PRIVATMEGLEREN
JÆREN

GABRIEL EDLANDS VEG 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringsplankart

Reguleringsbestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Gabriel Edlands veg 19
4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig i kjede
Byggeår:	2020
BRA:	199 m^2
BRA-i:	199 m^2
Rapportdato:	31.7.2026 (Gyldig til 31.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	33	3	1	1

Sindre Serigstad
Bygningssakkyndig
Jærtakst AS

sindre@jaertakst.no
91848497

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 2. etasje - Overflate gulv	- lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegg og fasade	- liten lufting i nedre kant av kledning
Våtrom: Bad underetasje - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom: Bad 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	-Hulltaking mot bruksvannutsatt sone er ikke mulig.

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Underetasje: Sportsbod er innredet og benyttet som kjellerstue:
Det er registrert avvik mellom dagens bruk av sportsbod og godkjente byggetegninger, rom benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent.

Manglende samsvar kan innebære at deler av boligen ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan medføre krav fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Det bør vurderes å søke om bruksendring eller gjennomføre nødvendige tiltak for å oppnå godkjent bruk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Kjellerstue har ikke vindusflater, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er ikke montert rekkverk på trapp mellom gårdsrom og hage.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.
Det anbefales å montere rekkverk slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
31.7.2026	**31.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jan-Ingvar Pedersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Jill Pedersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Egenerklæring er ikke fremlagt og er ikke gjennomgått på befaringen.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Gabriel Edlands veg 19, 4353 Klepp stasjon**						
Kommunenr:	**1120**	Gårdsnr:	**9**	Bruksnr:	**771**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2020**						
Boligtype:	**Enebolig i kjede**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig i kjede 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.

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

Bygning: Enebolig i kjede

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**77**	**77** Romfordeling: Entré/gang, soverom, bad, vaskerom, kjellerstue og garasje.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**61**	**61** Romfordeling: Stue/kjøkken og stue/soverom.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**61**	**61** Romfordeling: Gang, soverom 1, ,bad, soverom 2, bod, soverom 3 og omkledningsrom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**199**	**199**	**0**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Støttemur i betong er satt opp i 2023.

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen er oppført i 2020 med rom under terreng. Ved innvendig inspeksjon er det ikke registrert symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt. Fuktsikringen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. Bygningsdelen vurderes å være i normal og god stand ut fra alder og observerte forhold.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Grunnmuren er utført i betong med underetasje. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter på synlige deler av grunnmuren ved besiktigelsen. Byggegrunnen er ikke kjent. Bygningsdelen fremstår i normal stand.

6.4 Terrengforhold — TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**

Terrengforhold under platting lar seg ikke kontrollere uten større inngrep.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.5 Rom under terreng — TG-1



Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 11,4 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet indikerer tørre forhold og gir ingen indikasjon på forhøyet fuktinnhold eller skadelig oppfukting i den undersøkte konstruksjonen på måletidspunktet.

Oppsummering — **TG-1**

Rommet under terreng er innredet. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstuen, og fuktmåling i treverket viste 11,4 vekt%. Måleresultatet indikerer tørre forhold og gir ingen indikasjon på forhøyet fuktinnhold eller skadelig oppfukting i konstruksjonen på måletidspunktet. Det er ikke påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Takterrasse, Platting**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**

Takterrasse er over garasjerom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**

Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**

Takterrasse er tekket med papp.

Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**

Tekking er tildekket med terrassebord og inspeksjon/målinger er ikke mulig å utføre.

Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**

Tekking er tildekket med terrassebord og inspeksjon/målinger er ikke mulig å utføre.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Ikke kontrollert**

Tekking er tildekket med terrassebord og inspeksjon/målinger er ikke mulig å utføre.

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har takterrasse og platting, hvor takterrassen ligger over garasjerom og er tekket med papp/takbelegg.
Tekkingen er tildekket med terrassebord, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere tilstanden på tettesjikt, oppkant mot vegg/dør/rekkverk eller avrenning fra konstruksjonen. Ettersom konstruksjonen ligger over innvendig rom, kan skjulte skader eller svikt i tettesjikt over tid medføre fuktinntrengning i underliggende garasje. Manglende inspeksjonsmulighet innebærer en usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden på tekkingen.
Terrassebord fremstår i normal stand.

6.7 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse

Vinduer og dører i tre som utvendig er kledd med aluminium.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vinduer og dører er utført i tre med utvendig aluminiumskledning og isolerglass fra byggeåret. Tilstanden vurderes som normal for byggeåret.

6.8 Yttervegg og fasade

TG-2



Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Det er registrert begrenset lufting i nedre kant av kledningen da kledning er montert nærme underlaget.. Forholdet vurderes å redusere ventilasjon og uttørking bak kledningen.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med stående trekledning fra byggeåret. Det er registrert begrenset lufting i nedre kant av kledningen, da kledningen er montert tett mot underlaget. Forholdet vurderes å redusere ventilasjon og uttørking bak kledningen, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere en større avstand mellom kledning og terrassebord for bedre lufting og redusere fuktbelastningen på treverket.

6.9 Renner og nedløp

TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Takrenner og nedløpsrør av aluminium fra byggeåret.

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-1

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**

Takkonstruksjon er innebygget, det er en nedsenket himling på deler av etasjen med tilkomst fra nedfellbar stige i luke.

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Takkonstruksjonen er et saltak i tre tekket med betongtakstein, oppført ved byggeåret takkonstruksjon er innredet med nedsenket himling på deler med tilkomst via nedfellbar stige i luke. Utvendig konstruksjon er inspisert fra bakken.

6.11 Taktekking TG-1

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Inspeksjon av takflate ble ikke utført ved ferdsel på taket av hensyn til sikkerhet og forsvarlig gjennomføring av befaringen. Vurderingen bygger derfor på observasjoner gjort fra bakken, tilgjengelige adkomstpunkter og visuelle observasjoner der dette var mulig.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Takflaten ble inspisert fra bakken, da ferdsel på taket ikke ble utført av hensyn til sikkerhet og forsvarlig gjennomføring av befaringen. Ut fra tilgjengelige observasjoner ble det ikke registrert skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er ikke nådd.

6.12 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

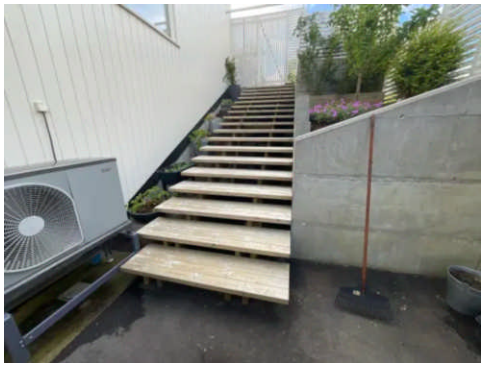
Kjøkkenet har innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Innredning og overflater fremstår i normal stand i forhold til byggeåret.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.13 Lovlighet / HMS



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

Underetasje: Sportsbod er innredet og benyttet som kjellerstue:
Det er registrert avvik mellom dagens bruk av sportsbod og godkjente byggetegninger, rom benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent.

