4 får kjøreatkomst via Spovevegen. I forbindelse med detaljregulering må det vurderes om det er behov for trafikktekniske tiltak i Spoveveien for å bedre fremkommelighet og ivareta trafikksikkerhet.

For delfelt B5 skal fremtidig kjøreatkomst vurderes i forbindelse med detaljregulering. Atkomsten skal være via Spovevegen eller V3.

Delfelt B6 får kjøreatkomst via V3.

Det skal etableres gangforbindelse gjennom felt OPTB2 fra o_G13 til framtidig kollektivholdeplass ved Orstadvegen.

Felt OPTB2 skal være tilrettelagt for framtidig kollektivholdeplass og undergang.

§ 3.1.3 Siktlinjer

Det skal ved detaljregulering av delfelt B1 og B4 utredes siktforhold mot Frøyland Orstad Kirke. Tiltak som begrenset byggehøyde eller siktsone fri for bebyggelse kan benyttes for å opprettholde sikt mot kirken der dette vurderes som hensiktsmessig.

§ 3.2 Offentlig/privat tjenesteyting og bolig (OPTB2)

Området OPTB2 tillates brukt til offentlig/privat tjenesteyting og til boligformål.

Den delen av OPTB2 som bygges ut med boliger, skal ha en tetthet på 4,5-7 boliger/dekar.

Maksimal byggehøyde fastsettes i detaljreguleringen.

Maksimal tillatt bruksareal settes til 28.000 m^2 BRA, tilsvarende en utnyttelse på 140 %.

Det skal være en kvartalslekeplass på minimum 1.500 m^2 for dette delfeltet.

§ 3.3 Kvartalslekeplasser

Kvartalslekeplassene skal på en god måte legge til rette for lek for barn og unge. Lekeplassene skal ha et variert tilbud og gis en tiltalende estetisk utforming.

Kvartalslekeplassene skal ha tekniske planer og beskrivelse som viser utforming, materialbruk og opparbeidelse av områdene. Planene skal godkjennes av kommunen før opparbeidelsen.

For delfelt OPTB2 skal det være en kvartalslekeplass på minimum 1.500 m^2.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd) - DETALJPLAN

Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for delfelt OPTB1, BB1 – BB7, BKS1 – BKS15, BF2 – BF6.

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Plankartet viser maksimalt tillatt BRA, antall etasjer og topp gulv (TG) på inngangsnivå fra vei. Bestemmelsene gir maksimal høyde for bebyggelsen. TG kan justeres inntil +/- 0,5 m for best mulig terrengtilpasning.

BB1-BB7 kan oppføres med flate tak eller pulttak. BK1-BKS15 kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak. Saltaket kan ha fristilt møne og/eller oppbygg for lysinnslipp.

Innenfor BKS1-BKS15 tillates oppføring av hagebod på maksimalt 6 m^2 grunnflate og maksimal høyde på 2,6 m. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense med minst 2 meter fra vei og 1 meter fra friområder og g/s veier.

Boder, kjellertrapper, altaner, balkonger, utvendige trapper og heisehus kan plasseres utenfor byggegrenser. Carport / garasje for BKS1-BKS15 og BF2-BF6 kan plasseres utenfor byggegrensene. Dette gjelder ikke for byggegrense mot fylkesven.

Garasje/carporttak kan nyttes til takterrasse. Eventuelle rekkverk på terrasse tillates kun der det kreves iht. PBL. Frittstående garasje carport skal ha flatt tak eller maks takvinkel 6 grader.

Mål på levegger skal oppgis ved søknad. Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. Mot friområder skal grenser markeres med hekk eller annen vegetasjon, evt. med port. Gjerder tillates ikke.

§ 4.2 Utnyttelse

Ved beregning av BRA skal areal til parkering for biler og sykler, garasjer/carport, boder, hageboder, balkonger, altaner, trappehus og heiser ikke medregnes. I åpne rom over flere etasjer skal det ikke regnes BRA for tenkte plan.

§ 4.3 Parkering

BB1-BB7 skal ha med minst 1 parkeringsplass på bakkenivå eller parkeringskjeller, samt 0,5 parkeringsplass til gjesteparkering. Gjesteparkering skal etableres i felles anlegg på bakkenivå eller parkeringskjeller. Det skal være minimum 2 sykkelparkering per boenhet. 1 av disse tillates plassert i sportsbod, øvrige plasser skal fortrinnsvis være overdekket.

BKS1-BKS15 skal ha minst 2 parkeringsplass og 2 sykkelplass per boenhet på egen tomt.

BF2-BF7 skal etableres med minst 2 oppstillingsplasser for bilparkering og 2 sykkelplass på egen tomt.

Minimum 5 % av alle bilparkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 4.4 Estetikk og miljø

Det skal stilles høye krav til arkitektonisk utforming og utførelse av bygg og utendørsanlegg. Bygningene skal tilpasses terreng, struktur, landskap og tomt. Formingsveileder følges.

