PRIVATMEGLEREN
JÆREN

TJØTTAMARKA 94

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Vegstatus

Eiendomsgrenser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tjøttamarka 94
4341 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2020
BRA:	139 m^2
BRA-i:	134 m^2
Rapportdato:	13.3.2026 (Gyldig til 13.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	27	0	0	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/40673

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. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.3.2026	**13.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Asbjørn Ørsland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Hege Olsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Serigstad**	Telefon:	**91848497**
Firma:	**Jærtakst AS**	Epost:	**sindre@jaertakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		



Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tjøttamarka 94, 4341 Bryne**						
Kommunenr:	**1120**	Gårdsnr:	**18**	Bruksnr:	**517**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2020** - iht. Ferdigattest						
Boligtype:	**Rekkehus**						

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

4. 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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**77**	**72** Romfordeling: Entré/gang, vaskerom, garasje, soverom 1, toalettrom, soverom 2, soverom 3 og bad.	**5** Romfordeling: Utvendig bod	**0**	**0**
2. etasje	**54**	**54** Romfordeling: Stue/kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Loft	**8**	**8** Romfordeling: Lagerplass	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**139**	**134**	**5**	**0**	**0**

5. Hovedrapport

5.1 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**

Drenering fra byggeåret, vurdering begrenser seg til alder.

5.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

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.

5.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Terrasse
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 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?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

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

Terrasse i hage fremstår i generelt normal stand.
Takterrasse som er tekket med papp og påmontert terrassebord, det er begrenset tilkomst for vurdering av fall/overflate på tekking. Normal stand på overflate på terrassebord.

5.4 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

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**

Vinduer og dører i tre med isolerglass er fra byggeåret og i normal stand.

5.5 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
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-1
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler, fasade fremstår i normal stand uten større avvik.	

5.6 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
Nedløp av aluminium i normal stand.	

5.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Pipe over tak i normal stand.	

5.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1

Det er begrenset mulighet for vurdering av denne type konstruksjon, det er besiktiget innvendig på overflater uten å påvise avvik.
Utvendig inspeksjon er begrenset på denne type konstruksjon.
Tilstand er satt ut ifra alder og visuelle observasjoner på overflater.

5.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	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

Saltak tekket med betongtakstein i normal stand.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.

5.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Det er støpt plate på mark og trebjelkelag mellom etasjer. Måling av skjevheter er foretatt ved stikkprøver i begge etasjer.
Det ble ikke registrert skjevheter som gir avvik iht. NS3600.

5.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-1**

Det er stålpipe med vedovn i stue 2. etasje.

5.12 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 slette fronter og laminert benkeplate fra byggeåret og er i normal stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.

5.13 Lovlighet / HMS

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 branneller 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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
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
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

5.14 Toalettrom: 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Toalettrom 1. etasje i normal stand.
Det er benyttet poseløsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann, med sensor på gulv for å automatisk stenge vann.

5.15 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

Avløpsrør av plast fra byggeåret.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering er begrenset til alder.

5.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger TG-1

Det er rør-i-rørsystem fra byggeåret med fordelerskap.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering begrenser seg til alder.

5.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
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

Elektrisk anlegg fra byggeåret. Samsvarserklæring fra installasjon anbefales innhentet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Samsvarserklæring fra installasjon anbefales innhentet.

5.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse	
ca. 194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Bereder på ca. 200 liter plassert i vaskerom er fra byggeåret.	

5.19 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ingen dokumentasjon på service er fremlagt	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret.	

5.20 Våtrom: Bad 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv. Fliser og malte overflater på vegger. Malte overflater på tak.

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**
Overflater og fallforhold er i normal stand.	

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**
Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt. Slukrist er ikke plassert rett over sluk, men det er tilkomst for rengjøring/inspeksjon.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, dusj og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Innredning og utstyr er i normal stand ut ifra alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

5.21 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv. Malte overflater på vegger og tak.

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**

Høydeforskjell fra sluk til gulv ved dører er tilfredsstillende og det er jevnt fall mot sluk fra dører. Det er begrenset tilkomst for måling under innredning/bereder.

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**

Plastsluk med smøremembran som tettesjikt.
Det er noe lav opptrekk av membran på rørgjennomføring i gulv, men overgangen er tettet med fugemasse og anses som tilfredsstillende.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Opplegg vaskemaskin, servantskap, fordelerskap, vannmåler, stoppekran, bereder og diverse innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr er i generelt normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

5.22 Innvendige overflater og dører

Beskrivelse

1. etasje: Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og tak.
2. etasje: Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og tak.
Loft: Spon på gulv. Gips på vegger og tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Oppsummering **TG-1**

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Mindre merker og slitasje anses som helt normalt i en brukt bolig. Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning.
Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.

5.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Tjøttamarka 94, 4341 BRYNE**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270124**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300769398**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **517**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **107,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **105,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **99,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 851 kWh**



Tjøttamarka 94, 4341 BRYNE

Detaljering

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

Tjøttamarka 94, 4341 BRYNE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260038

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Asbjørn Ørsland	Hege Olsen

Gateadresse
Tjøttamarka 94

Poststed	Postnr
BRYNE	4341

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: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89089996

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

Beskrivelse: en liten sprekk i flis på badet gulvet, vanskelig å få øye på.

Document reference: 310260038

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: Nei

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

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

Beskrivelse: Det ble observert ett (1) skjeggkre høsten 2025, som ble avlivet ved observasjon. Det er i etterkant utplassert feller i overetasjen, uten registrerte funn. Det foreligger ingen indikasjoner på aktiv forekomst.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: el-tilsyn 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrassen på baksiden, ca 5 m3 med singel og terrasse oppå.

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

Document reference: 310260038

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

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

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

Beskrivelse

Volden og Tollefsen la ut vannkran i Garasjen, og da de utførte dette var det en bærebjelke i veien som resulterte i at de måtte bygge ut kobberrøret 90 grader i motsatt hjørne av varmtvannsberederen. Denne er bygget inn og ligger under benkeplaten på Vaskerommet.

Document reference: 310260038

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: 310260038

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asbjørn Ørsland	fd4adac79a7a0009a4291 597bd877c964d77aa11	19.03.2026 19:07:12 UTC	Signer authenticated by One time code

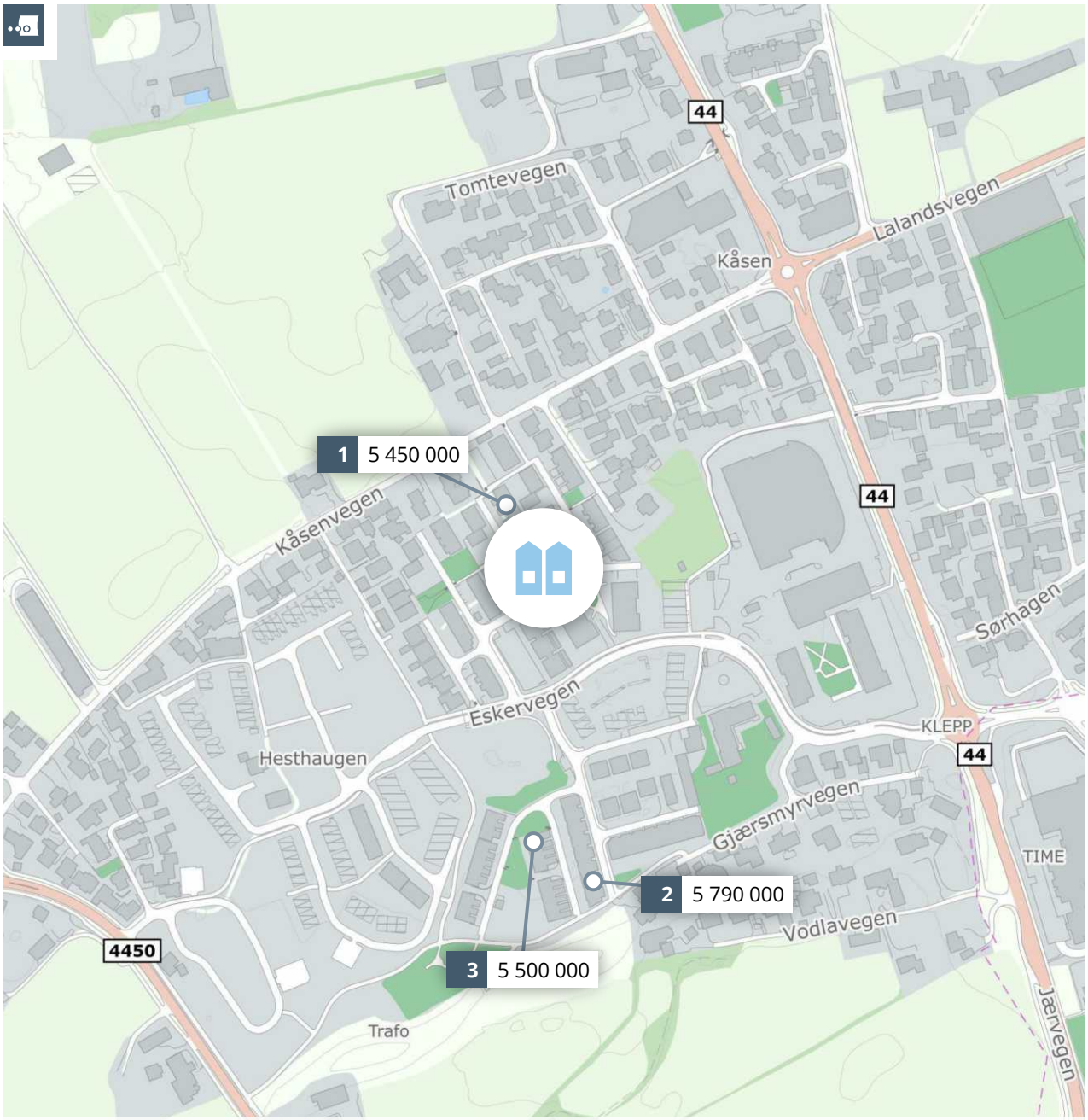
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Olsen	90d2bf4ad7b01582d0787 3799b22831f328afb95	19.03.2026 19:11:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260038

→ 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



Meglers verdivurdering

TJØTTAMARKA 94

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 30.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Løge.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tjøttamarka 94, 4341 BRYNE

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 18 BNR 517 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1120 KLEPP GRUNNKRETS TJØTTA

Verdivurdert til

5 390 000

-	5 390 000	38 777
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	139 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					164 m²	
Byggeår					2020	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tjøttamarka 82				14.02.2023	5 290 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**34 713**
	157 m²	2021	197 m²	4 sov						
2	Eskerhagen 43				02.12.2024	5 790 000	**5 790 000**	0	5 790 000	**43 209**
	134 m²	2022	229 m²	4 sov						
3	Eskerhagen 23				24.04.2025	5 190 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**47 414**
	116 m²	2022	198 m²	3 sov						