Manglende samsvar kan innebære at deler av boligen ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan medføre krav fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Det bør vurderes å søke om bruksendring eller gjennomføre nødvendige tiltak for å oppnå godkjent bruk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Kjellerstue har ikke vindusflater, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Det er ikke montert rekkverk på trapp mellom gårdsrom og hage.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.
Det anbefales å montere rekkverk slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.14 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering TG-1

Avløpsrør er utført i plast og er fra byggeåret 2020. Det er ikke gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. Ingen avvik registrert.

6.15 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vannledninger er utført med rør-i-rør-system av plast. Anlegget er fra byggeåret 2020, og det er ikke registrert arbeider etter dette. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.

6.16 Elektrisk

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt elkontroll fra lokalt el-tilsyn 16.02.2023

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Enkelte avvik påvist

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Avvik er utbedret og lukket.

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeåret. Det foreligger samsvarserklæring på anlegget, og det er utført elkontroll fra lokalt el-tilsyn.

6.17 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik.

6.18 Vannbåren varme TG-1

Type anlegg	**Annet**

Kombinasjon med gulvvarme og viftekonvektorer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det er vannbåren varme fra luft-til-vann varmepumpe. Varme fordeles med gulvvarme og viftekonvektorer. Innedel har integrert bereder for tappevann på ca. 180 liter.

6.19 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2020**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Ingen dokumentasjon på service er fremlagt.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Ikke kontrollert**

Filter er ikke kontrollert. Det er opplyst at filter skiftes årlig(filteravtale).

Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Tidligere sportsbod som i dag benyttes som kjellerstue har avtrekk(som normalt i boder), oppholdsrom som kjellerstue skal ha tilluft. Det er etablert en ventil i vegg og avtrekk vil trekke luft inn via dette, løsningen anses som tilfredsstillende, men det bør foretas observasjon over tid.

Boligen generelt har balansert ventilasjon fra byggeåret.

6.20 Våtrom: Vaskerom TG-1



Generell beskrivelse
Fliser på gulv. Malte overflater på vegger og tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Tilgjengelige overflater i normal stand.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Tilgjengelige gulvoverflater er i normal stand. Lekkasjevann vil ledes til sluk ved eventuell lekkasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep i konstruksjon/bygningsdel.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**
Utslagsvask i benk, opplegg vaskemaskin, diverse innredning og innedel varmepumpen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

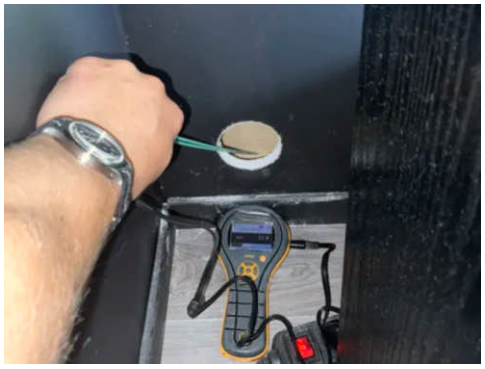
Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**
Badet ventileres med mekanisk avtrekk fra et balansert ventilasjonsanlegg. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekkets funksjon.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot bruksvannsutsatt sone, da dette ikke finnes i vaskerom. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**
Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.	
Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**
Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt/membran vurderes som tilfredsstillende.	

6.21 Våtrom: Bad underetasje — TG-2



Generell beskrivelse
Fliser på gulv. Fliser og strietapet på vegger. Malte overflater på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**
Tilgjengelige overflater er i normal stand.	

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**
Det er lav oppkant i dør, men det er registrert jevnt fall mot sluk fra hele rommet og lekkasjevann vil ledes til sluk. Dusjens nedslagsfelt har jevnt fall, men ingen nedsenk eller annen sperring, vann vil ledes til sluk, men det må påregnes at noe vann kan bli stående eller renne utenfor dusjens nedslagsfelt. Slike forhold er normalt og må påregnes. Mekanisk fjerning av vann som blir stående med nal eller lignende kan ikke utelukkes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

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

Det er registrert avvik ved at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel ikke er oppfylt. Ved denne type avvik er det redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet, med fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er jevnt fall mot sluk fra rommet og lekkasjevann vil ledes til sluk, men det kan med fordel monteres en høyere oppkant for optimal fuktsikring.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr er i generelt normal stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk fra et balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke påvist avvik ved kontroll med papirark. Ventilasjonen vurderes å være tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

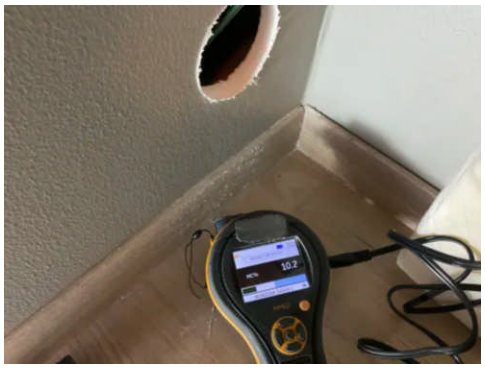
Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

6.22 Våtrom: Bad 2. etasje — TG-3



Generell beskrivelse

Fliser på gulv. Fliser og strietapet på vegger. Malte overflater på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ett avløpsrør fra sluk gikk tett og vann rant ut i gang, forholdet ble utbedret i regi av forsikringsselskap.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis, Malt overflate

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

Det er opplegg for badekar i rommet. Vindu er delvis i våtsonen for badekar om det monteres. Vinduet er derimot plassert høyt på vegg og er ikke utsatt for vannsøl.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Tilgjengelige overflater fremstår i normal stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja

Observerte avvik:

- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Beskrivelse:

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Når fallforholdene utenfor dusjsonen er begrenset, er oppkant ved terskel nødvendig for å hindre at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller vannsøl.

Oppsummering overflate gulv	TG-3

Fallforholdene mot sluk i nedslagsfelt for dusj er tilfredsstillende. Det er imidlertid registrert manglende eller utilstrekkelig oppkant ved dørterskelen. Når fallforholdene utenfor dusjsonen er begrenset, er en tilstrekkelig oppkant nødvendig for å hindre at vann renner ut av våtrommet. Dersom forholdet ikke utbedres, er det fare for at lekkasjevann eller vannsøl kan trenge ut av rommet og påføre tilstøtende konstruksjoner fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, for eksempel ved å etablere en høyere oppkant i dør som tettes etter beste evne. Ved fremtidig renovering anbefales det å etablere bedre fall utenfor dusj og høyere membranoppbrett i dør.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Kostnadsestimat er satt ut ifra å montere en høyere oppkant i døren.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er påvist at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ikke er oppfylt. Dette avviket øker risikoen for at vann kan trenge ut av våtrommet ved en eventuell oversvømmelse, noe som kan gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, for eksempel ved å etablere en høyere oppkant i dør som tettes etter beste evne. Ved fremtidig renovering anbefales det å etablere bedre fall utenfor dusj og høyere membranoppbrett i dør.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Innredning og utstyr er i normal stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekket. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

6.23 Innvendige overflater og dører TG-1

Beskrivelse

Underetasje: Laminat og parkett på gulv. Malte overflater på vegger og tak.
1. etasje: Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og tak.
2. etasje: Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering TG-1

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe mindre 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.