Atkomstsonen og arealer mellom husene på atkomstsiden skal ha en utforming som gir et enhetlig preg.

§ 4.5 Krav til søknad

Det skal sendes samlet søknad for hvert delfelt. For eneboliger kan det søkes om søknad for hver enkelt tomt.

Søknad skal inneholde følgende dokumentasjon:

- Plan, snitt og fasader i målestokk 1:100 av bebyggelsen. Delfeltet skal også vises i forhold til tilstøtende områder og bebyggelse.
- Byggehøyder på boliger, og garasje/carport, skal følge bestemmelsene angitt for det aktuelle byggeområdet.
- Beskrivelse av farger og materialbruk iht. formingsveileder
- For bebyggelse beregnet på opphold skal det gjennomføres tiltak som hindrer konsentrasjon av radon over grenseverdi, eventuelt dokumenteres at slike tiltak ikke er nødvendig. Krav om dokumentasjon bortfaller ved bruk av radonduk.

Det skal i byggesøknaden redegjøres for:

- Eventuelle tiltak som er nødvendige for å tilfredsstille støyforskriftens krav.
- Antall tilgjengelige boliger.
- Plassering av boder og postkassestativ.

- Parkering og sykkelparkering

§ 4.6 Støyskjerming

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for eventuelle tiltak som er nødvendige for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

§ 4.7 Offentlig/privat tjenesteyting og bolig (OPTB1)

Området tillates brukt til offentlig/privat tjenesteyting og til boligformål.

Den delen av OPTB1 som bygges ut med boliger, skal ha en tetthet på 4,5-7 boliger/dekar.

Maksimal byggehøyde settes til 20 meter.

Maksimal tillatt bruksareal settes til 10.000 m^2 BRA, tilsvarende en utnyttelse på 140 %.

§ 4.8 Blokkbebyggelse, BB1 – BB7

Tabellen under viser minimum og maksimum antall boenheter i de ulike delfelt, samt maksimal byggehøyde målt fra topp gulv (TG).

Delfelt	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter	Maksimal byggehøyde målt fra TG
BB1	28	30	19,5 meter
BB2	23	30	19,5 meter
BB3	23	30	19,5 meter
BB4	19	24	16,5 meter
BB5	34	36	19,5 meter
BB6	30	32	16,5 meter
BB7	18	26	13,5 meter
Totalt	175	208	

§ 4.9 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 – BKS 15

Tabellen under viser minimum og maksimum antall boenheter i de ulike delfelt, samt maksimal byggehøyde målt fra topp gulv (TG).

Delfelt	Min. antall boenheter	Maks. antall boenheter	Maks. byggehøyde målt fra TG	Øvrige betingelser
BKS1	6	6	10 meter	Skal etableres med sokkeletasje
BKS2	6	6	10 meter	Skal etableres med sokkeletasje
BKS3	8	8	10 meter	Skal etableres med sokkeletasje
BKS4	5	8	10 meter	Skal etableres med sokkeletasje
BKS5	6	8	10 meter	Skal etableres med sokkeletasje
BKS6	5	8	12 meter	Skal etableres med sokkeletasje
BKS7	6	8	9 meter	
BKS8	7	9	12 meter	
BKS9	5	8	12 meter	
BKS10	3	5	9 meter	
BKS11	7	7	12 meter	
BKS12	6	8	9 meter	
BKS13	7	7	12 meter	
BKS14	5	8	9 meter	Skal etableres med sokkeletasje
BKS15	4	4	10 meter	Skal etableres med sokkeletasje
Totalt	86	108		

§ 4.10 Frittliggende eneboliger, BF2 – BF7

Områdene skal bebygges med en enebolig pr. tomt. Møneretning skal følge byggets lengderetning langs terrengkotene. Maksimal tillatt høyde er 9,0 meter over TG for boliger med atkomst i mellometasje og 12 meter for boliger med atkomst i nedre etasje. All parkering skal skje på egen tomt. Det tillates oppført sportsbod med maks 10 m^2 grunnflate i tilknytning til bolig/ garasje/ carport/ levegg.

Det tillates å legge til rette for en ekstra boenhet pr. tomt.

§ 4.11 Renovasjon

Det skal tilrettelegges for nedgravde avfallscontainere med følgende områder avsatt til de ulike delfelt:

- F_REA1 er felles for BB1 – BB4

- F_REA2 er felles for BKS1 - BKS3, BB5 – BB7, og BKS15
- F_REA3 er felles for BKS4 – BKS14, BF2 – BF7

§ 4.12 Lekeplasser

Lekeplasser skal opparbeides etter godkjent teknisk plan.

