PRIVATMEGLEREN
JÆREN

KVEDNADALEN 56

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Eiendomsgrenser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kvednadalen 56
4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2006
BRA:	59 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	3.9.2026 (Gyldig til 3.9.2027)



Samlet vurdering

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

Erlend Hegelstad
Jærtakst Tilstand AS
erlend@jaertakst.no
90731283

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 etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav. Nødvendige tiltak må vurderes etter denne.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- råteskader i karmer TG-3 - værslitte karmer med behov for vedlikehold - skader med redusert funksjon eller levetid

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- ikke mulig å kontrollere betongdekke
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannledning merket med tusj.
Varmtvannsbereder	- Bereder ikke tilgjengelig for inspeksjon. Alder
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom: Bad/vaskerom. - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad/vaskerom. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

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

Rekkverket har riktig høyde opprinnelig, men pga at balkong er belagd med terrassebord, så blir rekkverkshøyde for lav. Terrassebord som er lagt ned på balkong bør derfor fjernes slik at rekkverkshøyde tilfredsstiller krav i lovverk.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år

Brannslukkerapparat er eldre en 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.9.2026	**3.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Kjetil Sætre**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erlend Hegelstad**	Telefon:	**90731283**
Firma:	**Jærtakst Tilstand AS**	Epost:	**erlend@jaertakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Söderberg & Partners AS**		

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:	**Kvednadalen 56, 4353 Klepp stasjon**						
Kommunenr:	**1120**	Gårdsnr:	**10**	Bruksnr:	**423**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2006** - Iht. Ferdigattest						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Bygning oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Betongdekke mellom etasjer.
Pulttak tekket med papp/takmembran.
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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**59**	**54** Entre, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken og 2 soverom	**5** Utvendig bod.	**0**	**7**
Totalt m²	**59**	**54**	**5**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

BRA-e er utvendig bod på bakkeplan.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**

Leiligheten har en balkong med utgang fra stue/kjøkken, denne er konstruert i betong og rekkverk er i galvanisert stål. Balkongen er belagd med terrassebord, dette gjør at det ikke er mulig og kontrollere fall på betongkonstruksjon. Det er registrert at det er montert et beslag mot leilighet.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ikke kontrollert**

Balkong er belagd med terrassebord ikke mulig å kontrollere betong grunnet dette.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Leiligheten har en balkong med utgang fra stue/kjøkken, konstruert i betong med rekkverk i galvanisert stål. Balkongen er belagt med terrassebord, noe som gjør at fall på betongkonstruksjonen ikke lar seg kontrollere. Det er registrert montert beslag mot leilighet. Da underliggende betongkonstruksjon er tildekket, kan tilstanden ikke fullstendig vurderes, og eventuelle skjulte skader eller mangelfullt fall vil ikke kunne avdekkes uten videre undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser av balkong under terrassebord og fall.

6.2 Vinduer og dører — TG-3



Råte i vindu stue.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør med glass.

Balkongdør med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**



Værslitte vindu.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Råteskader i karmer
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Skader med redusert funksjon eller levetid

Beskrivelse:
Det er registrert råteskader i lukkevindu i stue, vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen etter at det har oppstått råteskader i vindu.
Balkongdør har trekt fukt i felt under glass, dette redusere levetiden på balkongdøren.. Resterende vinduer har værslitte karmer.
Ytterdør tar i karm og har behov for justering, dette har resultert i en liten skade på denne i nedre hjørne (hengsleside)



Nedre del av balkongdør har trekt fukt.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Boligen har vinduer og dører i tre med 2-lags isolerglass fra opprinnelig byggeår. Det er påvist råteskader i lukkevindu i stue, vann kan etterhvert trenge inn i veggkonstruksjonen. Balkongdøren har trukket fukt i feltet under glasset, noe som reduserer levetiden på døren, og de øvrige vinduene har værslitte karmer. Ytterdøren tar i karmen og har behov for justering, noe som har medført en mindre skade i nedre hjørne på hengsleside. Dersom avvikene ikke utbedres, vil skadeomfanget kunne øke, og levetiden på de berørte vinduene og dørene forkortes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon og råte.
Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**



Ytterdør tar i karm treng justering.

6.3 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Flatt tak (konstruksjon uten loft)**

Bygget har pulttaksform.

Konstruksjonsprinsipp for flatt tak	**Luftet tak**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

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

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**

Bygningen har pulttaksform. Takkonstruksjonen er kun observert fra bakken, da det ikke ble ansett sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Da vurderingen er begrenset av inspeksjonsmetoden, kan det likevel foreligge skader som først vil kunne avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket utført av fagperson under forsvarlige forhold.

6.4 Taktekking TG-2

Takform	**Pulttak**
Type tekking	**Papp**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Taktekking er kun vurdert fra bakkenivå, noe som medfører usikkerhet da detaljer og eventuell lokal slitasje eller skader ikke har kunnet kontrolleres.

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?	**Ikke kontrollert**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Oppsummering **TG-2**

Taket er et pulttak tekket med papp/takmembran fra byggeåret 2006. Taktekkingen er kun vurdert fra bakkenivå, noe som medfører usikkerhet da detaljer, beslag/inndekning rundt gjennomføringer samt eventuell lokal slitasje, begroing eller skader ikke har kunnet kontrolleres. Taktekking og undertak har nådd en alder som gir økt risiko for lekkasjer. Dersom det ikke gjennomføres tiltak i tide, kan lekkasjer føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner. Dette avviket går på hele sameiet, men er tatt med da taktekkingen har nær tilknytting til denne leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at sameiet planlegger for framtidige utbedringer eller utskifting av tekkingen som følge av alder og slitasje.

6.5 Kjøkken TG-1



Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.

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

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet fremstår i normal stand i forhold til alder.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Ventilator med avkast ut.

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

Oppsummering avtrekk TG-1

Ventilatoren fungere som tiltenkt.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Ferdigattest datert 08.05.2006

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverket har riktig høyde opprinnelig, men pga at balkong er belagd med terrassebord, så blir rekkverkshøyde for lav. Terrassebord som er lagt ned på balkong bør derfor fjernes slik at rekkverkshøyde tilfredsstiller krav i lovverk.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Ja**

Brannslukkerapparat er eldre en 10 år.

6.7 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

Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret 2006. Avløpsanlegget fremstår med normal og forventet tilstand for alderen.

6.8 Vannledninger — TG-2



Vannledninger merket med tusj.

Type vannledninger	Plast (rør i rør)

Leiligheten har vannledninger av plast (rør i rør), fordelerskap er plassert inne på våtrom.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Det er opplyst at hele rør i rør system er byttet i 2026 ved oppgradering av våtrom.

Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Ja

Observerte avvik:

- Vannledning merket med tusj.

Beskrivelse:

Enkelte vannledninger er merkert med tusj, dette kan gi svekkelser i materialet.

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

Stoppekran er plassert i hulrom under fordelerskap.

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

Oppsummering TG-2

Leiligheten har vannledninger av plast utført som rør-i-rør, med fordelerskap plassert på våtrom og stoppekran i hulrom under fordelerskapet. Det er opplyst at hele rør-i-rør-systemet er byttet i forbindelse med oppgradering av våtrom. Ved befaring ble det registrert at enkelte vannledninger i fordelerskapet er merket med tusj. Enkelte tusjtyper kan over tid gi svekkelser i rørmaterialet, men dette avhenger blant annet av type tusj, og det er ukjent hvilken tusj som er benyttet. Det ble ikke observert tegn til svekkelser ved befaringen, men det gjøres oppmerksom på forholdet, da svekkelser på sikt vil kunne øke risikoen for lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll av vannledninger som er merket med tusj anbefales.

6.9 Elektrisk

Beskrivelse

Leiligheten har sikringsskap med automatiske sikringer fra byggeår. Skap er plassert i entre. Det foreligger samsvarserklæring fra nyinstallasjon fra byggeår. Det er ikke opplyst eller framvist at det har vert noen el-kontroll av anlegget siden byggeår. Det er anbefalt at slike kontroller blir utført med jevne mellomrom.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er montert en varmepumpe, denne mangler det samsvarserklæring på.
Det er utført diverse elektriske arbeider vedrørende oppgradering av bad. Her er det ikke framvist noen samsvarserklæring, dette er utført av Activ elektro Sandnes.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Leiligheten har sikringsskap med automatiske sikringer fra byggeår, plassert i entré, og det foreligger samsvarserklæring fra nyinstallasjonen ved oppføring. Videre så mangler det samsvarserklæring på montering av varmepumpe og arbeid som ble utført ved oppgradering av våtrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på el-kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Grunnet registrerte avvik, så anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav. Nødvendige tiltak må vurderes etter denne.

6.10 Varmesentral TG-1



Det er lagt opp for gass til leiligheten, det er ukjent om denne har vert i bruk..

Type anlegg	**Varmepumpe**

Det er montert en luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken. Pumpen er fra 2017 iht produkt informasjon. eier har opplyst at denne pumpen ble installert i 2021.
Det er også utak for gass til leiligheten.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**

Det er framvist dokumentasjon på at det er utført service 26.05.2025

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Pumpen fungere på befaringstidspunktet.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en luft til luft-varmepumpe montert i stue/kjøkken, opplyst installert i 2021, samt uttak for gass. Det er fremvist dokumentasjon på utført service datert 26.05.2025, og pumpen fungerte på befaringstidspunktet. Varmepumpen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt.

6.11 Varmtvannsbereder TG-2



Bereder montert i benkeskap.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-2**

Berederen er plassert inne i kjøkkeninnredningen, det er ikke mulig med inspeksjon uten destruktive inngrep. Da berederen er fra byggeår, denne har nådd en alder (20år) hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende.
Mangelfull tilgjengelighet kan gjøre vedlikehold, kontroll og fremtidig utskifting mer krevende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

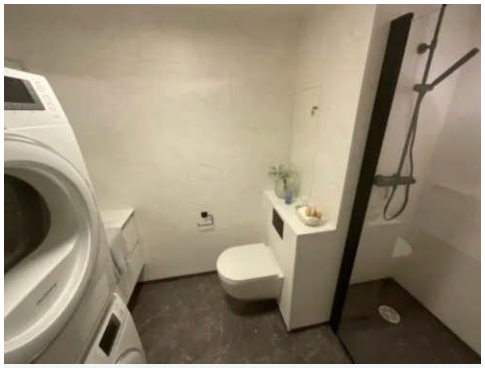
Boligen har avtreksventilasjon styrt fra ventilator på kjøkken, denne er kombinert med naturlig tilluft via ventiler i vindu.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekksventilasjon styrt fra ventilator på kjøkken, kombinert med naturlig tilluft via ventiler i vindu. Alle oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu. Det ble ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen på befaringstidspunktet.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-2



Bad/vaskerom med belegg på gulv og vegger. Innredning med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.



Sluk i dusjsonen, plastsluk fra byggeår, synlig belegg og klemring.

Generell beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv og vegger. Innredning med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

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

Det er opplyst i selgers egenerklæring at Tjelta Gulv og Bad AS har total oppusset bad i 2026, dette inkludere nytt gulv, nye vegger og nytt vinylbelegg på gulv og vegg.
Det er også etablert ny innredning med vask, toalett og dusj.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Våtromstapet/belegg**
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**

Veggene på badet har overflate av våtromstapet/belegg.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Vinylbelegg**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen. Fallet er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

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



Hjelpesluk under vask, plastsluk fra byggeår, synlig belegg og klemring.



Manglende drensåpning.



Hulltaking fra tilstøtende rom. Målingen er utført i vegg mot bruksvannutsatt sone. Målingen viser 11,1%, dette er en godkjent verdi.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen, men fallet er svakere enn anbefalt. Dette kan redusere avrenningen av bruksvann og gi økt risiko for vannansamlinger på gulvet dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungere med dette avviket, men ved en framtidig oppgradering bør det gjøres tiltak på fall i dusjsonen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Plastsluk fra byggeår.

Type tettesjikt	**Synlig tettesjikt (Våtromsbelegg på vegg), Vinylbelegg på gulv**
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

Beskrivelse:
Høydeforskjell fra slukrist i dusjsonen til topp vanntett sjikt ved dør er mindre en 25mm.

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**

Badet har plastsluk fra byggeåret og synlig tettesjikt med våtromsbelegg på vegg og vinylbelegg på gulv. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Høydeforskjellen fra slukrist i dusjsonen til topp vanntett sjikt ved dørterskel er mindre enn 25 mm, noe som gir økt risiko for at vann kan trekke ut av våtsonen ved unormal vannbelastning. Manglende utbedring kan over tid medføre fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved en framtidig oppgradering må det gjøres tiltak på høyder slik at det blir tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og tettesjikt i døråpningen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Dusjvegger/dusjhjørne, Annet**

Innredning med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
Ut fra FDV-dokumentasjon fra TECEprofil innbyggingssisterne . Skal også denne sisternen utføres med drensåpning slik at eventuelle lekkasjevann renner ut på gulv og blir synliggjort.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin. Det er ikke etablert drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Uten slik drenering vil en eventuell lekkasje ikke bli synlig eller ledet bort, noe som kan medføre skjulte fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende drensåpning fra innebygget sisterne eller annen godkjent løsning vanskeliggjør oppdagelse av eventuelle lekkasjer. Eventuelle lekkasjer inne i sisternen vil ikke bli synlige i rommet, men kan i stedet gå inn i konstruksjonen bak sisternen.
Etablere drensåpning fra sisternen om mulig som leder vann synlig ut i rommet ved en eventuell lekkasje. Eventuelt montere en lekkasjestopper i konstruksjonen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Våtrommet har mekanisk avtrekk, dette er styrt fra ventilator på kjøkken. Avtrekk er testet med papir.