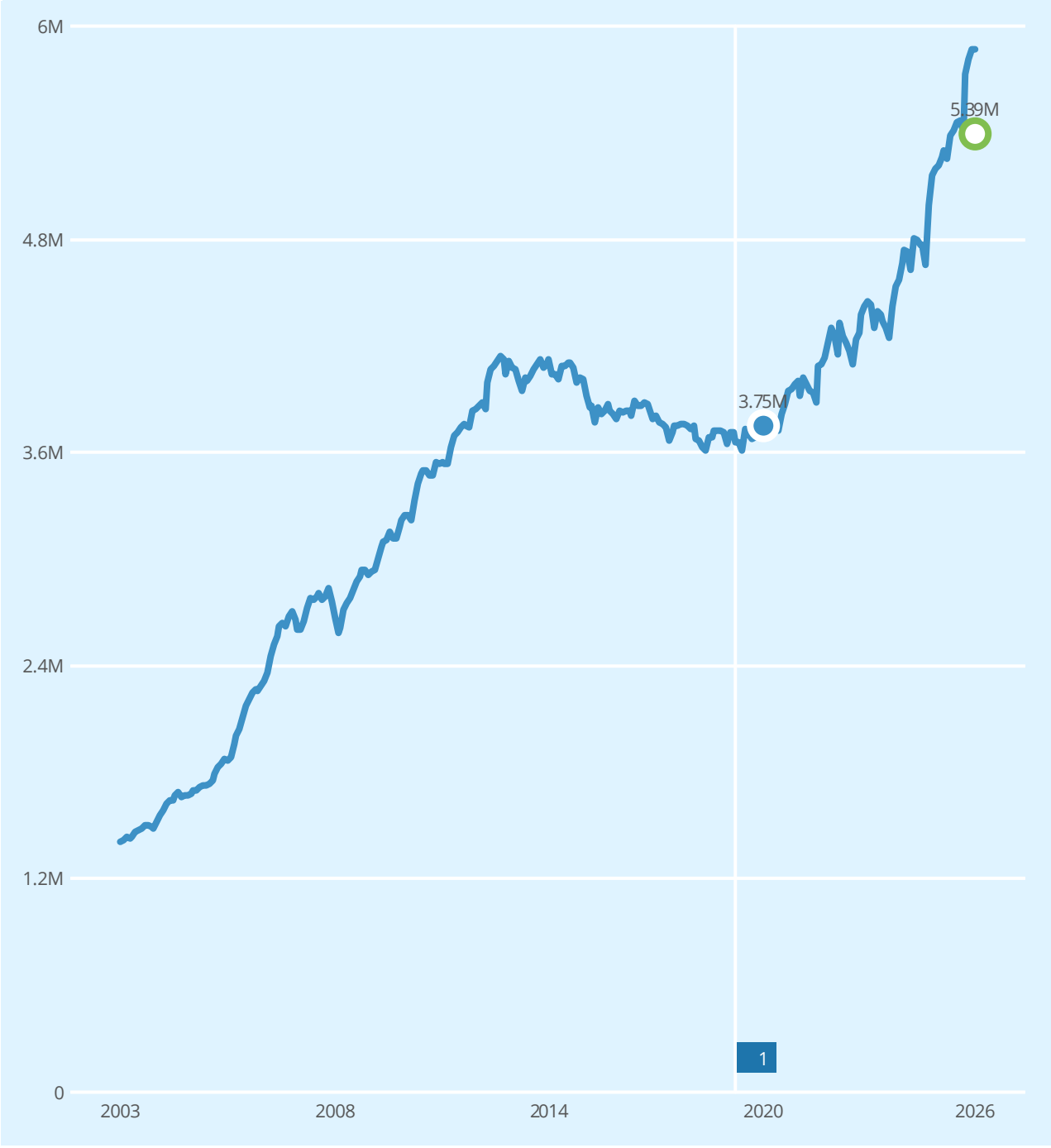
- Innbydende og moderne rekkehus med god standard fra 2020
- Sentral og barnevennlig beliggenhet
- Ekstra takhøyde i stue/kjøkken som gir god romfølelse
- Romslig kjøkken med integrerte hvitevarer
- 3 soverom. Mulighet for 4.
- Av våtrom har boliger et bad, toalettrom og separat vaskerom
- God lagringsplass på loft, samt i utvendig bod
- Bi-inngang/vaskerom med direkte adkomst til isolert garasje-
- Zaptec el-bil lader

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.07.2020		10.07.2020	-	3 750 000	-	3 750 000

Rekkehus til salgs i KLEPP kommune nå

3
rekkehus til salgs

4.8M
4.6M
4 463 000 Prisantydning i snitt
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
8
dager

Rekkehus solgt i KLEPP kommune siste 3 mnd

17
rekkehus solgt

5.2M
4 964 000 Salgspris i snitt
4 508 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.0M
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 11.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

47 723 KLEPP kommune i snitt siste 3 mnd

43 997 Rogaland fylke i snitt siste 3 mnd

38 777 Tjøttamarka 94 Totalpris 5 390 000

BOLIG 1

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	53.0	0.0	53.0	53.0
2. etg. plan	53.0	2.2	55.2	55.2
Loftsplan	18.8	0.0	18.8	0.0
SUM :	124.8	2.2	127.0	108.2

BOLIG 2, 3 og 4

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	53.5	0.0	53.5	53.5
2. etg. plan	53.5	2.2	55.7	55.7
Loftsplan	18.8	0.0	18.8	0.0
SUM :	125.8	2.2	128.0	109.2

BOLIG 5

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	48.8	5.9	54.7	54.7
2. etg. plan	48.8	5.1	53.9	53.9
Loftsplan	17.8	0.0	17.8	0.0
SUM :	115.4	11.0	126.4	108.6



ARKITEKTTEGNING A 11.09.2019 PJH REV KOTEHØYDE

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

AVVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.

INNKASSING AV RØR, SAMT NEDFORING AV TAK, KAN FOREKOMME I ENKELTE ROM.

Total BRA = 637,4 m2 + Garasje og Sportsbod
BYA = 459.0 m2 inkl 5 stk sportboder

TEAM BYGG

Tiltakshaver: TEAM BYGG PROSJEKT AS
Byggeplass: TJØTTA - DELFELT B10
Kommune: KLEPP
Gnr: 18 Bnr: 503 Mål: 1 : 100
PLANTEGNING 1.ETASJE

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

to-ark
www.to-ark.no

Dato: 17.06.2019
Tegn: 2ark
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 501
2862



SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

AVVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.

INNKASSING AV RØR, SAMT NEDFORING AV TAK, KAN FOREKOMME I ENKELTE ROM.

ARKITEKTTEGNING A 11.09.2019 PJH REV KOTEHØYDE

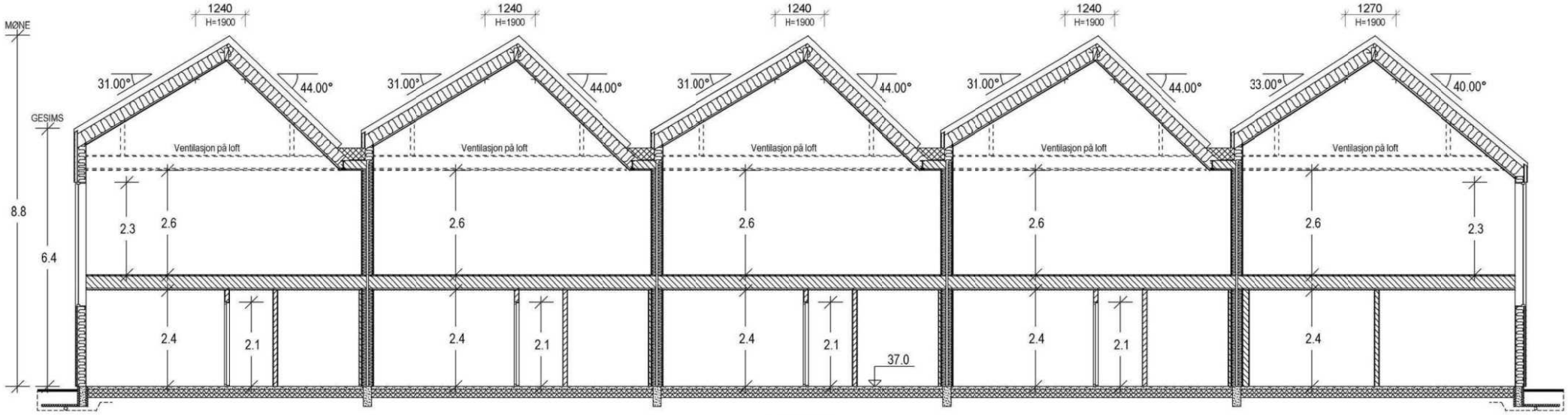
TEAM BYGG

Tiltakshaver: TEAM BYGG PROSJEKT AS
Byggeplass: TJØTTA - DELFELT B10
Kommune: KLEPP
Gnr: 18 Bnr: 503 Mål: 1 : 100
PLANTEGNING 2.ETASJE

to-ark
www.to-ark.no

Dato: 17.06.2019
Tegn: 2ark
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 502
2862

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



SNITT A-A

ARKITEKTTEGNING A 11.09.2019 PJH REV KOTEHØYDE

TEAM BYGG

Tiltakshaver: TEAM BYGG PROSJEKT AS
Byggeplass: TJØTTA - DELFELT B10
Kommune: KLEPP
Gnr: 18 Bnr: 503 Mål: 1 : 100
SNITT A-A

to-ark
www.to-ark.no

Dato: 17.06.2019
Tegn: 2ark
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 503
2862

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

ARKITEKTTEGNING A 11.09.2019 PJH REV KOTEHØYDER

TEAM BYGG

Tiltakshaver: TEAM BYGG PROSJEKT AS

Byggeplass: TJØTTA - DELFELT B10

Kommune: KLEPP

Gnr: 18 Bnr: 503 Mål: 1 : 100

FASADER

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

to-ark
www.to-ark.no

Dato: 17.06.2019

Tegn: 2ark

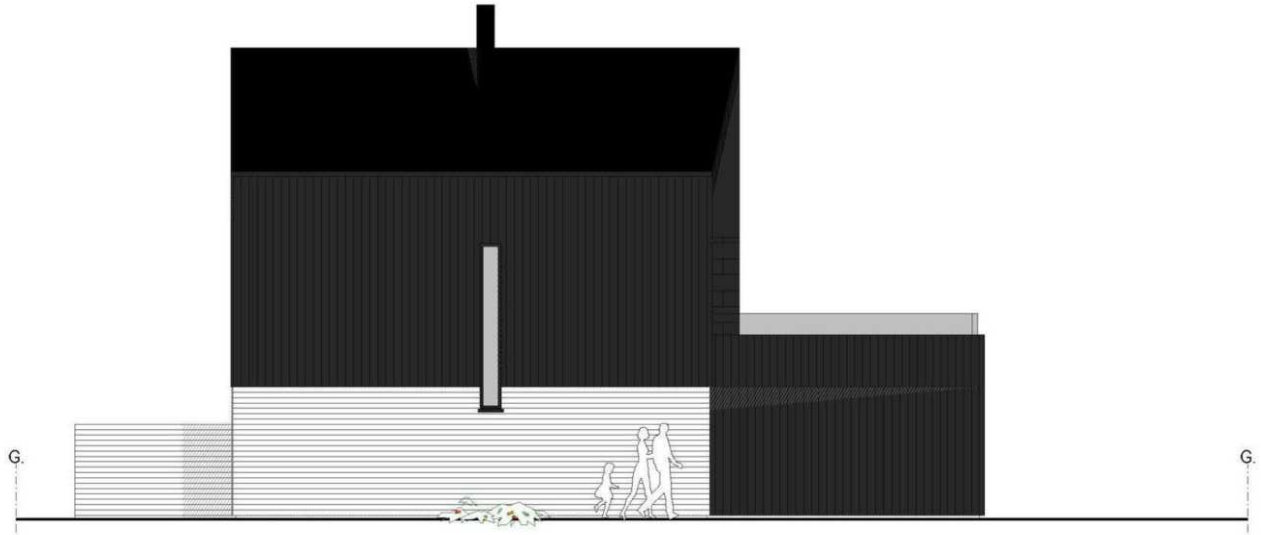
Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 504

2862



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

ARKITEKTTEGNING A 11.09.2019 PJH REV KOTEHØYDE

TEAM BYGG

Tiltakshaver: TEAM BYGG PROSJEKT AS

Byggeplass: TJØTTA - DELFELT B10

Kommune: KLEPP

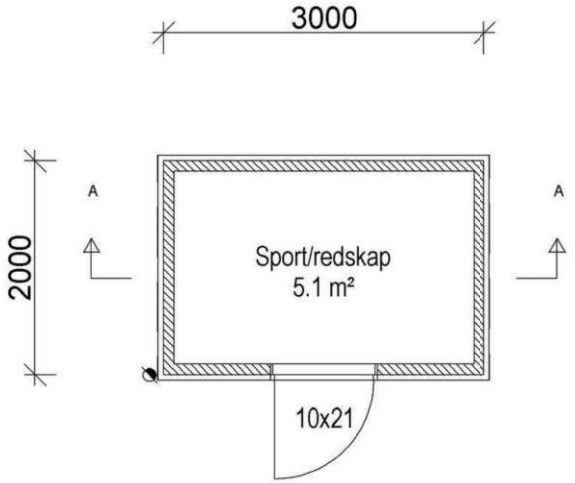
Gnr: 18 Bnr: 503 Mål: 1 : 100

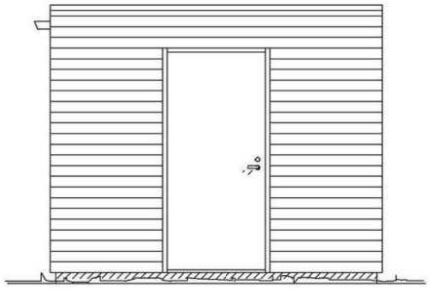
FASADER

to-ark
www.to-ark.no

Dato: 17.06.2019
Tegn: 2ark
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 505
2862

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

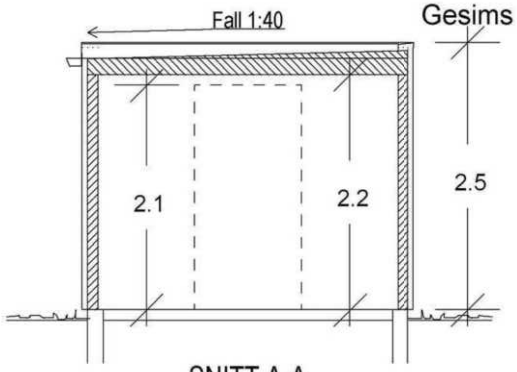




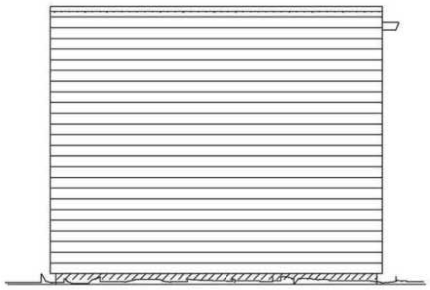
FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT A-A



FASADE MOT



FASADE MOT

GR.FLATE = 6,0 m2

BYA = 6,5 m2

A	11.09.2019	PJH	Endret kotehøyde bod til hus 5

TEAM BYGG

Tiltakshaver:	TEAM BYGG PROSJEKT AS		
Byggeplass:	TJØTTA - DELFELT B10		
Kommune:	KLEPP		
Gnr: 18	Bnr: 503	Mål: 1 : 50	

PLAN / SNITT OG FASADER

to-ark
www.to-ark.no

Dato:	17.06.2019
Tegn:	2ark
Prosjekt nr.:	
Tegn.nr:	501

Sbod

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

KLEPP KOMMUNE

TEAM BYGG AS
Vardheivegen 11
4340 BRYNE

Dykkar ref.	Vår ref.	Saksbehandlar	Dato
	20/00917-5	Runar Eide	06.07.2020

Rekkehus med 5 boenheter og carport - 18/514, 18/515, 18/516, 18/517 og 18/503 - Tjøtta B10 - Team Bygg Prosjekt As - Ferdigattest

Søknad om ferdigattest er mottatt 03.07.2020**Error! Reference source not found.**. Igangsettingstillatelse er gitt 07.10.2020 i delegert sak 401/19. Ferdigmelding sanitæranlegg er godkjent 29.06.2020.

Gjelder:	***Hele tiltaket***
Byggested:	**Tjøttamarka 88, 90, 92, 94 og 96, 4341 BRYNE**
Tiltakshaver:	**TEAM BYGG PROSJEKT AS**
Ansvarlig søker:	**TEAM BYGG AS**

Sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av arbeidet er gjennomført av kontrollansvarlig. 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.

Du kan klage på vedtaket. (pbl § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32) Fristen for å klage er tre uker fra at vedtaket er mottatt. Se vedlagt orientering om klage.

Runar Eide
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
TEAM BYGG PROSJEKT AS

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TJØTTA B27 OG B29 - PLANID 6270

Revidert: 01.06.2023 sak 23/00741 – Endring felt C1
Revidert: 26.05.2023 sak 23/01295 – Endring ved Gjærsmyrvegen, leikeplass, gang- og sykkelveg og avkøyrsel
Revidert: 13.09.2022 sak 41/22 – Endring områderegulering Tjøtta B27 og B29 – oppheve krav om stenging av Kåsenvegen
Revidert: 22.9.2020 sak 52/20 - Endring av felt B3, plan og bestemmelsar
Revidert: 13.8.2019 sak 79/19 - Endring av felt B19 og B20, plan og bestemmelsar
Revidert: 15.1.2019 sak 3/19 - Endring av bestemmelsar
Dato for godkjenningsvedtak: 15.12.2014

§ 1.0 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 - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

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

- Veg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg / gangareal
- Annen veggrunn - teknisk anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplass

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3. ledd)

- Grøntstruktur
- Friområde

HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

- Frisikt
- Hensyn grønnstruktur
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging - kulturminner

BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl. § 12-7)

- Krav om nærmere undersøkelser-overvåkning og klargjøring av virkninger

§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav til detaljplaner

Før utbygging tillates innenfor felt Bl, El, E2 og E3 skal det utarbeides detaljreguleringsplan for hvert enkelt felt. Hvis delfelt AS skal bygges ut til annet enn frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for dette delfeltet. 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 formingsrettleder for felt B-D.

- Teknisk plan for vei, VA og overvannshåndtering skal inkludere offentlige veier, fortau, *gl*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 (utornhusplan) 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.
- Formingsrettlederen skal gi retningslinjer for bygningenes form, materialbruk og farger samt utstyr og elementer i de ubebygde områdene, både private, felles og offentlige.
- Formingsrettleder og tekniske planer skal utarbeides av fagkyndige og teknisk plan skal godkjennes av Klepp kommune før rammesøknad gis.

§ 2.3 Kulturminner

Det skal være kjent for de som utfører arbeid i området at det ikke må foretas fysiske inngrep i områdene som omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø og båndlegging kulturminner uten at det er avklart med Rogaland fylkeskommune.

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 anleggsstart for området kan godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativenergi være avklart. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

§ 2.5 Lek og opphold

Areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulik bruk for alle aldersgrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet. Lekeplassen skal være godkjent av kommunen før opparbeidelse.

I boligområdene skal det være gode gangforbindelser til grønnstruktur og lekeplasser. Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold.

§ 2.6 Universell utforming

Prinsipp for tilgjengelig bolig skal legges til grunn for planlegging og utbygging. Det vil si at samferdselsanlegg, grønnstrukturer, gangstier og andre fellesarealer blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig.

For delområdene B-E stilles det krav om at 15 prosent av eneboliger, rekkehus og fire-mannsboliger skal utformes som forberedt for universell utforming iht. NS 11001-2 (eller en tilsvarende nyere standard). I tillegg stilles det krav om at 35 prosent av eneboliger, rekkehus og fire-mannsboliger skal utformes som tilgjengelige boliger iht. gjeldende teknisk forskrift.

Disse boligenes plassering skal fastlegges i detaljregulering for felt El - E3. For feltene B, C og D er det stilt krav om hvor mange boenheter som skal opparbeides som tilgjengelige boliger for hvert delfelt under§ 4.2.1, 4.2.2 og 4.2.3.

Minimum 5 % av parkeringsplasser i fellesanlegg 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. I plankartet er det regulert støyskjermer i B3 og Cl. Det tillates mindre endring i plassering og lengde på nevnte støyskjermer. Endelig plassering og høyder av støyskjermer skal dokumenteres ved rammesøknad.

§ 2.8 Parkering

Innenfor planområdet skal det legges til rette for at:

- Eneboliger og rekkehus skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser.
- Firemannsboliger og leiligheter skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplasser. For felt C1 kan det etableres maksimum 1,3 biloppstillingsplasser per bolig.
- Minimum 3 sykkelparkering per boenhet.

§ 2.9 Plassering av bygg

Der byggegrenser ikke er vist, er denne sammenfallende med tomtegrensen. Topp tak skal måles fra topp gulv i nederste boligetasje. Høydeplassering av bygg og veier kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse for best mulig terrengtilpasning.

§ 2.1O Tekniske anlegg

Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Nettstasjoner og tekniske anlegg kan plasseres i offentlig areal, uteoppholdsareal og friområder.

Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som er tilpasset bebyggelsen og terrenget.

§ 2.11 Håndtering av overvann

Det skal for området som helhet og for det enkelte delfelt vurderes tiltak for lokal overvannshåndtering evt. som en kombinasjon av åpen og lukket løsning. Planer skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Klepp kommune.

Tiltak for fordrøyning kan legges inn i regulerte friområder.

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

Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder for felt A og D.

§ 3.1 Boligbebyggelse - frittliggende boligbebyggelse (Felt A1-A8)

Områder regulert til frittliggende boligbebyggelse omfatter eksisterende boliger. Området er inndelt i tomtegrenser, og det tillates en bolig per tomt. Dersom en ønsker å legge til rette for flere boliger stilles det krav om detaljreguleringsplan.

§ 3.2 Boligbebyggelse - konsentrert boligbebyggelse (Felt E1-E3)

Boligtetthet og byggehøyder skal endelig bestemmes i detaljreguleringsplan. Det tillates tettheter i henhold til tabell under.

Delfelt	Areal (daa)	Boliger/ dekar	Min. antall boenheter	Maks. antall boenheter
El	15,7	3 - 5	47	79
E2	10,3	3-5	31	52
E3	24,1	3-5	72	121
Sum	**50,8**	**3-5**	**150**	**252**

§ 3.2.1 Atkomstforhold

Delfelt El og E3 skal ha adkomst fra o_Vl .

Delfelt E2 tillates med kjøreatkomst fra o_V19.

Delfelt El og E3 kan få adkomst fra o_Vl9 i en midlertidig periode, men det tillates en maksimal belastning fra El, E2 og E3 på 52 boenheter.

§ 3.3 Lekeplasser (kvartalslekeplasser)

Kvartalslekeplasser skal opparbeides etter godkjent teknisk plan.

- o_KL1 - kvartalslek
- o_KL2 - kvartalslek. Plasseringen av o_KL2 kan endres når felt El og E3 detaljreguleres, dersom det kan dokumenteres bedre plassering.
- o _KL3 - kvartalslek og ballplass.

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

Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder for felt B, C og D.

§ 4.1 Fellesbestemmelser for felt B, C og D - DETALJPLAN

§ 4.1.1 Utnyttelse

Oppgitt maks BRA for boenhetene er eksklusive carport/garasje, utvendige boder, terrasse/balkonger og biloppstillingsplasser.

§ 4.1.2 Utforming

Hvert delfelt skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming. Det vil si at alle boliger innen ett delfelt skal ha felles takløsning, lik taktekking, lik hovedkledning og vinduer (eks. stående kledning).

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

Det skal søkes om samlet byggetillatelse for hvert delfelt. Søknaden skal vise carport/garasje med eventuell takterrasse, bod, levegger og søknadspliktige terrasser sammen med boligen, selv om disse ikke føres opp samtidig. Det kan tillates takterrasse på steder hvor dette synes

formålstjenelig, og ikke er til stor sjenanse for naboer. En konkret vurdering vil bli foretatt av byggesaksavdelingen i hvert enkelt tilfelle.

Levegger kan settes i grense og skal være like innenfor de respektive delfeltene. Maks høyde for levegger er 1,8 meter.

Takutstikk fra bolig tillates inntil 0,4 meter over naboeiendom (innenfor planområdet).

Balkonger, trapper og trapperom/heisrom kan overskride byggegrense med inntil 1.8 m, så fremt det ikke kommer i konflikt med avstandskrav til kjøreveg og siktsone.

§ 4.1.3 Carport/garasje, sportsbod

Carport/garasje og sportsbod tillates oppført utenfor byggegrensen dersom ikke annet er spesifisert under bestemmelsene for det gjeldende delfelt.

Der garasje plasseres vinkelrett på offentlig vei, skal det være en avstand på min 5 meter.

For carport/garasje tillates en avstand på min 2 meter dersom vegger avsluttes min. 5 m fra vei.

Parallelt med vei skal avstanden mellom carport/garasje og gangvei være minimum 1 meter.

Maks høyde på carport/garasje skal ikke overskride høyde på 1 etasje i bolig. Rekkverk og eventuell takterrasse på carport/garasje kan overskride denne høyden med opptil 1 m.

Felles carporter/garasjer skal gis en åpen løsning uten skillevegger mellom hver plass.

Det tillates sportsboder på inntil 10 m^2 BRA per tomt. Sportsboden kan integreres i carport/garasje eller som en aktiv del av boligkonseptet. Henger sportsboden sammen med carport/garasje, kan boden ha samme høyde som denne.

§ 4.1.4 Byggehøyder

Mønehøyder og gesimshøyder regnes fra topp gulv 1. etasje der ikke annet er oppgitt. Det betyr at alle parkeringsanlegg, eventuelle sokkeletasjer og lignende kommer utenom. Høydene kan justeres med inntil +/- 0,5 m for tilpasning til tekniske planer.

For bebyggelse type 1 gjelder følgende byggehøyder:

- For saltaksløsning er maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 9,5 m.
- For flatt tak er maks høyde 7 m.
- For pulttak er maks laveste gesims 6,5 m og maks høyeste gesims 8,5 m.

For bebyggelse type 2 gjelder følgende byggehøyder:

- For flatt tak er maks høyde 13 m.

For bebyggelse type 3 gjelder følgende byggehøyder.

- For flatt tak er maks høyde 10 m.

§ 4.2 Boligbebyggelse - konsentrert boligbebyggelse (felt B, C og D)

§ 4.2.1 - Felt B1 – B19

Felt	Type bolig	Antall enheter	Maks BRA (m2)	Bebyggelses-type*	Krav tilgjengelig bolig (antall enheter)	Krav forberedt for tilgjengelig bolig. (antall enheter)
Bl	Enebolig i rekke	6	840 m²	1	6	
B2	Firemannsbolig	4	315 m²	1	2	2
B3	Leiligheter og firemannsboliger	L: 51 Firemannsb.: 12	6300m² +960 m²	L: 2 Firemanns: 1	L: 51 Firemannsb: 6	6
B4	Rekkehus	4- 6	784 m²	1		3
B5	Rekkehus	4	532 m²	1		
B6	Enebolig	2	520 m²	1	2	
B7	Firemannsbolig	6	480 m²	1	3	
B8	Rekkehus	2-4	338 m²	1		
B9	Rekkehus	5-7	756 m²	1		
Bl0	Rekkehus	5	656 m²	1		
Bl 1	Rekkehus	3-4	482 m²	1		
Bl2	Rekkehus	2-4	338 m²	1		
Bl3	Rekkehus	4-6	660 m²	1		
Bl4	Rekkehus	4-5	604 m²	1		
B15	Rekkehus	4	470 m²	1		
Bl6	Rekkehus	2-3	282 m²	1		
Bl 7	Rekkehus	5-7	706 m²	1		
B18	Rekkehus	4	542 m²	1		
Bl9	Enebolig i rekke	3	560 m²	1	4	
B20	Enebolig i rekke	2	280 m²		2	
Sum		**140-149**			**75**	9

* Det vises til bebyggelsestyper angitt i § 4.1.4

I forbindelse med delfelt Bl skal det legges til rette for gang- og sykkelforbindelse fra V12 til regulert g/s-vei som går parallelt med gnr. 18 bnr. 445. Nevnte gang/sykkel forbindelse skal ikke berøre hensynssone H730_2.

Felt B3 består av delfelt B3a og B3b i plankartet. Det tillates ulik utbyggingstakt for delfelt B3a og B3b. Delfelt B3b og f_P9 kan beholdes som eksisterende situasjon eller bygges ut/etableres på et senere tidspunkt. I forbindelse med detaljering av delfelt B3a skal det etableres offentlig gangforbindelse fra f_P4 til f_R1. Innenfor bestemmelsesområde i B3a tillates det etablert rampe ned til parkering under bakken.

Vertikalnivå 1 (parkeringskjeller) er delt inn i to delfelt, f_SPAa og f_SPAb. Det tillates ulik utbyggingstakt for disse feltene og F_SPAa skal bygges ut samtidig med delfelt B3a og f_SPAb kan etableres på et senere tidspunkt, knyttet opp mot utbyggingen av delfelt B3b.

Det skal etableres to sandlekeplasser innenfor felt B3. Sandlekeplassene skal være minimum 150 m2 og skal plasseres slik at de har minimum 50 prosent sol kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv. I tillegg skal lekeplassene har tilfredsstillende støyforhold.

I felt B3 skal det opparbeides en støyskjerm innenfor annen veggrunn f_AVG1 og f_AVG2. Krav til etablering av støyskjerm er knyttet til rekkefølgebestemmelser i detaljregulering for Tjøtta B29 basert på støyrapport.

Boliger forberedt for tilgjengelig bolig skal tilrettelegges for løfteplattform for senere montering på utsiden av bolig. Boligene skal ha samme tilgjengelighet som boliger i 1. etasje etter montering av løfteplattform.

§ 4.2.2 - Felt C1 - C6

Felt	Type bolig	Antall	Maks BRA (m^2)	Bebyggelses-type*	Krav tilgjengelig bolig (antall enheter)	Krav forberedt for tilgjengelig bolig. (antall enheter)
Cl	Leiligheter	46 - 48	5300 m^2	2	36	
C2	Enebolig	1	150 m^2	1	1	
C3	Enebolig i rekke	2	280 m^2	1	2	
C4	Enebolig i rekke	5	700 m^2	1	5	
es	Firemannsbolig	24	1920 m^2	1	12	12
C6	Enebolig i rekke	8	1120 m^2	1	3	
SUM		**86 - 88**			**59**	**12**

* Det vises til bebyggelsestyper angitt i § 4.1.4

C1
C1 skal utbygges som vist på plankart datert 01.06.2023 med boliger fordelt på tre felt med tilhørende parkering, gangstier, gatetun og grøntarealer.

BB1-C og BB2 C kan bebygges med firemanns og seksmannsboliger hver med 10 leiligheter.
Til sammen 10 boenheter innenfor BB1-C og BB2 C skal utføres som tilgjengelige boliger.
Maks BRA BB1-C: 1000m2
Maks BRA BB2-C: 1000m2
Boligene skal ha pulttak eller saltak maks takvinkel 30 grader.
For BB1-C er maks gesimshøyde mot vest 9 meter og mot øst 6 meter.
For BB2-C er maks gesimshøyde mot sør 9 meter og mot nord 6 meter. I tillegg er maks gesimshøyde i gavl mot øst 6 meter.
Boligene BB1-C og BB2-C har felles parkering på f_P10 og sportsboder på f _ABA 1, f_ABA2 og f_ ABA3.
Balkonger tillates å overstige byggegrense mot vest og sør med 2,4 meter.

BB3-C kan bebygges med boligblokk med mellom 26 og 28 boenheter.
Maks BRA 3300m2
Blokken kan bygges i 4 etasjer.
Boligene i BB3-C skal ha parkering i felles parkeringskjeller f_SPA-C under bebyggelsen, med 1 plass pr bolig. P kjeller kan i tillegg inneholde boder og sykkelparkering.
Balkonger tillates å overstige byggegrense mot vest og sør med 2,4 meter.

For felt C1 kan det etableres maksimum 1,3 biloppstillingsplasser per bustad.

Det skal etableres en sandlekeplass innenfor felt C1. Sandlekeplassene skal være minimum 150 m2 og skal plasseres slik at de har minimum 50 prosent sol kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv. I tillegg skal lekeplassene har tilfredsstillende støyforhold.

Gangvei f_GV1 skal opparbeides med variert, permeabelt dekke og grøntområde f_UTE 1, 2 og 3 skal opparbeides med lekeplass og som uteoppholdsareal. Gatetun og grøntarealene er felles for boligene BB1, BB2 og BB3.

§ 4.2.3 - Felt D1 - D5

Felt	Type bolig	Antall	Maks BRA (m^2)	Bebyggelses-type *	Krav tilgjengelig bolig (antall enheter)	Krav forberedt for tilgjengelig bolig. (antall enheter)
Dl	Rekkehus	5	540 m^2	1	2	
D2	Rekkehus	4	480 m^2	1	2	
D3	Rekkehus	8	1010 m^2	1	I	3

D4	Rekkehus	3	352 m^2	I	2	
	Sum	**20**			7	**3**

* Det vises til bebyggelsestyper angitt i § 4.1.4

Det må etableres en privat midlertidig pumpestasjon for spillvann for felt D, som pumper spillvannet fra Dl-D4 opp i Gjærsmyrveien.

§ 4.3 Renovasjonsanlegg

Det skal tilrettelegges for nedgravde avfallscontainere med følgende områder avsatt til de ulike delfelt. Anleggene skal utformes iht. prinsippene om universell utforming.

- f_R1 er felles for Bl-B20.
- f_R2 er felles for Cl-C6 og Dl-D4
- f_R3 er felles for felt El og E3.

§ 4.4 Trafo

Det tillates etablert nettstasjon/trafo innenfor felt T. Nettstasjon skal etableres på bakkenivå med tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Nettstasjon skal ha direkte adkomst fra f_P5 hele døgnet for stor lastebil.

§ 4.5 Uteoppholdsareal

- f_Ul skal være felles for A6.

§ 4.6 Lekeplasser

Sandlekeplassene skal legge til rette for lek for de minste barna. Lekeplassene skal ha god tilgjengelighet fra offentlige areal. Det skal utarbeides en overordnet plan for lekeplassene innenfor hvert felt, slik at lekeplassene kan sees i sammenheng og supplere hverandre med forskjellige aktiviteter og utstyr. Planen skal utformes av fagkyndig og godkjennes av Klepp kommune før opparbeidelse. Planene skal som et minimum vise terreng, belegg, lekeutstyr, beplantning, møblering og øvrige materialbruk. Sandlekeplasser skal opparbeides etter godkjent teknisk plan.

- F_Ll , F_L2, F_L3 og F_L4 er felles for felt B
- F_L5 er felles for felt E og D
- F L6 er felles for felt D.
- F L7 er felles for felt C.

§ 5.0 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 kan opparbeides i etapper, etter hvert som området bygges ut.

Tekniske planer for tiltak langs fylkesvegnettet skal sendes til Statens vegvesen for gjennomgang.

§ 5.1 Kjøreveg

Interne adkomstveier skal utformes etter «shared space» prinsippet, hvor flere trafikkformer er blandet og benytter samme areal. Adkomstveiene utføres som en sammenhengende flate i samme materiale, uten markerte inndelinger til de ulike trafikantene.

Adkomstveiene er regulert S meter bredde. I adkomstveien kan det etableres trær langs veien som skal tilføre grønt i gatebilde og samtidig fungere som et fartsreduserende tiltak. Nyttes denne løsning, skal trærne plantes i plantekasser som har en bredde på 2 meter, slik at det er 3 meter fri kjørebane. Lengden på plantekassene kan variere, men det skal sikres at det er tilstrekkeligjord til mellomstore trær.

Samleveg Vl bygges ut etappevis tilsvarende boligutbyggingen. Det tillates etablert midlertidige snuhammer på samlevegen når den er bygget en etappe og ikke helt ferdigstilt. Når vegen er ferdigstilt skal det etableres en snuhammer i forbindelse med felt E3.

f_V20 er felles avkøyrsel for A7 og offentleg friområde o_FR5.

§ 5.2 Gang- og sykkelveier

Følgende gang- og sykkelveier skal opparbeides som turstier med grus: O_GS3 fra O_Vl til O_GV4, O_GS4, o_GS5 fra o_GS4 til o_V4 og O_GS7.

§ 5.3 Parkeringsplass

Det kan etableres carporter innenfor felt som er markert med c på plankartet. Minimum fem prosent av parkeringsplassene i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

- F_Pl er felles parkering og gjesteparkering for delfelt B8 og B9.
- F_P2 er felles parkering og gjesteparkering for delfelt Bl2 og B13.
- F_P3 er felles parkering og gjesteparkering for delfelt Bl6 og B17.
- F_P4 er felles parkering for firemannsboliger i felt B3 og felles gjesteparkering for felt B8, B9, Bl2, Bl3, Bl6 og Bl 7.

- F_ P5 er felles gjesteparkering for felt B8, B9, B12, B13, Bl6 og B17.
- F_P6 er felles parkering for felt C5 og gjesteparkering for felt C1 og C5.
- F_P7, f_P8 og f_P9 er felles gjesteparkering for delfelt B3.
- F_P10 er felles parkering for delfelt C1. 20 av plassene er forbeholdt boligene i BB1 og BB2. Resten er felles gjesteparkering for BB1, BB2 og BB3. Det tillates å bygge tak over parkeringsplassene innenfor byggegrense vist på P10.

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

§ 6.1 Friområder

Områdene som er regulert til friområde er offentlige. Det skal utarbeides grøntplan for områdene som skal godkjennes av Klepp kommune.

Innenfor regulert friområde tillates det etablert kvartalslekeplasser, ballplass, lekeplasser og andre utendørsaktiviteter. Ved utforming av tiltak i friområdet skal det tas hensyn til eksisterende terreng og landskap.

Innenfor felt O_FR2 (men utenfor H730_1 og H570_1) skal det etableres en kvartalslek som er utformet som en naturlekeplass tilpasset landskapet. Utformingen av lekeplassen skal avklares i samråd med fylkeskommunen iht.§ 7.4.

Hovedgangforbindelsen gjennom FR-1 - FR-3 samt gangforbindelser fra boligområdene til denne skal ha en universell utforming.

Det tillates at lokal håndtering av overvann/fordrøyningsanlegg kan etableres i områder regulert til offentlig friområde. Planer for dette skal godkjennes av Klepp kommune før igangsettelsestillatelse kan gis.

Langs gang/sykkelvei o_GS6 som krysser Eskeren skal det legges til rette for forskjellige opplevelser på landskapets premisser, eksempelvis ved å etablere forskjellige sitteplasser, benytte belysning, beplantning m.m.

§ 6.2 Felles grøntområde

Felles grøntområdet G**1** og G2 skal opparbeides i sammenheng med delfeltene Dl-D4.

Områdene skal inngå i tekniske planer. Det kan plasseres nødvendige tekniske anlegg som for eksempel ledningsanlegg, energistasjoner og pumpestasjoner i disse områdene. Områdene utsettes for minst mulig inngrep i anleggsfaser og verdifulle elementer skal inngå i planene.

§ 7.0 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 Hensynssone grønnstruktur- 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.

§ 7.3 Båndlegging kulturminne

Kulturminnet ID 5292 og ID 44333 (markert med feltnavn H730_1 og H730_2) er båndlagt etter lov om kulturminne. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til bevaring fornminner. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jfr lov om kulturminner. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendringer.

Før anleggsarbeid igangsettes skal område H730_1 markeres med anleggsgjerde slik at de nærliggende

automatisk freda kulturminnene med fysisk adskilles fra anleggsområdet.

§ 7.4 Bevaring kulturmiljø

Alle tiltak innenfor området (markert med feltnavn H570_1) må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner§ 3. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller større anlegg innenfor området. Det forutsettes videre at evt. mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggendeautomatisk freda kulturminner.

Før anleggsarbeid igangsettes skal område H570_1 markeres med anleggsgjerde slik at de nærliggende automatisk freda kulturminnene med fysisk adskilles fra anleggsområdet. Plassering av anleggsgjerde og etablering av tilgrensende veier, renovasjonsanlegg, kvartalslek, gangveier m.m. skal avklares i samråd med fylkeskommunen slik at inngrep i nevnte området blir minst mulig.

§ 8.0 BESTEMMELSESOMRÅDE (pbl. § 12-7)

§ 8.1 Krav om nærmere undersøkelser/overvåkning og klargjøring av virkninger Tiltakihenholdtilplanenkangjennomføres. Kulturminnet ID 160857 og 160858 (markert som bestemmelsesområde # 1 og bestemmelsesområde # 2) erallerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterliggere vilkår forbundet med dispensasjonen.

§ 9.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Rekkefølgebestemmelser for felt B-E

1. Grøntplan skal være godkjent før utbygging kan starte.
2. Alle bygg og uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Støytiltak skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene, og uteoppholdsareal iht. T-1442.
3. Før innflytting skal felles lekeplasser, veger, gang- og sykkelveger og parkering være etablert innenfor det aktuelle delfeltet.
4. Undergang nord for rundkjøringen fv.44 x Nordlysveien og undergang under Eskervegen skal begge være etablert før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.
5. Det skal byggast forbindelse mellom gangveg frå undergang under Jærvegen til leikeplass på gbnr. 18/408.
6. Samleveg o_Vl med tilhørende gang- og sykkelvei kan bygges ut gradvis, men det skal til en hver tid være tilfredsstillende snuhammer for renovasjonsbil. Ved etablering av felt E3 skal det etableres en permanent snuhammer (for liten lastebil) i enden av o_V1.

§ 9.2 Rekkefølgebestemmelser for felt B og C

1. Fortau o_Fl skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for felt B.
2. o_FR2 med kvartalslek skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt B.
3. Ballplass innenfor o_KL3 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for felt C.
4. Det skal legges til rette for gang- og sykkelforbindelse fra o_V12 til regulert gis-vei som går parallelt med gnr. 18 bnr. 445 før det kan gis brukstillatelse innenfor delfelt B1.
5. Det skal etableres ny adkomst for gnr. 18 bnr. 259 iht. planforslaget før boligens eksisterende adkomstvei kan fjernes.
6. Fortau, o_F2, skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for felt C.
7. o_GS5 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt C.

§ 9.3 Rekkefølgebestemmelser for felt D

1. f_L5 og f_L6 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt D.
2. o_FR2 med kvartalslek skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt D.

3. o_GS4 og o_GS5 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt D.
4. Ballplass innenfor o_KL3 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt D.

§ 9.4 Rekkefølgebestemmelser for felt E

1. Nytt VA-anlegg langs Eskeren til kommunalt nett skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt El -E3.
2. Friområdet, o_FRI, og o_GS3 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt E3.
3. Friområdet, o_FR4, skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt El og E2.
4. Kvartalslek, o_KLl, skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt E3.
5. Kvartalslek, o_KL2, skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt E2.
6. Fortau, o_F3, skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt E2.
7. G/S-vei, o_GS8, skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt El og E2.
8. Det må etableres et sikkert krysningspunkt over fv. 251 i området ved o_F3 før det kan gis brukstillatelse for mer enn 40 boliger innenfor E2 og E3.
9. Kvartalslek innenfor o_KL4 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt El og E3

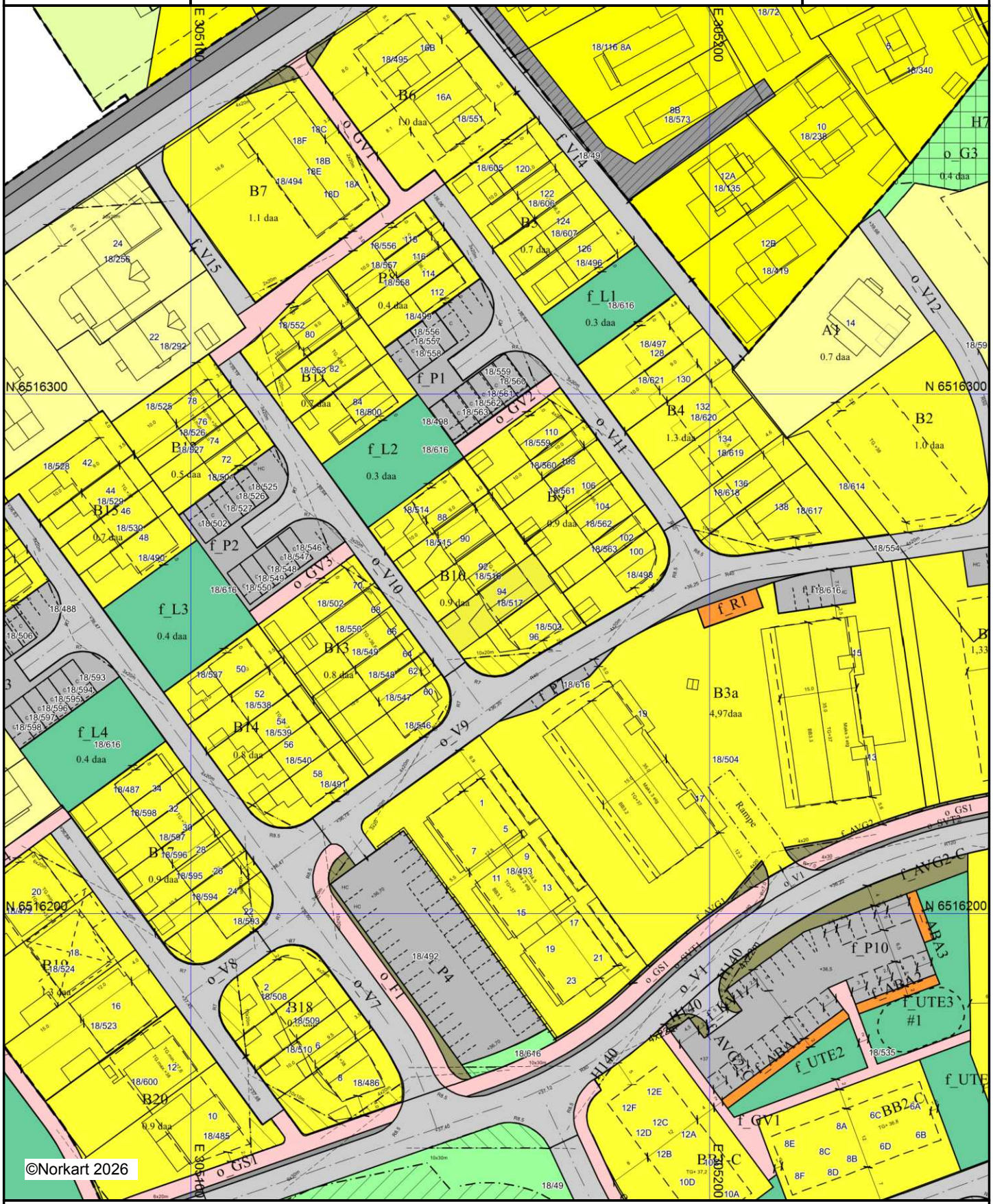
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 18/517
Adresse: Tjøttamarka 94
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985
- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le
- Parkbelte i industristrok
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-
- Bustader - frittliggjande småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Bustader - blokker
- Barnehage
- Andre typar bygningar og anlegg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteopphaldsareal
- Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplassar

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

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)
- Sikringsone - Frisikt
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bandlegging etter lov om kulturminne

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)
- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringssonegrense
- Angittomsyngrense
- Bandleggingsgrense noverande
- Føresegnsgrense
- Regulert høgde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Byggjegrense
- Bygningar som inngår i planen
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/avstandslinje
- Vegstengning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Klepp kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 18/517
Adresse: Tjøttamarka 94
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Kommuneplan for Klepp 2022-2033
Planbestemmelsar og -retningslinjer

Innhald

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

§ 3.3 Område for bustader 9
Private uteopphaldsareal 9
Felles uteopphaldsareal 9
§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse 9
§ 3.5 Område med sentrumsformål 10
§ 3.6 Område for næringsbebyggelse 10
§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing 11
§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum 11
§ 3.9 Fortetting 11
§ 4 Grønstruktur 11
§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv 12
§ 5.1 Byggetiltak 12
§ 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område 12
§ 5.3 Matjord 12
§ 5.4 Massefylling 12
§ 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne 12
§ 6 Folkehelse og universell utforming (pbl §§ 3-1, pkt. f og 11-9, pkt. 5) 13
§ 7 Barn og unge sine interesser (pbl. §§ 1-1,11-9, pkt. 5) 13
§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag 13
§ 9 Omsynssoner 14
Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane 15
RETNINGSLINJER 16
Bygging og lokalisering av driftsbygningar 16
Bruksrasjonalisering 16
Tilleggsnæringar i landbruket 17
Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom 17
Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelte tun 17
Omsynssoner 18
Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum 19
Område 1 - Området mellom fv 44, Kleppelundvegen, K. K. Kleppes veg og Solavegen. 19
Område 2 - Området mellom Jærvegen, Idrettsvegen, Klepp stadion og område 3 19
Område 3 – Området mellom område 2, Jærvegen og Klepp stadion 19
Område 4 - Området mellom Stasjonsvegen, Jærvegen, Adolf Hattelands veg og bustadområdet i Smievegen 20

Område 5 - Området mellom Jærvegen, Skulevegen og Kyrkjebakken og parkeringsplassen ved Jæren sparebank.....20
Område 6 – Området mellom Prestevegen, Skulevegen, Jærvegen og Jæren sparebank 20

BESTEMMELSAR

§ 1 Forholdet til eksisterande kommunale arealplanar

§ 1. 1 Planar som gjeld vidare

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

§ 1. 2 Planar som blir oppheva

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

§ 1. 3 Forholdet til jordlova

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

§ 1.4 Bestemmelsar som gjeld for tomteplan Toreskogen 2

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

På området skal det berre oppførast frittliggande einebustader.

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

§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen

§ 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad

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

§ 2.2 Krav om regulering

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

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

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

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

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

§ 2.3 Fritidsbustader og campingplassar

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

Fritidsbustader som ligg i eller grensar til område verna etter naturvernlova eller som ligg nærare enn 50 m frå vassdrag, kan ha eit maksimumsareal på 75 m^2 BYA inkludert overbygd terrasse, uthus og garasje og maksimal mønehøgd på 4,5 meter. Fritidsbustader elles kan ha eit maksimumsareal på 120 m^2 BYA inkludert overbygd terrasse, uthus og garasje og ei maksimal mønehøgd på 5 meter. Levegg kan tillatast på eit område på 3x3 meter inntil fritidsbustaden. Maksimal høgde på levegg er 1,8 meter. Avstand frå eigedomsgrense skal ikkje vere mindre enn 3 meter.

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

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

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

§ 2.5 Vatn og klimatilpassing

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

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

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

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

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

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

§ 2.6 Sikkerheit mot flaum

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

§ 2.7 Støy

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

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

§ 2.8 Kulturminne

<u>Automatisk freda kulturminne</u>

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

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

<u>Nyare tids kulturminne</u>

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

§ 2.9 Infrastruktur

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

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

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge

Bustadbygginga kan tidlegast starte opp slik:

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

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

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

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

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

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

§ 3.2 Fellesbestemmelsar for område for bebyggelse og anlegg

Utnyttingsgrad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Næringsbygg for kontor, kjøpesenter, forretning og tenesteyting skal ha maksimum 0,9 parkeringsplassar for bil pr. 100 m^2 golvareal.

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

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

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

Parkering for sykkel
Det skal vere minimum 3 sykkelparkeringsplassar pr. bueining.

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

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

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

Mobilitetsplan
Det skal utarbeidast mobilitetsplan i forbindelse med detaljregulering ved verksemder med meir enn 50 tilsette eller et BRA større enn 1000 m^2.

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

Utandørs møtestader
Utforming av utandørs møtestader skal ta utgangspunkt i følgande:

Type areal	Utløysande tal	Dekker inntil	Min. størrelse	Anbefalt maks avstand til bustad
Møteplass for alle (sandleikeplass)	4 bustader	25 bustader*	150 m^2	50-70 meter**
Nære utandørs møtestader	25 bustader	200 bustader	1500 m^2	150 meter
Ballfelt	150 bustader	600 bustader	2500 m^2	400 meter
Sentrale leikefelt	600 bustader	1200 bustader	6000 m^2	500 meter

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

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

§ 3.3 Område for bustader

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse

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

§ 3.5 Område med sentrumsformål

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

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

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

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

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

§ 3.6 Område for næringsbebyggelse

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

Næringsområde på Vasshus er plassert i næringskategori 3.

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

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

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

§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing

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

Nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m^2 bruksareal til handel og inntil 500 m^2 bruksareal til tenesteyting kan etablerast i eller i nær tilknyting til bustadområde.

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

§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum

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

§ 3.9 Fortetting

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

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

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

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

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

§ 4 Grønstruktur

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

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

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

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

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv

§ 5.1 Byggetiltak

Spreidd utbygging utanfor tettstadane er ikkje tillate.

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

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

Omsynet til biologisk mangfald skal vektleggast.

§ 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område

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

Erstatningsbustader, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterande lovleg etablert bustad kan tillatast med inntil 150 m^2 samla BYA i 100-metersbelte til vassdrag. Utanfor 100-metersbeltet kan bustader inntil 200 m^2 BYA tillatast.

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

§ 5.3 Matjord

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

§ 5.4 Massefylling

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

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

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

§ 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

§ 9 Omsynssoner

Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)

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

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

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

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

Støysone rundt Stavanger lufthamn Sola (H220)

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

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

Faresone flaumfare (H320)

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

Faresone ras- og skredfare (H310)

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

Framtidig trase ny fv 505 (H710)
Bandlagt areal i påvente av regulering av ny fv. 505. Tiltak som kan koma i konflikt med den nye vegen er ikkje tillate.

Bandlegging høgspenningsanlegg (H740)
Planar kan ikkje leggje føringar for bruk av areal innanfor omsynssona utan løyve frå netteigar. Tiltak er ikkje tillate innanfor omsynssona utan løyve frå netteigar.

Område for militær verksemd (H380)
Det kan ikkje tillatast faste anlegg eller installasjonar i sjø, så som akvakulturanlegg med fortøyingar, botninstallasjonar og liknande som er til hinder for forsvaret sin bruk av areala.

Område langs vassdrag (H560-2)
For verna vassdrag (Figgjo og Orre) skal dei rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag leggast til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet, jf. retningslinjer.

Område for bevaring av Kleppelunden (H540_6)
Område skal bevarast som park- og naturområde med høg kvalitet.

Bandlegging etter lov om kulturminne (H730_7)
Det er ikkje tillate å gjera tiltak eller arbeid innanfor desse områda utan løyve frå kulturminnemyndigheitene, jf. Kulturminnelova § 3 og § 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor områda vist som byggeområde (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone jf. Kml § 6, søkast bevart gjennom omsynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område-/detaljregulering. Det skal i samband med framtidig reguleringsarbeid utarbeidast skjøtselsplan for det arealet som blir avsett til omsynssone kulturminne innanfor planområdet.

<u>Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane</u>
Liste over gards- og bruksnummer i LNF-område som blir rekna som spredt bebyggelse etter pbl § 11-7 nr 5 b.

RETNINGSLINJER

Fortetting
For at deling av bygde bustadtomter skal kunne godkjennast, bør størrelsen på attverande og nye einebustadtomter ikkje vere mindre enn 400 m^2 netto tomteareal. For tomannsbustadar bør netto tomteareal ikkje vere mindre enn 600 m^2.

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

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

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

Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF)

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

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

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

Det kan tillatast garasje/uthus oppført i éin etasje på inntil samla 150 m^2 bygd areal (BYA) der dette kjem som erstatning før ein eller fleire eldre driftsbygningar.

Tilleggsnæringar i landbruket

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

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom

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

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelte tun

Ved frådeling av tun bør driftsbygningar rivast eller følgja tilleggsjorda.

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

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

Massefyllingar og masseuttak

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

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

Fritidseigedomar

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

Omsynssoner

Trasé for turveg (H540-5)

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

Karbonrike areal (H560-1)

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

Område langs vassdrag (H560-2)

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

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

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

Klasse 1: Vassdragsbelte i og nær byar og tettstader som har eller kan få stor verdi for friluftsliv.
Ein må unngå inngrep som vil vere til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar, fiske og tilkomst i og langs vassdraget.

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

Klasse 3: Vassdragsbelte som er lite påverka av moderne menneskeleg aktivitet, og derfor har stor opplevings- og vitskapeleg verdi.
Ein bør unngå alle former for inngrep og omdisponering av areal i vassdragsbeltet. Ein må søka å unngå alle former for inngrep som reduserer vassdraget sine naturkvalitetar, samt søka å oppretthalda vasskvalitet og naturleg vassføring.

Bandlegging etter lov om naturvern (H720_8)

Eigne vernebestemmelsar gjeld.

Bevaring kulturmiljø (H570_1)

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

KULA-område (H-570_2)

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

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

Inndeling i vassdragsklassar er vist i illustrasjonslag til arealdelen.

Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum

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

Moment som må løysast i reguleringsplan:

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

Område 2 - Området mellom Jærvegen, Idrettsvegen, Klepp stadion og område 3
Utviklingspotensial: Detaljhandel, tenester, kontor, bustader. Grønstruktur med vassflate/rennande vatn.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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

Område 3 – Området mellom område 2, Jærvegen og Klepp stadion
Utviklingspotensial: Detaljhandel, tenester, kontor, bustader. Grønstruktur med vassflate/rennande vatn.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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

Område 4 - Området mellom Stasjonsvegen, Jærvegen, Adolf Hattelands veg og bustadområdet i Smievegen.
Utviklingspotensial: Området kan utviklast med bustader der det er trelast i dag. Området som i dag er park og kollektivknutepunkt kan utviklast med bustader, detaljhandel og/eller tenester, eventuelt kontorfunksjonar.

Moment som må løysast ved regulering:

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

Område 5 - Området mellom Jærvegen, Skulevegen og Kyrkjebakken og parkeringsplassen ved Jæren sparebank
Utviklingspotensial: Høgare utnytting til bustad og kontor.

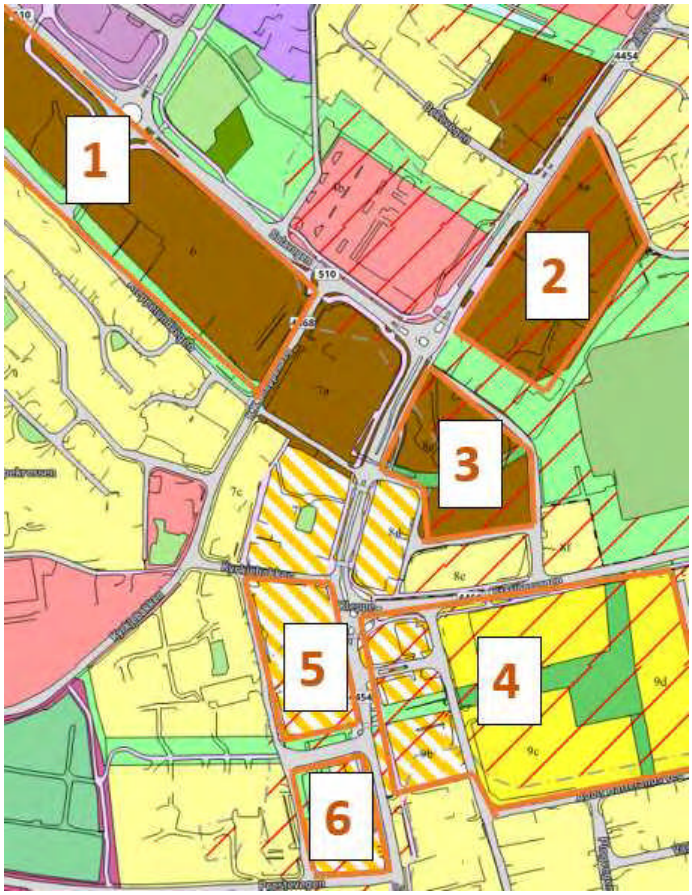
Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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

Område 6 – Området mellom Prestevegen, Skulevegen, Jærvegen og Jæren sparebank
Utviklingspotensial: Høgare utnytting til bustad og kontor. Mogleg byggetomt for næringsbygg på dagens parkeringstomt.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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



Kartskisse over inndeling i delområde i Kleppe sentrum

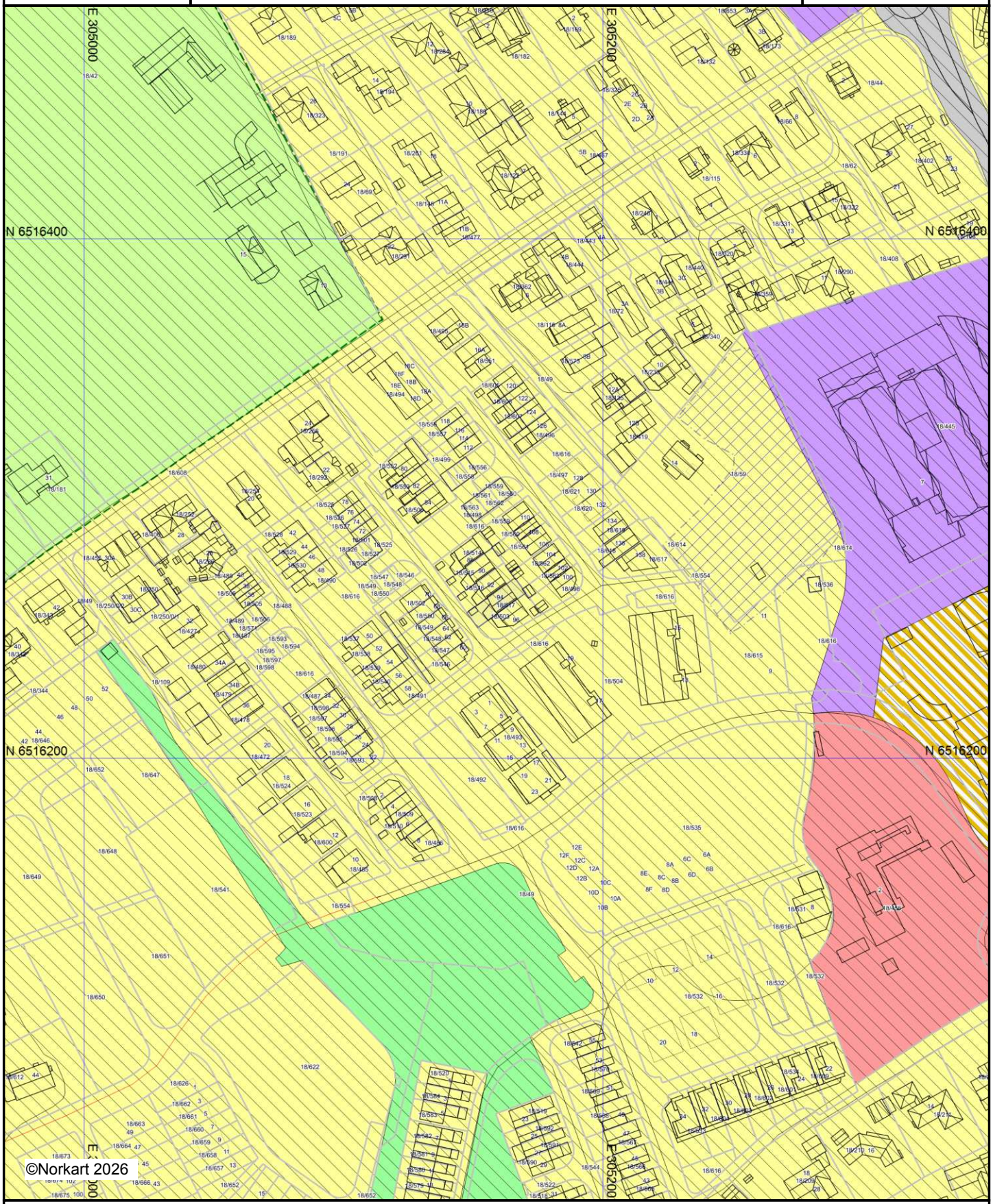
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 18/517
Adresse: Tjøttamarka 94
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7

- Bustader - noverande
- Bustader - framtidig
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Næringsbygningar - noverande
- Kombinert byggje- og anleggsformål - framtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

- Køyreveg - noverande

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

- Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o

- LNFR - areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

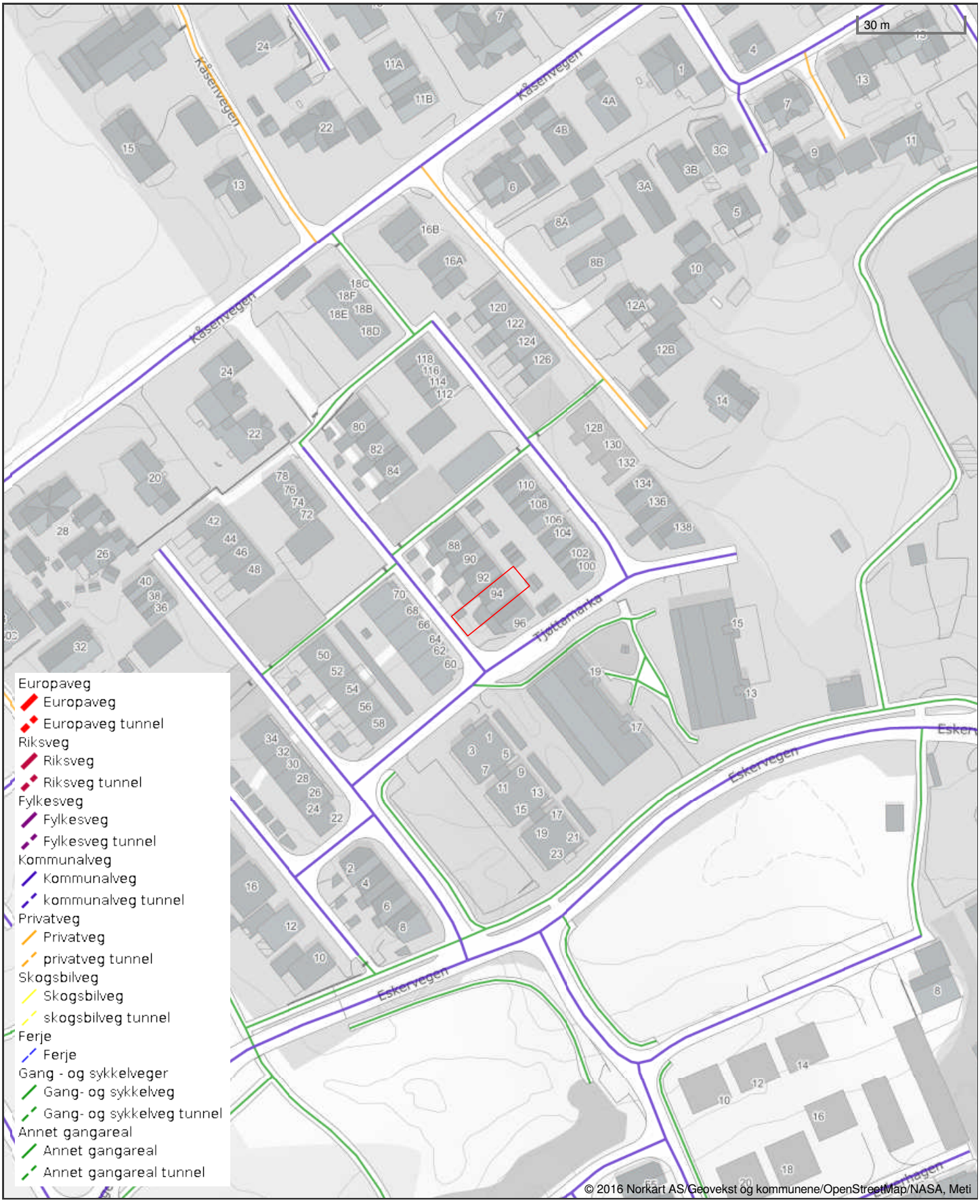
- Sikringssonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Mark agrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planen si avgrensing
- Grense for arealformål
- Hovudveg - noverande
- Samleveg - noverande
- Tilkomstveg - noverande
- Tilkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - noverande

Utskriftsdato: 04.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 18/517//



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

ambita

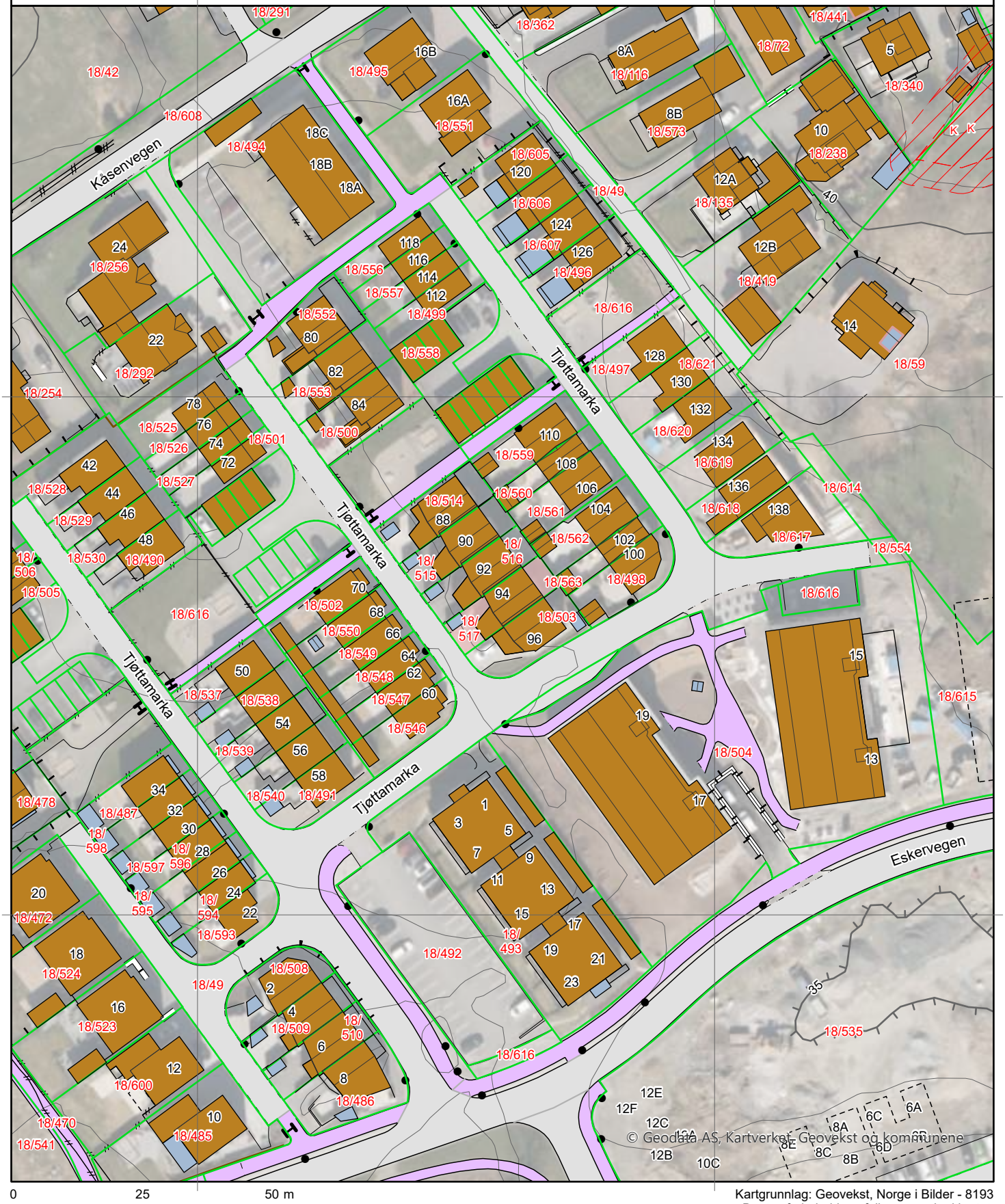
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/18/517/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2026



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: 1120/18/517/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2026



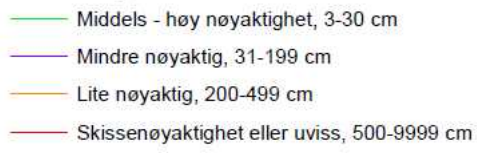
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

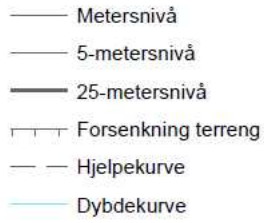


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Tjøttamarka 94

Nabolaget Tjøtta/Braut - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tu skule (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	11 min 5.4 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	14 min 8.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	7 min 2.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	12 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kåsen Linje 52, 58, 62, N94	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	19 min 1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	33 min 28.4 km
Stavanger Sola	29 min

BARNEHAGER

Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år... 139 barn	4 min 0.3 km
Markå barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.8 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kåsen	5 min
Coop Extra Bryne	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

M44	14 min
Vitusapotek M44	14 min
Bryne Vinmonopol	18 min

SPORT

Kåsen stadion	7 min
Tu skule	7 min
Robust Trening Bryne	18 min
EVO Bryne	21 min

«Det er ein triveleg plass nerme sjøen og med god luft rundt deg»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

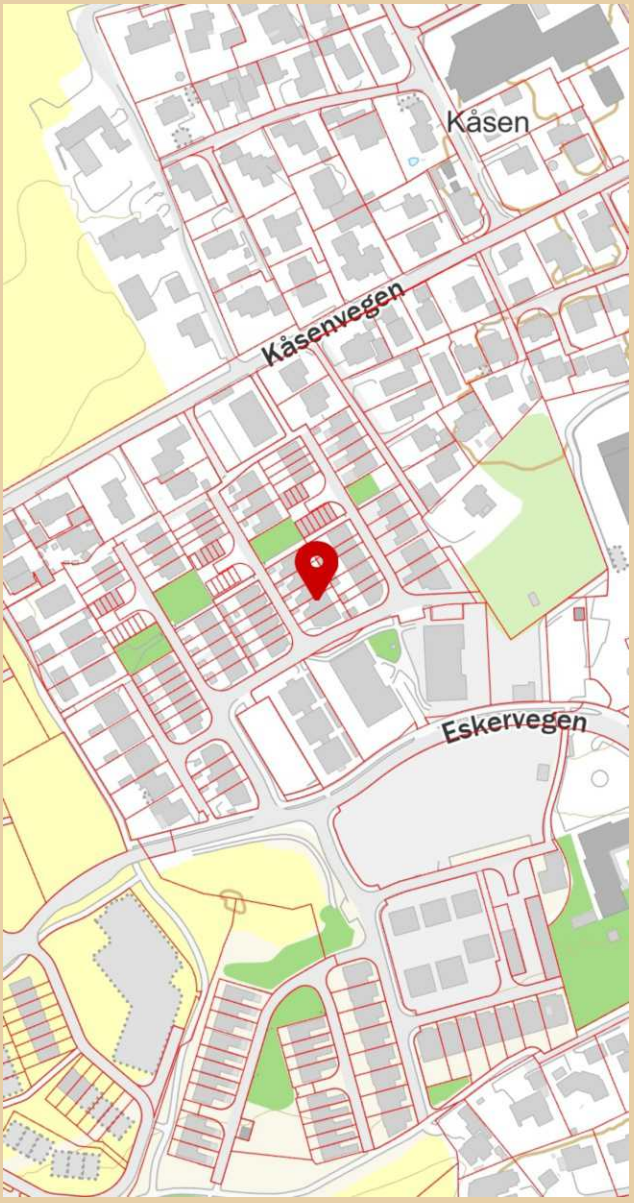
Gateparkering
Lett 85/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tjøttamarka 94

Nabolaget Tjøtta/Braut - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tu skule (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	11 min 5.4 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	14 min 8.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	7 min 2.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	12 min 7.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Shell Bryne	11 min
Uno-X Bryne	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kåsen Linje 52, 58, 62, N94	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	19 min 1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	33 min 28.4 km
Stavanger Sola	29 min

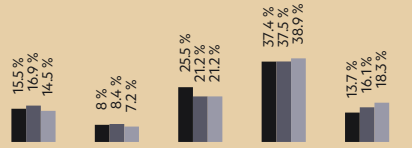
BARNEHAGER

Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 139 barn	4 min 0.3 km
Markå barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.8 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kåsen	5 min
Coop Extra Bryne	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tjøtta/Braut	1 018	428
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Kåsen stadion	7 min
Tu skule	7 min
Robust Trening Bryne	18 min
EVO Bryne	21 min

«Det er ein triveleg plass nerme sjøen og med god luft rundt deg»

— Sitat fra en lokalkjent

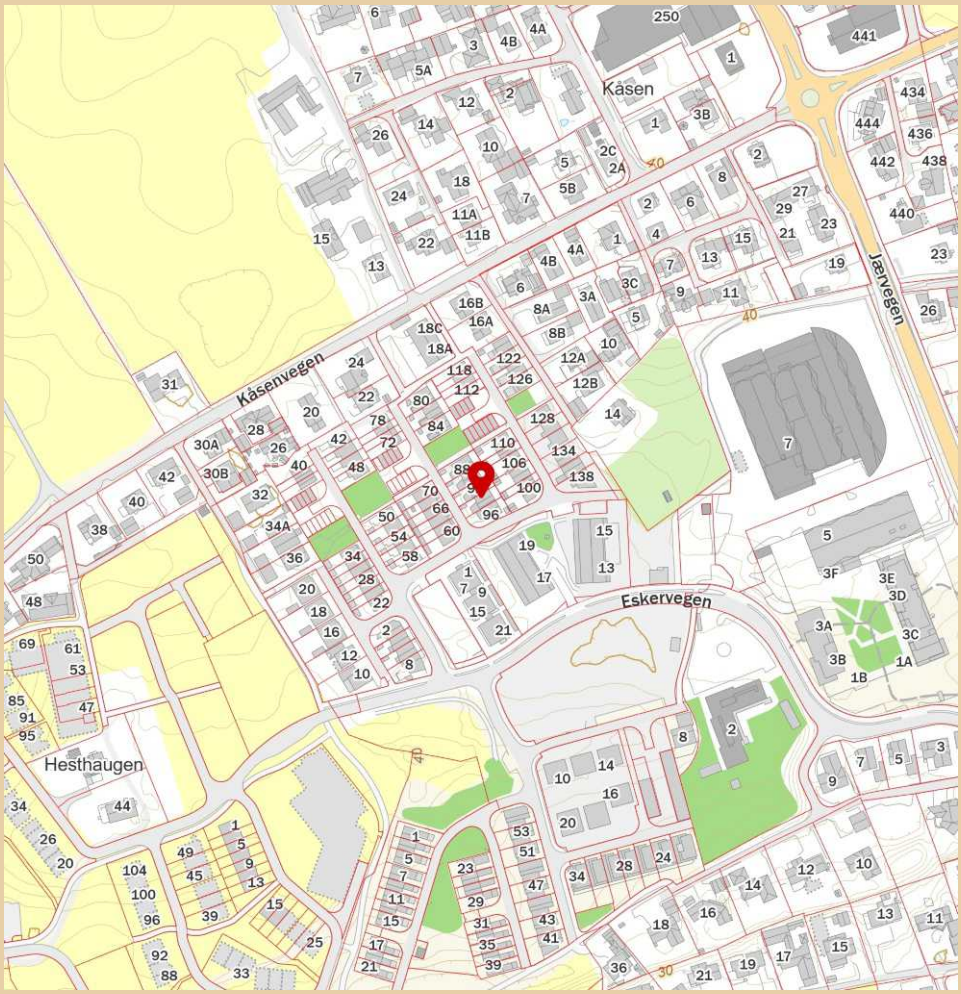
Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tjøttamarka 94

Nabolaget Tjøtta/Braut - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tu skule (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	11 min 5.4 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	14 min 8.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	7 min 2.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	12 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kåsen Linje 52, 58, 62, N94	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	19 min 1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	33 min 28.4 km
Stavanger Sola	29 min

BARNEHAGER

Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år... 139 barn	4 min 0.3 km
Markå barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.8 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kåsen	5 min
Coop Extra Bryne	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

M44	14 min
Vitusapotek M44	14 min
Bryne Vinmonopol	18 min

SPORT

Kåsen stadion	7 min
Tu skule	7 min
Robust Trening Bryne	18 min
EVO Bryne	21 min

«Det er ein triveleg plass nerme sjøen og med god luft rundt deg»

— Sitat fra en lokalkjent

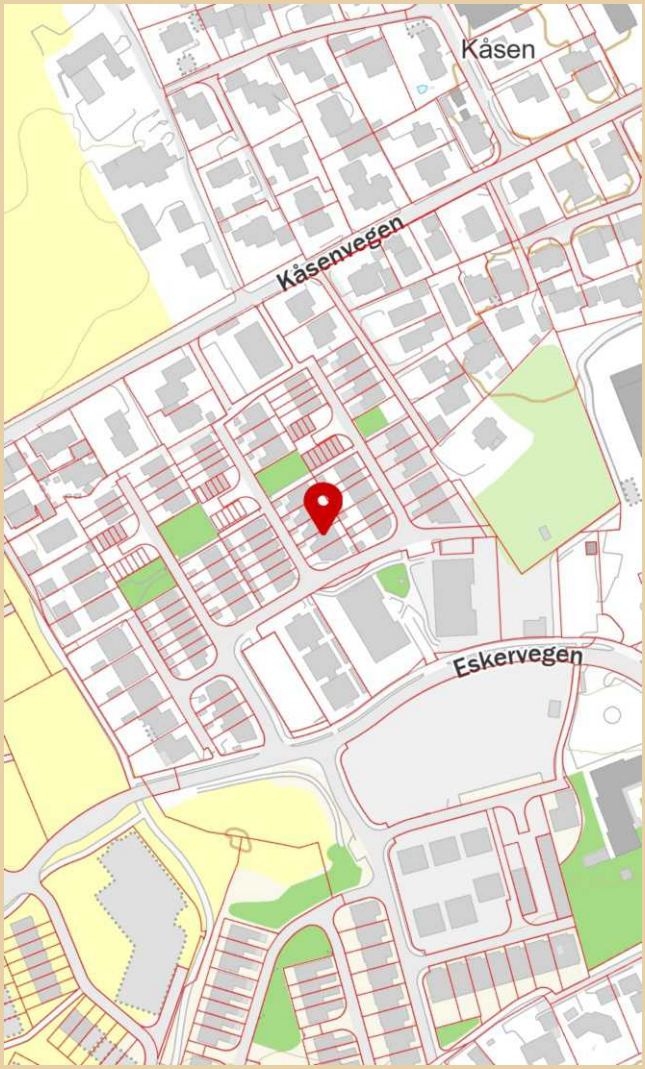
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tjøttamarka 94, 4341 Bryne
Gnr. 18, Bnr. 517, Klepp kommune.

Oppdragsnummer:
310260038

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Stian Løge

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 404 76 404

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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