- F_Lek1 er felles for BB1 og BB2
- F_Lek2 er felles for BB3, BB4,
- F_Lek3 er felles for BKS1, BKS2, BKS3, BKS15, BB5, BB6 og BB7
- F_Lek4 er felles for BKS4, BKS5, BK6, BKS7, BKS14, BF2 og BF3
- F_Lek5 er felles for BKS8, BKS9, BKS10, BKS11, BKS12, BKS13, BF4, BF5, BF6 og BF7

Endelig form og plassering av lekeplassene i forhold til friområdet kan avvikes i forhold til plankart, men de må ha tilsvarende stort areal og ligge langs samme kjøreveg.

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

Alle veianlegg (kjøreveg, gang- og sykkelveg) innenfor planområdet skal være offentlige veianlegg. Veianleggene skal dimensjoneres og etableres iht. kommunalteknisk norm og iht. tekniske planer godkjent av relevante fagmyndighet. Veianlegget skal opparbeides i etapper, etter hvert som området bygges ut.

§ 5.1 Kjøreveg

Vegene skal utformes og bygges etter gjeldende normer i kommunen.

Punkter der myke trafikanter krysser samleveg, skal gis en utforming som sikrer god og sikker kryssing i plan.

Der vegene har boligbebyggelse på den ene eller begge sider kan det bygges murer for å ta opp høydeforskjeller. Der boligbebyggelse ligger lavere og tett inntil vegen, skal tiltak for å hindre utforkjøring vurderes særskilt.

For samleveg V1, V2, V3 og V4 tillates det ikke direkteatkomster til boligtomter.

§ 5.2 Fortau

Fortau skal bygge samtidig med tilhørende veganlegg. Fortau skal utformes og bygges etter gjeldende normer i kommunen.

§ 5.3 Gang- /sykkelveg

Gang og sykkelveger skal bygges samtidig med tilhørende samleveg. Gang- og sykkelvegen skal utformes og bygges etter gjeldende normer i kommunen.

Der gang- og sykkelvei krysser kanal i friområdet, skal det anlegges en kjøresterk gangbro. Broen skal gis en arkitektonisk god utforming.

§ 5.4 Annen veggrunn

Dette sidearealet til vegen kan utformes med terrengskråning. Arealet skal anlegges med gras eller naturlig stedegen vegetasjon. Utformingen av dette arealet skal godkjennes av Statens Vegvesen langs FV 505 og av Klepp kommune langs kommunale veger.

§ 5.5 Parkering

Parkeringsplasser i boliggater, PP2-PP7, skal etableres med annen overflate enn asfalt, eksempelvis belegningsstein, smågatestein, armert gress, m.fl.

§ 5.6 Overvann

For å sikre området mot oversvømmelser er det satt krav om fordrøyning av de ulike delfelt. Hvert delfelt kan maksimalt slippe ut følgende mengde overvann til kanalen i planområdet.

Delfelt:	**Maksimalt utslipp:**
BB1 – BB6 BKS1 – BKS15 BF2 – BF7	471 l/s
B1	66 l/s
B3	53 l/s
B4	99 l/s
B5	83 l/s
B6	77 l/s
OPTB1	47 l/s
OPTB2	129 l/s

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

§ 5.1 Offentlig grøntstruktur, G1 og G7-G15

Områdene G7-G14 skal inngå i tekniske planer. Det kan plasseres nødvendige tekniske anlegg som for eksempel energisentraler og pumpestasjoner i disse områdene. Områdene utsettes for minst mulig inngrep i anleggsfaser og verdifulle elementer skal inngå i planene. Det tillates etablert nettstasjon / trafo innenfor G1 og G7-G14.

I området G15 skal det etableres anleggsgjerde som sikrer fysisk adskillelse til nærliggende kulturminnefelt i anleggsfasen.

§ 5.2 Fellesprivat grøntstruktur, G2 – G6

Områdene skal inngå i tekniske planer. Det kan plasseres nødvendige tekniske anlegg som for eksempel energisentraler og pumpestasjoner i disse områdene. Områdene skal opparbeides sammen med utbygging av tilstøtende boligfelt og fremstå grønne.

Det tillates etablert nettstasjon / trafo innenfor dette området.

§ 5.3 Offentlig friområde, F01 – F06

Områdene skal opparbeides etter godkjent teknisk plan. Områdene skal opparbeides for rekreasjon og opphold med parkmessig preg.

Teknisk plan skal vise en gangforbindelse SØ-NV gjennom friområdene F01-F05.

Det tillates etablert grøfter for ledningsanlegg (vann, spillvann og overvann) i friområdet.

§ 7 HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

§ 7.1 Frisikt

I områder regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer.