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

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk som styres fra ventilator på kjøkkenet. Avtrekket ble testet med papir, og det ble ikke påvist avvik i funksjonen.

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

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

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

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Det er framvist datablad på brukt belegg.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Dette gir usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand og funksjon over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

enova

Energiattest



Adresse **Kvednadalen 56, 4353 KLEPP STASJON**	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343934**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **19154807**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **423**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **151,94**

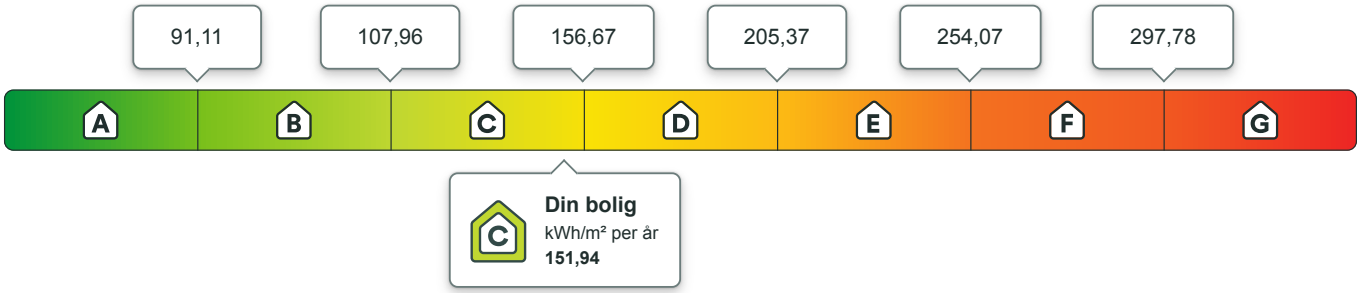
Kvednadalen 56, 4353 KLEPP STASJON

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 635,85	**141,40**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kvednadalen 56, 4353 KLEPP STASJON

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Kvednadalen 56, 4353 KLEPP STASJON

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260147
Addresse	Kvednadalen 56		
Postnr.	4353	Sted	KLEPP STASJON
Selgers navn	Kjetil Sætre		

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?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tjelta Gulv og Bad AsTotalt oppussing av bad, nytt gulv, nye vegger og ny vinylbelegg på vegg/gulv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Datablader for nye vegger og gulv.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk uttak, nye taklamper, nytt kontrollpanel for varmekabler.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Roar, active elektro Sandnes.

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt toalett, ny vask, ny dusj og fullt bytte av rør i rør system

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Preben Risa, Sola Rør AS

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☑ 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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av varmepumpe for 5 år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sola elektro as

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

AC senteret

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik oppdaget

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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.

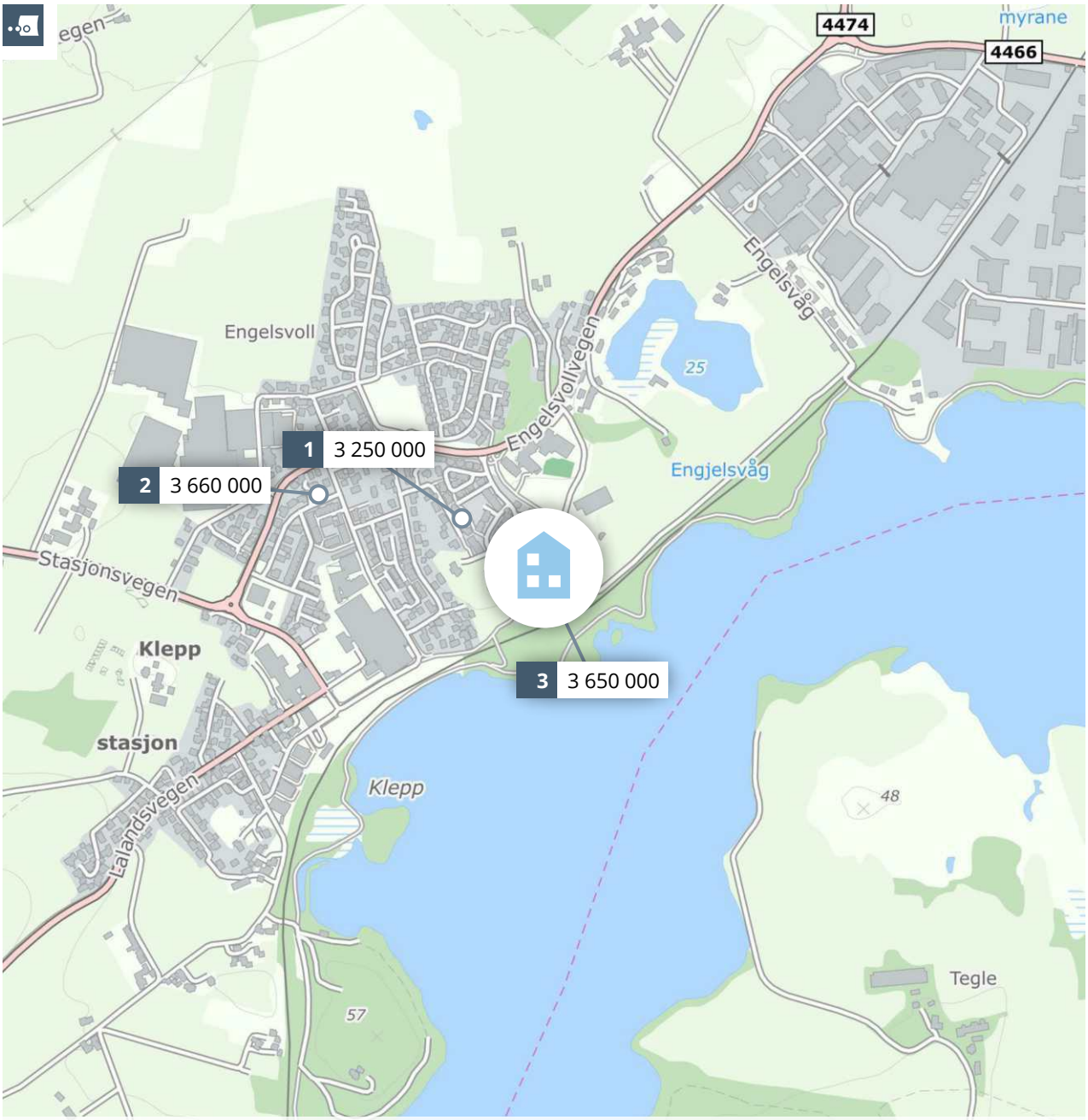
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.07.2026

Signert av *Kjetil Sætre*

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KVEDNADALEN 56

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 18.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kvednadalen 56, 4353 KLEPP STASJON

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 10 BNR 423 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 1120 KLEPP GRUNNKRETS Engelsvoll

Verdivurdert til

3 290 000

-	3 290 000	60 926
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	1 000
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brotet 9 59 m² 2003	1. etg	2 sov	26.03.2025	2 950 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**55 085**
2	Snarvegen 24 68 m² 2006	1. etg	2 sov	04.11.2025	3 190 000	**3 660 000**	0	3 660 000	**53 824**
3	Kvednadalen 68 55 m² 2006	3. etg	2 sov	19.06.2026	3 290 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**66 364**

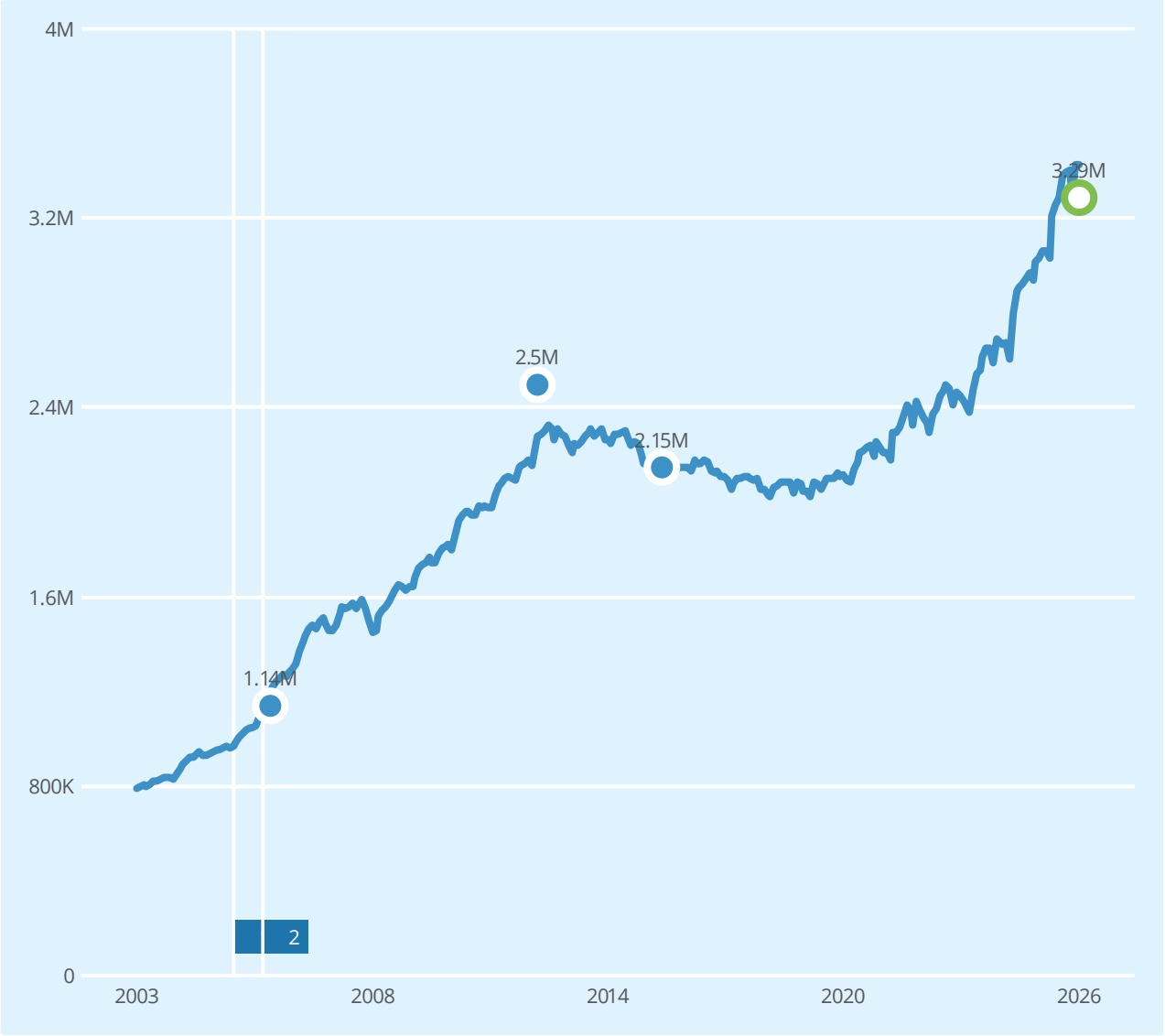
Flott toppleilighet med 2 soverom, god takhøyde og solrik balkong. Sentral beliggenhet med nærhet til tog og turområder.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.05.2015	17.03.2016	26.05.2016	2 290 000	2 150 000	-	2 150 000	
14.02.2014		14.02.2014	-	735 583	-	735 583	3
17.01.2013	01.02.2013	11.03.2013	2 390 000	2 500 000	-	2 500 000	
30.05.2006		30.05.2006	-	1 138 000	-	1 138 000	

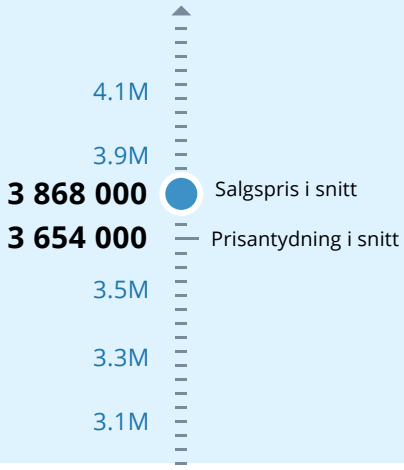
3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Engelsvoll grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Engelsvoll grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