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Oljetank
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

enova

Energiattest



Adresse **Gabriel Edlands veg 19, 4353 KLEPP STASJON**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327226**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300538578**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **771**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **199,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **199,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **89,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **84,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 877 kWh**



Gabriel Edlands veg 19, 4353 KLEPP STASJON

Detaljering

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

Gabriel Edlands veg 19, 4353 KLEPP STASJON

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260165
Addresse	Gabriel Edlands veg 19		
Postnr.	4353	Sted	KLEPP STASJON
Selgers navn	Jill Pedersen		
Selgers navn	Jan-Ingvar Pedersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 1/2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

91011140

Våtrom

Initialer selger:
J P
J P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett avløp på bad i 3. etasje. Vann rant utover gulv og ut i gang. Forsikringssak, nytt gulv lagt i gang 3. etasje.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Levegger og utekjøkken er satt opp av huseier selv, ufaglært.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av huseier selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagt gulv i sportsbod i kjeller av huseier selv.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt sponplater på gulv i deler av loftet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av huseier selv.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det lokale el-tilsynet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sig. Halvorsen utførte rens av balansert ventilasjon.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, ferdigattester for bolig og støttemur, satt opp i 2023, foreligger.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Murer i hagen er satt opp av huseier selv, ufaglært, i forskalingsblokker armert med jern.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

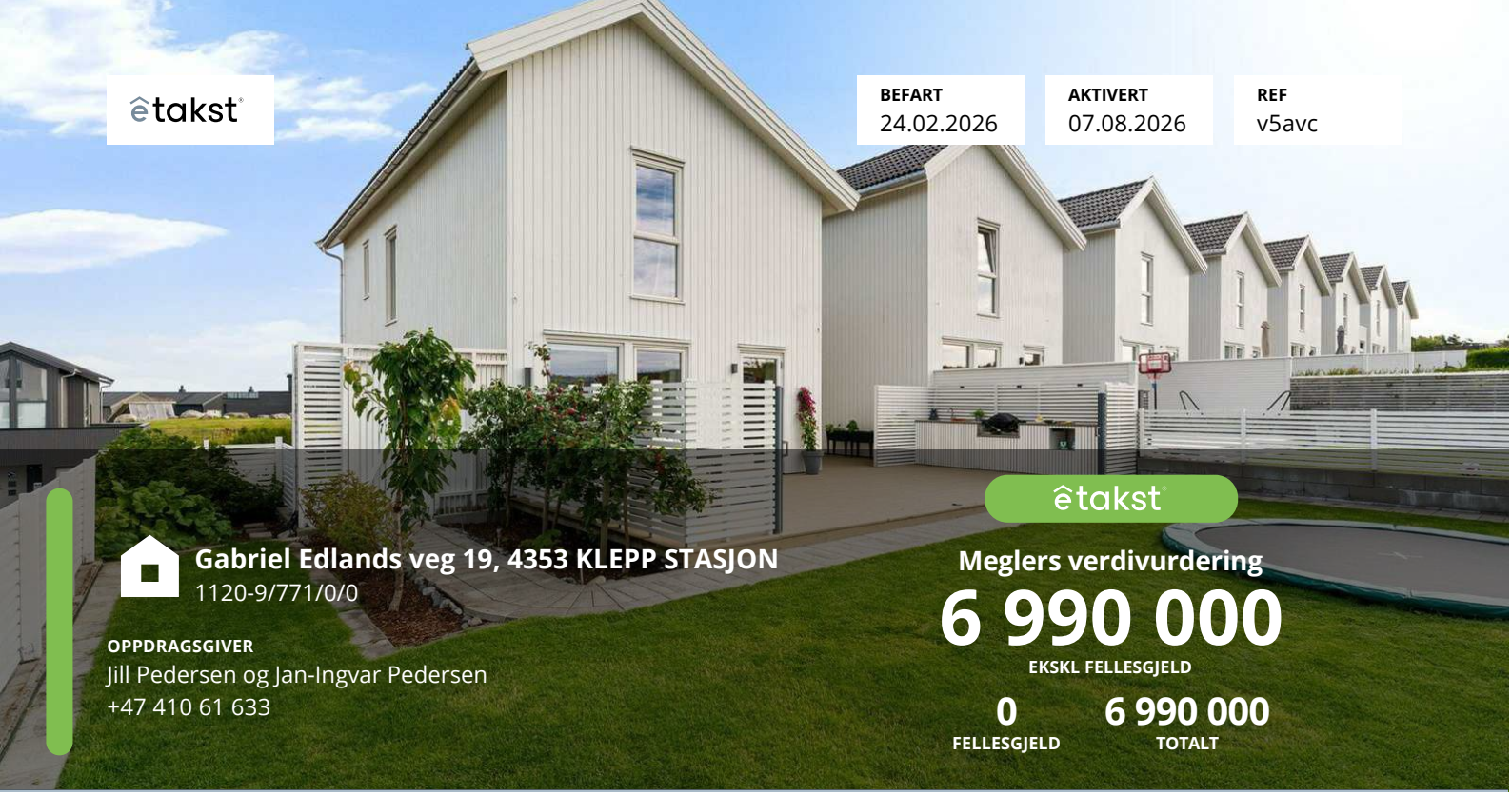
Dato 04.08.2026

Signert av *Jill Pedersen*

Signert av *Jan-Ingvar Pedersen*

Initialer selger:
J P
J P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
24.02.2026	07.08.2026	v5avc

Gabriel Edlands veg 19, 4353 KLEPP STASJON

1120-9/771/0/0

OPPDRAGSGIVER

Jill Pedersen og Jan-Ingvar Pedersen
+47 410 61 633

etakst

Meglers verdivurdering

6 990 000

EKSKL FELLESGJELD

0	6 990 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	2019
Soverom	5
Etasjer	3
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	199 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Parkering og kjeller.

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Gabriel Edlands Veg 77, 4353 Klepp Stasjon	19.08.2025	6 400 000	0	6 400 000	2020	124 m²
Gabriel Edlands Veg 37, 4353 Klepp Stasjon	23.09.2025	6 625 000	0	6 625 000	2020	182 m²
Gabriel Edlands Veg 14, 4353 Klepp Stasjon	06.05.2026	10 100 000	0	10 100 000	2017	275 m²

Innholdsrik enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet. 5 soverom, 2 bad, separat vaskerom. Garasje.

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

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

MEGLER

Marius Time Vaaland
mariustime.vaaland@privatmegleren.no
+4790185260

PRIVATMEGLEREN

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

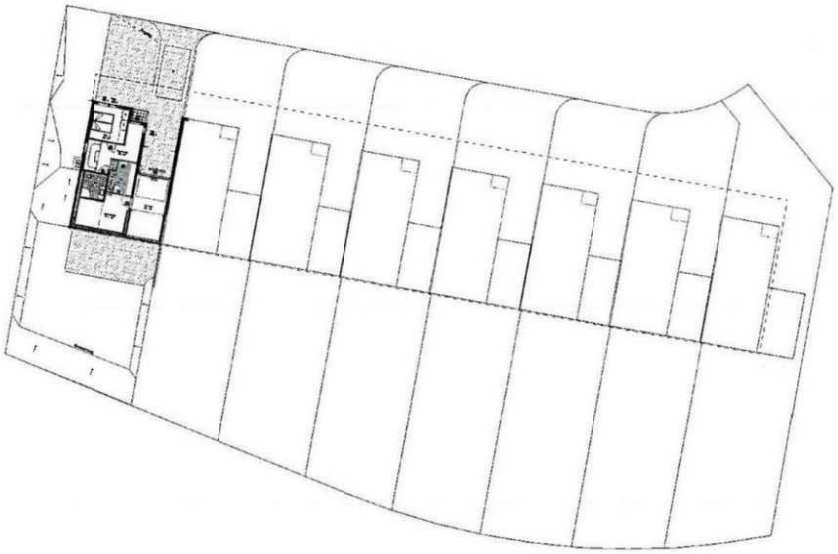
Eiendomsverdi®

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

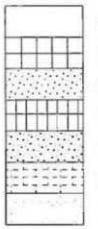
Alle høyder er tatt fra topp golv 1. etg.







TEGNFORKLARING:



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
30 DES 2015

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
1		Byggemelding	jsf	16.09.2015

DATA DESIGN SYSTEM

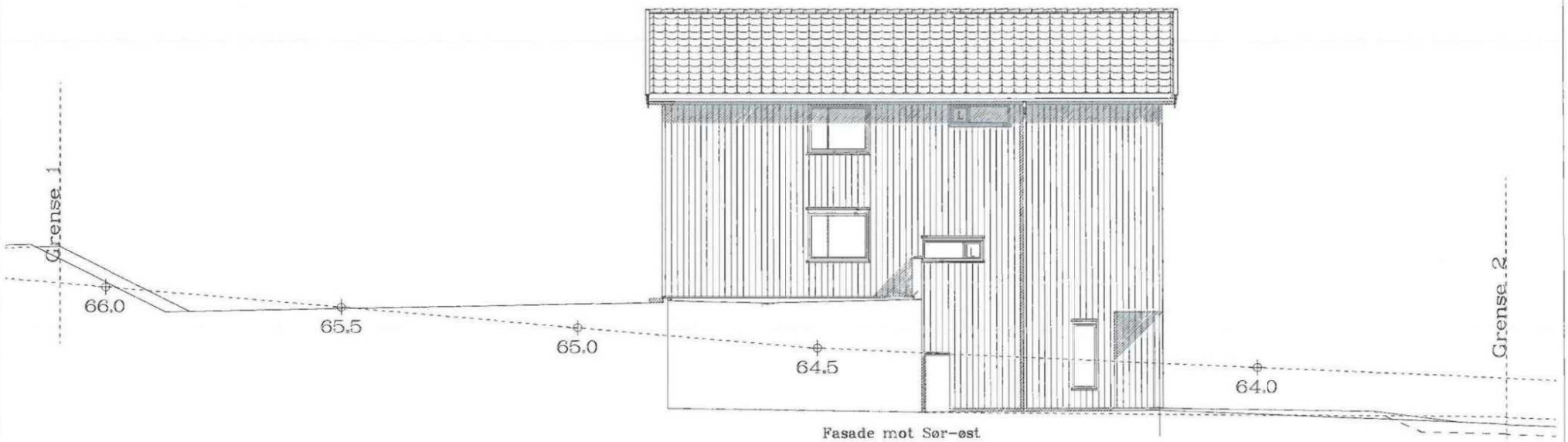
Prosjekt for: Orstad Utsyn BKS 9, Bolig nr. 8 GNR. BNR.

Utomhusplan Orstad Utsyn BKS 9 KOMMUNE: Klepp

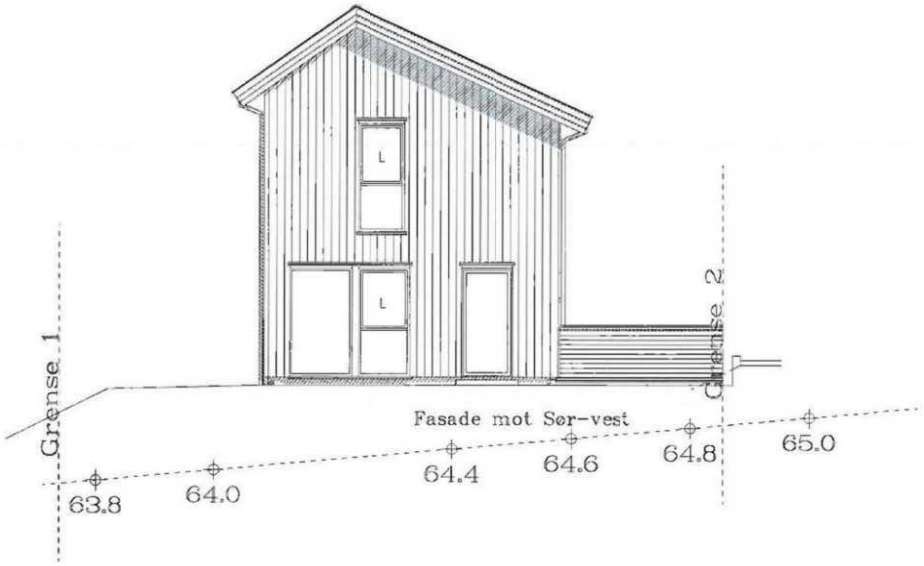
ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

TEGN. jsf	PROSJ.NR. s05415
GODKJ.	
MÅL 1 : 200/500	TEGN. NR. 510
DATO 12.03.2015	

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



Fasade mot Sør-øst



Fasade mot Sør-vest

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
30 DES 2015

DATA DESIGN SYSTEM	1		Byggemelding	jsf	16.09.2015
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

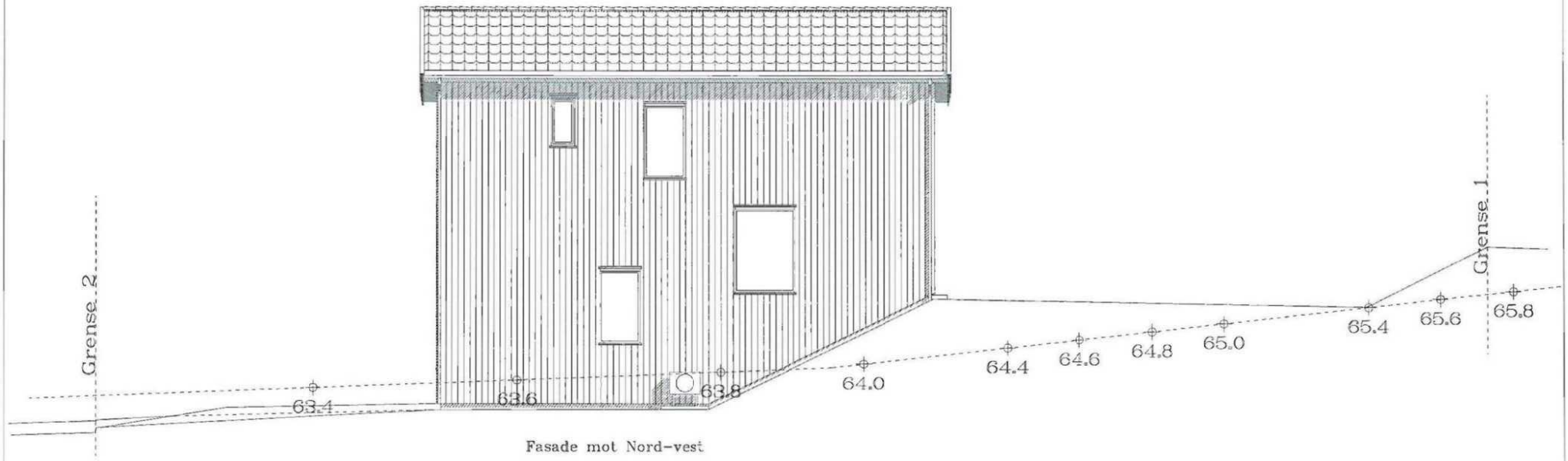
Prosjekt for: Orstad Utsyn BKS 9, Boig nr. 8 G.NR. B.NR.

Fasade 1 og 2 Orstad Utsyn BKS 9 KOMMUNE: Klepp

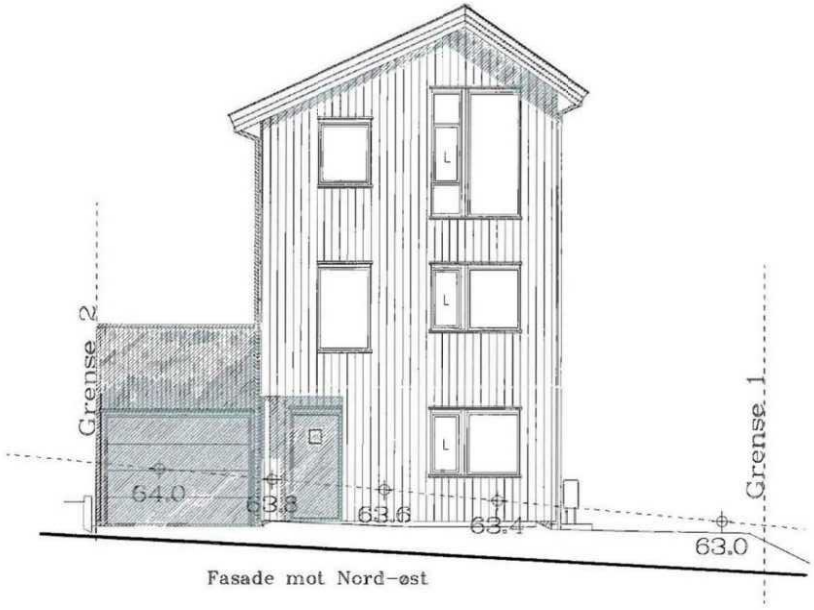
ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

TEGN. jsf	PROSJ.NR. s05415
GODKJ.	
MÅL 1 : 100/200	TEGN. NR. 503
DATO 18.05.2015	

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



Fasade mot Nord-vest



Fasade mot Nord-øst

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
30 DES 2015

DATA DESIGN SYSTEM	1		Byggemelding	jsf	16.09.2015
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

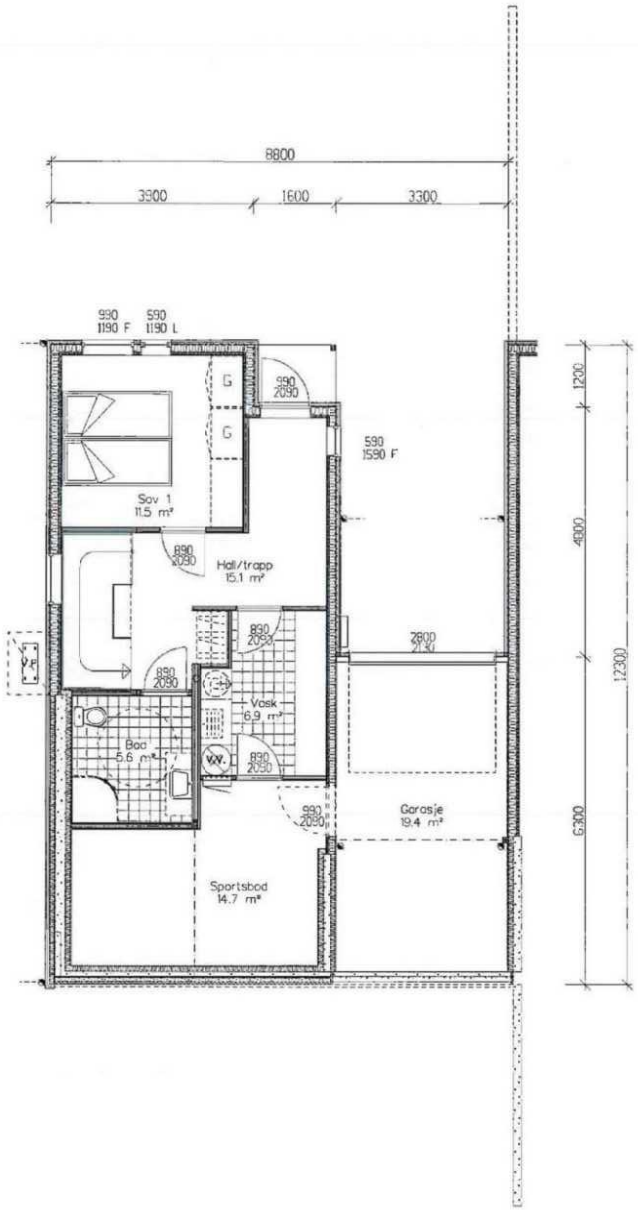
Prosjekt for: Orstad Utsyn BKS 9, Bolig nr. 8 GNR. BNR.

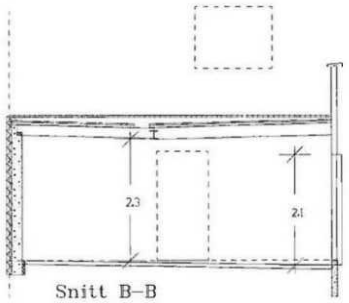
Fasade 3 og 4 Orstad Utsyn BKS 9 KOMMUNE: Klepp

ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

TEGN. jsf	PROSJ.NR. s05415
GODKJ.	
MÅL 1 : 100/200	TEGN. NR. 504
DATO 18.05.2015	

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





Snitt B–B

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal	Sum BRA	Primærom
U. etg. plan	56.2	19.4	1.4	77.0	40.8
1. etg. plan	60.4	0.0	0.0	60.4	60.4
2. etg. plan	60.4	0.0	0.0	60.4	57.0
SUM :	177.0	19.4	1.4	197.8	158.2
BYA :	70.8	20.0	0.0	90.8	

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
30 DES 2015

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
1		Byggemelding	jsf	16.09.2015

DATA DESIGN SYSTEM

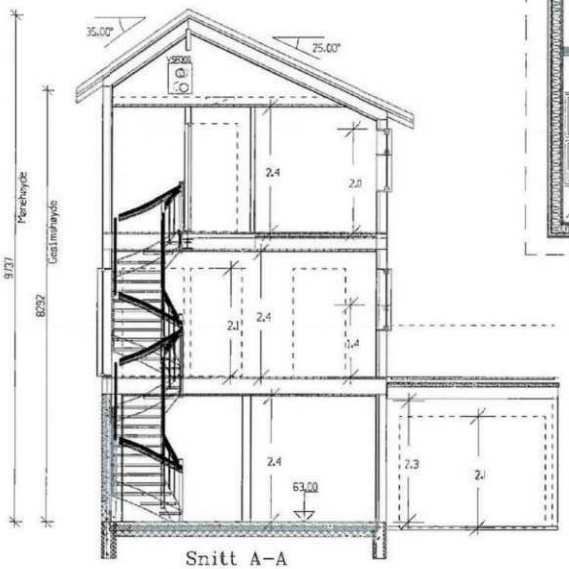
Prosjekt for: Orstad Utsyn BKS 9, Bolig nr. 8 GNR. BNR.

Plan U.etg. og Snitt B Orstad Utsyn BKS 9 KOMMUNE: Klepp

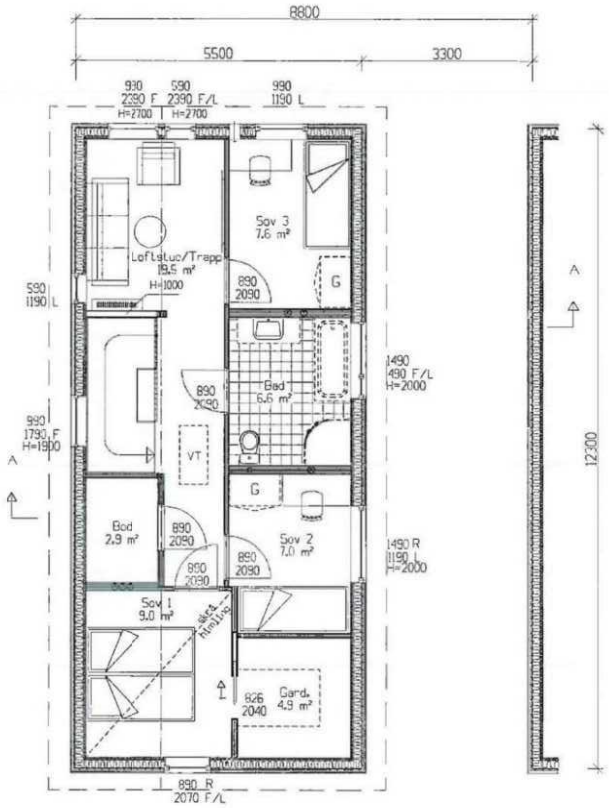
ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

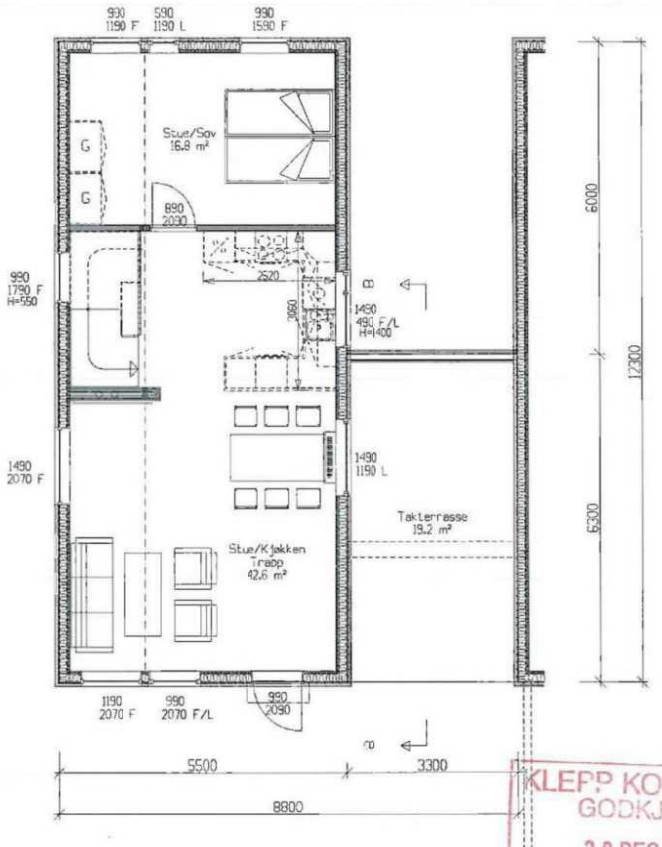
TEGN. jsf	PROSJ.NR. s05415
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 501
DATO 18.05.2015	

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



Snitt A-A





KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
30 DES 2015

DATA DESIGN SYSTEM	1	Byggemelding	jsf	16.09.2015
	REV. ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Prosjekt for: Orstad Utsyn BKS 9, Bolig nr. 8 GNR. BNR.

Plan 1.- og 2.etg. og Snitt A-A Orstad Utsyn BKS 9 KOMMUNE: Klepp

ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

TEGN. jsf	PROSJ.NR. s05415
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 502
DATO 18.05.2015	

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

KLEPP KOMMUNE
LOKAL UTVIKLING

Postadresse:
Klepp kommune
Postboks 25
4358 Kleppe

Øster Hus Drift AS
Welhavens vei 4

4319 SANDNES

Saksnr	*Løpenr*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksh*	*Dykkar ref*
15/499-26	33126/18	GNR 09/0708	LU/LU/RR	

FERDIGATTETST - BOLIGER I KJEDE - BKS 9 - BOLIG 1 - 9/708 - ØSTER HUS AS

Søknad om ferdigattest er mottatt 24.09.2018. Igangsettingstillatelse er gitt 30.12.2015 i delegert sak 722/15.

Gjelder:	***Bustad 1, Gabriel Edlands veg 19, 4353 KLEPP STASJON***
Byggested:	*Gabriel Edlands veg 19 - 33, 4353 KLEPP STASJON*
Tiltakshaver:	*ØSTER HUS AS*
Ansvarlig søker:	*Øster Hus Drift AS*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av det ferdige arbeidet. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Vedtak:
Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av pbl § 21-10.

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

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

Klepp kommune, 26.09.2018

Ragnar Rydning
bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.

Kopi til:
Rogaland Brann og Redning IKS, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES
Folkeregisteret
Rogaland brann og redning IKS

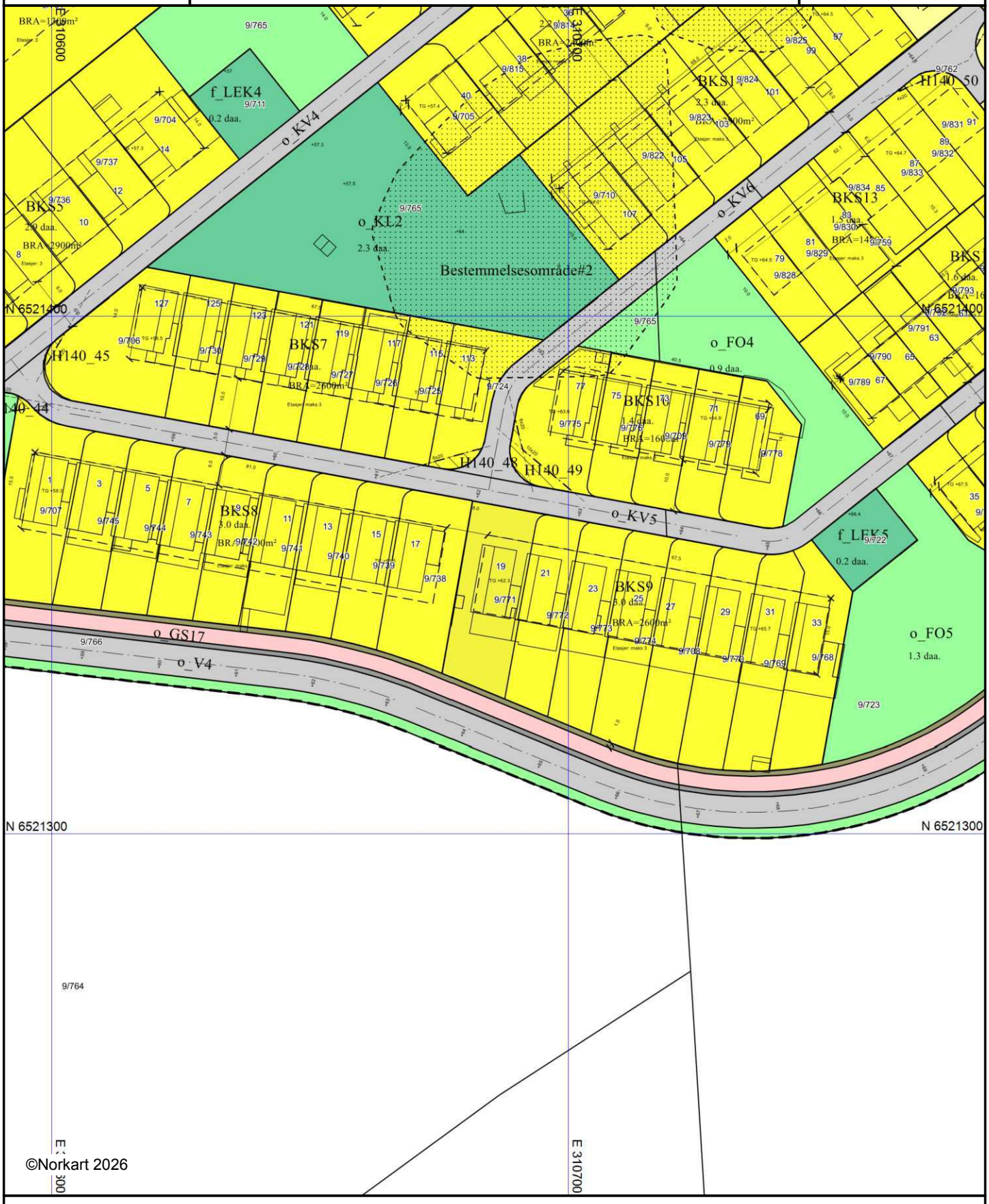
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 9/771
Adresse: Gabriel Edlands veg 19
Dato: 03.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25

- Unyansert formål (kun for eldre planar)

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

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

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

- Grøntstruktur
- Friområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)

- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonegrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL OMRÅDEPLAN 3380, ORSTAD

Dato for godkjenningsvedtak: 12.05.2014

Siste revisjon: 27. mars 2014

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

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

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

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

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3. ledd)

- Grøntstruktur
- Friområde

HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

- Frisikt
- Andre sikringssoner – Vannledning

- Flomfare
- Hensynssone grønnstruktur – trasé overvann

BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl. § 12-7)

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

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav til detaljplaner

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

§ 2.2 Søknad

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

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

§ 2.3 Kulturminner

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

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

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

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

§ 2.4 Energi

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

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

§ 2.5 Lek og opphold

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

§ 2.6 Universell utforming

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

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

Minimum 5 % av parkeringsplasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 2.7 Støy

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

§ 2.8 Parkering

Innenfor planområdet skal det legges til rette for at:

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

§ 2.9 Håndtering av overvann

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

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

§ 2.10 Håndtering matjord

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

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

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

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Tetthet og byggehøyder

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

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

§ 3.1.2. Utforming og terrengtilpasning

Hvert delfelt skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming.

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

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

§ 3.1.3. Atkomstsforhold

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

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

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

Delfelt B6 får kjøreatkomst via V3.

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

Felt OPTB2 skal være tilrettelagt for framtidig kollektivholdeplass og undergang.

§ 3.1.3 Siktlinjer

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

§ 3.2 Offentlig/privat tjenesteyting og bolig (OPTB2)

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

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

Maksimal byggehøyde fastsettes i detaljreguleringen.

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

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

§ 3.3 Kvartalslekeplasser

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

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

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

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

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

§ 4.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

§ 4.2 Utnyttelse

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

§ 4.3 Parkering

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

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

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

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

§ 4.4 Estetikk og miljø

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

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

§ 4.5 Krav til søknad

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

Søknad skal inneholde følgende dokumentasjon:

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

Det skal i byggesøknaden redegjøres for:

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

- Parkering og sykkelparkering

§ 4.6 Støyskjerming

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

§ 4.7 Offentlig/privat tjenesteyting og bolig (OPTB1)

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

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

Maksimal byggehøyde settes til 20 meter.