§ 7.2 Sikringssone vannledning

Området er disponert til trase for hovedvannledning. Overflatearealet innenfor sikringssonen kan benyttes til avsatt formål med følgende begrensninger:

a) Sprengningsarbeider er ikke tillatt. Det må dessuten vises nødvendig forsiktighet ovenfor vannledningen ved sprengningsarbeider i nærheten av det regulerte areal.

b) Endring av terrengnivå ved planering eller oppfylling er ikke tillatt uten godkjenning fra vannledingseier. Søknad om planeringstiltak forelegges vannledningseier før endelig behandling i kommunen.

c) Innenfor et 10 meters bredt belte over ledningen, målt 5 meter til hver side fra ledningens senterlinje, tillates ikke trær og busker med høyde over 4 meter, eller rotsystem som kan skade noen leder av ledningsanlegget.

d) Det er ikke tillatt å lagre forurensede eller giftige stoffer som f eks oljeprodukter, sprøytemidler, gjødningsprodukter o.l.

e) Uten tillatelse fra vannledningseier og kommunen, kan det ikke foretas dypdrenering eller avledning av drens-/overflatevann til det avsatte areal til ledningstrase. Unntatt fra denne bestemmelsen er vanlig jordbruksdrenering.

f) Uten tillatelse fra vannledningseier og kommunen, kan det ikke foretas opparbeidelse av terreng, eller etableres innretninger, som unødig vil fordyre og/eller vanskeliggjøre atkomst til og vedlikehold av vannforsyningsanlegget.

g) Planer for bygging av veier i sikringssonen skal forelegges vannledningseier før endelig behandling i kommunen.

h) Planer for graving for og legging av kabler i sikringssonen skal forelegges vannledningseier, før endelig behandling i kommunen.

§ 7.3 Hensynssone grøntstruktur og flomvei

Området skal være tilrettelagt for flomvei. Det tillates ikke at området fylles opp eller at det gjøres andre tiltak som hindrer områdets funksjon som flomvei.

§ 7.4 Hensynssone flomfare

Innenfor hensynssone H320_1 og H320_2 skal minimum høyde topp gulv være på kote + 27,5. Området skal fylles opp til minimum kote + 27,0 og sikres mot fremtidig flom.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDER

Før iverksetting av tiltak i medhold til planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk freda kulturminner id 157479 og 157480 som er markert som bestemmelsesområde #1 og bestemmelsesområde #2.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Generelle rekkefølgekrav

Alle bygg og uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Støytiltak skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene, og uteoppholdsareal iht. T-1442.

Før boligene tas i bruk skal tilhørende adkomstveier, interne veier, g/s-veier, lekearealer, renovasjonsanlegg og utomhusanlegg i delfeltet være opparbeidet.

Felles parkeringsanlegg og parkering på egen tomt skal være opparbeidet før tilhørende boliger kan tas i bruk.

Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av felles lekeplasser, friområder og renovasjonsanlegg opparbeides.

Teknisk plan, prosjektering av utearealene, vei, VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og være godkjent og avklart før opparbeiding av feltene starter.

§ 9.2 Spesifikke rekkefølgekrav for de ulike delfelt

Kvartalslek KL1 skal være opparbeidet før 30 boenheter på delfelt BB1 – BB6 kan tas i bruk.

Kvartalslek KL2 skal være opparbeidet før 30 boenheter på delfelt BKS1 – BKS15 kan tas i bruk.

Kvartalslek KL3 skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt B5 eller B6 kan tas i bruk.

Kvartalslek KL4 skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt B4 kan tas i bruk.

Kvartals lek i felt OPTB2 skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt OPTB2 kan tas i bruk.

Gangforbindelse gjennom felt OPTB2 fra o_G13 til framtidig kollektivholdeplass ved Orstadvegen skal være etablert før boenheter i felt OPTB2 kan tas i bruk.

Grøntstruktur G12 inklusive kanalen skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt B1 kan tas i bruk. Grøntstruktur G13 inklusive kanalen skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt B3 kan tas i bruk.

Sandlekeplass LEK 1 skal være ferdig opparbeidet før BB3 eller BB4 kan tas i bruk.

Sandlekeplass LEK 2 skal være ferdig opparbeidet før BB3 eller BB4 kan tas i bruk.

Sandlekeplass LEK 3 skal være ferdig opparbeidet før BB5, BB6, BB7, BKS1, BKS2, BKS3 eller BKS15 kan tas i bruk.

Sandlekeplass LEK 4 skal være ferdig opparbeidet før BKS 4, BKS5, BKS6, BKS7, BKS8, BF2 eller BF3 kan tas i bruk.

Sandlekeplass LEK 5 skal være ferdig opparbeidet før BKS 9, BKS10, BKS11, BKS12, BKS13, BKS14, BF4, BF5, BF6 eller BF7 kan tas i bruk.

Friområde F01 skal være ferdig opparbeidet før BB2 eller BB3 kan tas i bruk.

Friområde F02 skal være ferdig opparbeidet før BB5 eller BB6 kan tas i bruk.

Friområde F03 skal være ferdig opparbeidet før BKS1, BKS2, BKS4, BKS5 eller BKS15 kan tas i bruk.