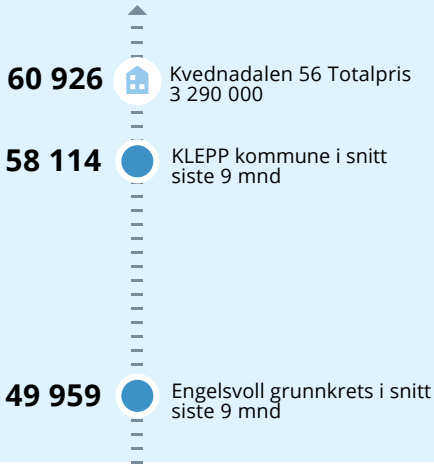


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

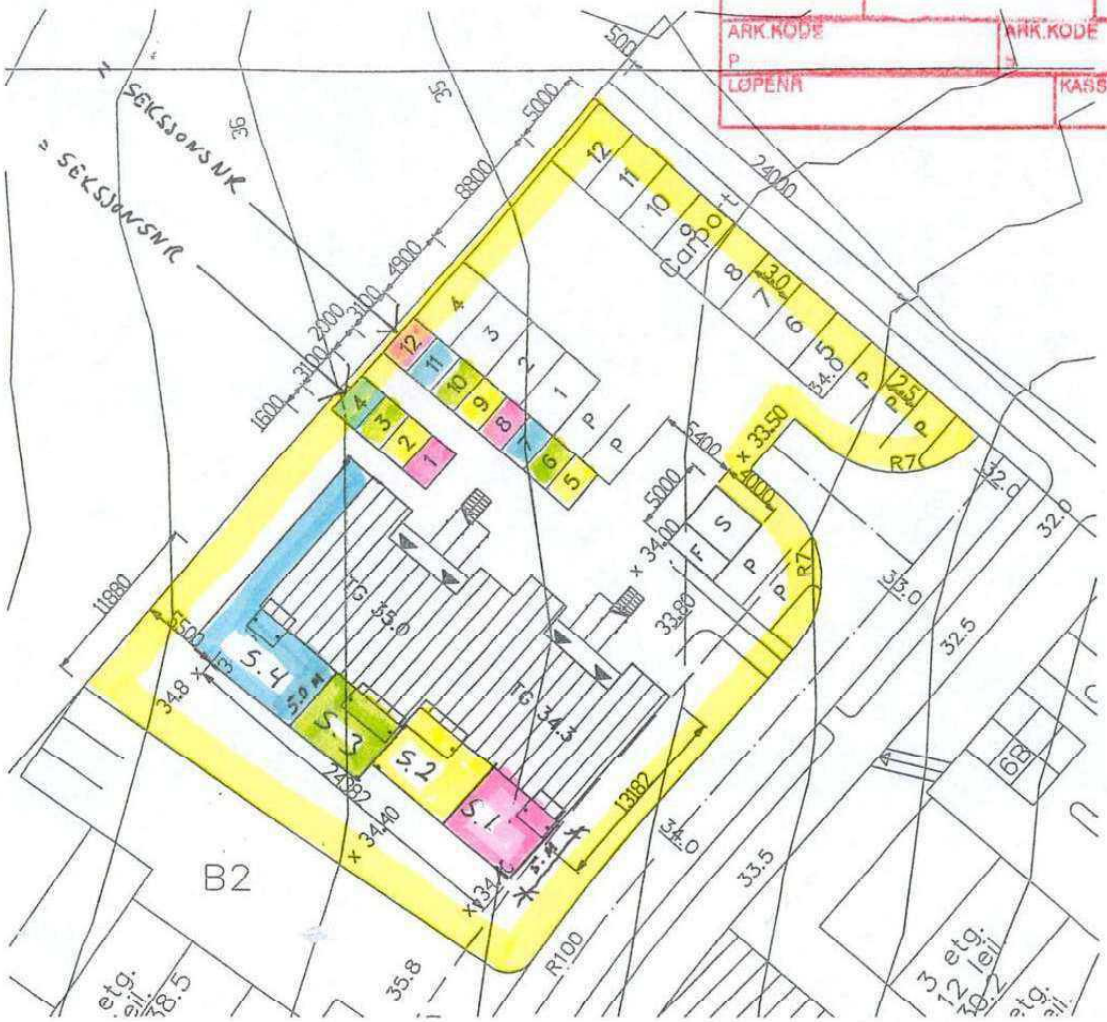
for 5.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

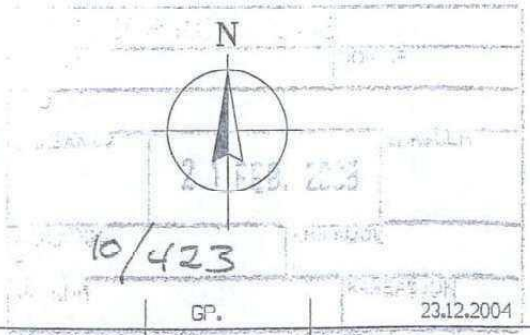


GNR 10 BNR 423

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR. | DOK.NR
AVD.
SAKSANSV | 31 MARS 2006 | SAKSBEH
ARK.KODE | ARK.KODE
LØPENR | KASSASJON



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2005



REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	REV.	GP.	23.12.2004

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : LEIL. 1-12, KVEDNADALEN KS 3 - B2, KLEPP
TEGN.TYPE : SITUASJONSKART

MALESTOKK 1:500
DATO 16.11.2004
TEGN. GP.
KONTR.

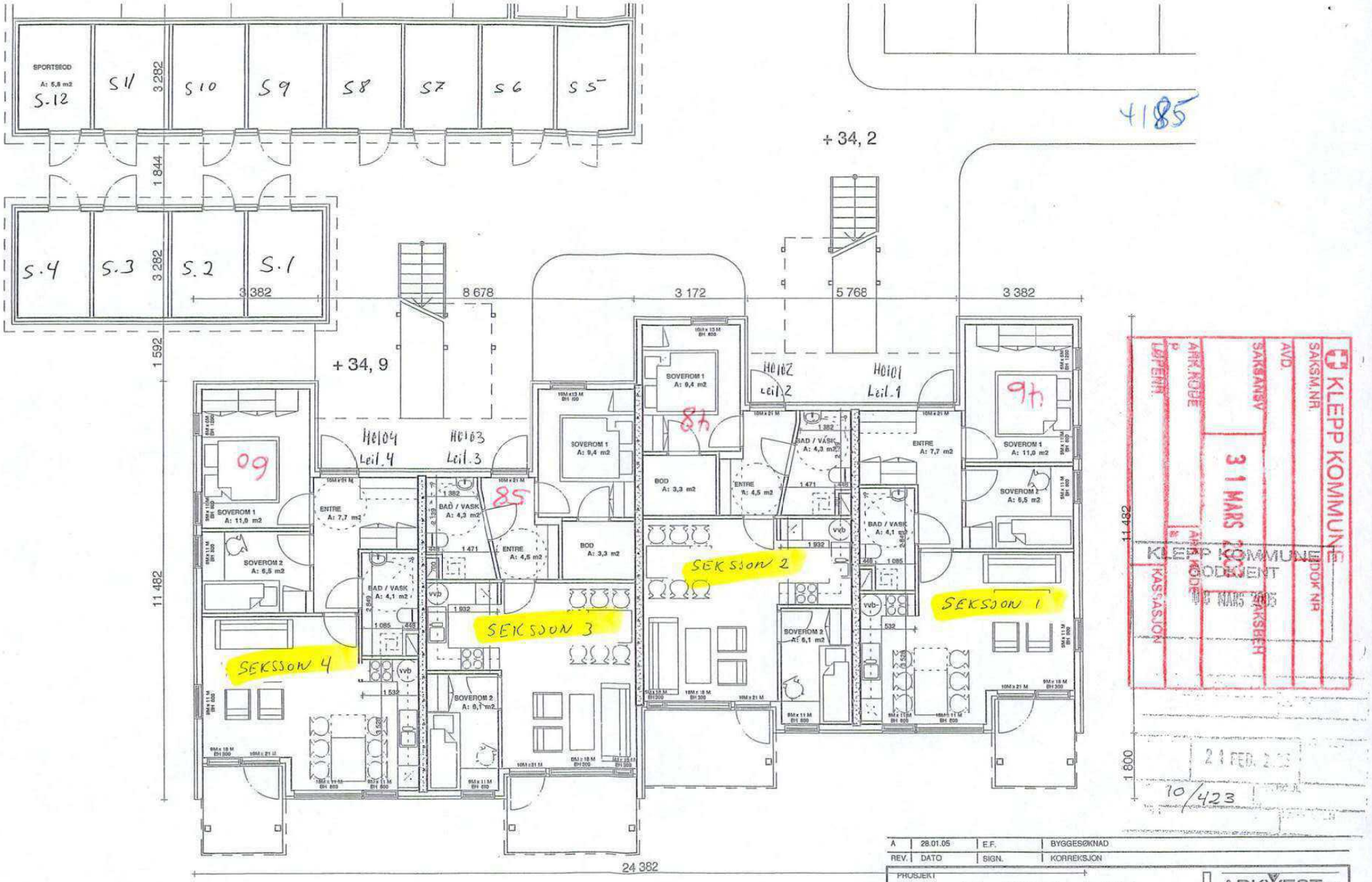
ARKITEKT | KONSULENT | PROSJEKT NR. kart | TEGN. NR. 502

Block Watne

HUSTYPE BOSTART

to-ark
telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



4185

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR.
AVD.
SAKSANSV
ARK.KODE
UTPERR.
31 MARS
KLEPP KOMMUNE
ARK.KODE
KASSASJON
11 482
1 800
21 FEB.
10/423

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	28.01.05	E.F.	BYGGESØKNAD

PROSJEKT
Kvednadalen KS3 - bostart B2
Block Watne as

TITTEL
Plan 1. etg.

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	10.07.04	104-1150	101	A

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

Saksbeh. -
Tegnet av E. Fougli
Kontroll

9



KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR.
AVD.
SARSANSV
ARK.KODE
P
LØPENR.
31 MARS 2005
ARK.KODE
B
KASSASJON
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
06 MAR 2005
SAKSBEH.
21 FEB 2005
10/423

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	28.01.05	E.F.	BYGGESØKNAD

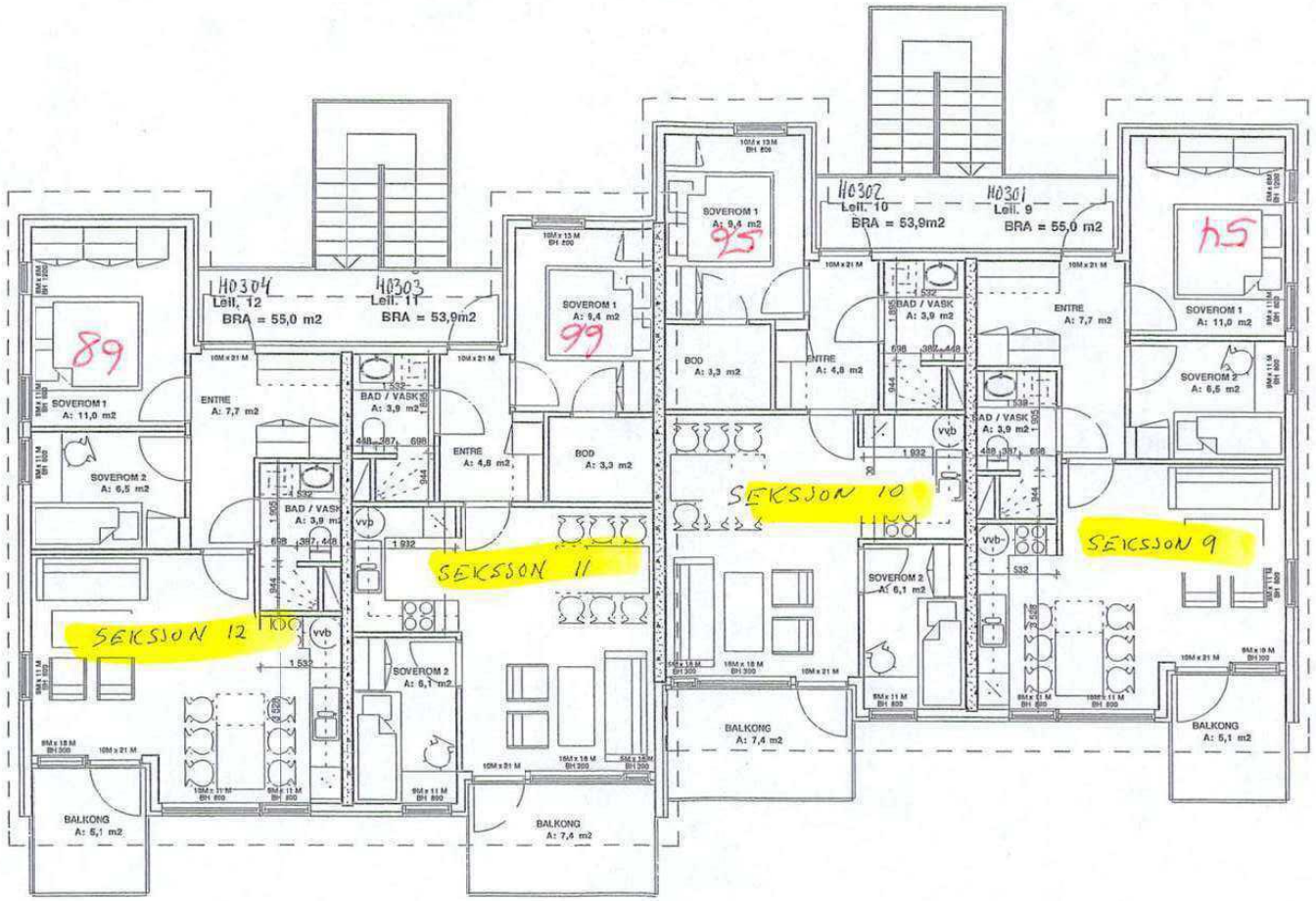
PROSJEKT
Kvednadalen KS3 - bostart B2
Block Watne as

TITTEL
plan 2. etg.

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	10.07.04	104-1150	102	A

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

Saksbeh. -
Tegnet av E. Fougli
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR.
AVD.
SAKSANSV.
31 MARS
ARK.KODE
LØPENR.
P
S
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
15 MARS 2005
BYGGESAKSBEH
ARK.KODE
KASSASJON
DOK NR

21 FEB. 2005
10/423

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	28.01.05	E.F.	BYGGESØKNAD

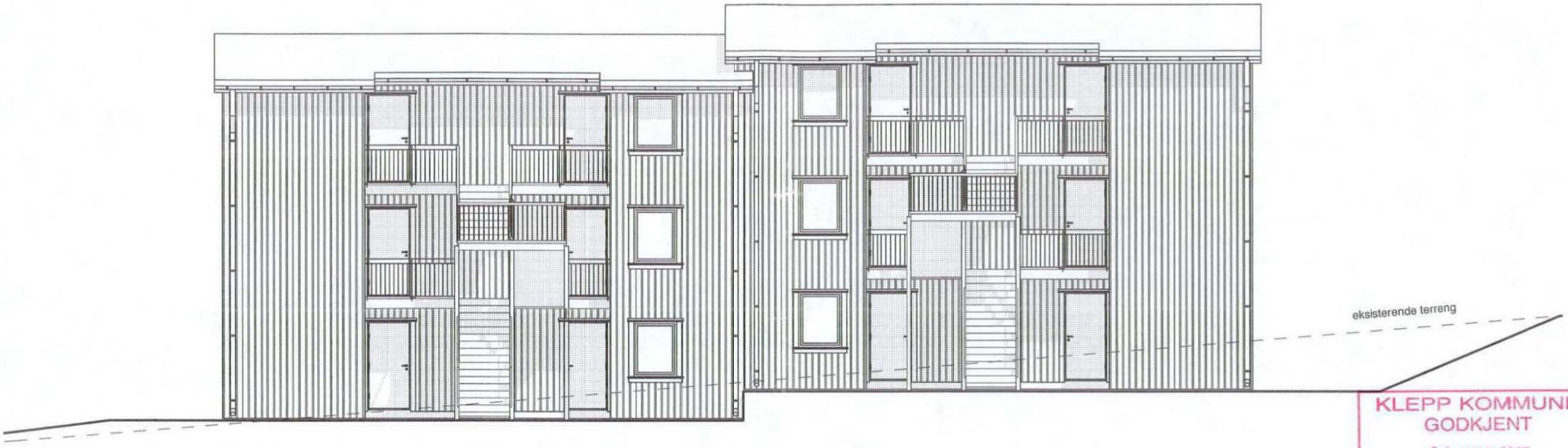
PROSJEKT
Kvednadalen KS3 - bostart B2
Block Watne as

TITTEL
Plan 3. etg.

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	10.07.04	104-1150	103	A

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

Saksbeh. -
Tegnet av E. Fougli
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE
21 FEB. 2005
10/423

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	28.01.05	E.F.	BYGGESØKNAD

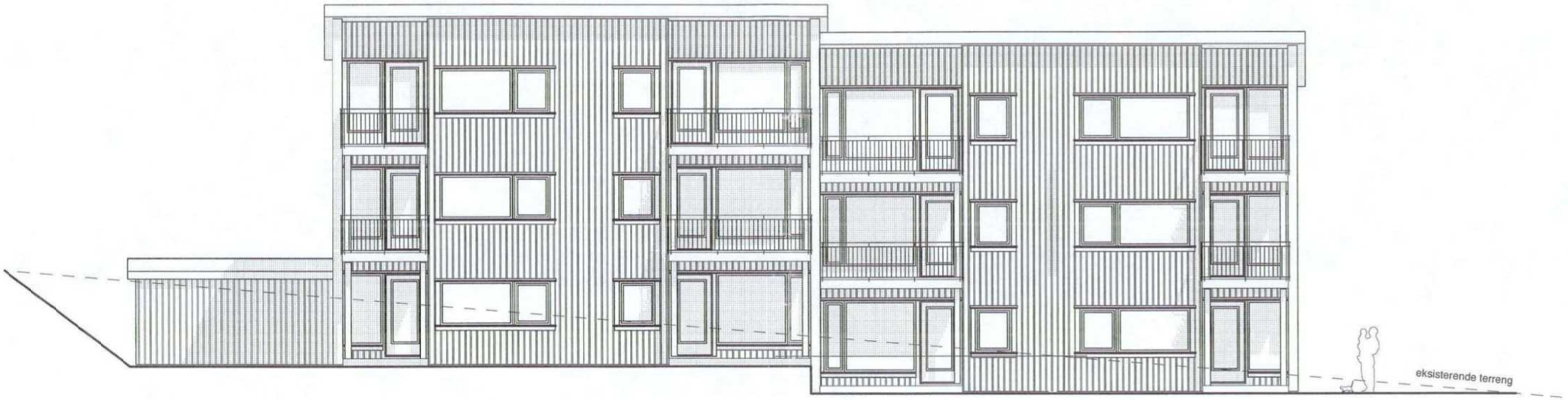
PROSJEKT
Kvednadalen KS3 - bostart B2
Block Watne as

TITTEL
Fasade mot nordøst

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	10.07.04	104-1150	105	A

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

Saksbeh. -
Tegnet av E. Fougli
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE
21 FEB. 2005
10/423

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	28.01.05	E.F.	BYGGESØKNAD

PROSJEKT
Kvednadalen KS3 - bostart B2
Block Watne as

TITTEL
Fasade mot sørvest

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	10.07.04	104-1150	107	A

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

Saksbeh. -
Tegnet av E. Fougli
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE
21 FEB. 2005
10/423

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	28.01.05	E.F.	BYGGESØKNAD

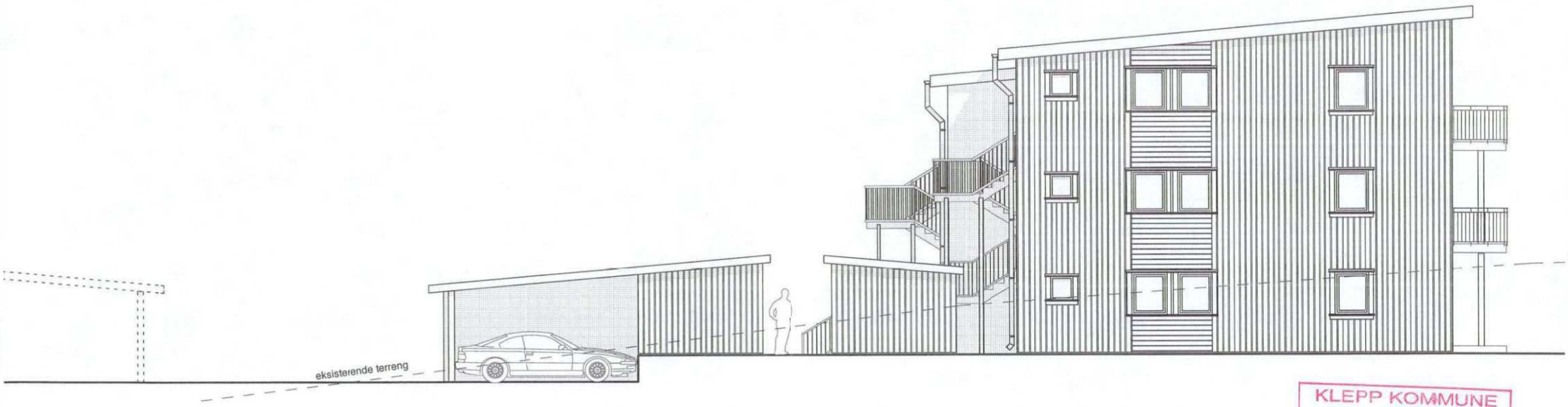
PROSJEKT
Kvednadalen KS3 - bostart B2
Block Watne as

TITTEL
Fasade mot sørøst

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	10.07.04	104-1150	106	A

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

Saksbeh. -
Tegnet av E. Fougli
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE
21 FEB. 2005
10/423

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	28.01.05	E.F.	BYGGESØKNAD

PROSJEKT
Kvednadalen KS3 - bostart B2
Block Watne as

TITTEL
Fasade mot nordvest

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	10.07.04	104-1150	108	A

ARKVEST
St. Olavsgt 20
Postboks 585
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh: -
Tegnet av E. Fougli
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE
BYGGESAK
21 FEB. 2005
ARKIVKODE 10/423

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	28.01 05	E.F.	BYGGESØKNAD

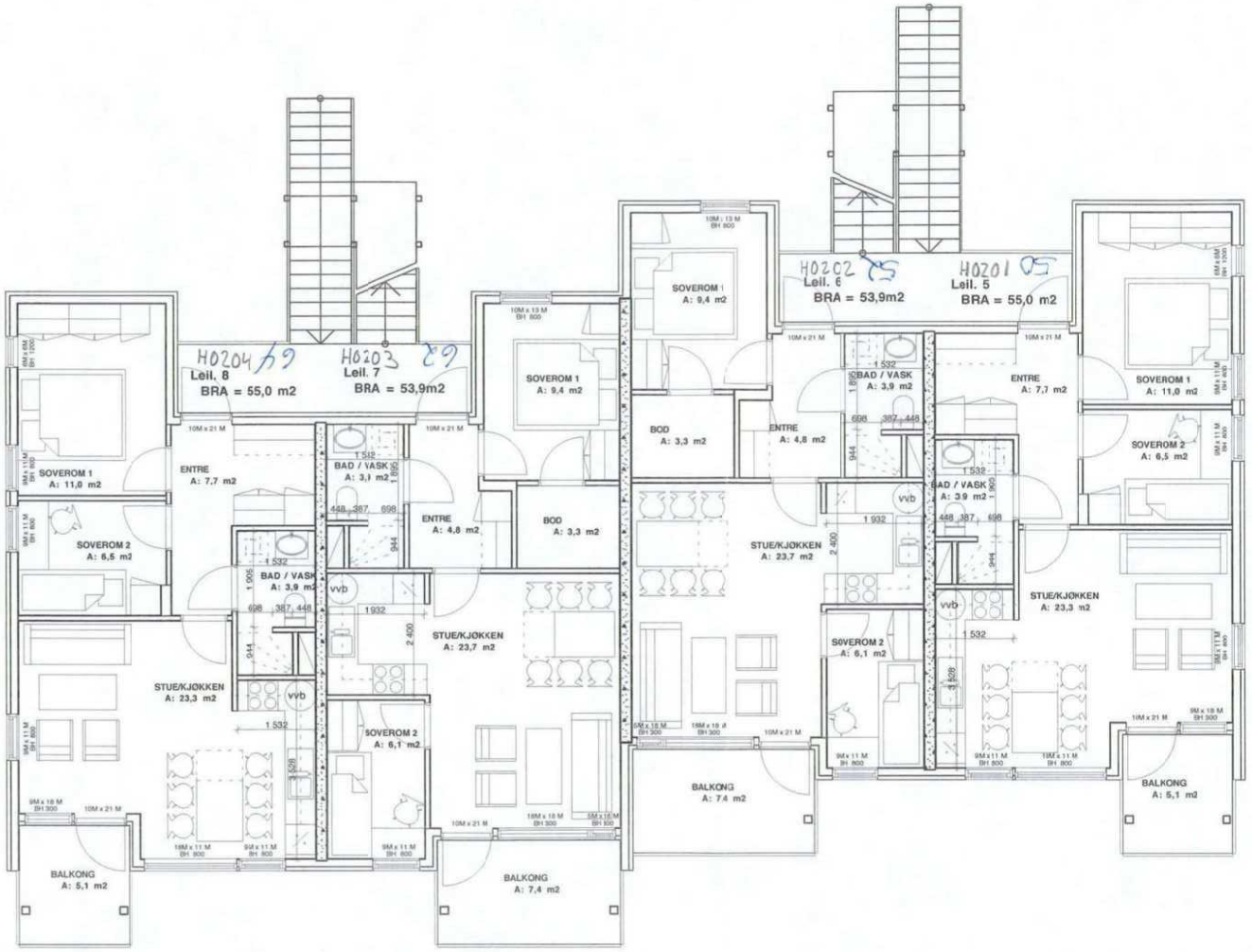
PROSJEKT
Kvednadalen KS3 - bostart B2
Block Watne as

TITTEL
Plan 1. etg.

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	10.07.04	104-1150	101	A

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

Saksbeh. -
Tegnet av E. Fougli
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE
21 FEB. 2005
10/423

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	28.01.05	E.F.	BYGGESØKNAD

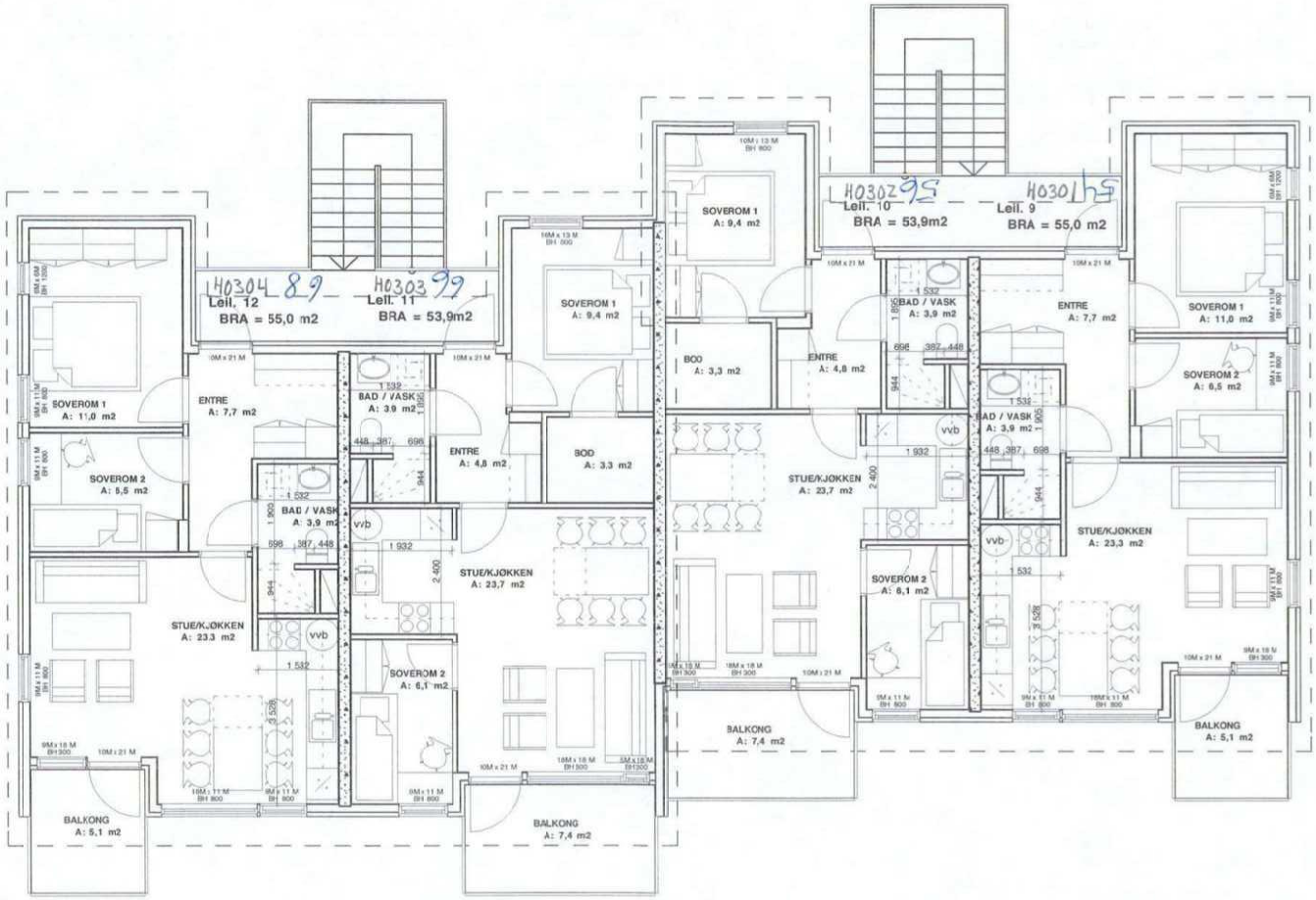
PROSJEKT
Kvednadalen KS3 - bostart B2
Block Watne as

TITTEL
plan 2. etg.

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	10.07.04	104-1150	102	A

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.nc

Saksbeh. -
Tegnet av E. Fougli
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE
21 FEB. 2005
10/423

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	28.01.05	E.F.	BYGGESØKNAD

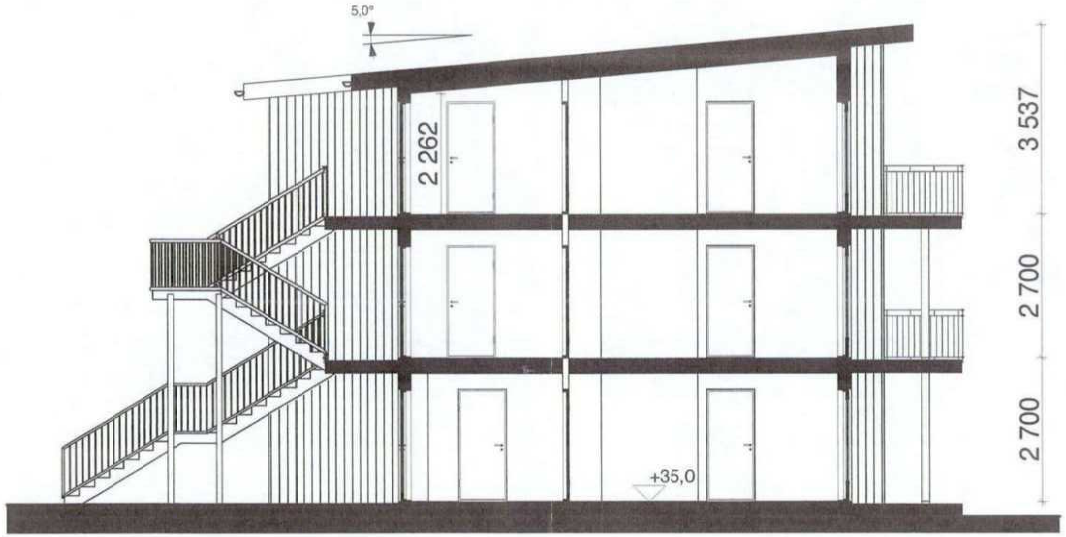
PROSJEKT
Kvednadalen KS3 - bostart B2
Block Watne as

TITTEL
Plan 3. etg.

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	10.07.04	104-1150	103	A

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

Saksbeh. -
Tegnet av E. Fougli
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE
21 FEB. 2005
10/423

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	28.01.05	E.F.	BYGGESØKNAD

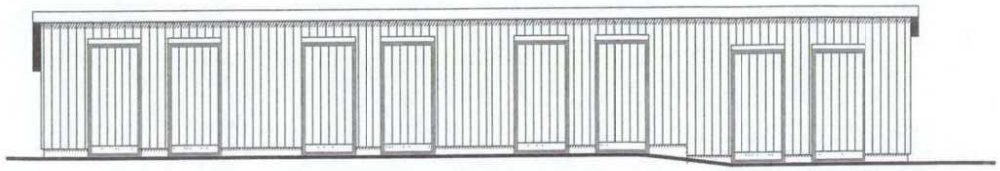
PROSJEKT
Kvednadalen KS3 - bostart B2
Block Watne as

TITTEL
Snitt

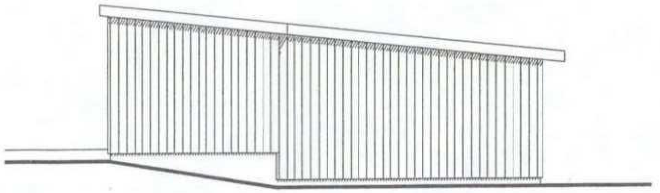
MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	10.07.04	104-1150	104	A

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 585
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

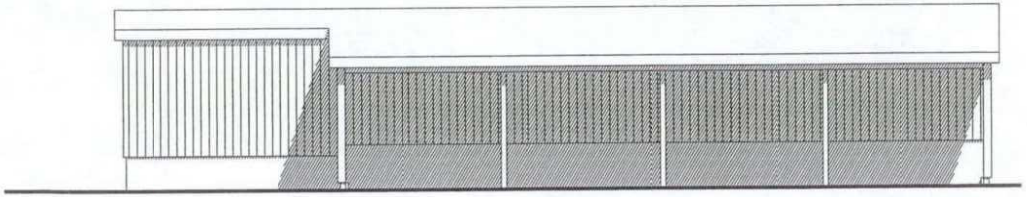
Saksbeh. -
Tegnet av E. Fougli
Kontroll



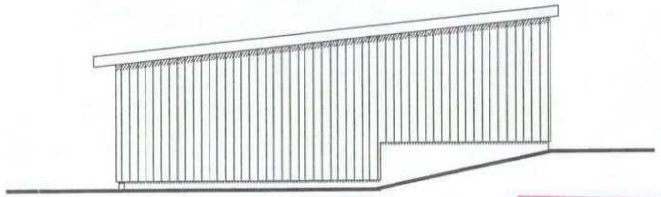
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

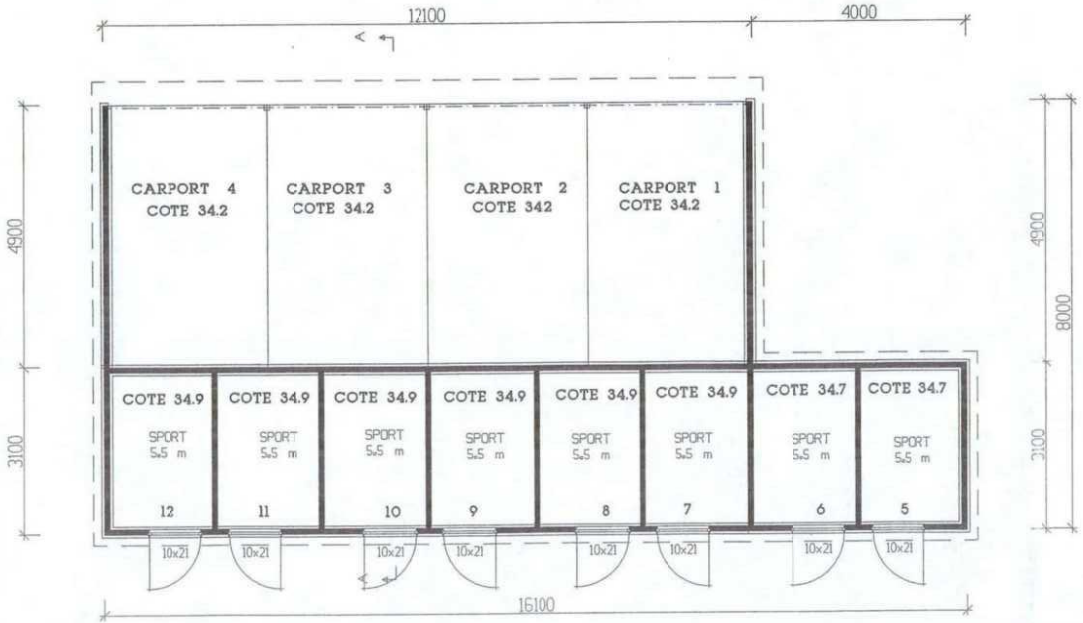


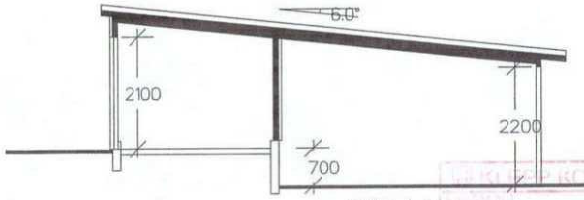
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2005



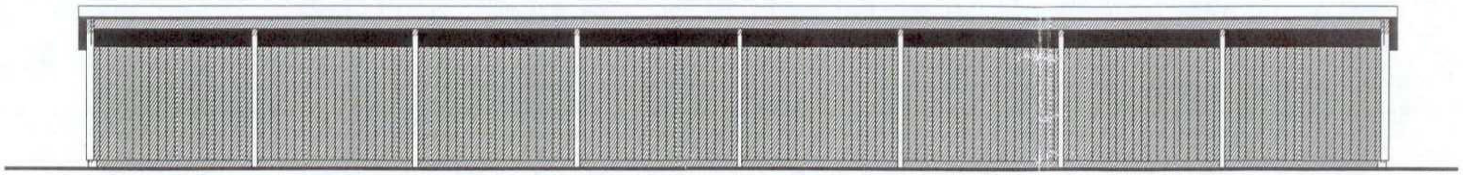


SNITT A-A

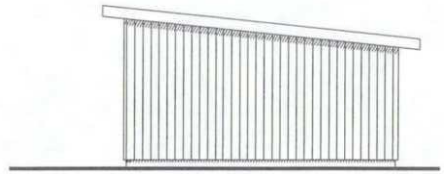
KLEPP KOMMUNE
21 FEB. 2005
10/423

CARPORTER/BODER:	BLOCK WATNE AS		
PLANER/FASADER	KVEDNADALEN KS3 - BOSTART B2		
Block Watne	TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.
	GODKJ.		
Prosjektert av: Forus Arkitektene	MÅL	1:100	PROSJ.NR.
	DATO	13.12.04	CE791

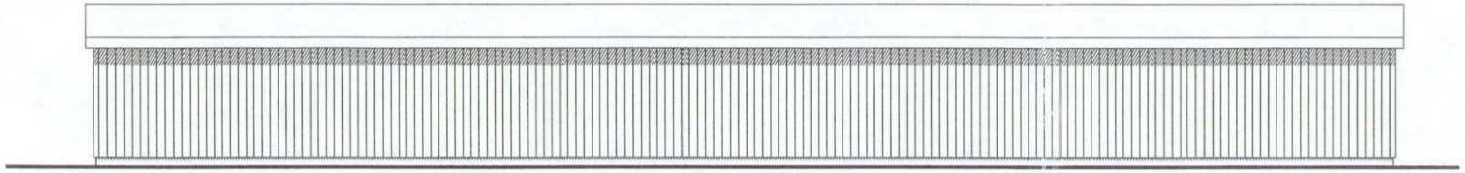
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.



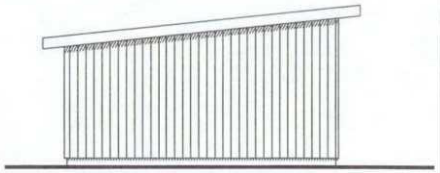
FASADE MOT SØR



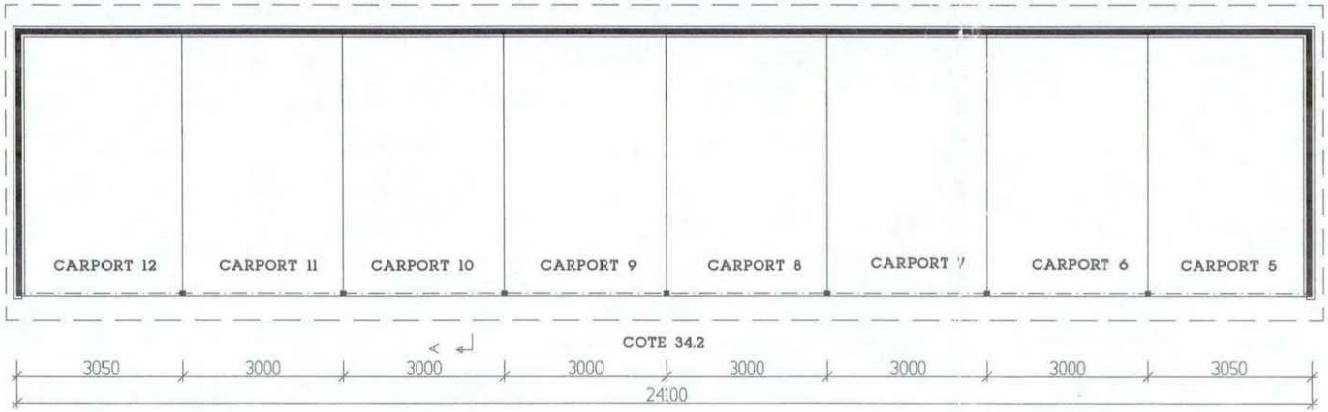
FASADE MOT ØST

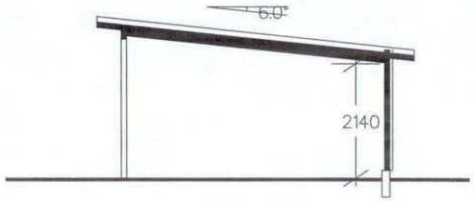


FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST





SNITT A-A

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2005

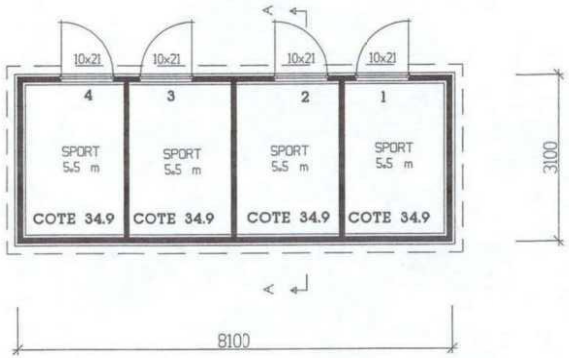
KLEPP KOMMUNE
21 FEB. 2005

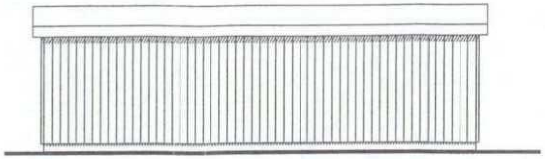
A	REV TAK	10.01.05	ØSTVD

10/423

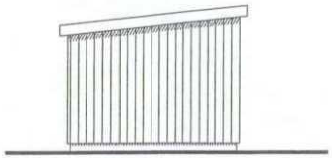
CARPORTER	*BLOCK WATNE AS*		
PLANER/FASADER	*KVEDNADALEN KS3 - BOSTART B2*		
Block Watne	TEGN.	ØSTVD	TEGNINGS NR.
	GODKJ.		
Prosjektert av: *Forus Arkitektene*	MÅL	1:100	PROSJ.NR.
	DATO	13.12.04	CE811

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.





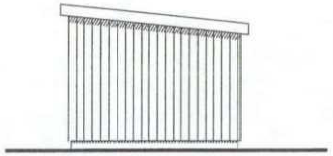
FASADE MOT SØR



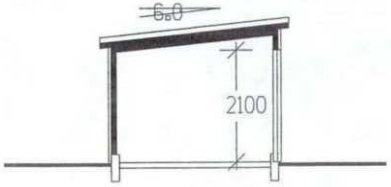
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



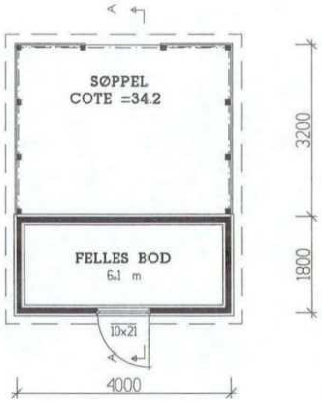
SNITT A-A

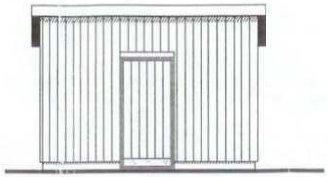
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE
21 FEB. 2005
10/423

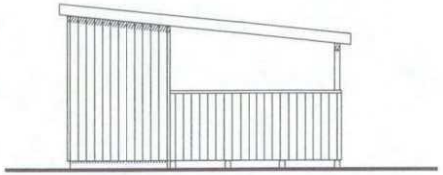
BODER:	BLOCK WATNE AS		
PLANER/FASADER	KVEDNADALEN KS3 - BOSTART B2		
Block Watne	TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.
	GODKJ.		
Prosjektert av: Forus Arkitektene	MÅL	1:100	PROSJ.NR.
	DATO	13.12.04	CE801

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

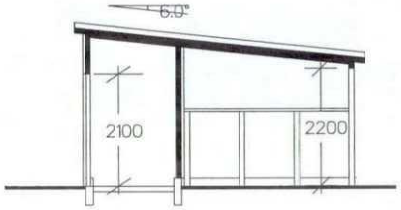




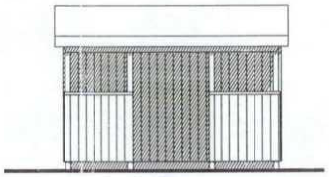
FASADE MOT SØR



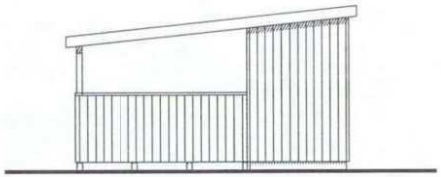
FASADE MOT ØST



SNITT A-A



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE
21 FEB. 2005
10/423

A	DIV.REV	04.01.05	ØSTVO

BOD/SØPPEL	*BLOCK WATNE AS*		
PLANER/FASADER	*KVEDNADALEN KS3 - BOSTART B2*		
Block Watne	TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.
	GODKJ.		
Prosjektert av: *Forus Arkitektene*	MÅL	1:100	PROSJ.NR.
	DATO	13.12.04	CE821

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

Klepp kommune
LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 98 00

Block Watne AS
Morenefaret 1
4340 BRYNE

Saksnr	*Løpenr*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksh*	*Dato:*
05/181-8	8451/06	GNR 10/0423	LU/LU/KH	08.05.2006

BOLIGBYGG MED 12 LEILIGHETER OG BODER - 10/423 - KS3-B2 - BLOCK WATNE AS - FERDIGATTEST

Anmodning om ferdigattest er mottatt 04.05.06.

Gjelder: ***12 leiligheter i boligbygg og utvendige boder***
Byggested: *Kvednadalen 46 - 68, 4353 Klepp st*
Tiltakshaver: *Block Watne AS*
Ansvarlig søker: *Block Watne AS*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Bygnings- og reguleringsavdelingen.

K. Harestad
Kristian Harestad
avd.ing

Kopi til: Folkeregisteret og merkantil

Klepp kommune
TEKNISK ETAT

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 97 50

Saksnr	*Løpenr*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksh*	*Dykkar ref*
00/00102-034	010731/01	L12	TEK/TEK/RSB	

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

KVEDNADALEN

Klepp kommune

Reguleringsplan i målestokk 1:1000
Bestemmelser datert 26.10.00, sist revidert 03.09.01

GENERELT

§ 1 Innenfor planområdet skal arealbruken være som vist i planen.

§ 2 Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelser i plan- og bygningsloven og de gjeldene bygningsvedtektene i Klepp Kommune. Kommunen kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

§ 3 Etter at denne reguleringsplan er vedtatt/stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

§ 4 Innenfor viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan.

§ 5 Tekniske planer for nytt kryss med FV 261, gang- og sykkelveg, ramper, grøntarealer og støyvoll mot fylkesvegen skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen gir igangsettingstillatelse for boliger og barnehage. Krysset inkludert rampe fra undergang til Veg A skal være opparbeidet før bolig- og barnehageutbygging i området igangsettes.

§ 6 Alle arkeologiske undersøkelser skal være gjennomført og avsluttet før ethvert tiltak settes i gang.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

§ 7 Nordre del av byggeområdet for offentlig bebyggelse skal tillegges skoletomta.

§ 8 På tomt for barnehage kan det oppføres bygning i inntil 2 etasjer med tillegg for eventuell sokkeletasje. Over tomta kan det etableres gangsti frem til skolen som vist på planen. Parkering til barnehagen skal skje på offentlig parkeringsplass som er vist vest for barnehagetomta. Mot fylkesvegen skal det anlegges støyvoll som reduserer trafikkstøyen til under 50 dBA ved husvegg. Støyvollen skal være ferdig senest når

barnehagen tas i bruk. Uteoppholdsareal skal plasseres sør for barnehagebygningen for å bli optimalt støyskjermet.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 9 Tomtene kan bebygges med eneboliger og/eller tomannsboliger. Der terrenget ligger til rette for det kan eneboligene også ha tilleggsleilighet.

§ 10 Bebygglesen kan være i 2 etasjer i tillegg til nedgravd kjeller eller sokkeletasje hvor terrenget ligger til rette for det.

§ 11 For hovedleilighet skal det vises plass for garasje pluss en biloppstillingsplass. Dersom det skal bygges hus med tilleggsleilighet skal det vises en biloppstillingsplass for denne. Garasje parallelt med adkomstvei skal ha en avstand på minst 2,0 m fra veikant. Dersom garasjen plasseres vinkelrett på adkomstveien skal avstanden til veikant være minst 5 m fra veikant.

§ 12 Mønehøyde og gesimshøyde skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningslovens § 70.

§ 13 Avkjørsler til delfeltene skal i prinsippet plasseres som vist på planen. Endelig plassering og utforming fastsettes i bebyggelsesplan.
Det tillates ikke avkjørsler til enkelttomter fra Veg A eller fra Engelsvollvegen.

§ 14 Støyvoll langs Engelsvollvegen skal være etablert før innflytting i bebyggelsen FS-1. Støyvollen skal bygges så høy som vist på planen og dempe trafikkstøyen til under 55 dBA ved husvegg.

BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 15 Før utbygging av det enkelte delfelt skal det være utarbeidet bebyggelsesplan. Denne skal redegjøre for følgende:

- Antall leiligheter
- Bygningenes høyde og plassering
- Garasjer og parkering
- Lekeplasser
- Søppelhåndtering

§ 16 I bebyggelsesplan for delfelt KS-3 skal det vises balløkke. Det skal videre planlegges støyskjerming langs jernbanen tilpasset bebyggelsen som planlegges. Støyskjermingen skal være etablert før innflytting i boliger på delfeltet.

§ 17 Det skal vises parkeringsdekning på minst 1,5 plass pr. leilighet. En av disse kan være i garasje.

§ 18 Til delfelt KS-1 tillates kjøreadkomst fra Veg A og/eller Veg D. Endelig plassering og utforming fastlegges i bebyggelsesplanen.

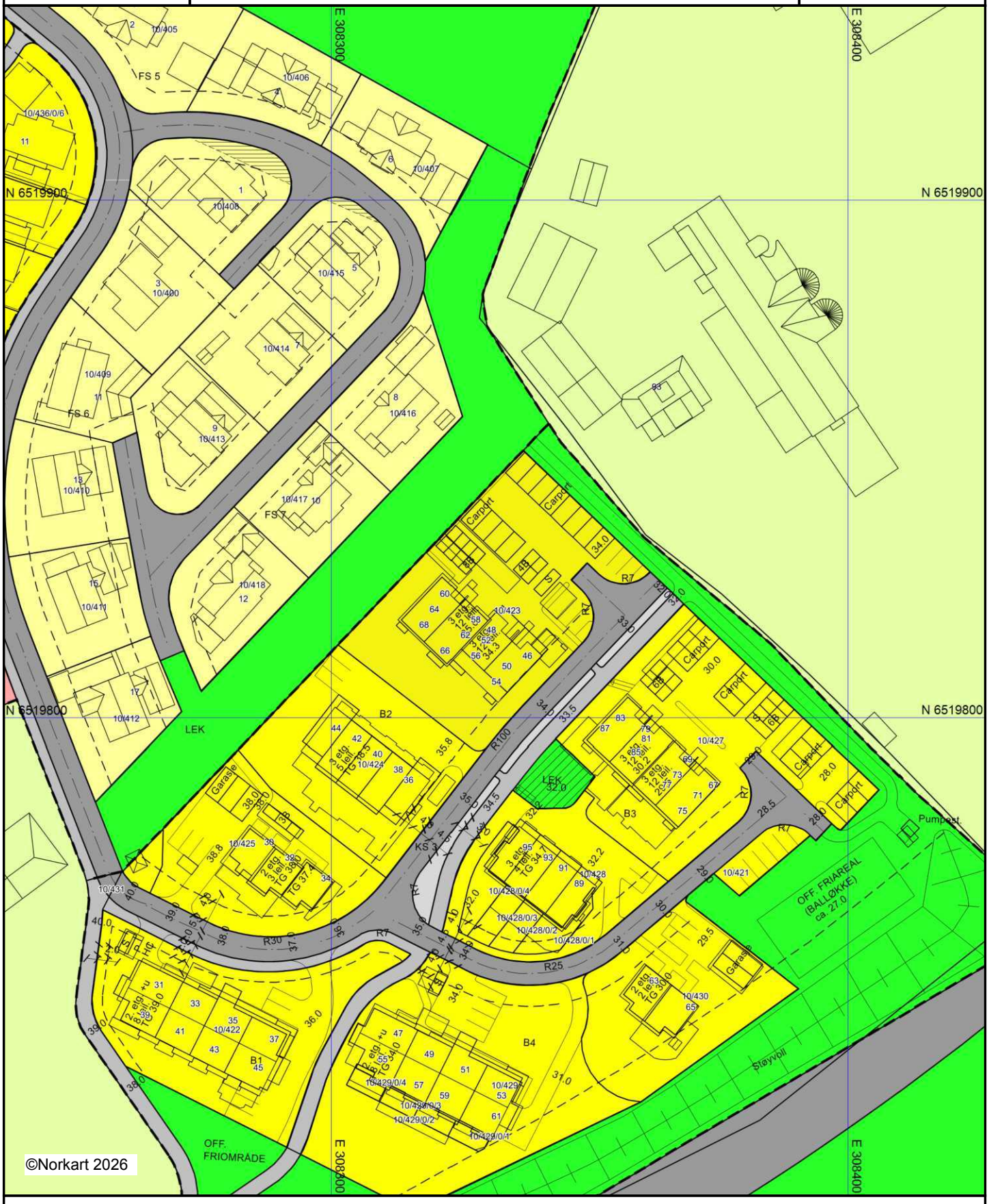
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 10/423/0/10
Adresse: Kvednadalen 56
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Frittliggjande småhusbusetnad
- Konsentrert småhusbusetnad
- Offentleg barnehage

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

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

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

- Friområde
- Anlegg for lek
- Anna friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggjegrense
- Planlagt busetnad
- Regulert senterlinje
- Målelinje/avstandslinje
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

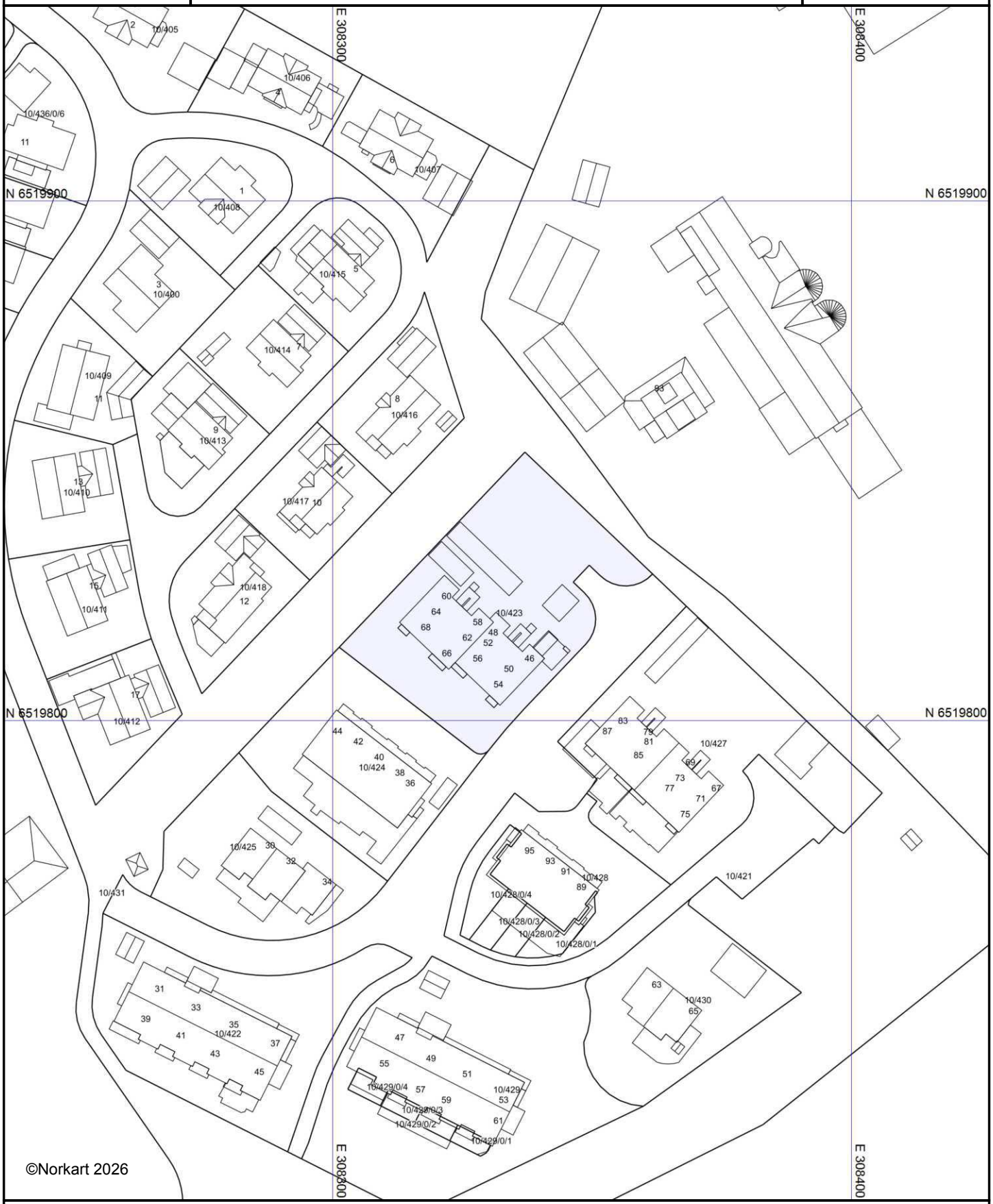
Klepp kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 10/423/0/10
Adresse: Kvednadalen 56
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan for Klepp 2022-2033
Planbestemmelsar og -retningslinjer

Innhald

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

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

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

BESTEMMELSAR

§ 1 Forholdet til eksisterande kommunale arealplanar

§ 1. 1 Planar som gjeld vidare

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

§ 1. 2 Planar som blir oppheva

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

§ 1. 3 Forholdet til jordlova

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

§ 1.4 Bestemmelsar som gjeld for tomteplan Toreskogen 2

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

På området skal det berre oppførast frittliggande einebustader.

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

§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen

§ 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad

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

§ 2.2 Krav om regulering

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

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

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

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

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

§ 2.3 Fritidsbustader og campingplassar

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

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

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

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

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

§ 2.5 Vatn og klimatilpassing

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

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

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

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

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

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

§ 2.6 Sikkerheit mot flaum

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

§ 2.7 Støy

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

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

§ 2.8 Kulturminne

<u>Automatisk freda kulturminne</u>

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

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

<u>Nyare tids kulturminne</u>

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

§ 2.9 Infrastruktur

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

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

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge

Bustadbygginga kan tidlegast starte opp slik:

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

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

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

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

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

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

§ 3.2 Fellesbestemmelsar for område for bebyggelse og anlegg

Utnyttingsgrad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.3 Område for bustader

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse

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

§ 3.5 Område med sentrumsformål

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

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

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

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

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

§ 3.6 Område for næringsbebyggelse

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

Næringsområde på Vasshus er plassert i næringskategori 3.

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

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

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

§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing

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

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

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

§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum

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

§ 3.9 Fortetting

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

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

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

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

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

§ 4 Grønstruktur

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

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

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

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

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv

§ 5.1 Byggetiltak

Spreidd utbygging utanfor tettstadane er ikkje tillate.

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

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

Omsynet til biologisk mangfald skal vektleggast.

§ 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område

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

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

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

§ 5.3 Matjord

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

§ 5.4 Massefylling

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

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

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

§ 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

§ 9 Omsynssoner

Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)

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

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

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

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

Støysone rundt Stavanger lufthamn Sola (H220)

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

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

Faresone flaumfare (H320)

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

Faresone ras- og skredfare (H310)

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

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

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

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

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

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

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

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

RETNINGSLINJER

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

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

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

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

Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF)

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

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

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

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

Tilleggsnæringar i landbruket

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

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom

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

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelte tun

Ved frådeling av tun bør driftsbygningar rivast eller følgja tilleggsjorda.

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

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

Massefyllingar og masseuttak

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

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

Fritidseigedomar

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

Omsynssoner

Trasé for turveg (H540-5)

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

Karbonrike areal (H560-1)

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

Område langs vassdrag (H560-2)

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

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

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

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

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

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

Bandlegging etter lov om naturvern (H720_8)

Eigne vernebestemmelsar gjeld.

Bevaring kulturmiljø (H570_1)

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

KULA-område (H-570_2)

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

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

Inndeling i vassdragsklassar er vist i illustrasjonslag til arealdelen.

Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum

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

Moment som må løysast i reguleringsplan:

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

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

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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

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

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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

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

Moment som må løysast ved regulering:

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

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

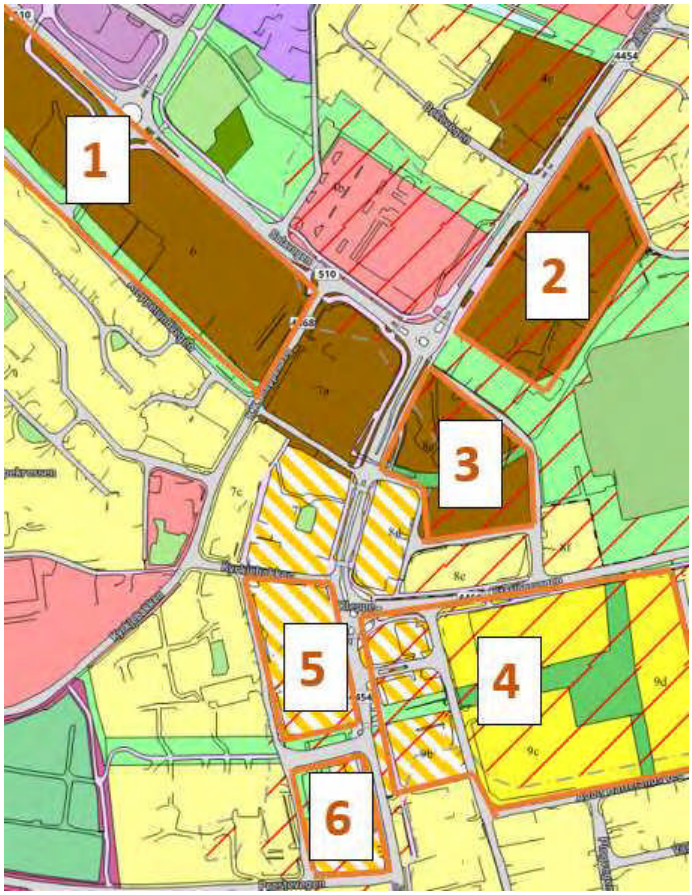
Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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

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

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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



Kartskisse over inndeling i delområde i Kleppe sentrum

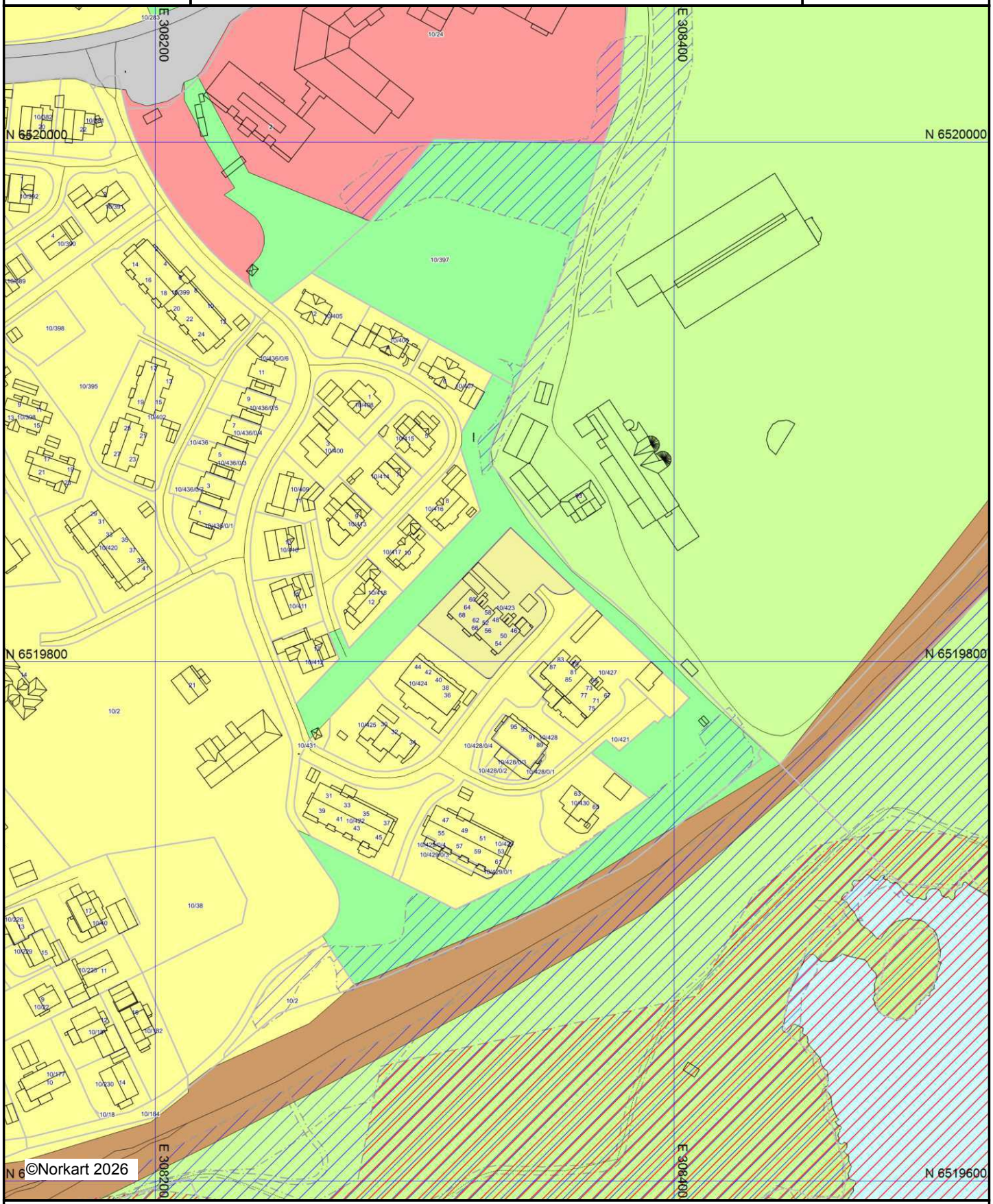
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 10/423/0/10
Adresse: Kvednadalen 56
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7

Bustader - noverande

Offentleg eller privat tenesteyting - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

Køyreveg - noverande

Bane- noverande

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

Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o

LNFR - areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Flomfare

Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

Faresonegrense

Angitt omsynsgrense

Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planen si avgrensing

Grense for arealformål

Samleveg - noverande

Tilkomstveg - noverande

Gang-/sykkelveg - noverande

Turveg/turdrag - noverande

Jernbane - noverande

ambita

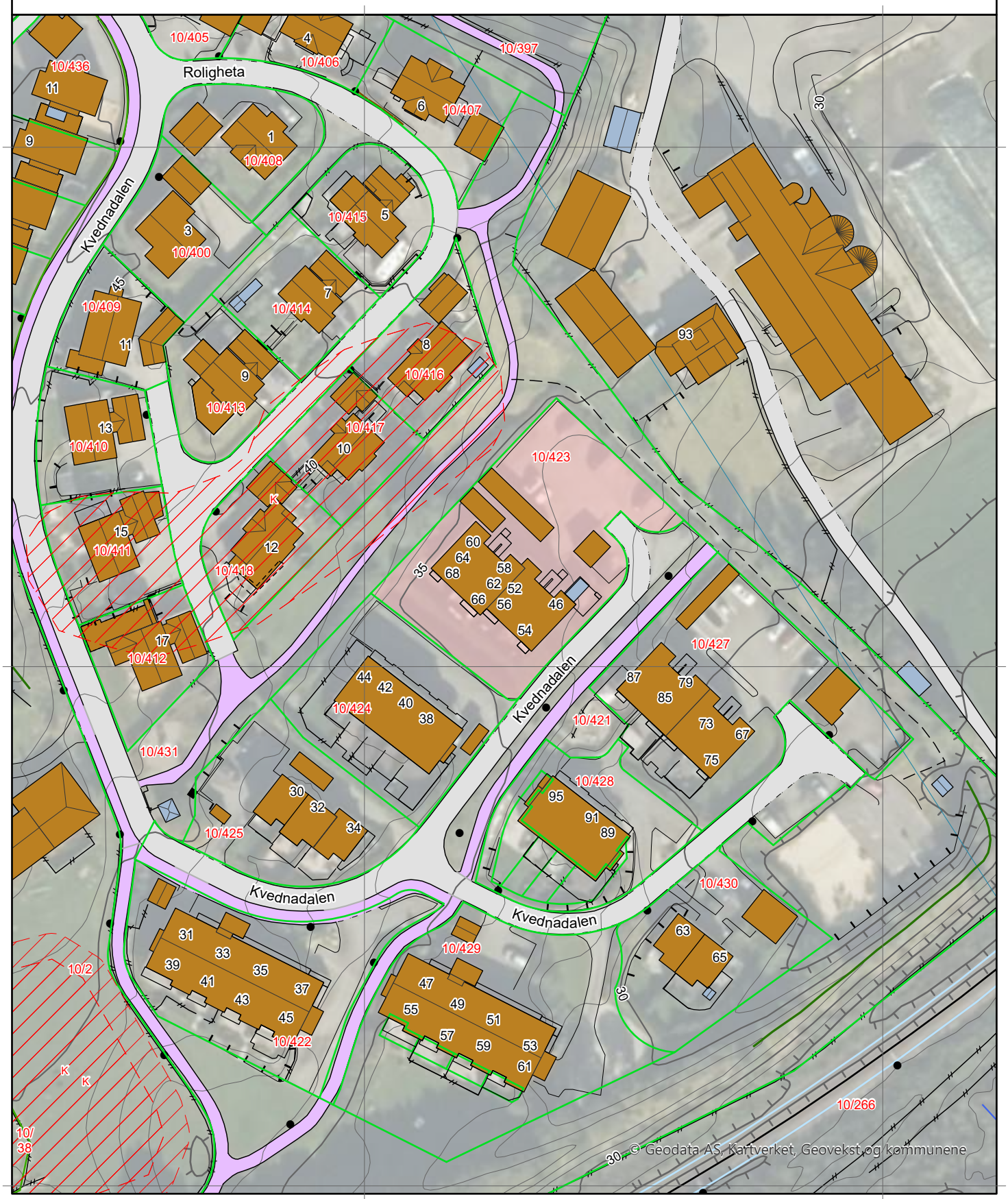
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/10/423/0/10

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.9.2026



0 25 50 m

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

ambita

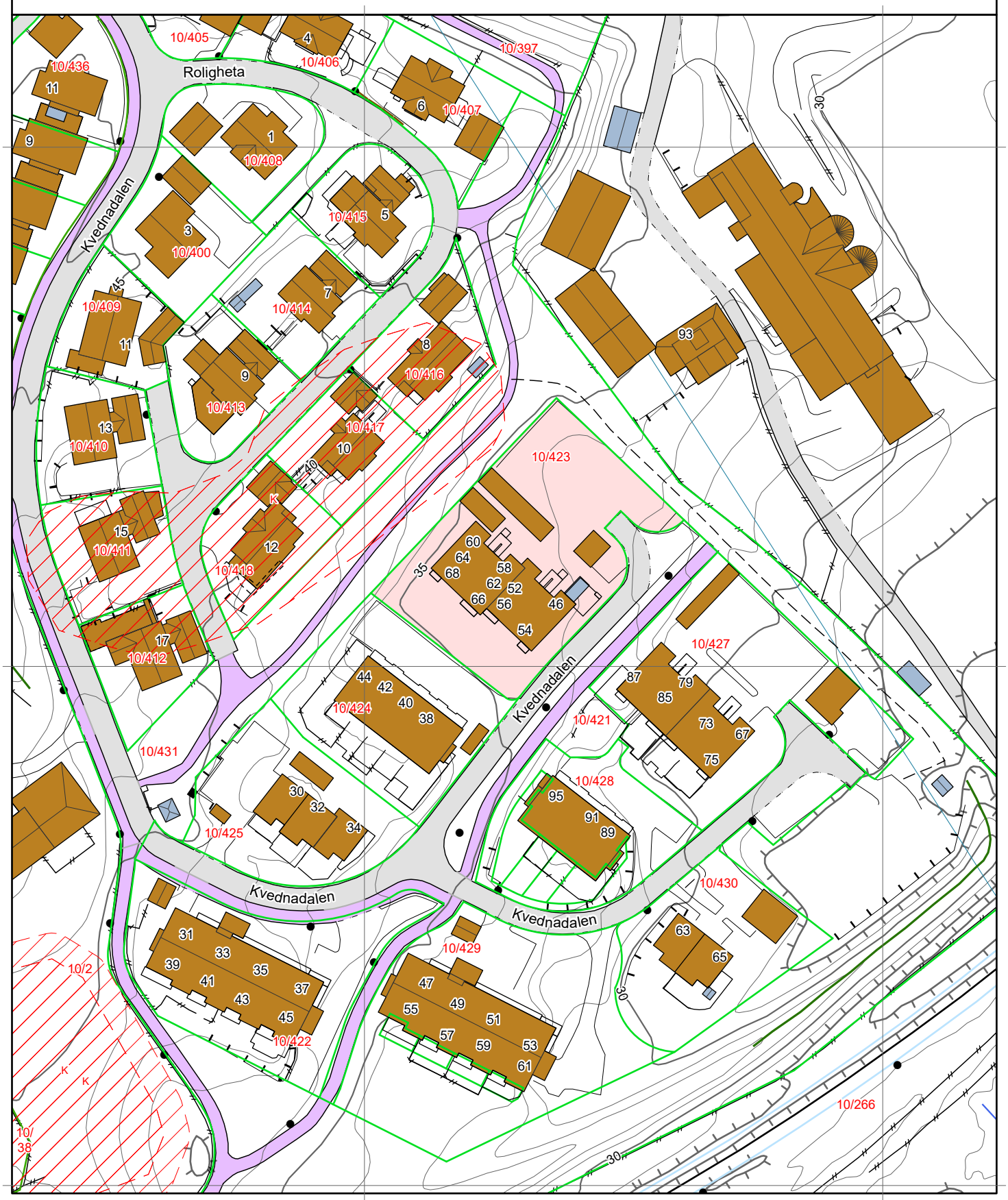
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/10/423/0/10

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.9.2026



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

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kvednadalen 56

Nabolaget Engelsvoll - vurdert av 106 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	8 min 0.6 km
Orstad skule (1-10 kl.) 320 elever, 23 klasser	7 min 3.1 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	7 min 3.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 3.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Klepp stasjon Linje L5	8 min 0.6 km
Klepp stasjon Linje 58, 59	8 min 0.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 24.5 km
Stavanger Sola	27 min

BARNEHAGER

Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 0.4 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 3 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 3.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klepp St	10 min
Coop Extra Express Øksnevad	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Europris Øksnevad	5 min
Klepp apotek	7 min
Jærhagen Vinmonopol	9 min

SPORT

Kvednadalen KS 3 grusløkke	1 min
Kvednadalen nærmiljøanlegg ballbane	4 min
Jæren SportMed	7 min
MOVA Klepp	9 min

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

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:
Kvednadalen 56, 4353 Klepp Stasjon
Gnr. 10, Bnr. 423, Snr. 10, Klepp kommune.

Oppdragsnummer:
310260147

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.
