PRIVATMEGLEREN
JÆREN

STAREVEGEN 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Eiendomsgrenser

Vegstatus

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Starevegen 21
4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1982
Enebolig BRA:	262 m^2
Enebolig BRA-i:	262 m^2
Sum alle bygg BRA:	307 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	262 m^2
Rapportdato:	6.2.2026 (Gyldig til 6.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	9	25	2	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Starevegen 21
4353 Klepp stasjon

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/39650

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad kjeller	Manglende tettesjikt i våtsoner vegg.
Snøfanger	Manglende snøfanger

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Gjenværende brukstid
Rom under terreng	Plast i påforede vegger.
Balkong, terrasse, platting	Snø på befaring og enkelte avvik
Vinduer og dører	Eldre vinduer og dører med avvik
Yttervegger	Kledning med spredte råteskader og nedbrytninger
Renner og nedløp	Renner og nedløp av eldre dato
Takkonstruksjon og loft	Kondens og redusert ventilering.
Taktekking	Gjenværende brukstid og enkelte andre avvik
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Kort plate foran ovn i kjeller
Avløpsrør	Gjenværende brukstid
Vannledninger	Gjenværende brukstid
Varmtvannsbereder	Manglende tettesjikt på gulv.
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	Flatt gulv.
Våtrom: Bad kjeller - Sanitærutstyr	Drypping fra avløpsrør servant

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad kjeller - Ventilasjon	Eldre vifter som ikke er funksjonstestet.
Våtrom: Vaskerom/bi-inngang - Overflater	Flatt gulv.
Våtrom: Vaskerom/bi-inngang - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid på sluk/tettesjikt.
Våtrom: Vaskerom/bi-inngang - Ventilasjon	Manglende tilluftsspalte i dør
Våtrom: Bad 2. etasje - Overflater	Lite fall, vindu i våtsone og enkelte andre forhold.
Våtrom: Bad 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid på sluk/tettesjikt
Våtrom: Bad 2. etasje - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning fra sisterne
Badstue	Elektrisk ovn
Innvendig trapp	Trapp kjeller
Innvendige overflater og dører	Mindre avvik

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Fjernet vegg mellom kjøkken og stue 1. etasje.
Rominndeling og bruk av kjeller stemmer ikke overens med tegninger.
Det er ikke rombetegnelse på loftstegninger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Vindu i kjeller er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper stedvis. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde enkelte steder, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke montert røykvarsler på loft. Enkelte røykvarslere mangler batterier.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.2.2026

Rapportdato
6.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Sturle Johan Holmen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Trude Hartvedt Holmen** 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**

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Starevegen 21, 4353 Klepp stasjon**

Kommunenr:	1120	Gårdsnr:	9	Bruksnr:	195	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1982** - iht. Midlertidig brukstillatelse
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med grunnmur i betong.
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.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Tilbygd ark loft.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	262	262	0	0	0
Garasje	45	0	45	0	0
Totalt m²	**307**	**262**	**45**	**0**	**0**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**88**	**88** Romfordeling: Gang, kjellerstue, bad, badstue, bod, matbod, kjellerinngang, bod 2 og kontor.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**97**	**97** Romfordeling: Entré/gang, toalettrom, vaskerom/bi-inngang, stue/spisestue og kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Loft	**77**	**77** Romfordeling: Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og soverom/garderobe.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**262**	**262**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Garasje

Hovedareal

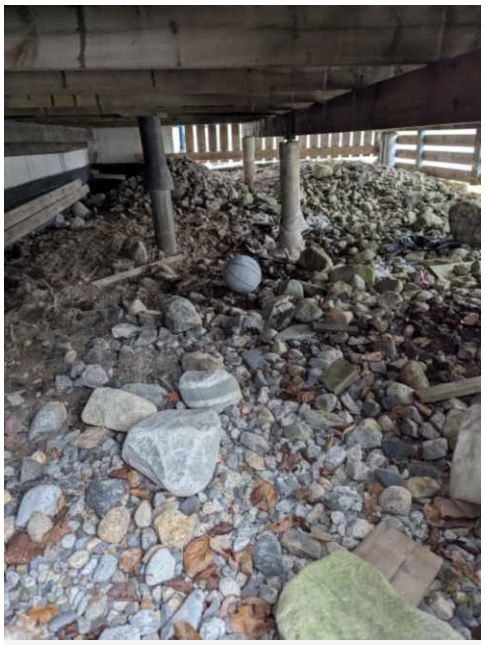
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	0	45 Romfordeling: Garasjerom	0	0
Totalt m²	**45**	**0**	**45**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Manglende drensåpning



Dårlig fall med fare for vannansamlinger

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen antas å være fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet levetid er nå oppbrukt. Eldre dreneringssystemer har redusert funksjonsevne over tid, og det må påregnes at dreneringen kan være nær slutten av sin tekniske levetid. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner.
Det er observert områder i terrenget hvor det er fare for vannansamlinger, spesielt under terrassekonstruksjonen og i deler av hagen. Slike forhold kan bidra til at vann ledes mot husets grunnmur i perioder med kraftig nedbør eller snøsmelting. Langvarig vannansamling kan også forsterke belastningen på eksisterende drenering.
Videre er det registrert at grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen enkelte steder. Manglende klemlist kan føre til at vann og fukt lettere kommer inn bak grunnmursplasten, noe som reduserer beskyttelsen og kan påvirke veggens fuktsikring negativt.
Ventil som er avsluttet under bakkenivå har risiko for vanninntrenging ved mye nedbør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og spyling av drenering anbefales for å påvise tilstanden på dreneringen.

Områdene hvor det er fare for vannansamlinger bør utbedres med justering av terreng/fall slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Om nødvendig bør masser skiftes ut eller tilføres.

Ventil bør sikres bedre mot inntregning av vann.



Dårlig fall med fare for vannansamlinger



6.2 Grunnmur og fundament



Mindre svinnriss, påregnelig normalt

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1

Grunnmur er av betong. Det er registrert enkelte mindre tørkesprekker, noe som er normalt for denne typen konstruksjon og alder. Grunnmuren er ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon ettersom kjelleren er innredet og kledd igjen.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er benyttet dampsperre(plast) i påforede vegger under terreng. Dette var ikke uvanlig på byggetidspunktet, men er ikke lenger en anbefalt løsning, da dampsperre på innsiden av yttervegg under terreng kan føre til opphopning av fukt og kondens i konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader og muggvekst over tid.

Ved hulltaking ble det ikke registrert indikasjon på fukt i påforet vegg, det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve på ett sted, og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fremtidige renoveringer bør dampsperre(plast) på innsiden av yttervegg fjernes, og det bør tilrettelegges for god ventilering av konstruksjonene og etasjen forøvrig. Dette vil redusere risikoen for opphopning av fukt, kondens, fuktskader og muggvekst over tid.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Snø på befaring

Type	Balkong, Platting, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei



Nedbøy/ujevnheter i platting



Treverk nedpå

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

Nedbrytning og slitasje på rekkverk til balkong som følge av naturlig aldring av materialer som følge av vær- og fuktpåkjenninger kombinert med mangelfull overflatebehandling eller utilstrekkelig vedlikehold over tid.

Det er registrert ujevnheter og nedbøy i platting og terrasse. Dette kan være et resultat av naturlige setninger i grunnen, svikt i fundamentering eller deformasjon i bærende konstruksjoner som følge av fukt og slitasje. Ujevnhetene kan påvirke gangkomforten og medføre økt belastning på enkelte konstruksjonspunkter.

Platting og deler av terrasse var snødekket, noe som ga begrenset mulighet for visuell inspeksjon av overflater, skjøter og bærende elementer. Det er derfor usikkerhet knyttet til eventuell slitasje, fuktinntrenging eller råteskader på de områdene som ikke kunne kontrolleres. En vurdering av reell tilstand må gjøres når konstruksjonene er snøfrie.

Det er observert slitasje og begynnende nedbrytning på enkelte utsatte områder av konstruksjonene. Dette er i hovedsak forårsaket av værpåkjenninger og normal aldring av materialene over tid, spesielt på flater som får mye nedbør og sol. Dersom slike forhold ikke følges opp, kan materialene gradvis svekkes og lettere ta opp fukt, noe som kan føre til utvikling av råte eller ytterligere deformasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser når overflater er snøfrie.

Økt behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover må påregnes.

Noe lokale utbedringer og utskiftinger må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Kondens vindu

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Vannmerke vindu



Brest i dørblad kjeller



Malingflass som følge av kondensering



Dør balkong er stri å åpne/lukke

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører i tre med isolerglass.
Det er registrert vannmerker og malingflass i enkelte karmer/foringer som skyldes kondensering.
Dør til balkong er stri å åpne/lukke, dette kan føre til trekk og i verste fall inndrev av vann når døren står åpen eller på gløtt.
Det er registrert nedbrytninger og slitasje på utsatte steder, med spredte råteskader på glasslister. Årsaken er normal aldring og værpåvirkning over tid, kombinert med mangelfull vedlikehold. Konsekvensen er redusert levetid og risiko for ytterligere råteutvikling som kan svekke tetthet og funksjon. Værpåkjenning, aldring av materialer og perioder med mangelfull vedlikehold har også bidratt til at enkelte utsatte områder viser tegn til nedbrytning. Konsekvensene er blant annet redusert motstandsdyktighet mot fukt, økt risiko for videre råteutvikling og forkortet levetid
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre skadede og slitte overflater, forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse, samt sørge for jevnlig overflatebehandling og kontroll av utsatte komponenter for å opprettholde god funksjon og levetid. Enkelte utskiftinger på kort sikt kan ikke utelukkes.

Økt behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover må påregnes.

Pakninger anbefales skiftet ut.

Brest i dørblad kjeller kan med fordel utbedres.



6.6 Yttervegger







Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler er i hovedsak fra byggeåret.
Det er registrert spredte råteskader, nedbrytninger og malingslitt fasade med noe svertesopp.
Langvarig eksponering for vær og vind har ført til uttørking, fuktpåvirkning og generell nedbrytning av treverket.
Det er benyttet eldre type musebånd med store åpninger, det er noe korrosjon på musebånd.
Trapp ved inngang er montert utenpå kledning som øker fuktbelastningen og hindrer lufting av kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte råteskadede kledningsbord og kontrollere underliggende konstruksjon for skader.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen hvor dette er aktuelt for å hindre skader som følge av kondensering.
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.
Skifte ut musebånd av moderne type med mindre åpninger for å effektivt hindre inntrenging av mus.
Økt behov for vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover må påregnes.





6.7 Renner og nedløp



Nedløp gjennom vegg til takoverbygg trapp

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

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

Det er observert at takrenner og nedløpsrør av plast fra byggeåret viser tegn til aldring og slitasje, spesielt ved skjøter og overganger. Dette kan føre til mindre lekkasjer, noe som over tid kan medføre behov for utbedring eller utskifting for å sikre optimal drenering og hindre fuktskader på bygningens fasade og grunnmur.
Ett nedløpsrør går gjennom vegg til takoverbygg trapp, øker faren for skader i veggen.

Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.



Tegn til smålekkasjer fra skjøter/overganger

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

Pipe over tak som er pusset.

6.9 Takkonstruksjon og loft



Vannmerke i kott, ingen indikasjon på fukt registrert

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



Kondens på isolasjon



Stengt luftespalte



Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det ble registrert plast lagt over deler av isolasjonen på loftet over badet. Denne plasseringen har medført at varm og fuktig luft fra badet har sivet opp gjennom tekniske gjennomføringer, som spotter og andre utettheter i himlingen. Når den varme, fuktige luften treffer den kalde loftstemperaturen, oppstår kondens. Plastlaget over isolasjonen har samtidig hindret normal uttørking, noe som har ført til fuktansamling og isdannelser mellom plasten og isolasjonen. Årsaken til forholdet er mangelfull lufttetting mot våtrommet og feil bruk av plast på kaldt loft, som bryter med prinsippet om at loftet skal være ventilert og kunne tørke fritt.
Konsekvensen av dette er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i himlingskonstruksjonen, samt redusert isolasjonsevne der isolasjonen har blitt fuktpåvirket. Ved gjentatte frost-/tinesykluser kan fukt trenge videre inn i treverk, noe som over tid kan svekke konstruksjonen og skape skader som ikke nødvendigvis er synlige fra boligrommet.

Gjennomføringer i tak har ikke oppbrett av takpapp. Manglende oppbrett av takpapp rundt gjennomføringer gjør konstruksjonen mer utsatt for vanninntrenging ved slagregn eller snøsmelting.

Luftespalter ved takfot er små/mangler og kan føre til redusert lufting av konstruksjonen. Redusert ventilasjon i takkonstruksjonen, som kan føre til opphopning av fukt, kondens og risiko for mugg- eller råteskader over tid.

Det er observert enkelte spor etter mus på loftet, dette er mest sannsynlig av eldre dato, det er ca. 20 år siden mus ble observert og etter etablering av nytt boligfelt i 2006-2007 i området og fortrenging av utmark er det ikke observert aktivitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

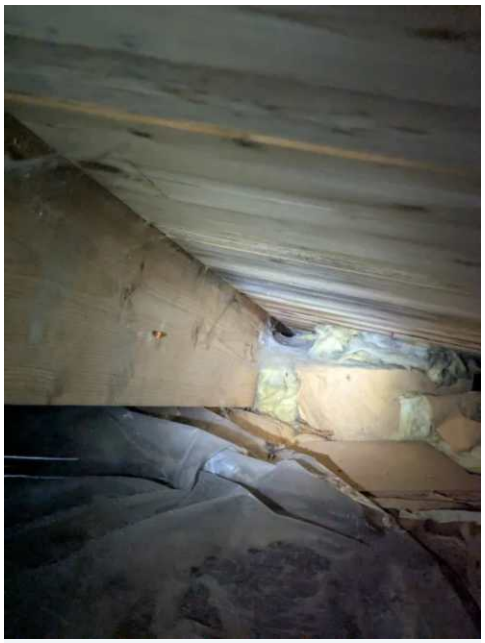
Det anbefales å fjerne plasten som ligger over isolasjonen for å gjenopprette normal lufting og uttørking. Videre bør det utføres tiltak for å tette gjennomføringer fra badet, særlig rundt spotter og andre åpninger, for å hindre luftlekkasje av fuktig inneluft. Dersom det er tegn til fuktsvekkelse, isdannelser eller skader i isolasjon eller treverk, bør disse delene også tørkes, kontrolleres og eventuelt skiftes ut.

Det anbefales å etablere korrekt oppbrett av takpapp rundt alle gjennomføringer i samsvar med gjeldende faglige krav. Dette innebærer å åpne opp rundt gjennomføringene, tilpasse og føre takpappen tilstrekkelig opp over og tett inntil gjennomføringshylser/mansjetter, samt sikre overlapp og tetting som leder vann bort fra kritiske punkter. Eventuelle skader eller svekkelser på papp og tilstøtende detaljer bør samtidig utbedres. Riktig utført oppbrett reduserer risikoen for vanninntrenging ved slagregn, smeltevann og oppstuving av vann

Luftespalter ved takfot anbefales åpnet opp for å sørge for tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere feller for å tidlig kunne avdekke eventuell aktivitet fra mus.

Stengt luftespalte



Stengt luftespalte

6.10 Taktekking



Sprekk i bly overgang vegg/tak



Det er ikke montert fugletetting under takstein

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Noe arbeider i forbindelse med påbygg av ark.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, og det er registrert noe mosevekst på enkelte deler av overflaten. Mosetilvekst oppstår gjerne som følge av fuktige og skyggefulle forhold, og kan på sikt holde på fukt og bidra til raskere nedbrytning av overflatebelegg. Det er også observert generell slitasje i toppbelegget på taksteinen, noe som er forventet ved normal aldring. Videre er det registrert en sprekk i blyovergangen mellom tak og vegg. En slik sprekk kan åpne for inndriv av vann og snø, og skaden kan utvikle seg over tid som følge av temperaturbevegelser. I tillegg mangler det fugletetting under taksteinen, noe som gjør konstruksjonen mer utsatt for innblåst snø, fugler og smådyr, samt potensiell økt fuktbelastning i undertaket.
Konsekvensene av disse forholdene er økt risiko for fuktinntrengning, svekkelse av undertak og innfestinger, samt reduksjon i takets totale levetid. Særlig sprekken i blybeslaget kan gi direkte vanninntrenging i overgangssoner. Manglende fugletetting kan i tillegg føre til at fugler bygger reir under taksteinen, noe som kan blokkere lufting og skape ytterligere fuktproblemer. Over tid kan dette gi skader som ikke er synlige fra innsiden før de har utviklet seg betydelig.

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på takstein og undertaket.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre blyovergangen ved å reparere eller skifte ut det skadede partiet for å sikre tilstrekkelig tetting. Fugletetting bør monteres under taksteinen for å redusere risiko for inntrengning av snø, fukt og skadedyr. Mosevekst bør fjernes skånsomt og overflaten bør behandles for å redusere ny tilvekst. Videre bør taket jevnlig følges opp med inspeksjon og vedlikehold for å sikre god funksjon, spesielt med tanke på taksteinens alder og naturlige slitasjetilstand.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

Støpt gulv på grunn og trebjelkelag mellom etasjer. Måling av skjevheter er foretatt ved stikkprøver.
Kjeller: Målinger foretatt i gang og kontor, største målte skjevhet ble målt til ca. 11mm i kontor.
1. etasje: Målinger er foretatt i stue/spisestue og kjøkken, største målte skjevhet ble målt til ca. 12mm ved karnapp og peis.
Loft:Målinger er foretatt i soverommene ved siden av bad, største målte skjevhet er 20mm gjennom hele rommet i hovedsoverom og ca. 10mm lokalt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Sotluke



For kort ildfast plate foran ovn.

Type pipe	Element

Elementpipe med vedovn i kjeller og peis 1. etasje

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Elementpipe med vedovn i kjeller og peis i 1. etasje.
Ildfast plate foran vedovn i kjeller er for kort.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate i stein. Innredning fremstår i normal stand ut ifra alder og bruk.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenventilator over koketopp.

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

Fjernet vegg mellom kjøkken og stue 1. etasje.
Rominndeling og bruk av kjeller stemmer ikke overens med tegninger.
Det er ikke rombetegnelse på loftstegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Vindu i kjeller er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper stedvis. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde enkelte steder, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler

Det er ikke montert røykvarsler på loft. Enkelte røykvarslere mangler batterier.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

Er det krav til snøfanger?	Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

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

6.15 Toalettrom: 1.etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

Toalettrom 1. etasje i normal stand. Vifte i vegg er ikke funksjonstestet da denne er hygrometerstyrt(starter ved en satt luftfuktighet).

6.16 Avløpsrør



Kloakklufting

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Noe arbeider utført i forbindelse med diverse oppgraderinger, ukjent omfang.

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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør TG-2

Det er avløpsrør av plast i boligen i hovedsak fra byggeåret.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for både innvendige og utvendige avløpsledninger er passert, og det foreligger derfor generelt økt risiko for slitasje og teknisk svekkelse på grunn av alder.
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.
Kloakklufting er avsluttet med vakkumventil på loft, selv om dette kan fungere tilfredsstillende i perioder, anbefales det generelt at kloakklufting føres over tak for å sikre naturlig ventilasjon og stabil trykkutjevning i avløpssystemet.

Konsekvensene av disse forholdene er økt sannsynlighet for tett avløp, reduserte drenerende egenskaper og mulige driftsproblemer når rørsystemet eldes ytterligere.
Aldrede rør kan over tid få lekkasjer eller tilstoppinger som først oppdages når de har utviklet seg betydelig.
Vakuumventil som eneste lufting kan i enkelte tilfeller føre til at avløpssystemet ikke ventileres korrekt, noe som igjen kan resultere i luktproblemer eller trykkforstyrrelser i rørsystemet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør også vurderes å etablere kloakklufting ført over tak for å sikre varig og riktig ventilasjon av avløpssystemet. Videre anbefales jevnlig ettersyn av avløpsinstallasjonene og vurdering av tilstanden på avløpsrør dersom det oppstår symptomer på svikt, som treg avrenning, tilbakeslag eller lukt. På sikt må man forvente behov for rehabilitering eller utskifting basert på alder og restlevetid.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt noe arbeider i forbindelse med øvrige oppgraderinger, ukjent omfang.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**

Vannrør av kobber i hovedsak fra byggeåret.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige vannledninger. Når vannledninger eldes, øker risikoen for korrosjon, avleiringer og svekket materialstyrke, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.
Bygningen har utvendig offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering begrenser seg til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på vanntrykk, misfarging i vann og eventuelle tegn til fukt i konstruksjoner som kan indikere begynnende lekkasje. Jevnlig kontroll av synlige rørstrekk og koblinger bør utføres.
På lengre sikt må det forventes behov for utskifting eller rehabilitering av rørsystemet basert på alder, for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og driftsstans.

6.18 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?	Ja
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?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Elanlegget er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

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

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.19 Varmesentral

Type anlegg — Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? — Ja

Når var siste service på anlegget?

Ingen dokumentasjon på service er fremlagt.

Totalvurdering av varmesentral — **TG-1**

Varmepumpe som er opplyst montert i ca. 2022.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjellerinngang

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

ca. 300liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? — Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder på ca. 300 liter plassert i kjellerinngang. Det er sluk i gulv, men ingen tettesjikt på gulv, ved lekkasjer er det fare for vannskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tettesjikt eller annet system for å lede vann til sluk ved lekkasjer.

6.21 Ventilasjon



Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Mekanisk avtrekk er ikke i bruk og det er montert inn elektrisk styrte vifter i våtrom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk i våtrom fra elektrisk styrte vifter og kjøkkenventilator.
Det er noe vannmerker under tidligere avtrekksmotor i kott, dette stammer fra kondensering.

6.22 Våtrom: Bad kjeller





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Trepaneler på vegg og tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Nei

Oppsummering av overflater TG-2

Gulvet i rommet er tilnærmet flatt, men det er oppbrett av gulvbelegg på vegger og i dørterskel, slik at eventuelt lekkasjevann vil kunne holdes innenfor rommet og ledes mot sluk. Bruksvann på gulvet vil imidlertid ikke naturlig renne mot sluk som følge av manglende fall. Årsaken antas å være opprinnelig utførelse uten korrekt falloppbygging eller senere omlegging av belegg uten tilpasning av underlaget.

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av dusjkabinett må påregenes i påvente av oppgraderinger.
Ved rehabilitering anbefales det å etablere riktig fall mot sluk i henhold til dagens krav, normalt gjennom hel eller delvis utskifting av gulvkonstruksjonen og nytt tettesjikt. Så lenge gulvet har oppbrett og er tett, kan løsningen videreføres, men brukeren må være klar over at bruksvann ikke vil renne naturlig til sluk og dermed kan bli liggende på overflaten.
Konsekvensen ved manglende fall er primært funksjonell og innebærer redusert avrenning, økt risiko for lokale vannansamlinger og på sikt slitasje eller misfarging av belegg og fuger. Dersom det oppstår lekkasjevann, vil oppbrettet belegg bidra til å begrense skadeomfanget ved at vannet likevel vil renne mot sluk og ikke ut av rommet, men mangelfull avrenning av normal brukspåkjenning kan forkorte overflatens levetid.

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-3

For denne typen sluk lar ikke utførelsen av klemring og membranavslutning visuelt kontrollert uten større inngrep. Manglende mulighet for kontroll av klemring og tettesjikt gir økt usikkerhet rundt slukets funksjon og tetthet. Noe korrosjon på skruer til klemring.

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk og tettesjikt noe som innebærer redusert sikkerhet mot lekkasjer.

Det er ikke montert tettesjikt i våtsoner på vegg, manglende tettesjikt gir TG3 iht. NS3600. Manglende membran øker risikoen betydelig for fuktskader i underliggende konstruksjoner ved normal bruk av dusj og øvrige installasjoner.

Toalettet ser ut til å være skrudd fast gjennom gulvbelegget. Slike gjennomføringer skaper perforering av tettesjiktet og øker risikoen for lekkasje inn i konstruksjonen, spesielt når toalettet står i våtsone. Det bør derfor vurderes om toalettet må demonteres og festes på en måte som ikke punkterer membranen, eventuelt med utskifting eller oppgradering av gulvets tettesjikt ved behov.

Elektrisk punkt tildekket med deksel og ventil i våtsone for dusj. Elektriske punkt plassert i soner med direkte vannpåvirkning er i strid med NEK 400, som stiller krav om spesifikke sikkerhetsavstander og kapslingsgrader (IP-grad) for utstyr i våtrom.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Etablere komplett godkjent tettesjikt på vegger og eventuelt oppgradere gulvets membran. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefalte tiltak på sluk er å åpne eller dokumentere slukets oppbygning dersom mulig.
Toalettet bør monteres på nytt uten gjennomgående skruer.
Elektriske punktet må flyttes eller sikres i henhold til NEK 400. Videre anbefales vurdering av ventilens plassering i våtsone.

Konsekvenser ved manglende tiltak kan være lekkasjer, skjulte fuktskader, råte i underkonstruksjoner, svekkelse av slukets funksjon, samt risiko for elektrisk fare.

Kostnadsestimat er satt ut ifra lokal utbedring, grunnet alder kan det være hensiktsmessig å oppgradere hele rommet, dette er ikke hensyntatt i kostnadsestimat.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**20 000 - 100 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, toalett og dusjkabinett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det drypper fra avløpsrør ved spyling i servant, trolig defekt pakning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av vannlås og avløp til servant for å avdekke eventuelle feil eller blokkeringer.
Manglende utbedring kan føre til lekkasjer, vannskader og ubehagelig lukt, som kan utvikle seg til omfattende skader over tid.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt vifter i vegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekksvifter er ikke funksjonstestet grunnet manglende tilkomst på befaring.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ytterligere undersøkelser av vifter for å avdekke om det er tilstrekkelig sug/kapasitet.

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	Nei

6.23 Våtrom: Vaskerom/bi-inngang



Blendet vindu



Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Himlingsplater på tak.

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



Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet fremstår som tilnærmet flatt, men det er etablert oppbrett mot både vegger og dørterskler. Dette innebærer at lekkasjevann vil kunne renne mot sluket, men samtidig må lokale vannansamlinger påregnes ved normal bruk, ettersom manglende fall kan føre til at vann blir stående på gulvoverflaten. Mangelfullt fall kan skyldes utførelse etter eldre byggeskikk.

Det er registrert at tapetet slipper fra underlaget enkelte steder og har synlige skruehull. Dette tyder på aldring, fuktpåvirkning eller mangelfull vedheft til underlaget. Løse tapetflater er ikke tette mot fukt. Slike overflater kan gi økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Det er registrert et tidligere vindusfelt som er blendet igjen, men området er ikke ferdigstilt på innsiden. Manglende overflatebehandling har i seg selv ingen direkte konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utbedre fallforhold slik at korrekt fall mot sluk etableres i tråd med gjeldende bransjekrav. Dette innebærer normalt å åpne gulvkonstruksjonen, etablere nytt underlag og legge ny membran/tettesjikt med riktig fall. Inntil varig utbedring gjennomføres, bør det utvises økt aktsomhet ved bruk av rommet, herunder manuell fjerning av vann for å redusere risiko for vannskader på overflater og innredning som ikke er fuktsikret.

Tiltak vil normalt være å ferdigstille overflaten med tapet, maling eller annet egnet materiale, og samtidig kontrollere at isolasjon og dampsperre bak blendingsfeltet er korrekt utført.

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja

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

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder på tettesjikt og sluk, som medfører økt risiko for lekkasjer. Denne typen sluk gjør det ikke mulig å påvise utførelsen av membran og klemring uten større inngrep.

Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk. Noe korrosjon på skruer til klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utslagsvask og opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Elektrisk styrt vifte i vegg som er hygrometerstyrt(starter ved en satt luftfuktighet).
Det er ikke tilluftsspalte i dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablere tilluft i dør eller yttervegg.

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	Nei

6.24 Våtrom: Bad 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad er oppgradert i ca. 2006.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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-2**

Det er stedvis lite fall i dusj, noe misfarginger på fliser som følge. Mangelfullt fall kan over tid gi misfarginger på fliser som følge av at vann blir stående, med påfølgende mineralutslag. Konsekvensen ved manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i overflaten, estetiske misfarginger og redusert levetid for gulvflaten.

Det er observert mindre riss i fugene rundt slukristen. Slike riss oppstår vanligvis som følge av bevegelser i underlaget eller naturlig aldersrelatert slitasje i fugematerialet.

Det er registrert misfarginger i flere flisefuger, noe som typisk skyldes fuktbelastning, bruksslitasje, utilstrekkelig rengjøring eller tidligere vannpåvirkning. Dette anses primært som et estetisk forhold, men misfargede fuger kan også indikere at fugemassen begynner å brytes ned.
Silikonfugene i dusjsonen fremstår store og ufagmessig utført, for store eller feil oppbygde fuger vil ha redusert fleksibilitet og kan miste vedheft.

Det er montert vindu direkte i våtsone ved badekar. Vinduer innenfor sprutsone krever særlig god tetting rundt karm og egnet fuktsikker overflatebehandling. Vinduet fremstår som noe fuktbelastet med svertesopp/misfarginger.
Misfarging i takplater som kan skyldes kondens eller tidligere fuktbelastning, dette kan ha sammenheng med observert kondens på overliggende loft.

Anbefalte tiltak overflater

For å sikre forskriftsmessig vannavrenning anbefales det å etablere nytt fall mot sluk.

Tiltak på riss vil være å utbedre fugene lokalt ved å fjerne løs fugemasse og etablere nye fuger. Dersom tiltak ikke utføres, kan riss utvikles og redusere våtrommets fuktbestandighet over tid.

Grundig rengjøring av flisefuger med misfarging og eventuell utskifting av fuger i berørte områder ved behov.

Det anbefales å fjerne eksisterende silikonfuger og etablere nye, korrekt dimensjonerte sanitærfuger.

Vindu i våtsone anbefales utskiftet til vedlikeholdsfrie materialer, kontroll og fornying av fuger og eventuelt montering av ekstra vannavvisende detaljer. Konsekvensen ved mangelfull utførelse er økt risiko for fuktinntrengning i karm, veggkonstruksjon og tilhørende materialer.

Ytterligere inspeksjon av kondens på loft og overflatebehandling av takplater.

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja

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

Det er registrert plastsluk med smøremembran som tettesjikt. For denne typen sluk lar ikke utførelsen av klemring og membranavslutning visuelt kontrollert uten større inngrep.

Fallforholdene under badekar lar seg ikke kontrollere grunnet manglende adkomst for måling. Dette innebærer at det ikke kan avklares om gulvet i skjulte områder har tilstrekkelig fall mot sluk, noe som kan påvirke fuktsikkerheten i våtsonen.

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluker og tettesjikt.

Slukene er ikke byttet ved senere oppgraderinger, noe som øker risikoen for svekket membranavslutning, spesielt ved eldre plastsluk med smøremembran

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tiltaket som anbefales er full utskifting av sluk og etablering av nytt, dokumenterbart tettesjikt dersom baderommet rehabiliteres. Eventuell videre bruk bør kombineres med jevnlig overvåkning av fuktsymptomer og vurdering av levetid, dusjkabinett anbefales som kortsiktig løsning. Konsekvensene ved manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer i overgang mellom membran og sluk, spesielt ettersom sluket nærmer seg slutten av forventet levetid. Dersom membranavslutningen er svekket uten at dette oppdages, kan vann trenge ned i konstruksjoner og gi skjulte fuktskader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dobbel servant i innredning, toalett, bidé, badekar, dusj og håndkletørker.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Manglende drenering innebærer at lekkasjevann fra sisterne, pakninger eller tilkoblinger ikke vil bli synlig før skaden har utviklet seg.
Det var ikke klare krav til drensåpninger på byggeåret, men dette er et krav i dag.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Etablere drensåpning om mulig, videre bruk av eksisterende løsning kan opprettholdes, men det anbefales periodisk kontroll for fuktsymptomer på tilstøtende flater, da skjulte lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid. Konsekvensen ved manglende tiltak er at eventuelle lekkasjer kan utvikle seg skjult og gi fuktskader i konstruksjonen bak sisternen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner dersom lekkasjen oppstår og ikke blir synlig i tidlig fase.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Elektrisk styrt vifte i vegg tilluft fra ventiler i vinduer.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Fuktmåling er foretatt i eksiterende åpning i kott, 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	Nei

6.25 Snøfanger

Beskrivelse
Snøfanger

Oppsummering TG-3

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Manglende snøfangere skyldes trolig feil i prosjekteringen og mangelfull kontroll under utførelsen.
Dette utgjør en sikkerhetsrisiko som kan føre til skade på personer, dyr, kjøretøy og utstyr, samt medføre potensielle kostnader ved ettermontering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres snøfangere i henhold til kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, for å redusere risikoen for personskade, skade på dyr, kjøretøy og utstyr, samt unngå potensielle kostnader ved ettermontering.

Utbedringskostnader	**20 000 - 100 000**

6.26 Badstue



Beskrivelse

Badstue med belegg på gulv, trepaneler på vegger og tak.

Oppsummering **TG-2**

Overflater i normal stand. Sluk i gulv.
Selger opplyser at elektrisk ovn ikke fungerer som den skal, sikring/strøm går når den slås på.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ovn må undersøkes nærmere eller skiftes ut.

6.27 Innvendig trapp



Beskrivelse

Innvendige trapper i tre.

Oppsummering **TG-2**

Innvendig trapp til kjeller fremstår noe ufagmessig, med noe svikt/gynging og knirk i trinn.
Rekkverk o.l. vurderes under eget HMS punkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forsterking av trinn og utbedring av knirk anbefales.

6.28 Innvendige overflater og dører



Slitasje dørblad



Beskrivelse

Underetasje: Teppe og belegg på gulv. Trepaneler på vegger og tak.
1. etasje: Fliser, parkett og belegg på gulv. Panelplater, baderomsplater og malte overflater på vegger. Himlingsplater på tak.
Loft: Belegg og parkett på gulv. Malte overflater, panelplater og tapet på vegger. Himlingsplater på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Oppsummering **TG-2**

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe merker og slitasje, noe som 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med noe oppgraderinger og vedlikehold.

Slitasje dørblad



Slitasje parkett



Svimerke parkett

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **Starevegen 21, 4353 KLEPP STASJON**	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257934**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **3412644**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **195**
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 **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **262,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **262,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **196,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **181,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 616 kWh**



Starevegen 21, 4353 KLEPP STASJON

Detaljering

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

Starevegen 21, 4353 KLEPP STASJON

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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.

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

https://www.enova.no/energimerking

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sturle Johan Holmen	Trude Hartvedt Holmen

Gateadresse
Starevegen 21

Poststed	Postnr
KLEPP STASJON	4353

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4955642

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260023

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovert bad i andre etasje.

Arbeid utført av: Bryne rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som del av totalrenovasjon av bad i andre etasje.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Gulv i stue har en skjevhet ved det største vinduet. Slik har det vært lenge, men vil kunne rettes opp når gulvet blir byttet ut.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: For ca 10-12 år siden forbedret vi terrassen, med hjelp fra erfarne familiemedlemmer. Reisverket/strukturen er den samme, men bord ble byttet ut og terrassen gjort mer solid.

Document reference: 310260023

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 310260023

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: 310260023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sturle Holmen	22d09e0546a124ff283b2 5475ccd9bc03e189b16	06.02.2026 09:47:52 UTC	Signer authenticated by One time code

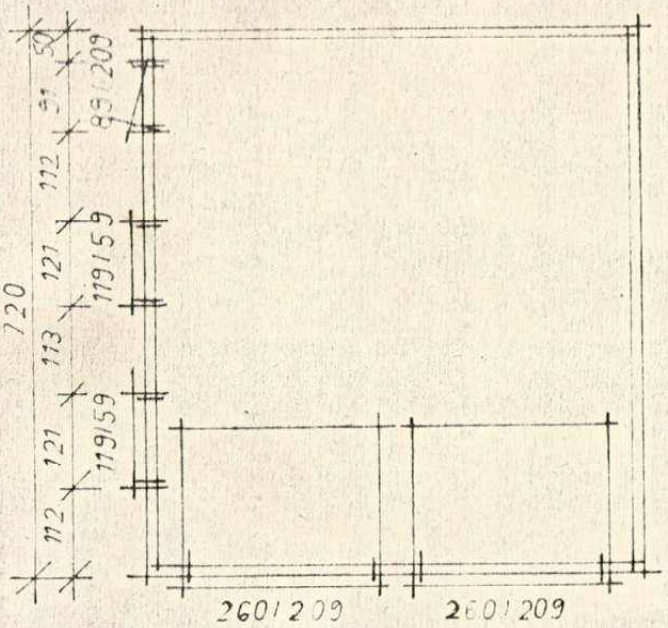
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Holmen	cab02e74a5d4c58b33e21 063098257cb060a0533	06.02.2026 15:19:20 UTC	Signer authenticated by One time code

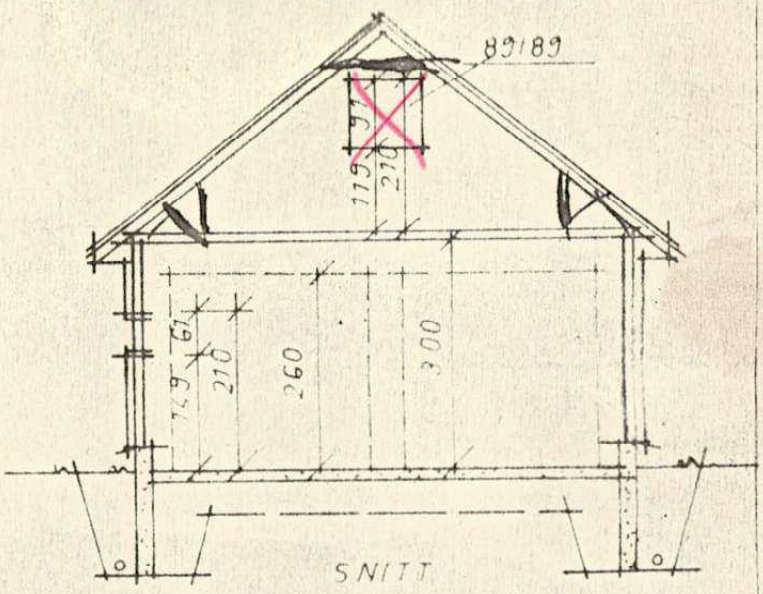
Document reference: 310260023

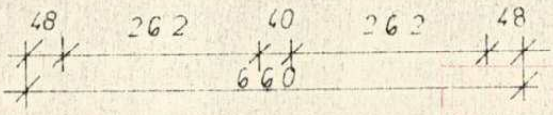
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

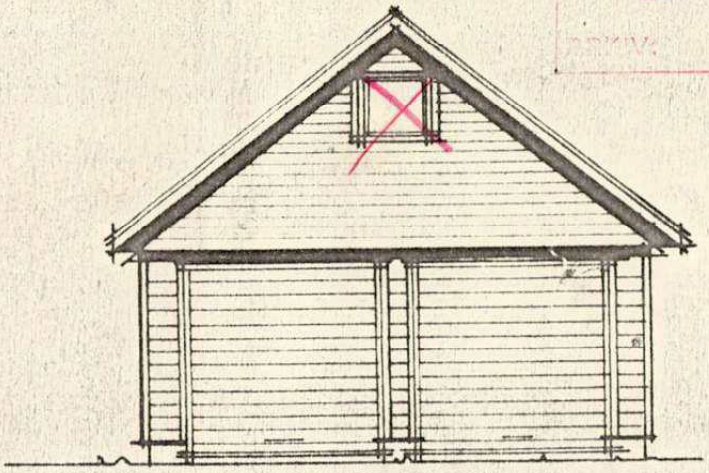


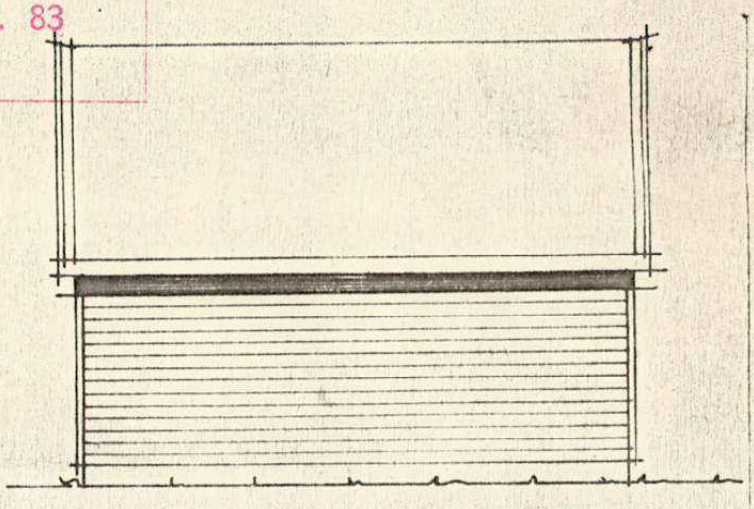


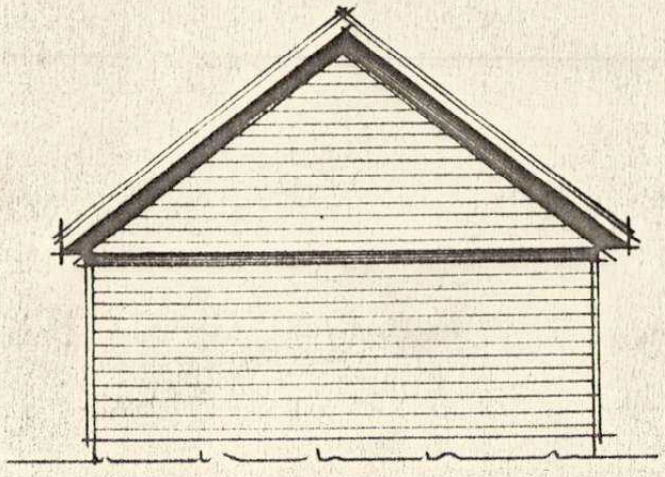


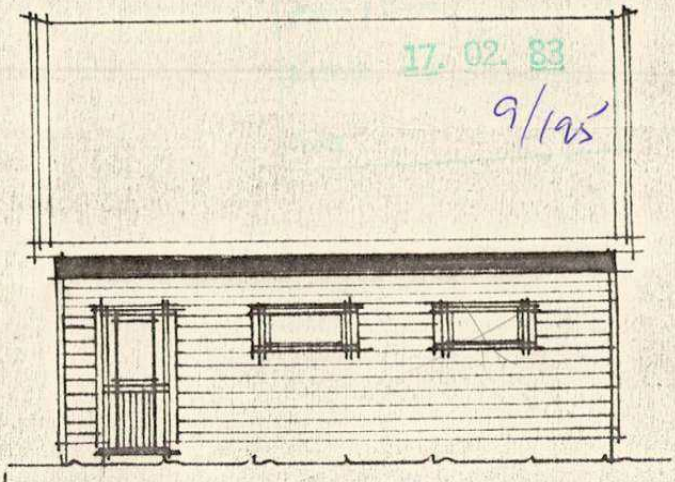
PLAN

22. 03. 83



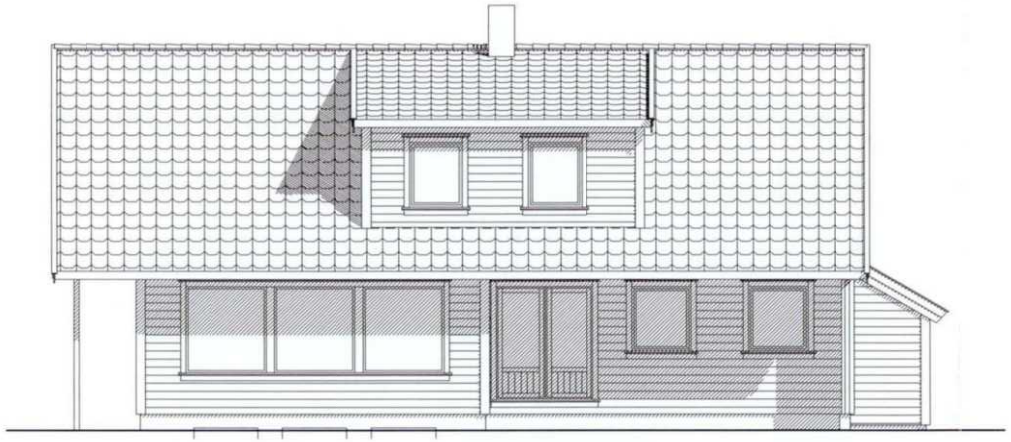




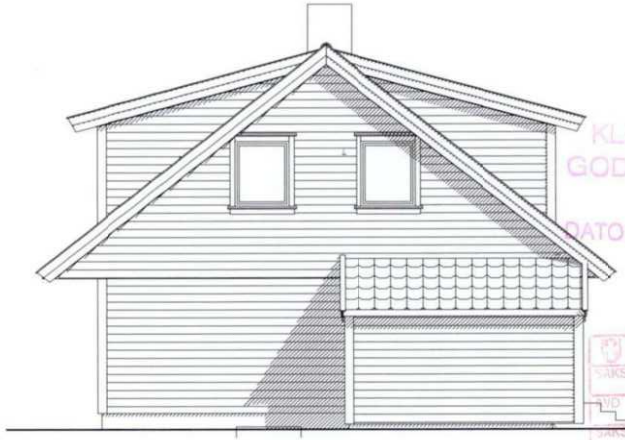


17. 02. 83
9/195

BYGGHERRE: ODD RUNE FRØYLAND
BYGGESTED: STAREVEIEN 21
KOMMUNE: KLEPP
MÅL 1:100 270183 BTA



FASADE MOT SØR VEST



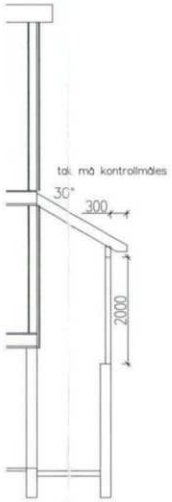
FASADE MOT NORD VEST

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT MELDING
DATO: 10/11-08

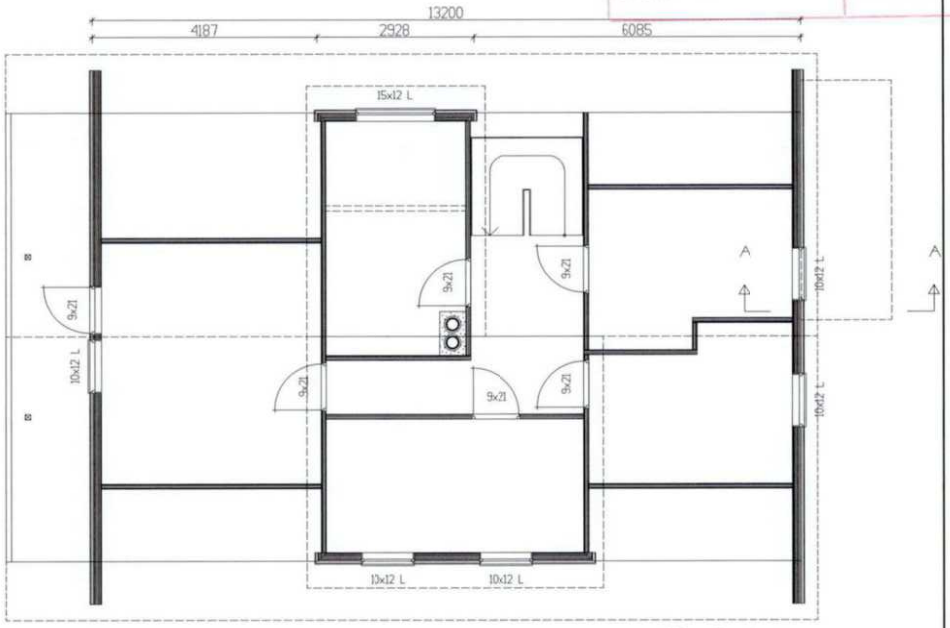
KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR | DOK.NR
VD
SAKSANSV | SAKSBEH
30 OKT. 2008
ARK.KODE 9/195 | ARK.KODE
LØPENR | KASSASJON



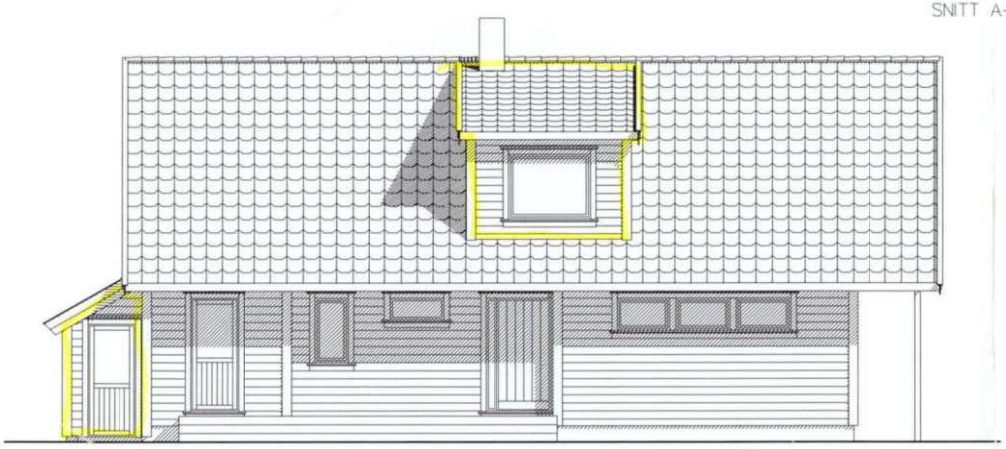
FASADE MOT SØR ØST



SNITT A–A



Plan 2. etasje

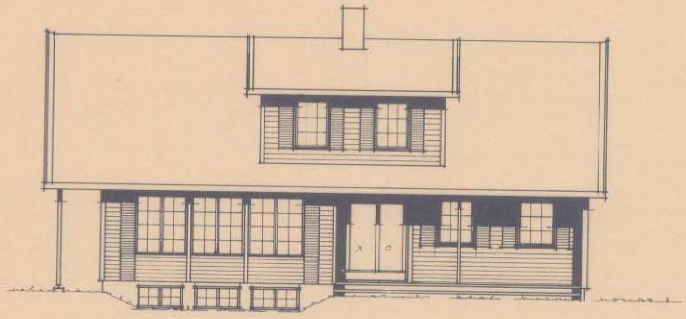


FASADE MOT NORD ØST

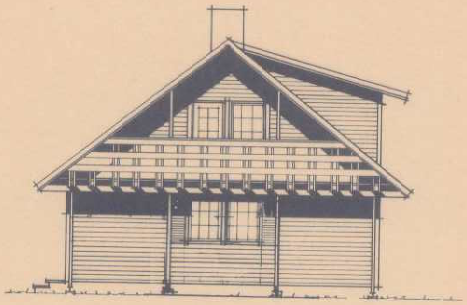
A Rev 19.05.2008 AIL

Tiltakshaver: Sturle Holmen	Målestokk	Tegn AIL	Dato 08.05.2008
Byggeplass : Starevegen 21	1:100	Trac	Dato
Kommune : Klepp Gnr 9 Brr 195	Disk Sandve	Sak	
Utbygger	Planlegger ark1	Tegn nr	Sand1501
		Prosj nr	

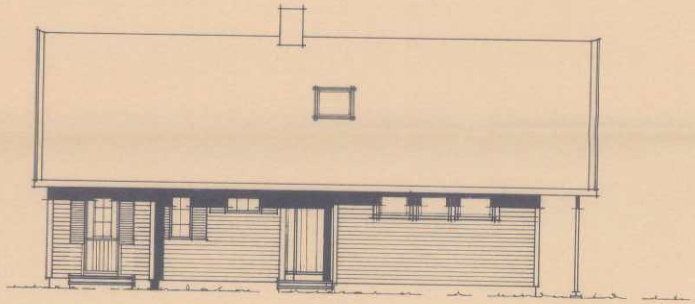
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett



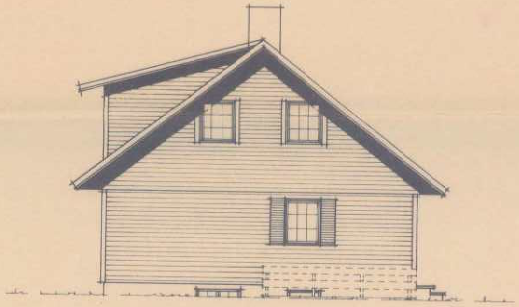
FASADE MOT: SØR-VEST



FASADE MOT: SØR-ØST



FASADE MOT: NORD-ØST



FASADE MOT: NORD-VEST

---------- Nåværende terreng

Planert terreng

Klepp byggesaksarkiv
Godkjent
07. 09. 82
ARKIV:

9/82

Leieareal 164.56 m²
Grunnflate 101.36 m²

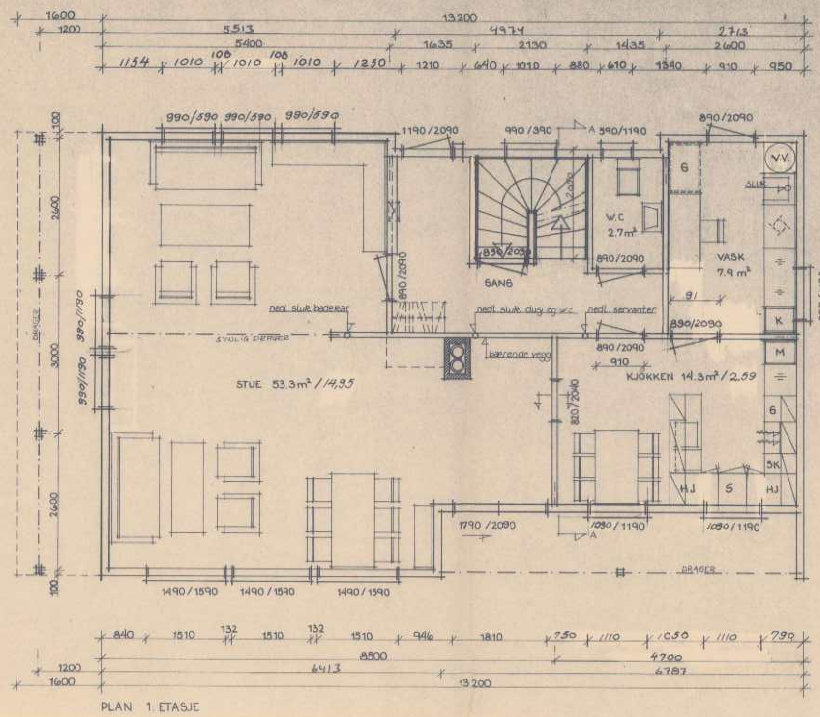
35° Ref. 3000841

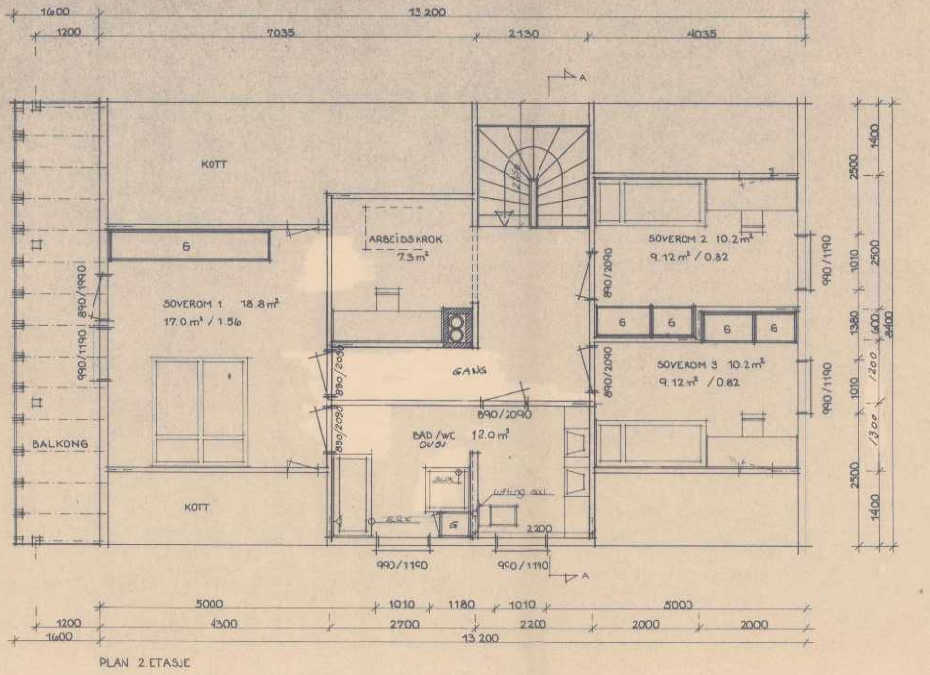
Type: ENEBOLIG MED HØYT LOFT			Hus ID: reg.nr.
Byggherre: ODD BJØRE FRØYLAND		Målestokk: 1:100	Tegn: A.H.T
Byggested: OBSTAD			Dat: 16.06.82
Kommune: KLEPP	Gnr: Bnr:		Kfr: Dat:

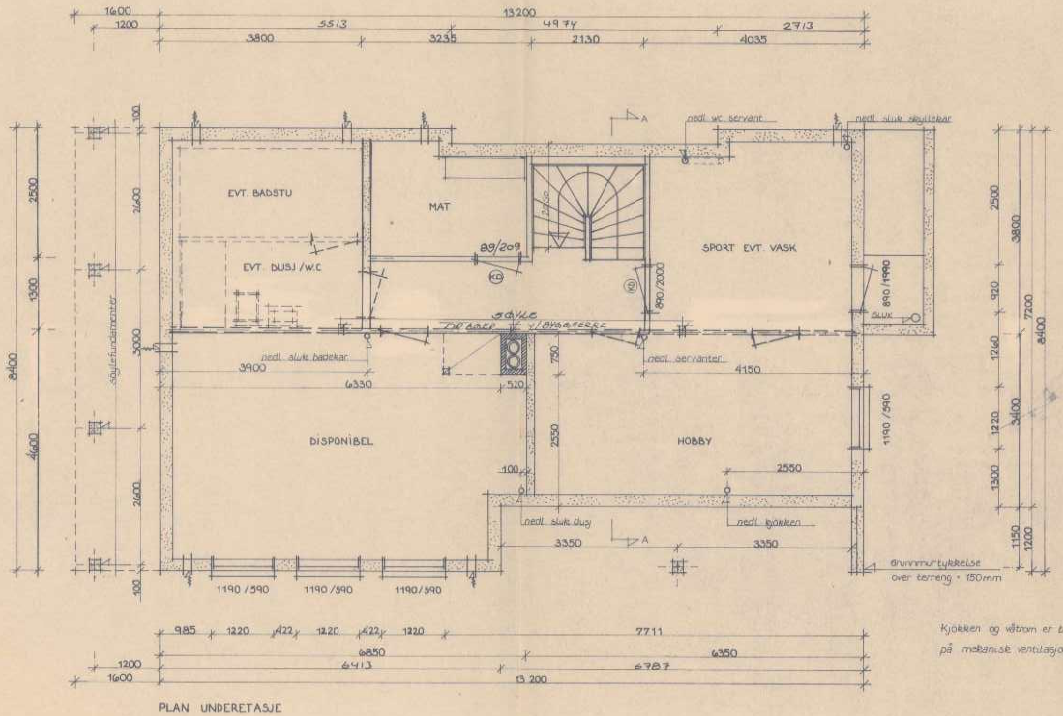
BRØDR. HETLAND AS
Sandnes 04/66 1000 · Bryne 04/48 2688 · Skarnes 066/51 433

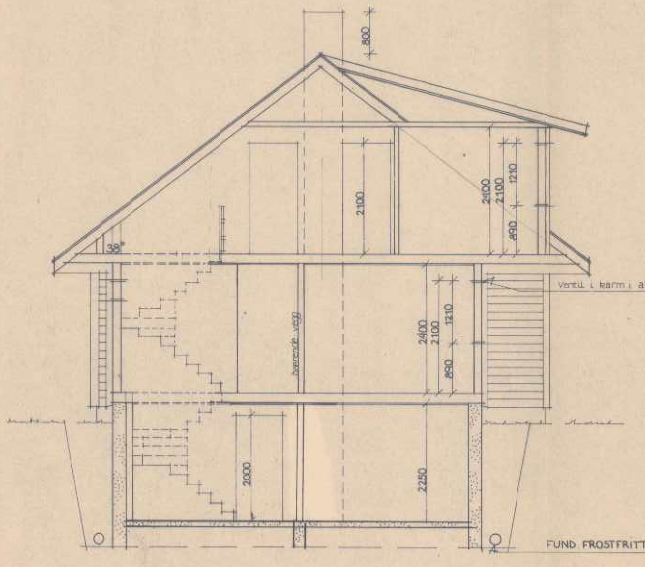
Erstatning for:
Typebetegnelse: 2P-101-1MH
Erstattet av:

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.









Kjøkken og våtrom er basert på mekanisk ventilasjon

Leareal 164.36m²
Grunnflate 101.36m²

Tittel	ENEBOLIG MED HØYT LOFT	Målestokk	1:50
Byggherre	ODDBJØRN FRØYLAND	Tegn.	A.H.T.
Byggested	ORSTAD	Dato	16.06.82
Kommune	KLEPP	Rev.	

BRØDR. HETLAND AS
Sandnes 04861000 Bryne 04482848 Skjærhalden 66661433

2P-101-1M+

Denne tegning m.v. er eiendom og må ikke uretmessig benyttes eller utenlandses. Jfr. lov om åndsverk av 1910.

(Kommune)

Klepp

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Hetlandhus A/S Postboks 233 4341 BRYNE	Odd Rune Frøyland Starevegen 21 4062 KLEPP ST

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Orstad	9	195		

Deres søknad	Dato 30. august 1982		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak	Fullmaktsak	Vedtak dato 07.09.82	Saksnr. 445/82

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Mangelfull tetting i kott på loft. Kle himling i kjeller. Isolere resten av kjellerytterveggen. Montere håndrekke på innvendig kjellertrapp.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1. juni 1988

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kleppe	09.03.89	Erling Aniksdal avd.ing. KLEPP KOMMUNE Teknisk etat 4060 KLEPPE

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	[ ] ansvarshavende		
	[X]	Trygve Hetland	c/o Hetlandhus A/S
	[ ] andre	Folkeregistret	
		Regnskapskontoret	

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

BESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR ORSTADFELTET i.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense og oppdelt i

Byggeområder for:

- boliger, eneboliger og rekkehus
- offentlig formål.

Trafikkområder med areal for:

- kjøreveg
- gang- og sykkelveg
- parkeringsplass.

Friområder, med areal for:

- park, turveg, leik.

GENERELLE BESTEMMELSER:

§ 1
Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Klepp kommune. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelsene.

§ 2
Avkjørsler fra r.v. 505 og fra veg A tillates ikke.

§ 3
Innenfor de viste frisikttrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 4
Avkjørsler fra tomtene skal utformes slik at det blir betryggende oversikt.

§ 5
Bygningsrådet kan tillate at kommunaltekniske anlegg som trafokiosker etc. oppføres
i friområde eller på parkeringsplass, og plasseres nærmere nabogrense enn 4 m. Byggetillatelse for slike bygg kan gis før feltet er opparbeidet etter kommunens krav.

§ 6
Nødvendige vegskråninger tillates lagt utenfor regulert trafikkareal.

§ 7
Parkeringsplass ved kryss skal opparbeides slik at parkering innenfor frisikttrekant ikke blir mulig.

II Bestemmelser for boligbebyggelse.

§ 8.
Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Rekkehusene kan oppføres
i inntil 2 etasjer, eneboligene i 1 etasje i tillegg til underetasje, hvor terrenget er slik at underetasje naturlig kan oppføres.

§ 9.
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for hele arealet eller deler av det før søknad om byggetillatelse for det enkelte bygg behandles.

For rekkehusområdene skal slik bebyggelsesplan utarbeides.

§ 10.
Ingen tomt tillates bebygd med mer enn 1/4 av sitt nettoareal. I tillegg kommer garasje.

§ 11.
Garasjer kan oppføres i 1 etasje; med grunnflate ikke over 35 m2. Garasjer bør sammenbygges med huset. På hver tomt skal det være oppstillingsplass for 2 biler. Inn- og utkjørsel til garasje og oppstillingsplass skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Plassering av garasje og tørkestativ skal være viset på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset. Bygningsrådet kan tillate at garasje som legges parallelt med tilstøtende adkomstveg plasseres innenfor byggegrense.

For rekkehusområdene skal parkering som hovedregel løses som fellesanlegg og dimensjoneres for minst 1,5 bilplass pr. leilighet.

J.nr. 2097/77
Stadfestet den 30.8.77
FYLKESMANNEN I ROGALAND

KLEPP KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSETATEN

A. 504.4-7
Saksbeh: E. Aase

UTSKRIFT

Møte i Klepp bygningsråd den 3. februar 1981.
Sak 50/81.

ORSTAD 1 - REGULERINGSENDRING

Ved oppmåling av tomt, gnr 9, bnr 150 på Orstad 1 ble det gjort en feil slik at regulert lekeplass inngår i tomta på målebrevet.

Tomta er fordelt. Kjøperen ønsker lekeplassen flyttet.

Nabotomta er relativt stor slik at det av hensyn til plassen er mulig å flytte lekeplassen til denne. Dersom plassen blir flyttet til nabotomta, vil den bli liggende til en mer traffikert veg enn den gjør nå.

Kommunen eier begge tomtene.

Formannskapet behandlet saka den 19. januar 1981, sak 50 og gjorde slikt vedtak:

"Formannskapet har ikkje noko imot at leikeplassen vert flytta frå Måltrostvegen 7 til Måltrostvegen 9 dersom bygningsrådet kan godkjenna dette som ei mindre vesentleg reguleringsendring."

Det er ikke helt klart om endringen kan foretas som en mindre vesentlig reguleringsendring da det gjelder endring av reguleringsformål. Da endringen kun berører en grunneier og da endringen må kunne betraktes som en forskyvning av lekeplassen, skulle det være mulig for bygningsrådet å foreta endringen i henhold til kommunens vedtekt til § 28 nr. 3 i bygningsloven.
Bygnings- og reguleringssjefen foreslår at det blir gjort slikt vedtak:

I medhold av vedtekt til § 28 nr. 3 i bygningsloven gjøres det mindre vesentlig endring i reguleringsplanen Orstadfeltet 1 slik at lekeplass ved eiendommen gnr 9, bnr 150 blir flyttet til eiendommen gnr 9, bnr 151, Orstad.
Det foreslås at det blir satt opp betryggende sikring mellom lekeplassen og vegen langs den.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Kleppe, den 4. februar 1981
For KLEPP BYGNINGSRÅD

Egil Aase
bygn.- og reg.sjef

Sendes:
Formannskapet

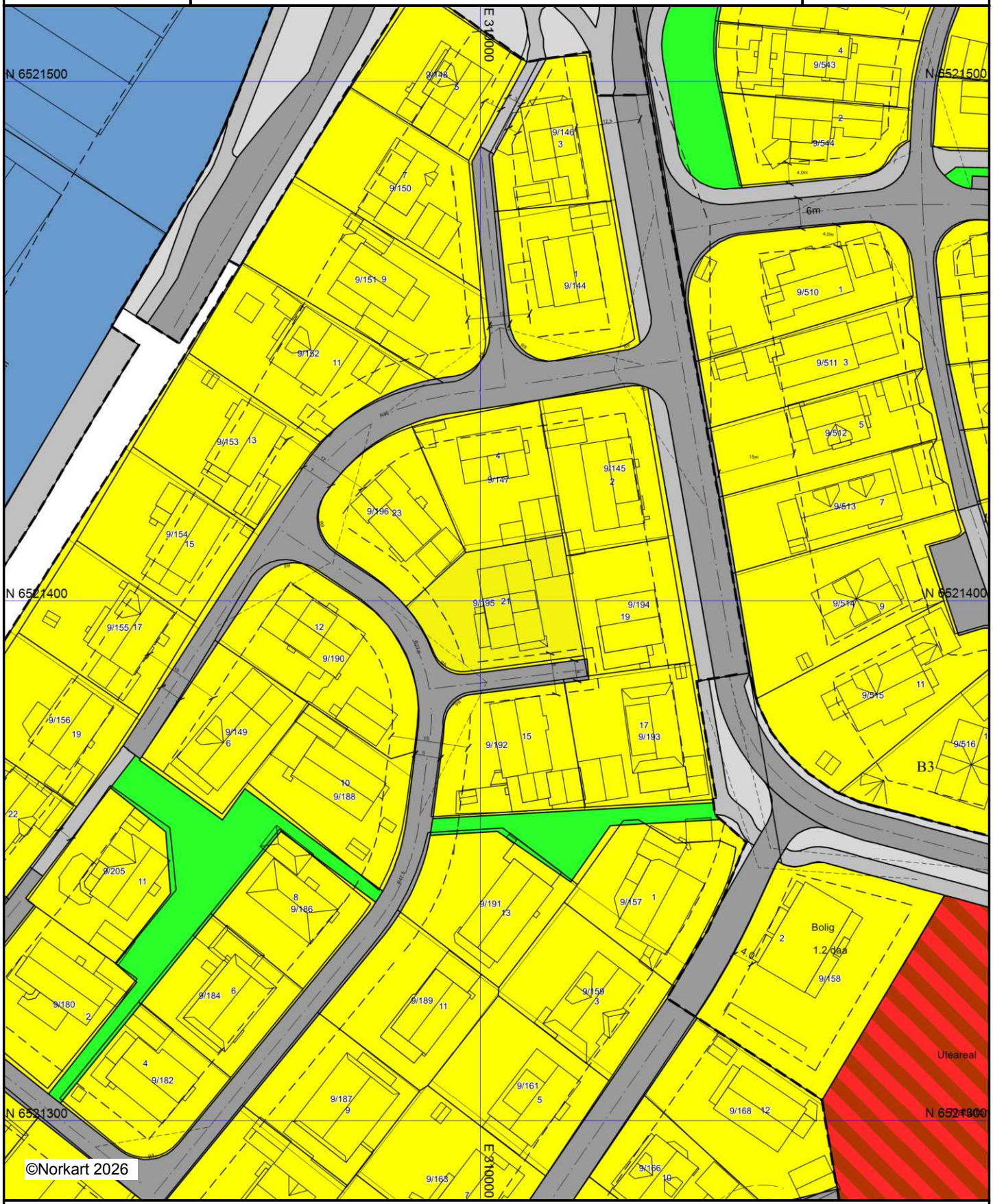
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 9/195
Adresse: Starevegen 21
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Område for kontor

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.

- Friområde
- Park
- Anna friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

- Anna spesialområde

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25

- Offentleg/Allmennyttig

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggjegrense
- Planlagt busetnad
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Tunnel
- Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Klepp kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 9/195
Adresse: Starevegen 21
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:1000

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 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.

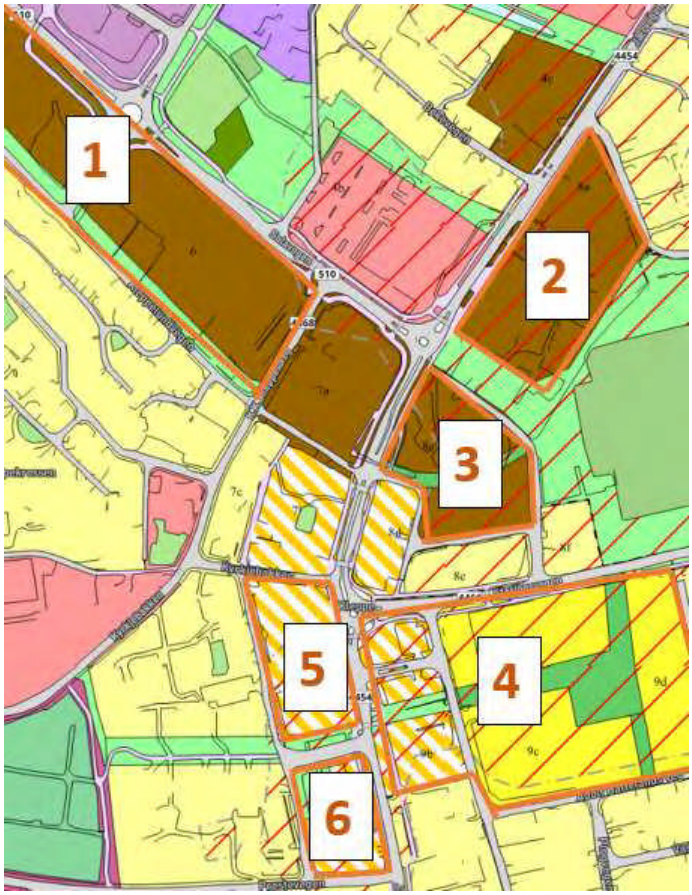
Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- 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

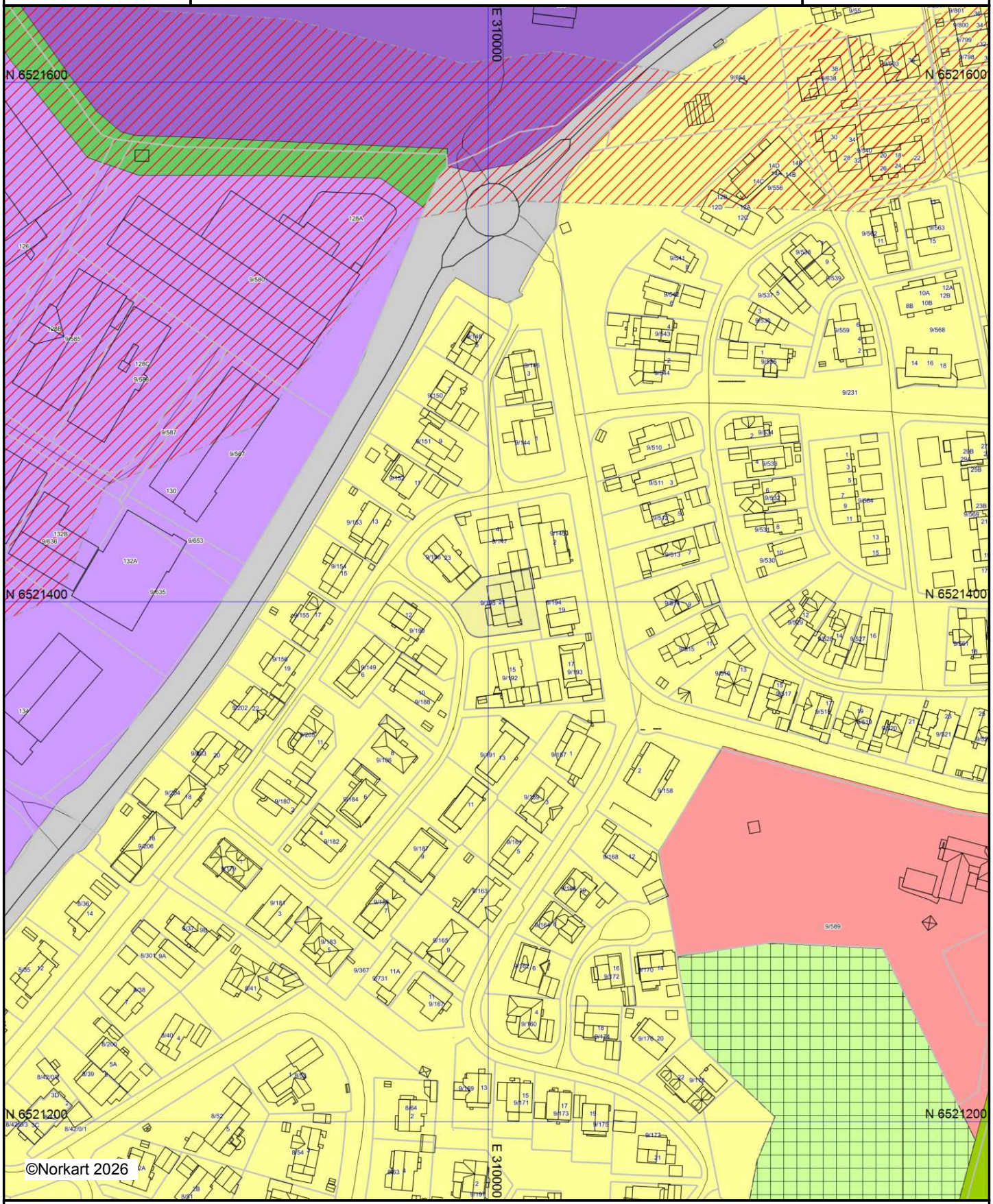
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 9/195
Adresse: Starevegen 21
Dato: 03.02.2026
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
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Næringsbygningar - noverande
- Næringsbygningar - framtidig
- Idrettsanlegg - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast

- Køyreveg - noverande
- Bane - noverande

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

- Friområde - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o

- LNFR - areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Flomfare
- Bandlegging etter lov om kulturminne730 - noverande
- Bandlegging etter andre lover - noverande
- Bandlegging etter andre lover - framtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

- Faresonegrense
- Bandleggingsgrense noverande
- Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

ambita

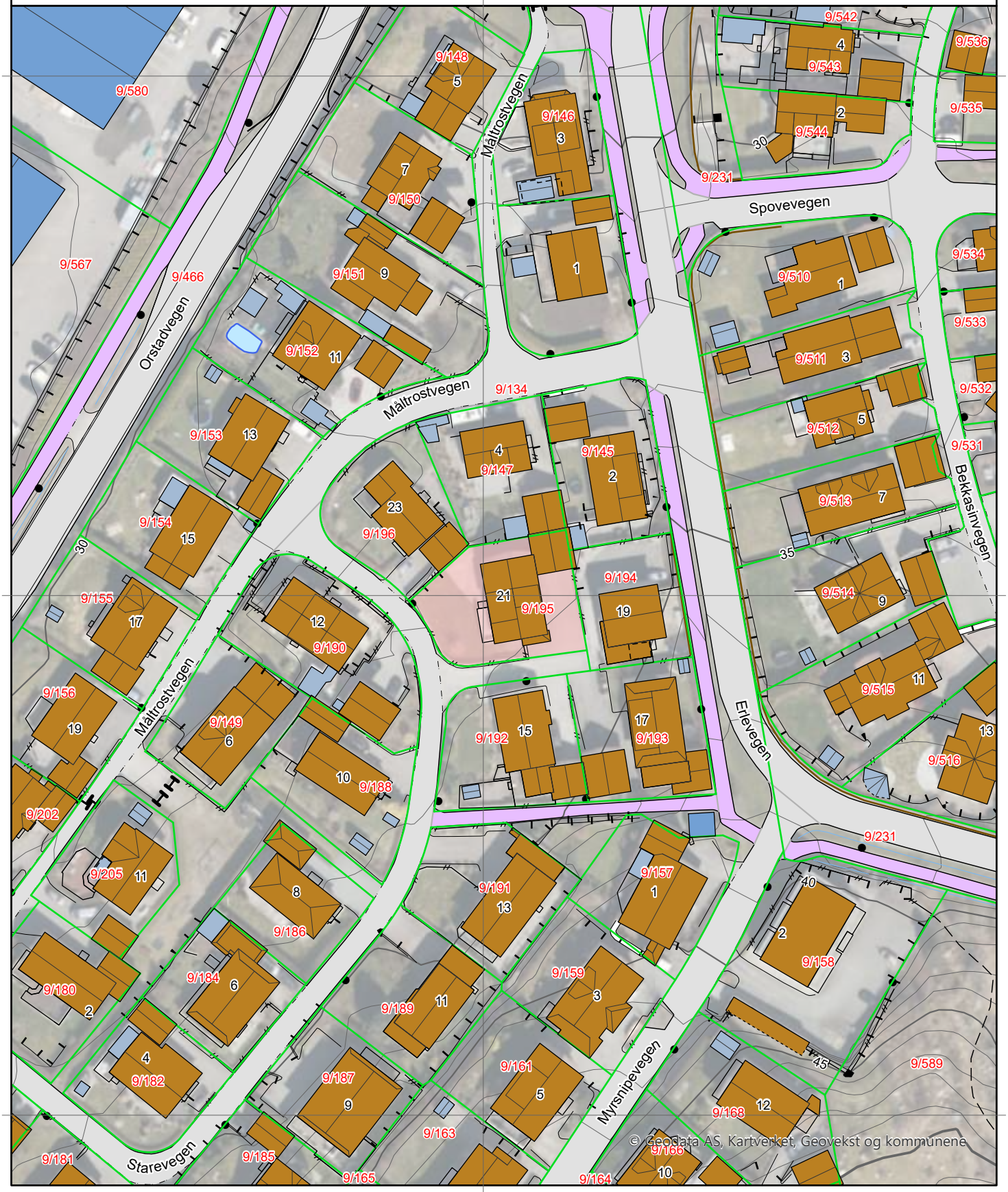
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/9/195/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.2.2026



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: 1120/9/195/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.2.2026



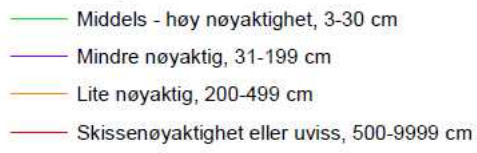
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

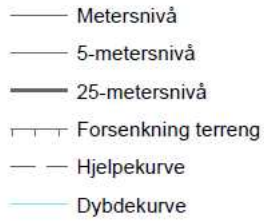


Eiendomsgrenser





Høydekurver

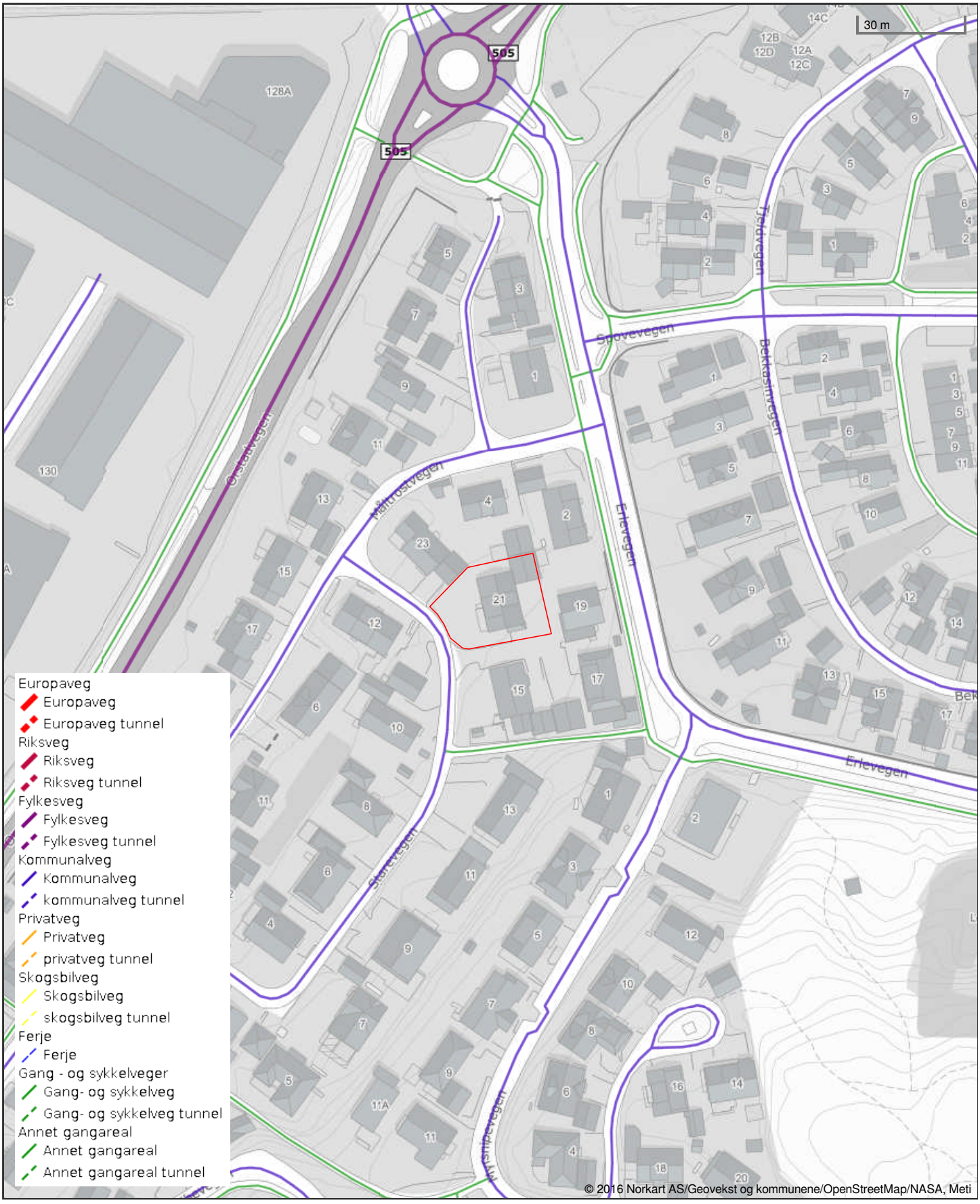






Utskriftsdato: 03.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 9/195//



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.

Starevegen 21

Nabolaget Håbakken/Øksnevad - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Orstad skule (1-10 kl.) 320 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	5 min 2.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 3.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	14 min 7.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Klepp Energi Øksnevad AC	11 min
Klepp Energi Øksnevad DC	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Erlevegen Linje 22	4 min 0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	10 min 0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 24.3 km
Stavanger Sola	26 min

BARNEHAGER

Orstad naturbarnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.5 km
Espira Ormadalen barnehage (0-5 år... 135 barn	6 min 0.5 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Express Øksnevad	10 min
Coop Extra Øksnevad	10 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

Europris Øksnevad	10 min
Apotek 1 Kverneland	22 min
Jærhagen Vinmonopol	12 min

SPORT

Orstad skole	7 min
Orstad fotballbaner	7 min
Jæren SportMed	7 min
Synergi Treningssenter	9 min

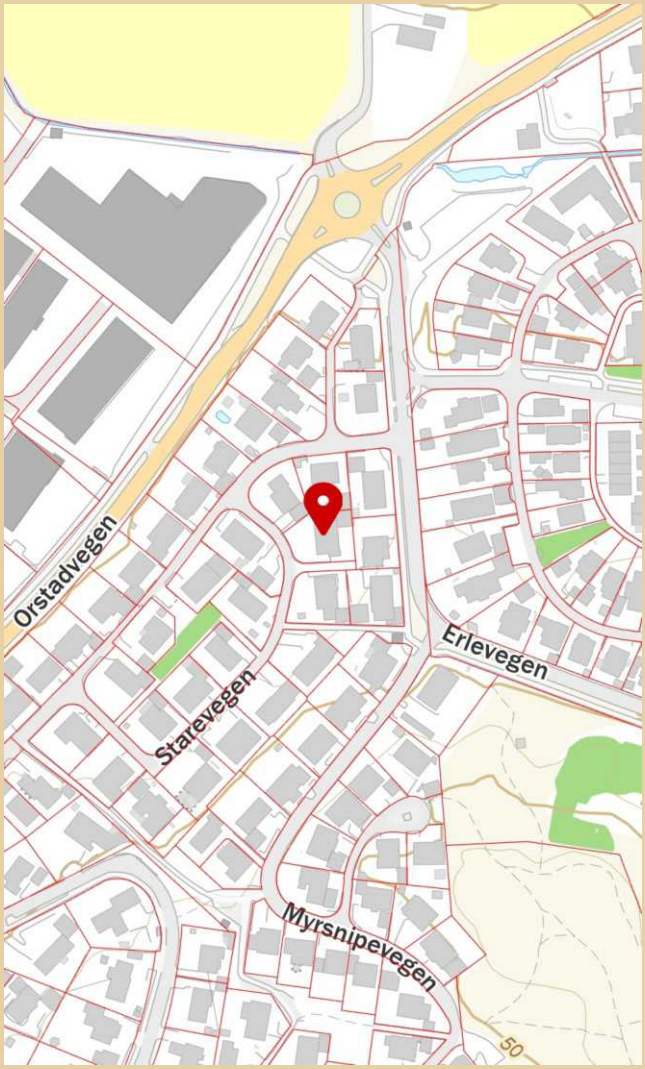
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Starevegen 21

Nabolaget Håbakken/Øksnevad - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Orstad skule (1-10 kl.) 320 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	5 min 2.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 3.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	14 min 7.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Klepp Energi Øksnevad AC	11 min
Klepp Energi Øksnevad DC	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Erlevegen Linje 22	4 min 0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	10 min 0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 24.3 km
Stavanger Sola	26 min

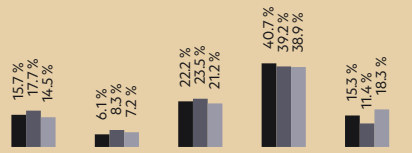
BARNEHAGER

Orstad naturbarnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.5 km
Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 135 barn	6 min 0.5 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Express Øksnevad	10 min
Coop Extra Øksnevad	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Håbakken/Øksnevad	1 216	495
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 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
- Tog

SPORT

Orstad skole	7 min
Orstad fotballbaner	7 min
Jæren SportMed	7 min
Synergi Treningssenter	9 min

«Trives veldig godt da det er landlig og fredelig, med kort vei til alt. Det tar 10 min. til Sandnes, Bryne og Klepp, det samme med tog og buss.»

— Sitat fra en lokalkjent

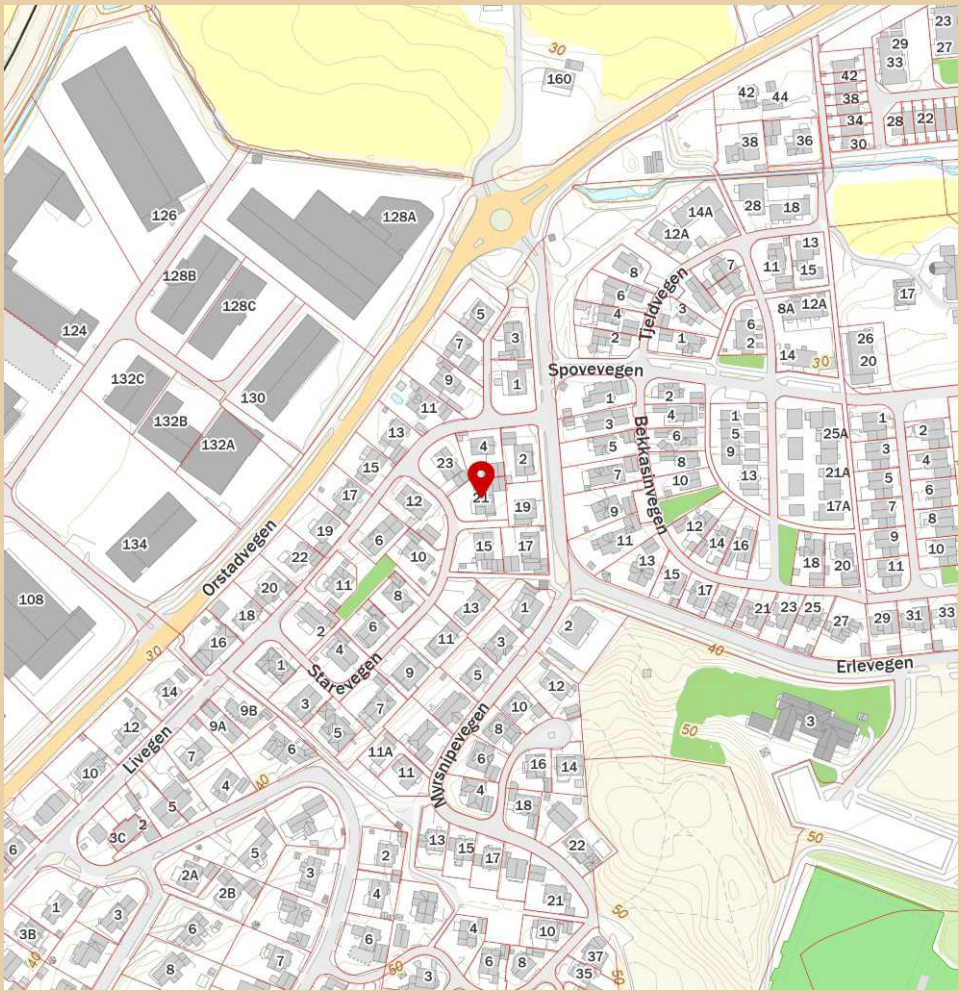
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 81/100

—

Gateparkering
Lett 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

Starevegen 21

Nabolaget Håbakken/Øksnevad - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Orstad skule (1-10 kl.) 320 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	5 min 2.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 3.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	14 min 7.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Klepp Energi Øksnevad AC	11 min
Klepp Energi Øksnevad DC	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Erlevegen Linje 22	4 min 0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	10 min 0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 24.3 km
Stavanger Sola	26 min

BARNEHAGER

Orstad naturbarnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.5 km
Espira Ormadalen barnehage (0-5 år... 135 barn	6 min 0.5 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Express Øksnevad	10 min
Coop Extra Øksnevad	10 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

Europris Øksnevad	10 min
Apotek 1 Kverneland	22 min
Jærhagen Vinmonopol	12 min

SPORT

Orstad skole	7 min
Orstad fotballbaner	7 min
Jæren SportMed	7 min
Synergi Treningssenter	9 min

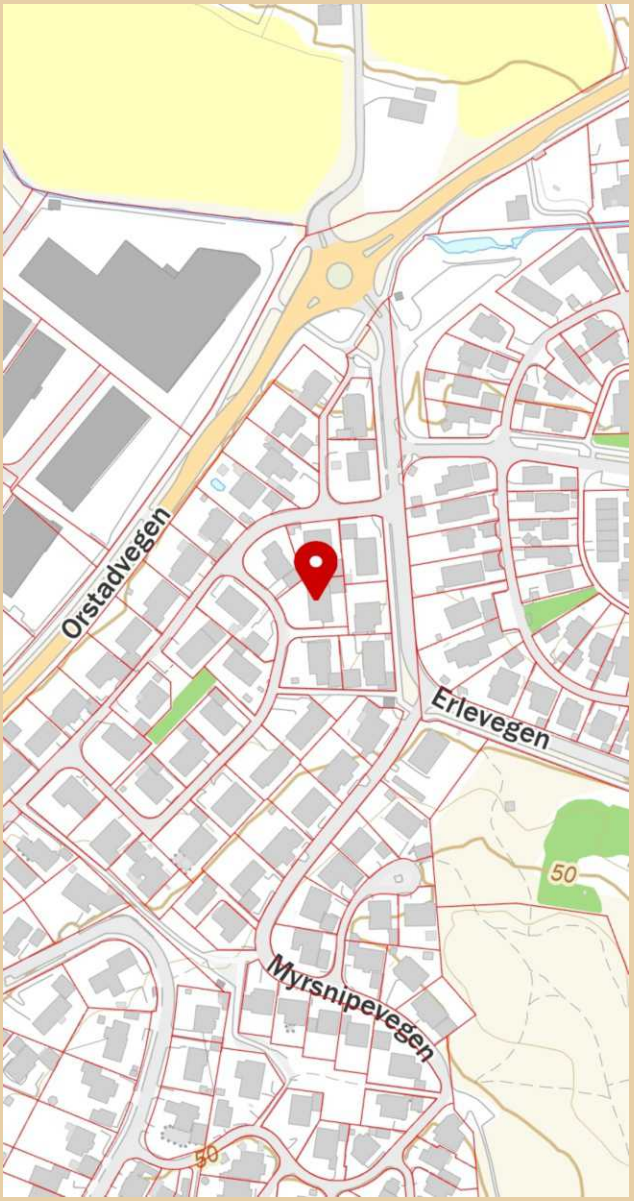
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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:
Starevegen 21, 4353 Klepp Stasjon
Gnr. 9, Bnr. 195, Klepp kommune.

Oppdragsnummer:
310260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Aleksander Grødem

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 902 03 796

E-post: aleksander.grodem@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.