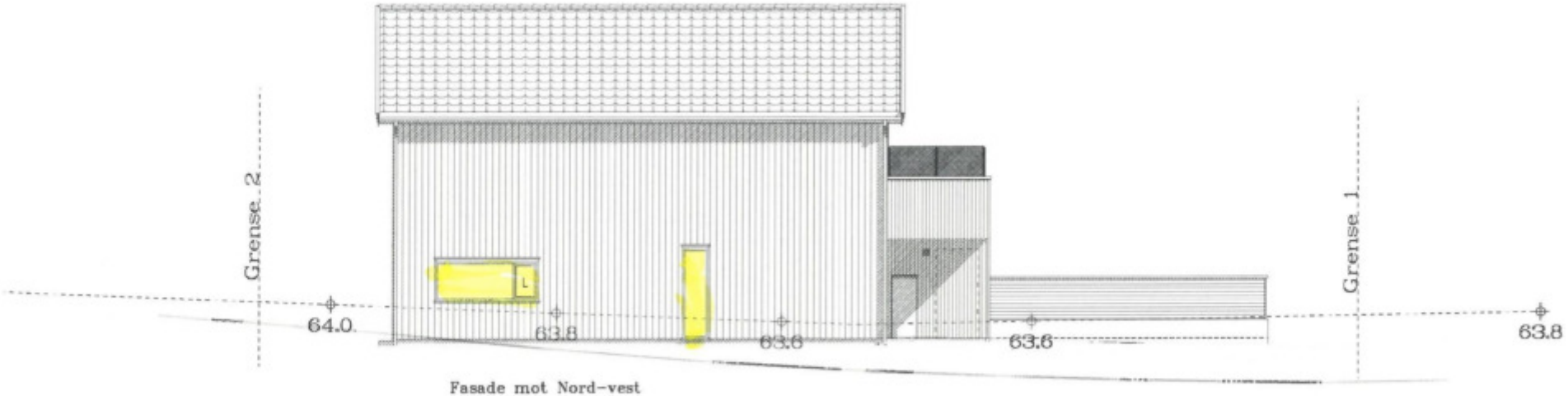
Friområde F04 skal være ferdig opparbeidet før BKS10, BKS12 eller BKS13 kan tas i bruk.

Friområde F05 skal være ferdig opparbeidet før BKS9 eller BKS11 kan tas i bruk.

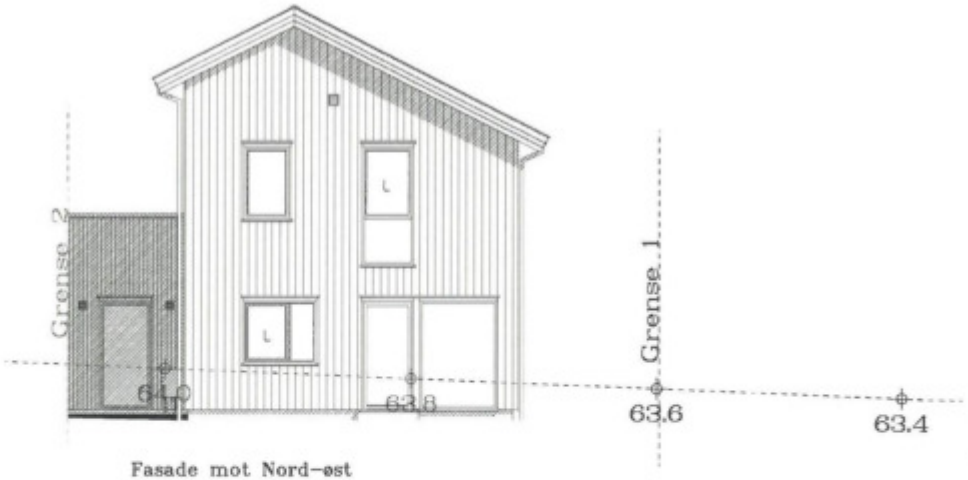
Før 50 enheter tillates tatt i bruk for felt B4-B6, BB1-BB7, BKS1-BKS15og BF2-BF7 skal det være etablert støyskjermingstiltak for følgende boliger: Gnr. bnr. 9/144, 9/145, 9/146, 9/157, 9/193, 9/194, 9/510, 9/511, 9/512, 9/513, 9/514, 9/515, 9/541, 9/542, 9/543 og 9/544.

Før BKS8, BKS9 kan tas i bruk, skal veg o_V4 og o_GS17 skal være etablert langs delfeltet. Før BKS11 og BF7 kan tas i bruk skal o_GS17 være etablert langs delfeltet.