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

§ 4.8 Blokkbebyggelse, BB1 – BB7

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

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

§ 4.9 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 – BKS 15

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

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

§ 4.10 Frittliggende eneboliger, BF2 – BF7

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

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

§ 4.11 Renovasjon

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

- F_REA1 er felles for BB1 – BB4

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

§ 4.12 Lekeplasser

Lekeplasser skal opparbeides etter godkjent teknisk plan.

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

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

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

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

§ 5.1 Kjøreveg

Vegene skal utformes og bygges etter gjeldende normer i kommunen.

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

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

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

§ 5.2 Fortau

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

§ 5.3 Gang- /sykkelveg

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

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

§ 5.4 Annen veggrunn

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

§ 5.5 Parkering

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

§ 5.6 Overvann

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

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

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

§ 5.1 Offentlig grøntstruktur, G1 og G7-G15

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

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

§ 5.2 Fellesprivat grøntstruktur, G2 – G6

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

Det tillates etablert nettstasjon / trafo innenfor dette området.

§ 5.3 Offentlig friområde, F01 – F06

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

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

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

§ 7 HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

§ 7.1 Frisikt

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

§ 7.2 Sikringssone vannledning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.3 Hensynssone grøntstruktur og flomvei

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

§ 7.4 Hensynssone flomfare

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

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDER

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

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Generelle rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

§ 9.2 Spesifikke rekkefølgekrav for de ulike delfelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

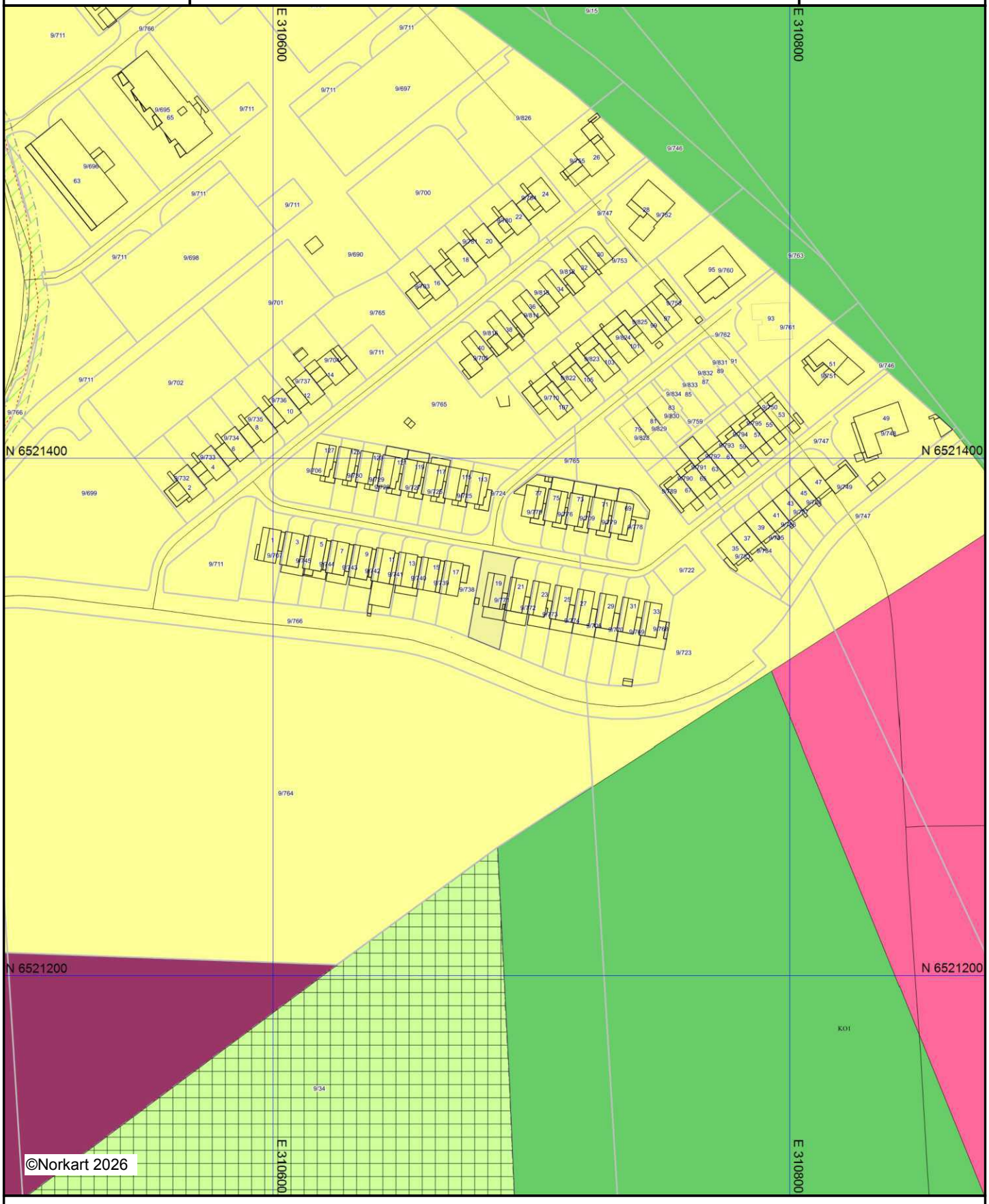
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 9/771
Adresse: Gabriel Edlands veg 19
Dato: 03.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7

- Bustader - noverande
- Bustader - framtidig
- Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig
- Grav- og urnelund - noverande
- Grav- og urnelund - framtidig

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
- Angitthensynsone - omsyn VassdragH560
- Angitthensynsone - omsyn GrønstrukturH540
- Bandlegging etter lov om kulturminne730 - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

- Faresonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Bandleggingsgrense noverande

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planen si avgrensing
- Grense for arealformål
- Tilkomstveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - noverande
- Turveg/turdrag - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Gabriel Edlands veg 19

Nabolaget Orstad - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Orstad skule (1-10 kl.) 320 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 4.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	16 min 8.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orstad mølle Linje 22	10 min 0.9 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	19 min 1.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 24 km
Stavanger Sola	28 min

BARNEHAGER

Espira Ormadalen barnehage (0-5 år... 135 barn	7 min 0.6 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 63 barn	13 min 1.1 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Express Øksnevad	18 min
Coop Extra Øksnevad	18 min

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	18 min
Apotek 1 Kverneland	20 min
Jærhagen Vinmonopol	14 min

SPORT

Orstad fotballbaner	7 min
Orstadhuset - Orstadhallen	9 min
Jæren SportMed	13 min
Synergi Treningssenter	11 min

«Gode naboer,sentralt,rolig og trygt for barn og voksne»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Gateparkering
Lett 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

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:
Gabriel Edlands veg 19, 4353 Klepp Stasjon
Gnr. 9, Bnr. 771, Klepp kommune.

Oppdragsnummer:
310260165

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Marius Time Vaaland

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 901 85 260

E-post: mariustime.vaaland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.