GODKJENTE TEGNINGER



Fasade mot Nord-vest



Fasade mot Nord-øst

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
20 DES 2017

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
4		Vinduer i Kjøkken/ Stue	SAM	28.11.2017
3		Endring for salg	SAM	20.11.2017
2		Arbeidstegning	SAM	27.01.2016
1		Byggemelding	jsf	16.09.2015

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt for: Orstad Utsyn BKS 10, Bolig nr. 1 GNR. 9 BNR. 709

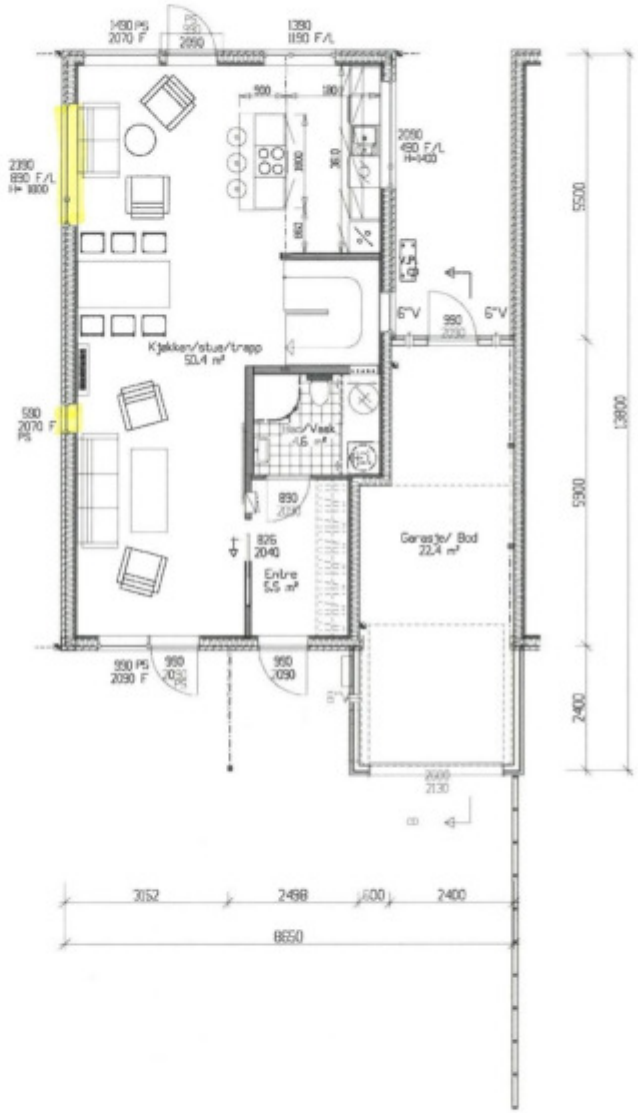
Fasade 3 og 4 Gabriel Edlands veg 77 KOMMUNE: Klepp

Proffe fra A til Ø

Øster Hus

TEGN. SAM		PROSJ.NR. 2015052	
GODKJ.			
MÅL 1 : 100		TEGN. NR. 504	TEGN. ARKIV NR. s05615
DATO 17.03.2015			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/ parkering	Annet areal (ikke BRA)	Sum BRA	Primærrom
1. etg. plan	62.2	22.4	4.9	89.5	62.2
2. etg. plan	62.2	0.0	0.0	62.2	56.7
SUM :	124.4	22.4	4.9	151.7	118.9
BYA :	72.5	23.5	5.7	101.7	

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
20 DES 2017

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
3		Vinduer i Kjøkken/ Stue	SAM	28.11.2017
2		Endring for salg	SAM	20.11.2017
1		Byggemelding	'sf	16.09.2015

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt for: Orstad Utsyn BKS 10, Bolig nr. 1 GNR. 9 BNR. 709

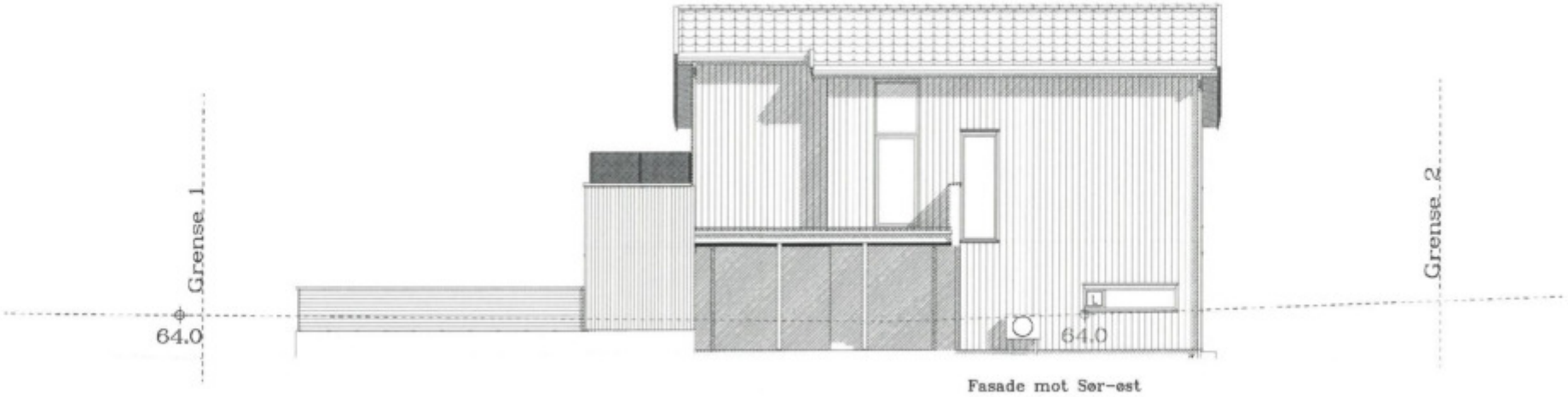
Plan Letg. Gabriel Edlands veg 77 KOMMUNE: Klepp

Proffe fra A til Ø

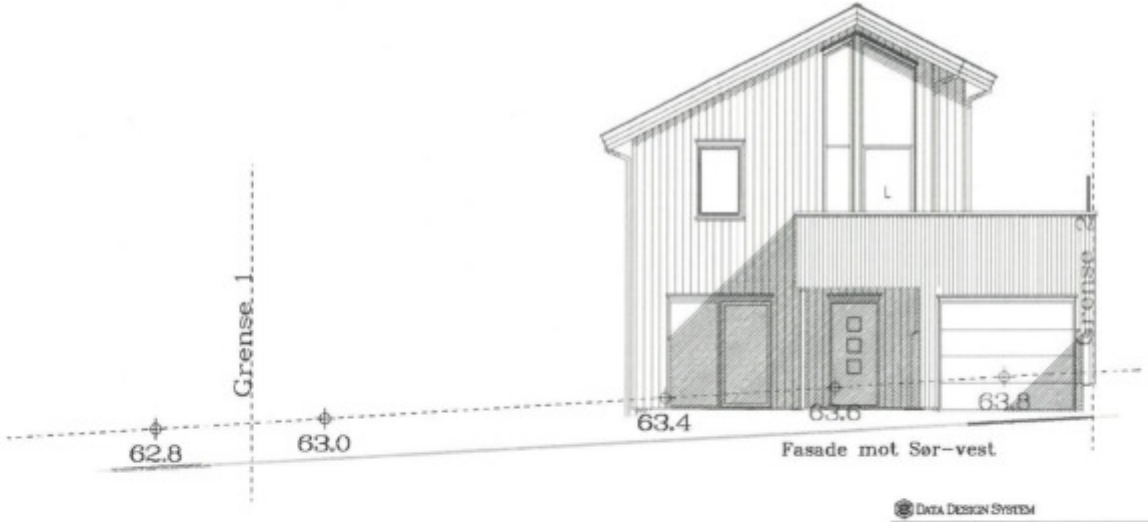
Øster Hus

TEGN. SAM		PROSJ.NR. 2015052	
GODKJ.			
MÅL 1 : 100		TEGN. NR. 501	TEGN. ARKIV NR. s05615
DATO 17.03.2015			

TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.



Fasade mot Sør-øst



Fasade mot Sør-vest

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
20 DES 2017

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
4		Vinduer i Kjøkken/ Stue	Steff	28.11.2017
3		Endring for salg	SAM	20.11.2017
2		Arbeidstegning	SAM	27.01.2016
1		Byggemelding	jsf	16.09.2015

DATA DESIGN SYSTEM

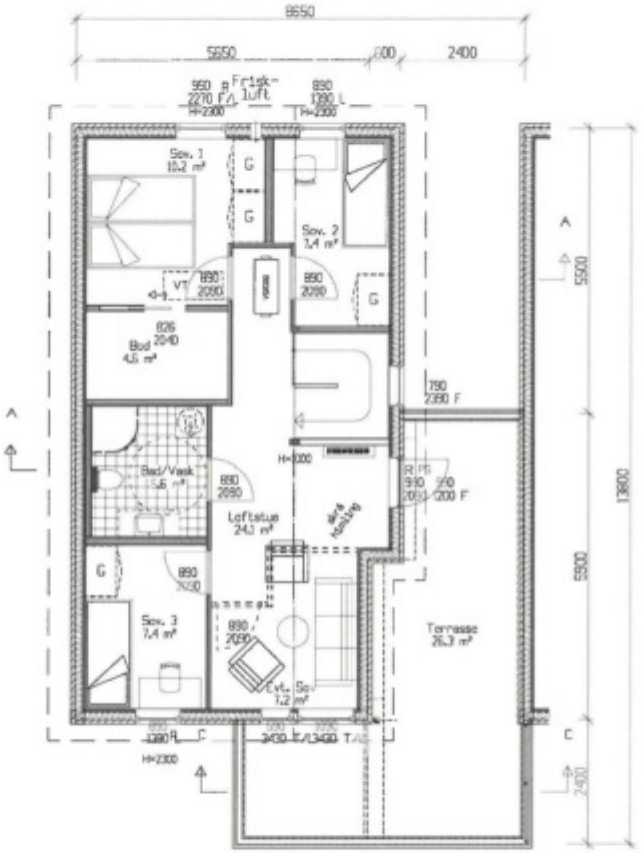
Prosjekt for: Orstad Utsyn BKS 10, Bolig nr. 1 GNR. 9 BNR. 709

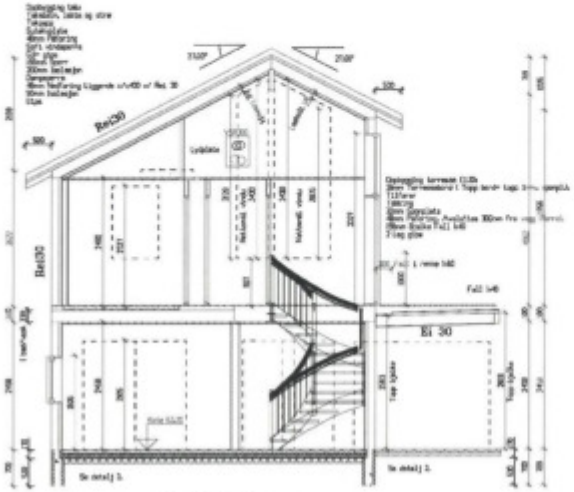
Fasade 1 og 2 Gabriel Edlands veg 77 KOMMUNE: Klepp

Proffe fra A til Ø — Øster Hus

TEGN. SAM		PROSJ.NR. 2015052	
GODKJ.			
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 503	TEGN. ARKIV NR. s05615	
DATO 17.03.2015			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.





Snitt A-A

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
20 DES 2017

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
3		Vinduer i Kjøkken/ Stue	SAM	28.11.2017
2		Endring for salg	SAM	20.11.2017
1		Byggemelding	'sf	16.09.2015

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt for: Orstad Utsyn BKS 10, Bolig nr. 1 GNR. 9 BNR. 709

Plan 2etg. og Snitt A-A Gabriel Edlands veg 77 KOMMUNE: Klepp

Proffe fra A til Ø

Øster Hus

TEGN. SAM		PROSJ.NR. 2015052	
GODKJ.			
MÅL 1 : 100		TEGN. NR. 502	TEGN. ARKIV NR. s05615
DATO 17.03.2015			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.

FERDIGATTEST

KLEPP KOMMUNE
SAMFUNN OG KULTUR

Postadresse:
Klepp kommune
Postboks 25
4358 Kleppe

ØSTER HUS DRIFT AS
Welhavens vei 4

4319 SANDNES

Saksnr	*Løpenr*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksh*	*Dykkar ref*
15/612-35	5172/20	GNR 09/0709	LU/LU/RR	

BOLIG 1 - BKS 10 - 9/775 - ØSTER HUS AS
FERDIGATTEST

Søknad om ferdigattest er mottatt 12.02.2020. Igangsettingstillatelse er gitt 14.12.2015 i delegert sak 698/15. Ferdigmelding sanitæranlegg er godkjent 22.02.2019.

Gjelder:	***Bolig 1, 9/775***
Byggested:	*Gabriel Edlands veg 77, 4353 KLEPP STASJON*
Tiltakshaver:	*ØSTER HUS AS*
Ansvarlig søker:	*ØSTER HUS DRIFT AS*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av det ferdige arbeidet. 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).

Vedtak:
Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av 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.

Skilt med adressenummer skal være satt opp på en godt synlig plass fra adkomstvei før bygning tas i bruk.

I medhold av pbl § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32 kan vedtaket påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Bestemmelsene om klage vedlegges.

Klepp kommune, 14.02.2020

Ragnar Rydning
bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.

ETAKST

etakst®

08.08.2025 Ref **tbtnm**

OPPDRAGSGIVER
Benedicte Bergsaker og Ole Rosland
412 42 429

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 11.06.2025

GABRIEL EDLANDS VEG 77, 4353 KLEPP STASJON

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 9 BNR 775 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1120 KLEPP GRUNNKRETS ORSTADBAKKEN

Meglers verdivurdering

5 490 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**5 490 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	-	-	-	-	-
Tomt - ifølge offentlige registre						389 m²

Byggeår	2020
Soverom	3
Etasje(r)	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Gabriel Edlands Veg 83, 4353 Klepp Stasjon	15.01.2025	5 400 000	0	5 400 000	2024	0 m²
2	Gabriel Edlands Veg 23, 4353 Klepp Stasjon	08.04.2025	6 400 000	0	6 400 000	2019	197 m²
3	Gabriel Edlands Veg 113, 4353 Klepp Stasjon	09.05.2025	5 350 000	0	5 350 000	2018	124 m²

Moderne enebolig i kjede med endetomt. Populær og barnevennlig beliggenhet i et nyere boligfelt. 2 stuer, 2 bad og 3 sov

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Marius Time Vaaland
Jæren Eiendomsmegling AS
vaaland@privatmegleren.no
901 85 260

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

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:
Gabriel Edlands veg 77
Gnr. 9 Bnr. 775 i Klepp kommune

Oppdragsnummer:
310-25-0186

Meglerforetak: Jæren Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Marius Time Vaaland

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 90 18 52 60

E-post: mariustime.vaaland@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater