PRIVATMEGLEREN
JÆREN

RISVEGEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Vegstatus

Eiendomsgrenser

Nabolagsprofi

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Risvegen 4
4350 KLEPPE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1971
BRA:	140 m^2
BRA-i:	140 m^2
Rapportdato:	29.6.2026 (Gyldig til 29.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	20	4	0

Sindre Serigstad
Bygningssakkyndig
Jærtakst AS

sindre@jaertakst.no
91848497

Risvegen 4
4350 Kleppe

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

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 og i sikkerhetsmessig forsvarlig stand.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	- Det er fukt eller fuktskader i konstruksjonen: forhøyet fuktverdi i konstruksjonen, fuktskjolder på overflate, salt/kalkutsalg på murflater - Det er registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter: observert spor etter fuktkrevende insekt
Vinduer og dører	- punktert glass (3 stk eller mindre) - værslitte karmer med behov for vedlikehold - råteskader i karmer - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid -glipe karm/dørblad -kondensering karm
Våtrom: Vaskekjeller -	- Det er ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet: generelle målinger/observasjoner i kjelleretasjen
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling - forhøyet fuktnivå i overflater - det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen
Grunnmur og fundament	- skade på overflate - malingflass på puss grunnmur.
Krypkjeller	-Noe forhøyet luftfuktighet og usikker fuktsperre. -Indikasjoner på noe fuktig miljø.
Yttervegg og fasade	- ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning -sprekkdannelser -slitte fasader
Renner og nedløp	-Takrenner/nedløp av eldre dato

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	- riss eller sprekker i skorstein -manglende pipehatt
Takkonstruksjon og loft	- Ventilering/lufting av konstruksjonen er utilstrekkelig eller usikker: begrenset lufting - Det er tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens: fuktmerker på innvendig himling - Det er registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter: observert spor etter mus og fugl - Det er utilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen: mangelfull tetting eller isolering av loftsluke og kloakklufting ikke isolert
Taktekking	- mosegrodd - rust på beslag - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- Det mangler dokumentasjon på ildsted(tilsynsrapport). - Renninger sotluke - Riss/sprekk puss pipe
Toalettrom	Naturlig ventilasjon
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- Det er manglende isolering av synlige vannrør: vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering, vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost - Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon: vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- det er registrert spor etter gnagere -utflyvingshull etter treskadeinsekter i kjeller -Skrukketroll og edderkopper i kjeller
Varmtvannsbereder	- Det er mangelfull lekkasjesikring: bereder er ikke lekkasjesikret, sikkerhetsventil mangler avløp
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflate vegg/himling	Våtromstapet slipper fra underlaget.
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflate gulv	- Det er registrert knirk i gulvet: knirk i gulv - Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen: flatt gulv i dusjsonen, ujevnt fall med fare for vannansamling
Våtrom: Bad 1. etasje - Ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Våtrom: Bad 1. etasje - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Innvendige overflater og dører	-Det er registrert knirk i gulv flere steder i 1. etasje.

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

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

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

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Det er ikke montert håndløper på begge sider i trappeløp. En side av trapp inngangsparti mangler rekkverk. Rekkverk på kjellerhals er svært lavt.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere, dette mangler i kjelleretasjen. Manglende eller feil fungerende brannvarsling reduserer muligheten for tidlig varsling . Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall røykvarslere med korrekt plassering og funksjon.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

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

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.6.2026

Rapportdato
29.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Karly Rosselands bo**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Sølvi Vatne Meland**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **Norsk takst**

Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Risvegen 4, 4350 Kleppe**

Kommunenr: **1120** Gårdsnr: **12** Bruksnr: **57** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1971** - iht. Byggetillatelse
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med grunnmur i betongstein.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre tekket med betongtakstein.
Vinduer og dører i tre med enkle og isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**44**	**44** Romfordeling: Kjellerinngang, bod, vaskekjeller, bod 2 og bod 3.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**96**	**96** Romfordeling: Entré/gang, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken og stue/spisestue.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**140**	**140**	**0**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen

Beskrivelse:

Det er registrert symptomer på fuktskade i veggkonstruksjonen i forbindelse med hulltaking. Forholdet kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn.

Det er registrert punktvis avflassing og/eller salt-/kalkutslag på overflater, noe som indikerer fuktpåvirkning og fuktvandring gjennom grunnmuren.

Oppsummering TG-2

Drenering og fuktsikring er ikke registrert utbedret etter opprinnelig byggeår, og antas dermed å ha en alder tilsvarende bygningens levetid. Ved innvendig inspeksjon er det i forbindelse med hulltaking registrert symptomer på fuktskade i veggkonstruksjonen, samt punktvis avflassing og salt-/kalkutslag på overflater. Dette indikerer fuktpåvirkning og fuktvandring gjennom grunnmuren, og kan tyde på redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og økende fuktskader i konstruksjonen mot grunn. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av registrerte symptomer og dreneringens alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. På bakgrunn av dette bør drenering og fuktsikring vurderes utbedret, og eventuelle følgeskader utbedres, for å begrense videre skadeutvikling.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

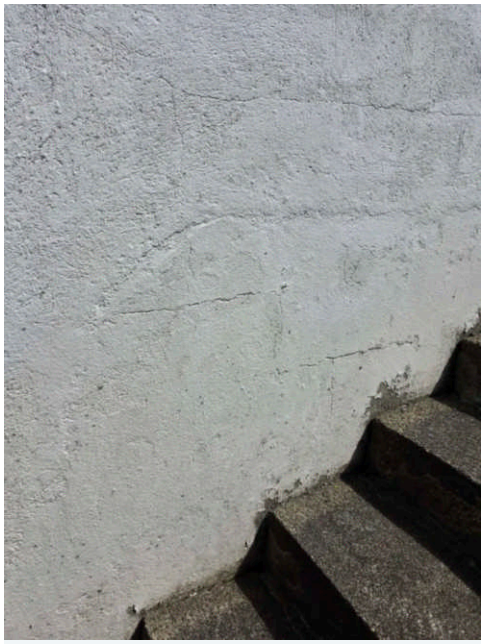


Sprekk i stein innvendig

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**



Malingflass



Riss/sprekker utvendig

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:

- Skade på overflate
- Malingflass på puss grunnmur.

Beskrivelse:
Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmuren. Slike forhold oppstår ofte som følge av svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmuren, forhold som ofte oppstår som følge av svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet. Registrerte riss bør holdes under observasjon, og ved utvikling eller tegn til fuktinntrengning bør forholdet vurderes nærmere for å unngå videre skadeutvikling.
Det er noe malingflassing på overflater på grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reparere/pusse sprekkene og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt. Skraping/overflatebehandling av muren anbefales.

6.3 Krypkjeller TG-2

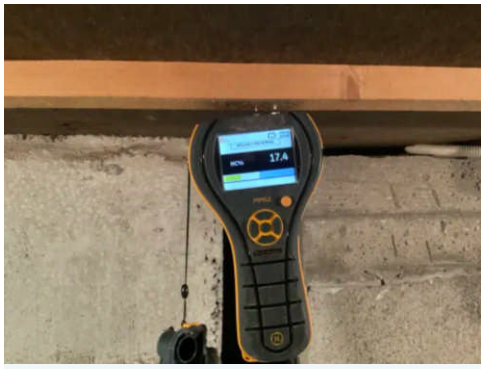


Luftfuktighet er noe høy i krypkjeller

Type krypkjeller	**Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon**

Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i kjeller.

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	**Nei**
Er det synlig sopp/råteskader på overflater?	**Nei**
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	**Nei**
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	**Nei**



Måling i treverk som er noe høy, men under grensen for utvikling av skader



Saltutslag

Oppsummering TG-2

Boligen har krypkjeller under deler av huset, med adkomst via luke i kjeller og mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon. Det er støpt gulv med delvis synlig fuktsperre, men fuktsperren lar seg ikke kontrollere under hele gulvet, men den er avsluttet før fundamenter til vegger/grunnmur. Det er usikkert om det er tilstrekkelig fuktsperre under, og ut fra byggeåret kan dette ikke sikkert antas. Det ble ikke registrert synlig fukt eller vann i kryprommet på befaringstidspunktet.
Krypkjeller er registrert med et fuktinnhold i tilgjengelig treverk som er over det som anses som tørt treverk, men under grensen for utvikling av skader. Det er også registrert noe høy luftfuktighet i krypkjelleren. Forholdene gir indikasjon på at miljøet er noe fuktpåvirket. Dette kan skyldes fukt fra grunnen og mangelfull ventilasjon.
Saltutslag kan tyde på noe fuktvandring i konstruksjonen fra grunn eller omkringliggende masser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere avfukteranlegg med styring av luftfuktighet for å oppnå stabile forhold i krypkjeller og hindre utvikling av sopp og råte.
Det bør ikke lagres organiske materialer i krypkjelleren før det er etablert stabile forhold.
Krypkjellere er i utgangspunktet en risikokonstruksjon som må jevnlig inspiseres og kontrolleres.

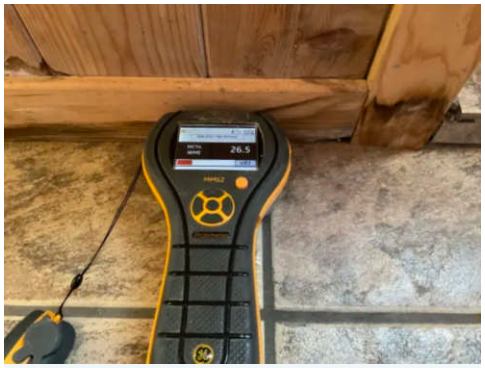
6.4 Terrengforhold TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei

Oppsummering TG-1

Terrenget rundt boligen er vurdert uten registrerte avvik. Bygningen fremstår ikke som utsatt for tilsig av overflatevann, og bortledning av takvann vurderes som tilfredsstillende ut ifra visuelle observasjoner.

6.5 Rom under terreng TG-3



Fuktmerke ved ytterdør med registrert fukt

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

Beskrivelse av hulltakingen:

Nedre del av vegg ved inngangsdør.



Skrukketroll



Saltutslag



Høy luftfuktighet

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

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Fuktskjolder på overflate
- Salt/kalkutsalg på murflater

Beskrivelse:
Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom konstruksjonen, tar med seg salter, og etterlater disse på overflaten når vannet tørker.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i kjelleren. Årsak er ikke fastslått ved befaring, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare kilde og behov for tiltak.

Det er foretatt stikkprøvebaserte fuktmålinger i konstruksjoner og overflater. Måleresultatene er over nivåer som kan gi risiko for skadeutvikling.

Forholdet indikerer fuktbelastning mot konstruksjonen. Rom under terreng er spesielt utsatt for fuktinntrekk fra grunn og omkringliggende masser, og registrerte forhold kan skyldes mangelfull drenering, utilstrekkelig fuktsikring eller kondensproblematikk.

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 24 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet indikerer et høyt fuktnivå som kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og utvikling av råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer.

Oppsummering **TG-3**

Ved fuktmåling ble det påvist 24 vektprosent fuktinnhold i treverket, og det er registrert saltutslag samt fuktkrevende insekter som skrukketroll og edderkopper, noe som indikerer forhøyet fuktbelastning mot konstruksjonen. Årsaken til fuktforholdet er ikke fastslått ved befaring og kan skyldes mangelfull drenering, kapilært sug fra grunn, utilstrekkelig fuktsikring eller kondens, men også en kombinasjon av alle. Det er også registrert spor som kan være forenlige med aktivitet fra treskadeinsekter, uten at omfang eller pågående aktivitet er avklart. Dersom fuktbelastningen vedvarer, er det risiko for muggsoppvekst og utvikling av råteskader. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare kilde til fukt og behov for tiltak.

Det er registrert luftfuktighet som er noe høy med duggpunkt på ca. 14 grader, overflater som er 14 grader eller lavere vil kondensere.
Det må derfor påregnes kostnader både til utvendige tiltak knyttet til fuktsikring og drenering, samt innvendige arbeider for utskifting og reetablering av skadde bygningsdeler.

Kjeller fremstår med fuktig innemiljø med skaderisiko.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre årsaken til fuktbelastningen ved etablering eller oppgradering av fuktsikring og drenering. Videre anbefales det å åpne opp berørte konstruksjoner for kartlegging av skadeomfanget, fjerne fukt- og skadet materiale og reetablere konstruksjonene med løsninger som er egnet for bruk i rom under terreng. Kjeller anbefales benyttet med mest mulig åpne/frie vegger for best mulig luftsirkulasjon.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med drenering, utvendig isolering, terrengforhold, ventilasjon m.m. for å sikre best mulig resultat.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Kostnadsestimat er satt ut ifra å åpne opp påforede vegger for kartlegging av omfanget. Det er tatt utgangspunkt i at vegger ikke tilbakeføres da kjeller anbefales benyttet med frie vegger for luftsirkulasjon. Montering av en avfukter anbefales. Tiltak på eventuelle andre bygningsdeler som drenering, terrengforhold m.m. er ikke medtatt.

Kostnadsestimatet er basert på synlige forhold. For rom under terreng kan det foreligge skjulte skader og forhold som ikke er tilgjengelige for inspeksjon, og det må derfor påregnes usikkerhet knyttet til omfang og kostnader.

Tiltak i rom under terreng kan medføre behov for omfattende arbeider, herunder drenering, fuktsikring og utskifting av konstruksjoner. Kostnadsestimatet må derfor anses som veiledende.

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.

6.6 Vinduer og dører

TG-3



Kondensering karm



Fuktmerke i soverom 1. etasje, inndrev av vann



Beskrivelse

Vinduer og dører i tre med enkle og isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ytterdør kjeller og inngangsdør 1. etasje er skiftet. To vinduer i soverom 1. etasje er skiftet i ca. 2007. To glass i stue skiftet i 2024.

Er det påvist punkterte glass?	Ja

Observerte avvik:
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Beskrivelse:
Glass terrassedør punktert.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Råteskader i karmer

Beskrivelse:
Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt.
Forholdet vurderes å skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold over tid, noe som har ført til slitasje og fuktpåvirkning i treverket.
Kjellervinduer mot hage har råteskader.

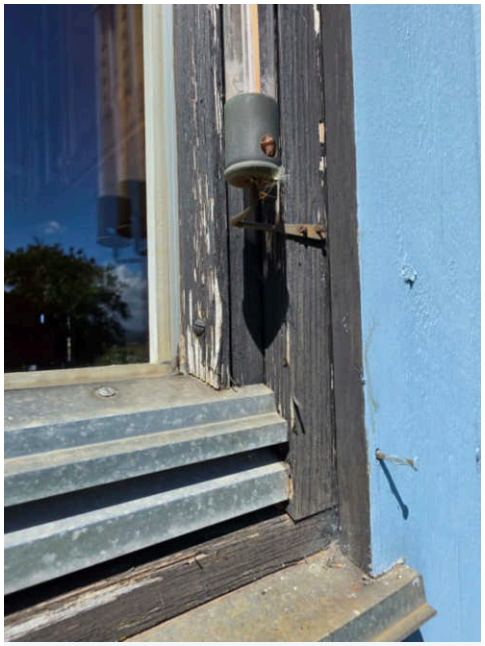
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja

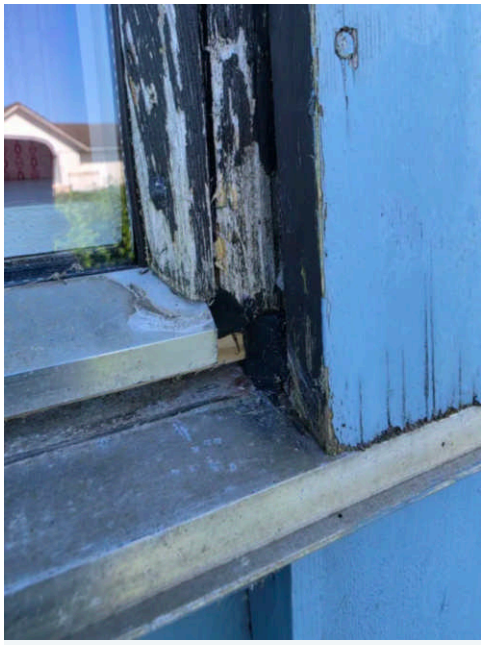
Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Beskrivelse:
Vinduer eldre enn ca. 35 år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.

Glipe dørkarm ytterdør



Slitasje/nedbrytning



Slitasje/nedbrytning



Råteskade kjellervindu

Oppsummering **TG-3**

Boligen har vinduer og dører i tre med enkle glass og isolerglass fra opprinnelig byggeår, samt enkelte utskiftninger av dører og vinduer. Det er registrert punktert glass i terrassedør, og en vesentlig andel isolerglassruter er eldre enn 35 år og har derfor usikker gjenværende funksjonstid med økt risiko for punktering, redusert tetthet og treg funksjon. Videre er det påvist slitt overflatebehandling samt fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning i karmer, og kjellervinduer mot hage har råteskader. Forholdene vurderes å skyldes værbelastning og manglende vedlikehold over tid. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes videre nedbrytning av treverket og behov for utskiftning av vinduer og komponenter.
Det er glipe mellom dørkarm og dørblad på inngangsdør 1. etasje.
Det er registrert tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer som følge av liten kapasitet på ventilering. Det er også ett vannmerke i foring på vinduskarm i soverom 1. etasje som skyldes at vinduet har stått i luftestilling når det regner. Det ble ikke registrert fukt på befaringen i foringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretas skraping og maling av vinduer og dører, samtidig anbefales det å foreta en ytterligere kontroll av treverk, pakninger og tetting.

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet og sikre at vinduer ikke står i luftestilling under nedbør, for å redusere risikoen for kondensering og fuktskader på vindusglass og karmer.

Råteskadede deler bør utbedres eller skiftes ut, avhengig av skadeomfang. Ved mindre skader kan utskifting av karm-/rammedeler, treutskiftning og ny overflatebehandling være tilstrekkelig. Ved mer omfattende skader anbefales full utskifting av vinduet. Det bør samtidig etableres god overflatebehandling og kontroll på beslag/dreneringsløsninger for å forhindre nye skader.

Justering av inngangsdør for å hindre trekk.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Det vil være økt behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes.

Det må påregnes løpende vedlikehold, herunder justering av hengsler og beslag, etterstramming av skruer, smøring av bevegelige deler og lokal utbedring av overflater ved behov.

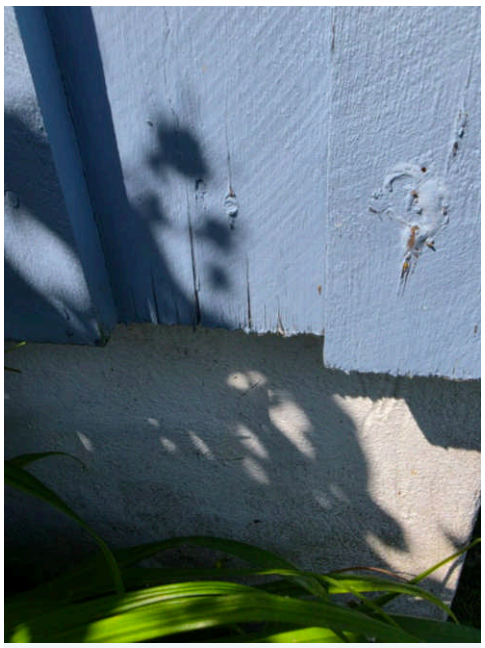
Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Kostnadsestimat er satt ut ifra å skifte kjellervinduer som har påviste råteskader.



Råteskade kjellervindu

6.7 Yttervegg og fasade TG-2



Sprekkdannelser



Sprekkdannelser/slitasje

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

Observerte avvik:

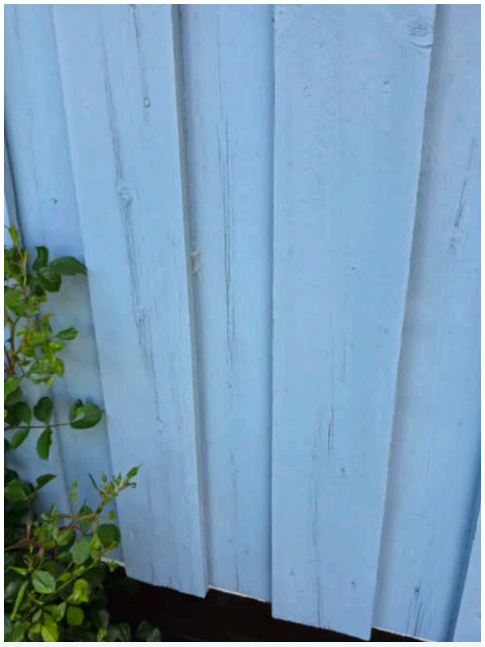
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Det er registrert manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen, det er benyttet klosser som musetetting som hindrer lufting. Forholdet vurderes å redusere ventilasjon og uttørking bak kledningen.

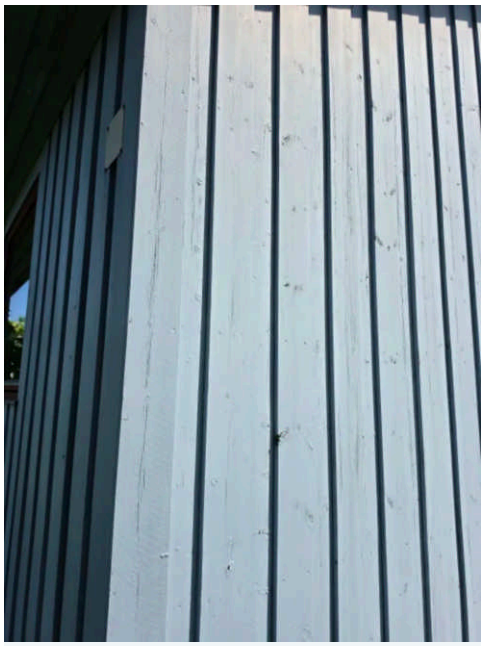
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Kledningen fremstår som av eldre dato og det er registrert sprekkdannelser samt malingsslitasje. Forholdene tyder på at overflatene er preget av normal aldring og værpåvirkning over tid. Sprekker og slitt maling er typiske tegn på at kledningen har vært utsatt for fukt, sol og temperatursvingninger gjennom lang tid. Det er ikke ut fra de foreliggende opplysningene grunnlag for å fastslå om det samtidig foreligger skader bak overflatene, men bygningsdelen har tydelige tegn til vedlikeholdsbehov. Når maling er slitt og kledningen har sprekkdannelser, øker risikoen for at fukt trekker inn i treverket. Over tid kan dette gi videre nedbrytning, forkortet levetid og i enkelte tilfeller råteskader dersom forholdet får utvikle seg.
Det er registrert begrenset lufting i nedre kant av kledningen, hvor det er benyttet klosser som musetetting som hindrer luftgjennomstrømning. Forholdet vurderes å redusere ventilasjon og uttørking bak kledningen. Redusert lufting over tid kan gi økt fuktbelastning og fare for nedsatt levetid på kledning og bakenforliggende konstruksjon. Det anbefales å utbedre luftingen i nedre kant av kledningen slik at det oppnås tilstrekkelig ventilasjon.



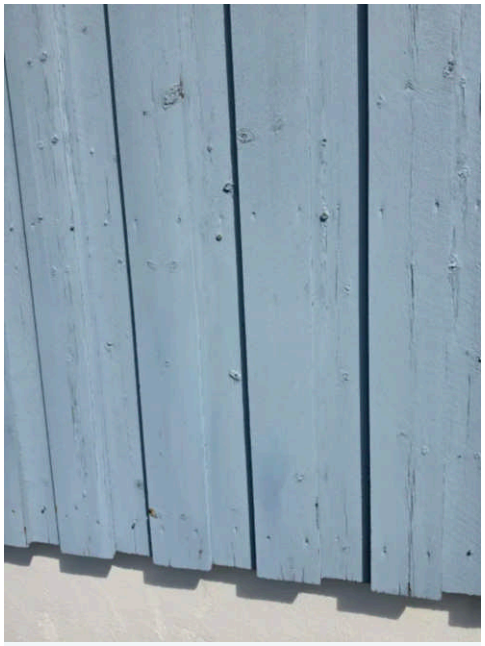
Sprekkdannelser/slitasje



Sprekkdannelser/slitasje

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontrollere kledningen nærmere for å avklare om sprekkdannelsene kun er overfladiske, eller om det finnes partier med begynnende svekkelse i treverket. Særlig utsatte områder som endeved, skjøter og nedre del av kledningen bør vurderes nøye. Der treverket fortsatt er i tilfredsstillende stand, bør overflatene vedlikeholdes med nødvendig forbehandling og ny overflatebehandling for å gjenopprette beskyttelsen. Dersom kontrollen avdekker partier med tydelig nedbrutt eller råteskadet treverk, bør disse delene skiftes ut før maling eller annet overflatevedlikehold utføres.
Klosser som musetetting bør erstattes med en løsning som ikke hindrer lufting og effektivt hindrer mus fra å trenge inn.



Sprekkdannelser/slitasje

6.8 Renner og nedløp TG-2

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

Oppsummering **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Skorstein over tak TG-2





Inspisert fra:	**Fra bakken**

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Riss eller sprekker i skorstein

Beskrivelse:
Skorstein over tak har registrerte riss og sprekker i puss.
Det er også registrert at skorsteinen ikke er utstyrt med pipehatt.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Ikke kontrollert**

Dette lar seg ikke kontrollere fra bakkenivå.

Oppsummering **TG-2**

Skorstein over tak er inspisert fra bakkenivå. Det er registrert riss og sprekker i pussen, og skorsteinen mangler pipehatt. Riss og sprekker i puss kan over tid gi fuktinntrengning og videre nedbrytning av skorsteinen dersom forholdet ikke utbedres.
Skorsteinens høyde over tak/møne lot seg ikke kontrollere fra bakken. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av registrerte forhold.
Når pipehatt ikke er montert, kan regn og snø i større grad belaste skorsteinen og eventuelt pipe-/røykløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontrollere skorsteinen nærmere for å vurdere om riss og sprekker er overflatiske, eller om det foreligger løs puss, oppfukting eller begynnende skader i underliggende murverk. Dersom sprekkene vurderes som vedlikeholdsavvik, bør skadet puss repareres og overflaten utbedres med egnet løsning for utvendig skorstein. Det bør i tillegg vurderes montering av pipehatt/heldekkende beslag, for å redusere direkte nedbørspåvirkning og bedre beskyttelsen av skorsteinen.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-2



Manglende isolering av kloakklufterør

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. 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.

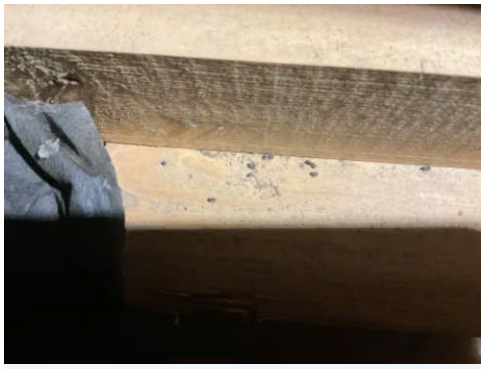
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**



Gjennomføring uten oppbrett/tetting, synlig ut til takpanner



Luftespalter takfot små/stengt



Tegn etter mus



Spor etter reir/fugleaktivitet

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset lufting

Beskrivelse:
Enkelte luftespalter langs takfot er små og har blitt presset opp mot undertak av isolasjonen.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktmerker på innvendig himling

Beskrivelse:
Det er registrert fuktskjolder, misfarging og/eller forhøyede fuktverdier på innvendige overflater rundt gjennomføringer. Dette skyldes at takpapp ikke har oppbrent rundt gjennomføringer.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Observert spor etter skadedyr

Beskrivelse:
Det er registrert tegn etter mus i konstruksjonen.
Det er registrert spor etter reir/fugleaktivitet på loftet.

Oppsummering **TG-2**

Taket er et saltak med kaldt, uinnredet loft som er tilgjengelig for inspeksjon innvendig, mens taket utvendig kun er inspisert fra bakken. Ved gjennomføringer er det påvist fuktskjolder og misfarging på innvendige overflater, som følge av at takpapp ikke er tilstrekkelig avsluttet rundt gjennomføringene. Videre er det registrert spor etter mus i konstruksjonen, samt at enkelte luftespalter langs takfot er små og delvis blokkert av isolasjon, noe som gir utilstrekkelig lufting. Dersom fuktforholdene og manglende ventilering ikke utbedres, er det risiko for videre fuktbelastning og påfølgende skader på trekonstruksjonen over tid. Det anbefales nærmere undersøkelse av taket utvendig av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold, da inspeksjon fra bakken er begrenset.
Kloakklufting er ikke isolert, dette kan føre til kondensering på røret som kan renne ned på isolasjon/underliggende himling. Loftsluken er ikke isolert og har ikke pakning, dette øker risiko for kondensering og øker varmetapet.
Det er registrert spor etter reir/fugleaktivitet på loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kloakkluftingsrør bør isoleres for å unngå kondensering. Loftsluken bør også samtidig isoleres og pakning monteres.

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

Luftespalter langs takfot kontrolleres og åpnes opp for optimal ventilering.

Tiltak mot mus og fugl anbefales gjennomført.

6.11 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**

Type tekking	**Betongstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

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

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

Tak er opplyst skiftet på -90 tallet.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd

Beskrivelse:
Det er registrert noe lokal begroing på takstein, som kan holde på fukt, gi økt frostpåvirkning og bidra til akselerert slitasje.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ja**

Observerte avvik:
- Rust på beslag

Beskrivelse:
Beslag og inndekninger fremstår med slitasje og alderspreg, noe som kan gi redusert funksjon og økt lekkasjerisiko.

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 har saltak tekket med betongtakstein, opplyst skiftet på 1990-tallet, og ble inspisert fra bakken av sikkerhetsmessige hensyn. Beslag og inndekninger rundt pipe og takgjennomføringer fremstår med lokal slitasje og alderspreg, noe som gir økt risiko for lekkasjer. Det er registrert noe lokal begroing på takstein, som kan holde på fukt, øke frostpåvirkning og bidra til akselerert slitasje. Taktekking og undertak har nådd en alder der usikker fremtidig funksjon inntreffer, og risikoen for lekkasjer er økende. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan lekkasjer på sikt føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt gjennomføringer, innvendig loft og overganger.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom i 1. etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Rom 1(soverom) – 5mm
Rom 2(stue) – 5mm

Eldre kjellergulv har erfaringsmessig skjevheter og avretting må påregnes ved fremtidig innredning.

Oppsummering **TG-1**

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2



Noe renninger fra sotluke



Riss/sprekk puss bak vedovn

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Det er fremlagt rapport etter feiing fra 21.07.2025.

Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det er noe renninger fra sotluke i kjeller som kan tyde på at noe regn/snø blåser inn i pipeløp i perioder.
Det er registrert riss/sprekk i puss pipe bak vedovn i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales gjennomført kontroll av feievesenet.
Riss/sprekk anbefales ipusset og observert over tid for å vurdere om dette er pågående.
Pipehatt monteres for å hindre inndrev av regn/snø.

6.14 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkken er skiftet i 1996.

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

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fremstår i generelt normal stand ut ifra alder. Enkelte merker/slitasje o.l. er påregnelig normalt.	

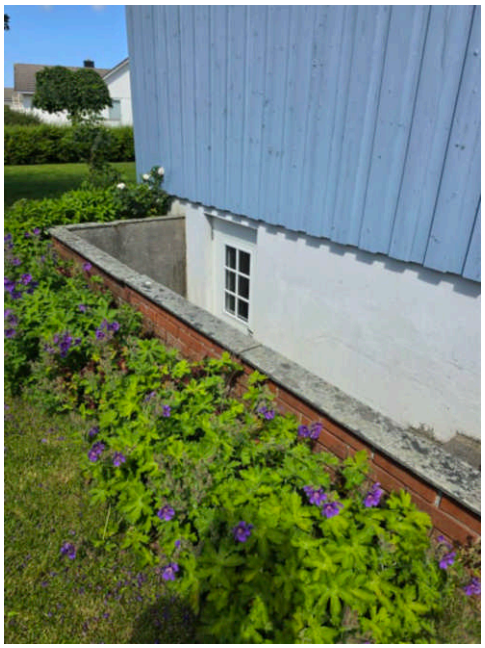
Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir og det registreres sug fra kanalen.	

6.15 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 brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det foreligger brukstillatelse.

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?	**Ja**

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

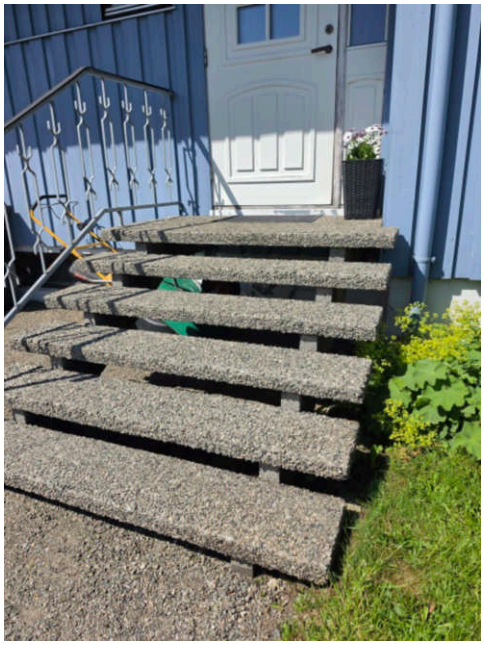
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Det er ikke montert håndløper på begge sider i trappeløp. En side av trapp inngangsparti mangler rekkverk. Rekkverk på kjellerhals er svært lavt.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.





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

Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere, dette mangler i kjelleretasjen. Manglende eller feil fungerende brannvarsling reduserer muligheten for tidlig varsling . Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall røykvarslere med korrekt plassering og funksjon.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

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

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

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

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

6.16 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ikke kontrollert**

Naturlig ventilasjon er vanskelig å funksjonsteste.

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

Oppsummering **TG-2**

Ventilasjonsløsningen med kun naturlig avtrekk gir begrenset og væravhengig luftutskiftning. Dette kan medføre perioder med utilstrekkelig ventilasjon, noe som øker risikoen for opphopning av fukt og forurensninger i inneluften.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning for bedre luftutskiftning.

6.17 Avløpsrør TG-2

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?	**Ja**

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering **TG-2**

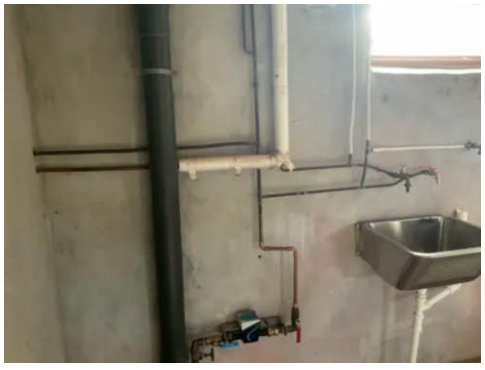
Avløpsrørene er utført i plast og stammer i hovedsak fra byggeåret i 1971. Rørene har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det må derfor påregnes økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon over tid, med behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer eller tilstoppinger, som kan føre til vannskader og behov for omfattende reparasjoner.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

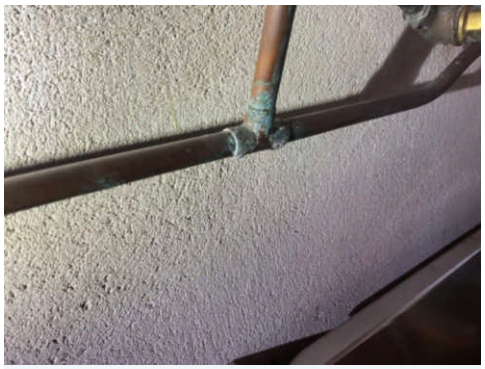
6.18 Vannledninger TG-2



Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering
- Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost

Rør langs yttervegg i kjeller med risiko for kondensering



Irring

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger utført i kobber, uten registrerte arbeider etter byggeår. Rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er registrert manglende isolering av synlige vannrør der det er risiko for frost eller kondens. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes økt risiko for frost- eller kondensrelaterte skader, samt at rørenes gjenværende levetid er usikker.
Det er registrert irring på rør enkelte steder, irring på kobberrør kan skyldes normal aldring over tid i kombinasjon med fuktpåvirkning, kondens eller et fuktig miljø rundt rørene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på tilstanden på de eldre vannrørene og eventuelt planlegge utskiftning. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av alder og slitasje på rørene.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, i forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.19 Elektrisk

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra byggeår. Boligen har skrusikringer i sikringsskap plassert i gang 1. etasje.

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?	**Ikke kontrollerbart**

Eiendommen selges som dødsbo. Det foreligger ikke opplysninger om hvorvidt det finnes samsvarserklæring for elektriske arbeider eller installasjoner utført etter 1. januar 1999.

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?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeår (1971) og har skrusikringer i sikringsskap plassert i gang i 1. etasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste 5 årene, og da eiendommen selges som dødsbo er det ikke mulig å tilstrekkelig kontrollere om det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført etter 1. januar 1999.
På grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll av kvalifisert fagperson for å avklare anleggets faktiske tilstand.

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 og i sikkerhetsmessig forsvarlig stand.

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter
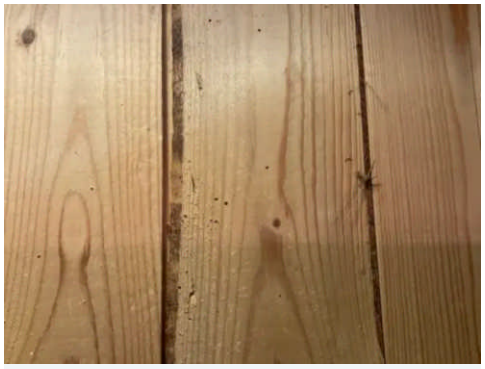
TG-2



Utflyvingshull



Skrukketroll



Utflyvingshull

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? **Nei**

Det er registrert spor etter fuktkrevende insekter i kjeller: Utflygingshull etter treskadeinsekter, skrukketroll og edderkopper.
Det er også registrert spor etter reir/fugleaktivitet på loft.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? **Ja**

Observerte avvik:

- Det er registrert spor etter gnagere

Beskrivelse:
Det er registrert spor etter mus på loft.

Oppsummering TG-2

Det er registrert spor etter fuktkrevende insekter i kjeller i form av utflygingshull etter treskadeinsekter, samt skrukketroll og edderkopper. På loft er det registrert spor etter reir/fugleaktivitet og ekskrementer etter mus. Slik aktivitet kan indikere fuktbelastning i kjelleren og gir grunnlag for videre undersøkelser. Mus og fugler i konstruksjonen kan medføre lukt, forurensning og skade på isolasjon og materialer dersom forholdene ikke utbedres og adkomstveier tettes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en helhetlig gjennomgang av bygningen for å kartlegge omfanget av gnagere. Videre bør det iverksettes profesjonell bekjempelse og utbedring av eventuelle skader, samt varig sikring mot ny inntrengning.

Det anbefales å redusere fuktbelastning i konstruksjonen gjennom forbedret ventilasjon og eventuelt fuktsikring, da høy fuktighet gir gode levevilkår for treborende insekter og andre fuktkrevende insekter.

6.21 Varmtvannsbereder

TG-2



Plassering bereder	**Krypkjeller**
Fundament	**Plassert på betongstein på gulv**
Årstall	**2017**
Størrelse	**ca. 107 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:

- Bereder er ikke lekkasjesikret
- Sikkerhetsventil mangler avløp

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Manglende lekkasjesikring kan øke risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

6.22 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering **TG-2**

Naturlig ventilasjon gir ustabil luftutskiftning og økt risiko for fukt, dårlig inneklima og kondensproblemer.

Utilstrekkelig ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens og muggdannelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon i våtrom og toalettrom samt tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

6.23 Våtrom: Vaskekjeller — TG-3

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Alle tilstøtende rom er av betong eller yttervegger(grunnmur). Hulltaking lar seg ikke utføre.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Ja**

Observerte avvik:

- Generelle målinger/observasjoner i kjelleretasjen

Beskrivelse:
Se eget punkt for rom under terreng for en samlet vurdering av kjeller som også innebærer vaskekjelleren.

Oppsummering — **TG-3**

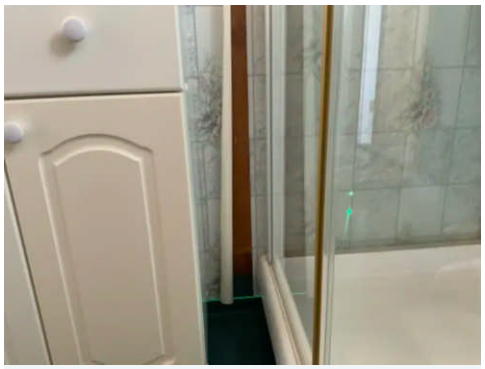
Vaskerommet har ikke tettesjikt. Sluk er av eldre dato og brukstid er oppbrukt.
Rommet har kun naturlig ventilering fra ventil.
Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.24 Våtrom: Bad 1. etasje — TG-3



Tapet slipper fra underlaget

Generell beskrivelse

Belegg på gulv. Våtromstapet på vegger. Trepaneler på tak.

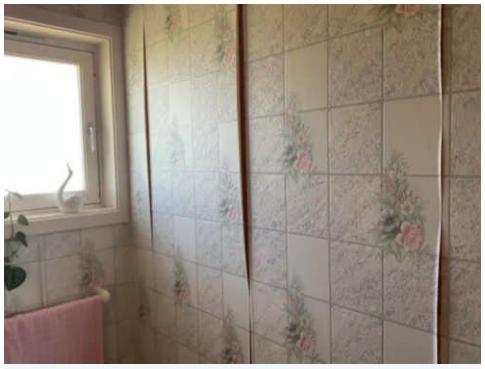
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Våtromstapet/belegg**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**

Vindu er malt og plassert utenfor dusjkabinettet.

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



Tapet slipper fra vegg



Sluk



Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Våtromstapet slipper fra underlaget flere steder og vil ikke være tett. Det er montert dusjkabinett som må benyttes til fremtidig oppgradering.
Vindu er i våtsone, men er utenfor dusjkabinett samt malt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtromstapet må skiftes ut, det anbefales å montere tilstrekkelig våtromsbelegg i våtsoner.

Overflate gulv

Overflate gulv	Vinylbelegg

Er det registrert knirk i gulvet?	Ja

Observerte avvik:
- Knirk i gulv

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

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

Observerte avvik:
- Flatt gulv i dusjsonen
- Ujevnt fall med fare for vannansamling

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

Gulvet er tilnærmet flatt med begrenset fall mot sluk. Forholdet kan medføre vannansamling og økt fuktbelastning over tid.

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

Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100. Våtrommet er imidlertid utført med oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv, noe som reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Knirk i gulvet kan tyde på bevegelse i underlaget eller i festet mellom belegg og underlag. Bevegelse i et våtromsgulv kan over tid svekke tettesjiktet og gi økt risiko for fuktinntrengning.

Det er påvist avvik i fallforholdene i dusjsonen, slik at bruksvann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Vann som blir stående eller renner feil vei øker belastningen på tettesjiktet og gir risiko for at vann brer seg utover gulvet og inn i tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å avklare årsaken til knirket. Dersom det skyldes bevegelse som kan påvirke tettesjiktet, bør gulvet utbedres av fagkyndig.

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

Det anbefales å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, for eksempel ved å etablere fall mot sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast

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

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.

Visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep i konstruksjon/bygningsdel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ikke kontrollert**

Dette er vanskelig å utføre ved naturlig ventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Ventilasjonsløsningen med kun naturlig avtrekk gir begrenset og væravhengig luftutskiftning. Dette kan medføre perioder med utilstrekkelig ventilasjon, noe som øker risikoen for opphopning av fukt og forurensninger i inneluften.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet for optimal ventilering.

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

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

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

Dokumentasjon 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.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

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.

6.25 Innvendige overflater og dører TG-2

Beskrivelse	
Knirk gulv 1. etasje	
Er det registrert avvik?	**Ja**

Det er registrert knirk i gulv flere steder i 1. etasje.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert knirk i gulv flere steder i 1. etasje. Knirk oppstår typisk som følge av bevegelse i gulvkonstruksjonen eller innfesting av gulvbord, og medfører primært en bruksmessig ulempe. Utbedring vil normalt kreve fastere innfesting eller supplerende festemidler i berørte områder.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales først å undersøke nærmere hvor knirken oppstår, og om den hovedsakelig er knyttet til overgulv, undergulv eller bevegelser i bjelkelag og innfestninger. Tiltakets omfang avhenger av årsak og om knirken vurderes som et rent bruksmessig forhold eller et tegn på lokal svekkelse i konstruksjonen.

Dersom knirken skyldes bevegelser mellom gulvbord, plater eller underlag, kan lokale utbedringer som etterfesting eller justering av gulvkonstruksjonen være aktuelt. Hvis forholdet skyldes større bevegelser eller ujevnheter i underliggende konstruksjon, bør mer omfattende utbedring vurderes.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

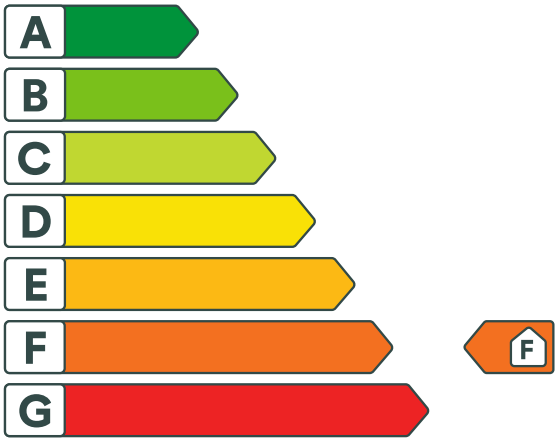
- Forstøtningsmur
- Balkong, terrasse, platting
- Innvendig trapp
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Risvegen 4, 4350 KLEPPE**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327219**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171679591**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **57**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **349,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **314,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 214 kWh**



Risvegen 4, 4350 KLEPPE

Detaljering

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

Risvegen 4, 4350 KLEPPE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260160
Addresse	Risvegen 4		
Postnr.	4350	Sted	KLEPPE
Selgers navn	Karly Rosseland		
Selgers navn	Sølvi Vatne Meland		

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

Avdødes navn:

Karly Rosseland

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Sølvi Vatne Meland

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Overtok boligen etter mors død i april 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1972-1978

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
S V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

If

Polise/avtalenr.:

3457746

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

Eternitt taktekking ble erstattet av betongtakstein en gang på 1990 tallet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byggmester Jan Reidar Meland

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er byttet 2 vindu på soverom mot vest i ca. 2007. Det ble byttet glass i 2 vindu i stua i ca 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bytting av vindu utført av byggmester Jan Reidar Meland. Bytting av glass utført av glassmester Knutsen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

I 1996 ble kjøkken skiftet ut, ny himling ble montert i stue, kjøkken, toalett, bad og 2 soverom. Det ble samtidig montert ny varmtvannsbereder under kjøkken i krypkjeller. Ny ytterdør samtidig. Fliser ble lagt på golv i vaskerom/gang i kjeller.

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.

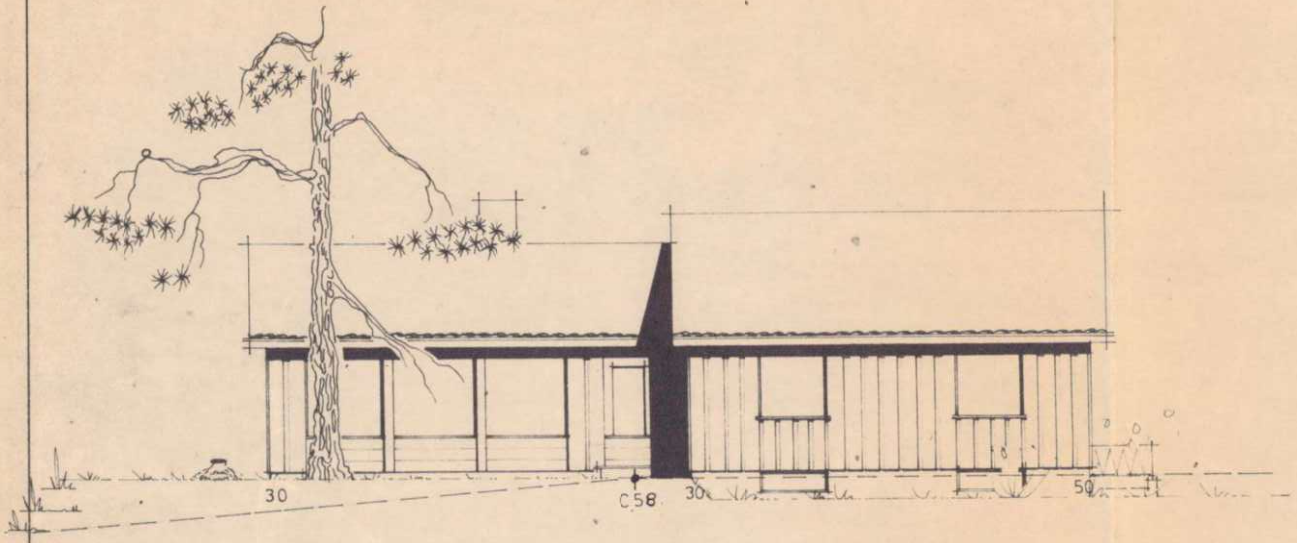
Dato 26.06.2026

Signert av *Sølvi Vatne Meland*

Initialer selger:
S V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

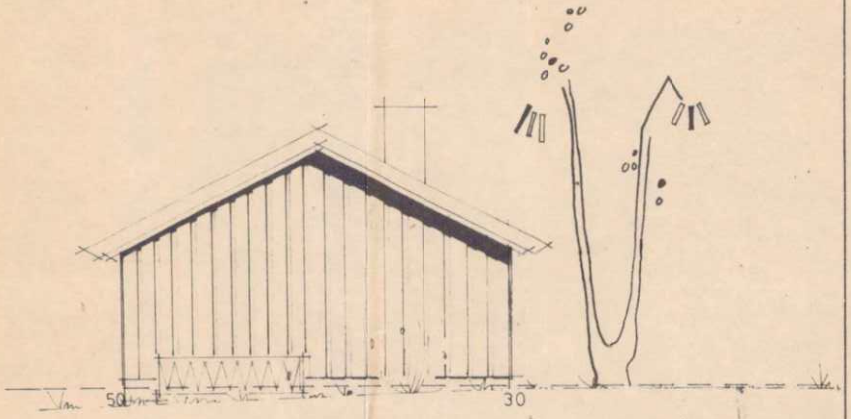
TYPE 7



FASADE (C) MOT: VEST

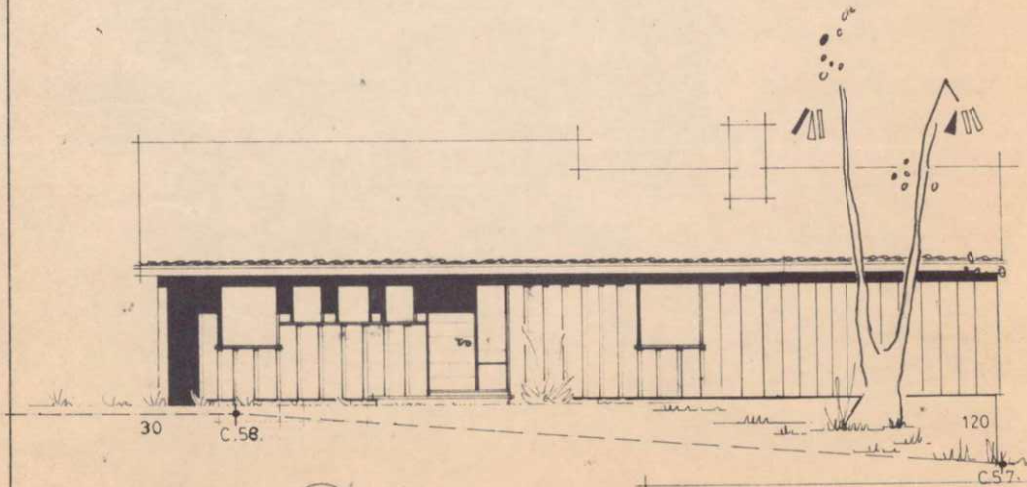
NÅVÆRENDE TERRENG

FERDIG PLANERT TERRENG



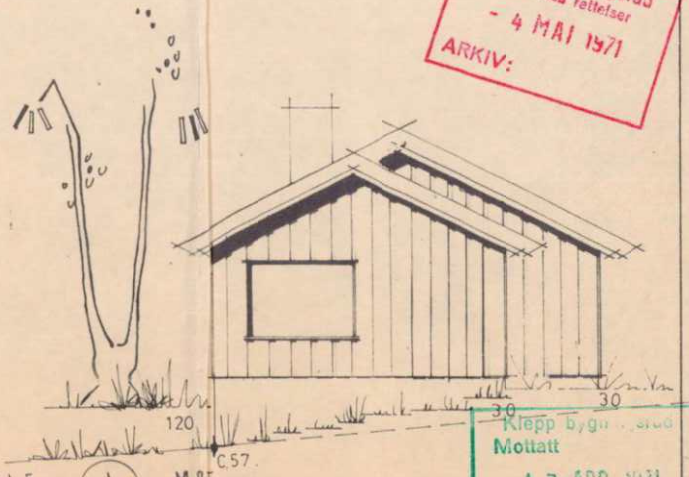
FASADE (B) MOT: SØR

JOHANNES VATNE, RISKJELL, KLEPP.



FASADE (A) MOT: ØST

OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68



FASADE (D) MOT: NORD

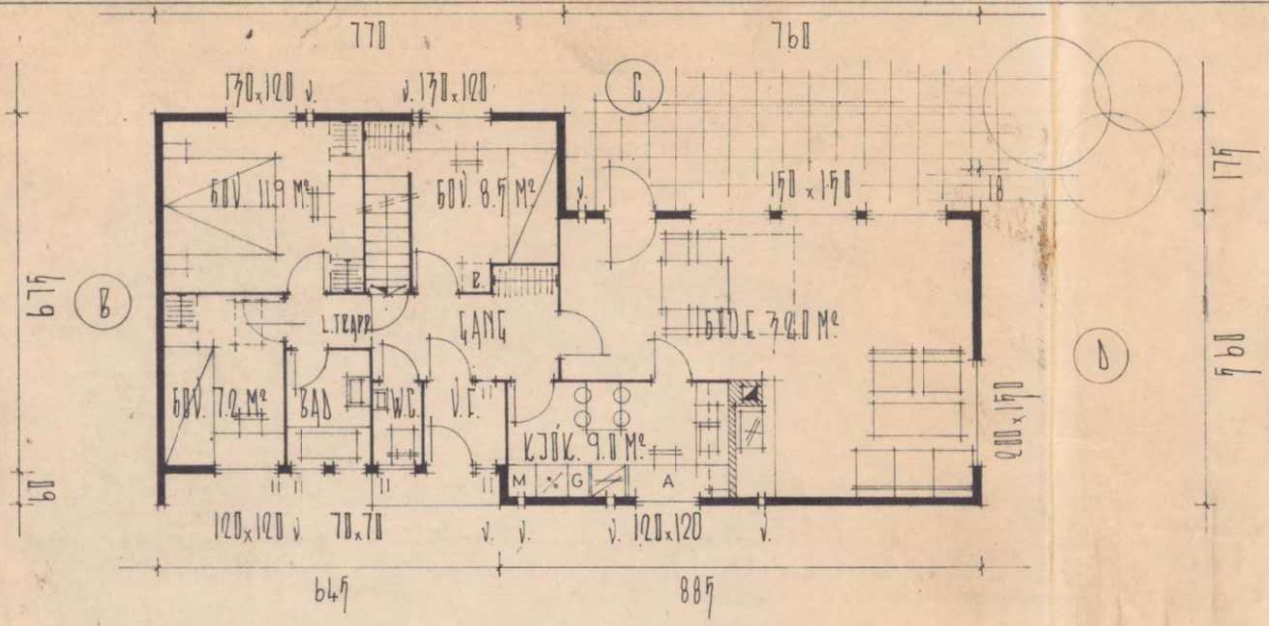
Klepp bygningsråd
Godkjent med rettelser
- 4 MAI 1971
ARKIV:

Klepp bygningsråd
Mottatt
17 APR. 1971
ARKIV:

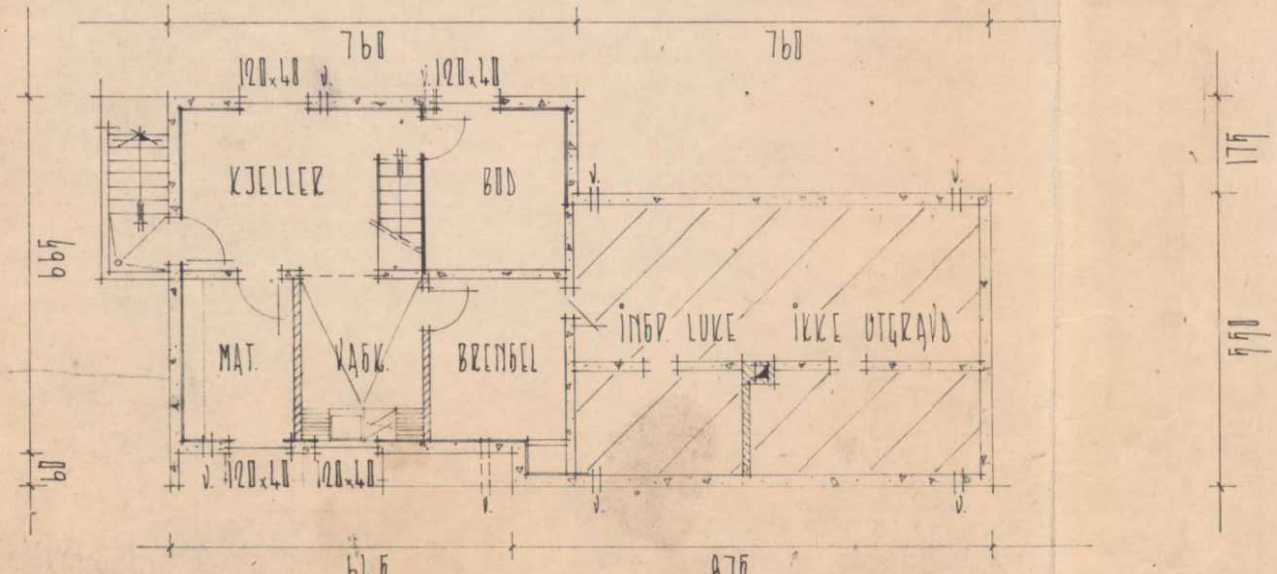
BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES AS	M: 1:100 15-3-71 7-7-66	BYGGHERRE: TEGN. NR.: 60 - 529

DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR 11 AV 7-7-1922 OG LOV NR 2 AV 12-5-1961

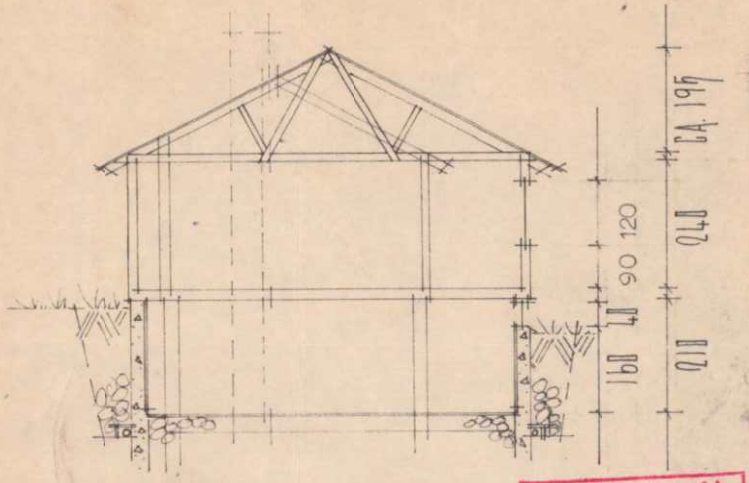
TYPE 7



PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER



TVERRSNITT

85 M² LEIEAREAL

OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68 (240)

Klepp bygningsråd
Godkjent med rettelser
- 4 MAI 1971
ARKIV:

Klepp bygningsråd
Mottatt
17 APR. 1971
ARKIV:

JOHANNES VATNE,
RISKJELL, KLEPP.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:
	7-7-66	TEGN. NR.: 60-529

DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 11 AV 7.7.1922 OG LOV NR. 2 AV 12.5.1961

KLEPP KOMMUNE
Bygningsetaten

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Johannes Vatne

4060 KLEPPE

Etter besiktigelse foretatt den 18.9.1972 gis herved midlertidig brukstillatelse av boligbua på eiendommen gnr. 12, bnr. 57, Riskjell.

Følgende arbeid gjenstår:

Merknader:

Kjeller: Fri høyde i trapp skal være minst 2,0 m fra fremkant trappetrinn til konstruksjon ovenfor. Bunn støpes i pipe. Div. pussarbeid.

Utv.: Treverk som støter mot betongtrapp må avskjæres. Rekkverk på hovedtrapp og kjellerhals. Oppføring av terrasse. Planering.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 19.1.1973

Gjenpart: Bergens Privatbank, Sandnes.

Kleppa, den 19.9.1972

Martin Bø
-bygn.kontr.-

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

REGULERINGSBESTMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RISKJELL BYGGEFELT.

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
§ 2
Det regulerte område er oppdelt i:
Byggeområde for frittliggende bolighus.
Trafikkområder- hvor det er skilt mellom arealer utlagt til offentlig veg og areal utlagt til offentlig gang- og sykkelveg-kjørbar gangveg .
Fellesareal for lek.
§ 3
Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Klepp kommune. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra bestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.
§ 4
Etter at reguleringsplanen er stadfestet er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.
§ 5
Bebyggelsen skal være frittliggende. Ingen tomt tillates be-bygget med mer enn 1/5 av nettoarealet pluss garasje.

-2 -

§ 6
Bebyggelsen skal være opp til 1 1/2 etasje og plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom hensynet til naboene og og den samlede plan ikke gjør dette betenkelig.
§ 7
Takvinkelen skal i størst mulig utstrekning være ens og skal godkjennes av bygningsrådet.
§ 8
Taktekkingsmateriale skal godkjennes av bygningsrådet. Bygnings-rådet skal påse at området får en harmonisk fargesetting.
§ 9
For hver leilighet skal det i tillegg til garasjeplassen være oppstillingsplass for minst 2 biler på egen tomt. Det kan bygges garasje med grunnflate inntil 25 m2 for 1 bil og 40 m2 for 2 biler. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen.
§ 10
På situasjonsplanen skal det vises hvordan tomta tenkes planert. Høye murer bør unngås.
§ 11
Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, hekkbeplantning m.v. må samordnes slik at de etter bygningsrådets skjønn danner en enhet i området.

-3 -

§ 12
Innenfor de viste sikttrekantene må det være fri sikt i en høyde av 0,50 m over de tilstøtende vegers planum.
§ 13
Fellesarealene skal opparbeides og brukes som felles lekeplasser.
,
FYLKESMANNEN I ROGALAND

UTBYGGINGSAVDELINGEN
J. nr. 1547/74
Ark. nr. 714.11

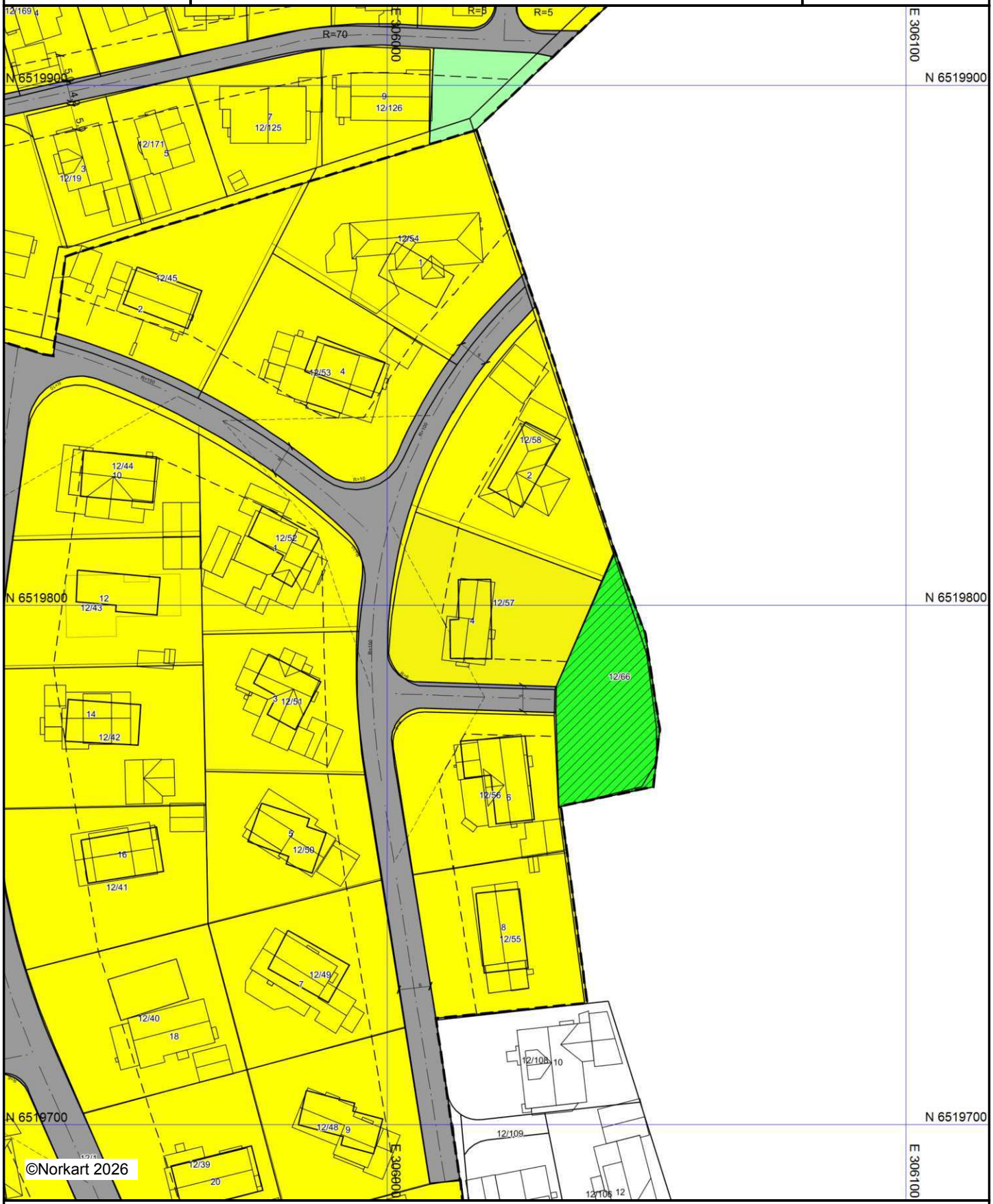
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 12/57
Adresse: Risvegen 4
Dato: 24.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune,k

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anna trafikkområde (på land)

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

- Park

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

- Bustader
- Anna tenesteyting
- Uteopphaldsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggjegrense
- Planlagt busetnad
- Bygningar som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

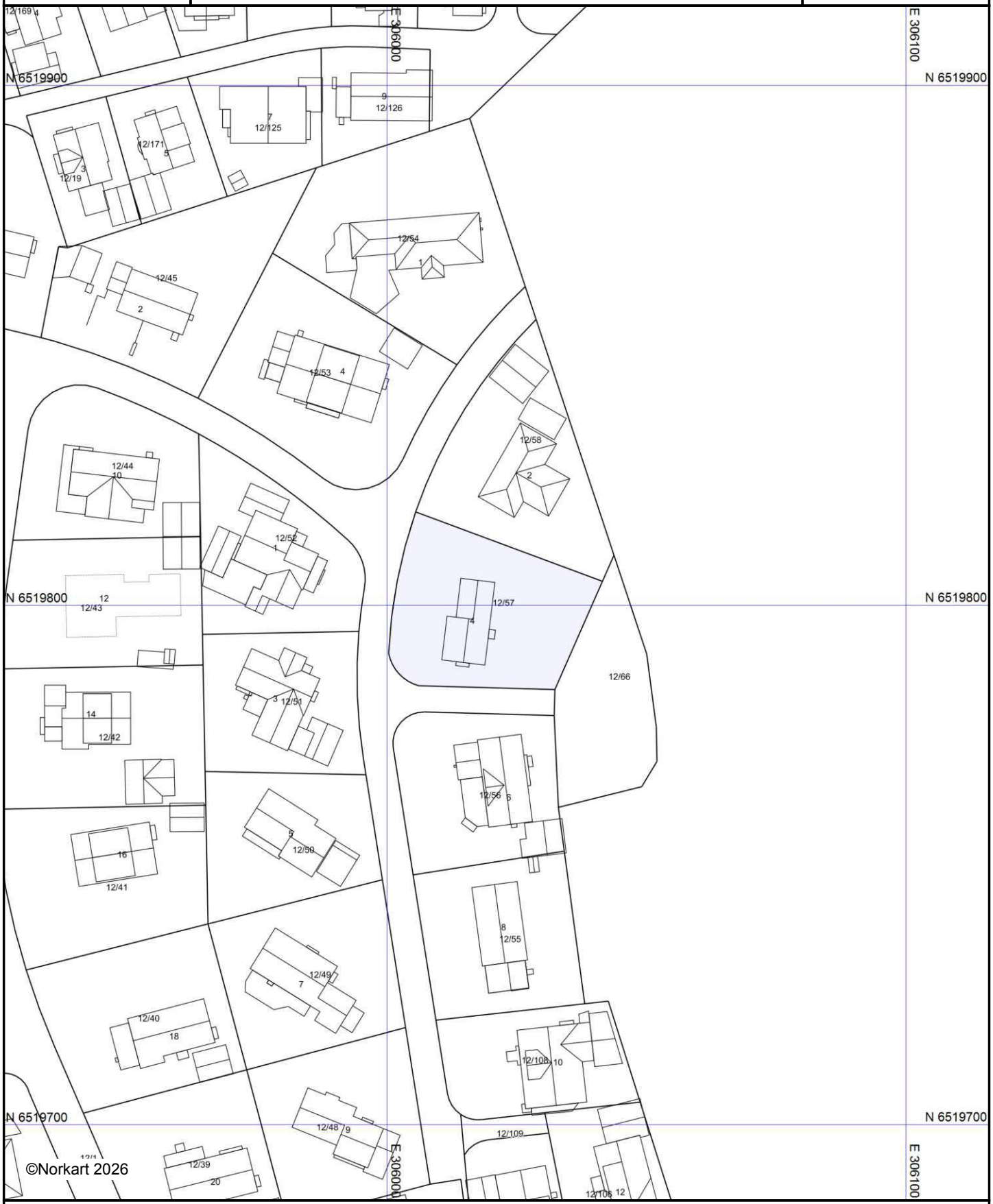
Klepp kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 12/57
Adresse: Risvegen 4
Dato: 24.06.2026
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.

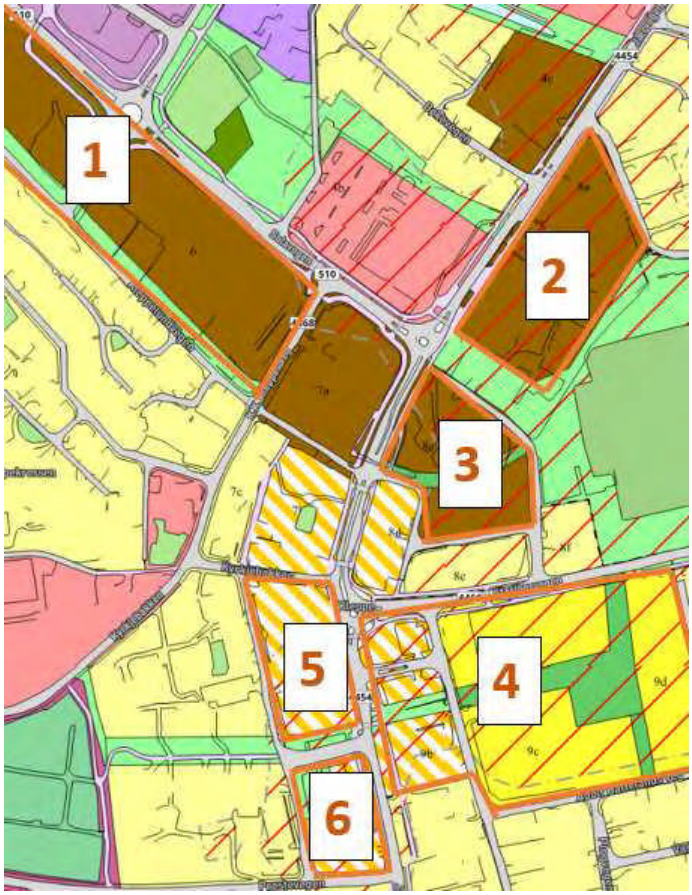
Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- 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

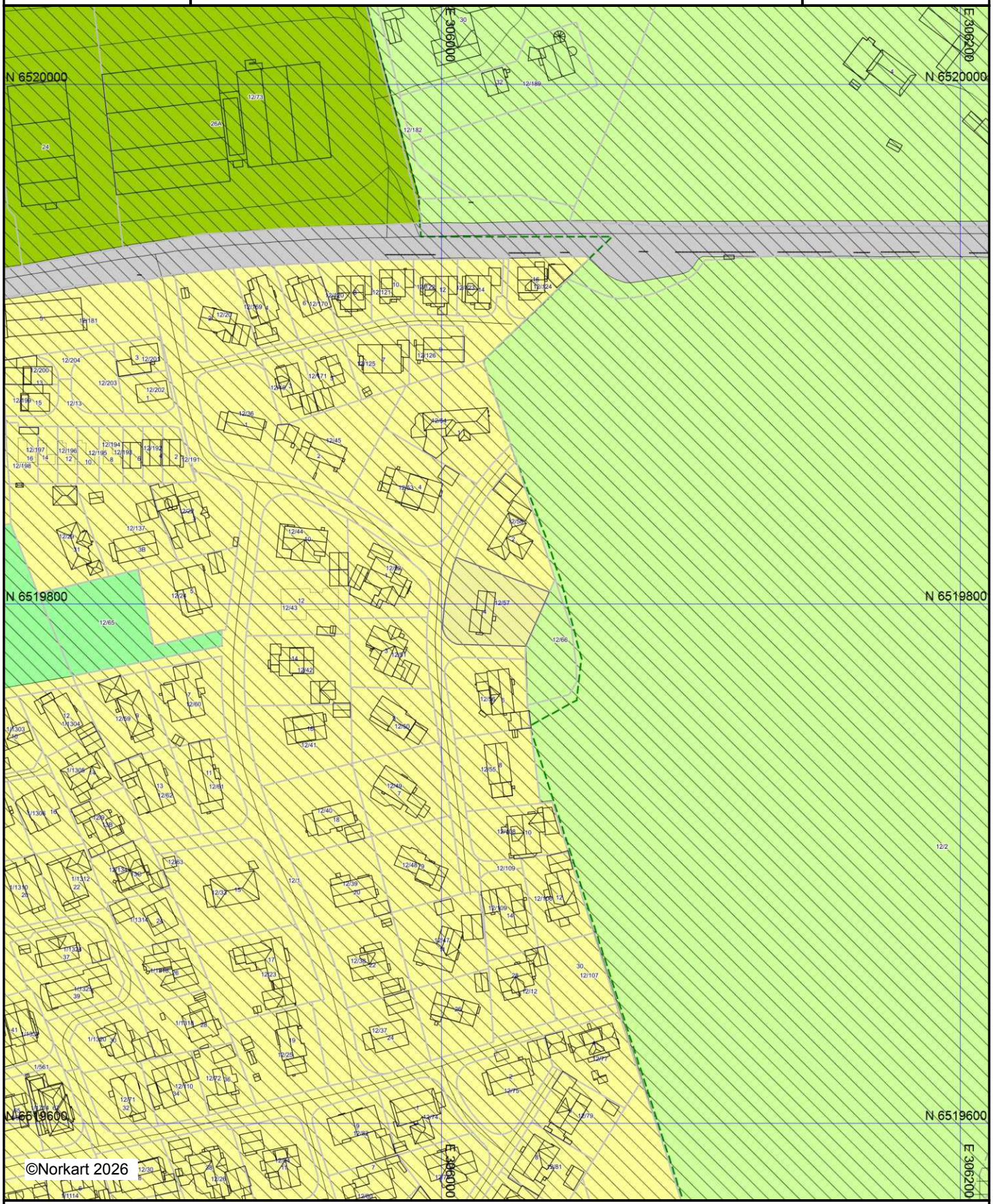
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 12/57
Adresse: Risvegen 4
Dato: 24.06.2026
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
- Idrettsanlegg - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

- Køyreveg - noverande

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

- Park - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o

- LNFR - areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - omsyn VassdragH560
- Bandlegging etter andre lover - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

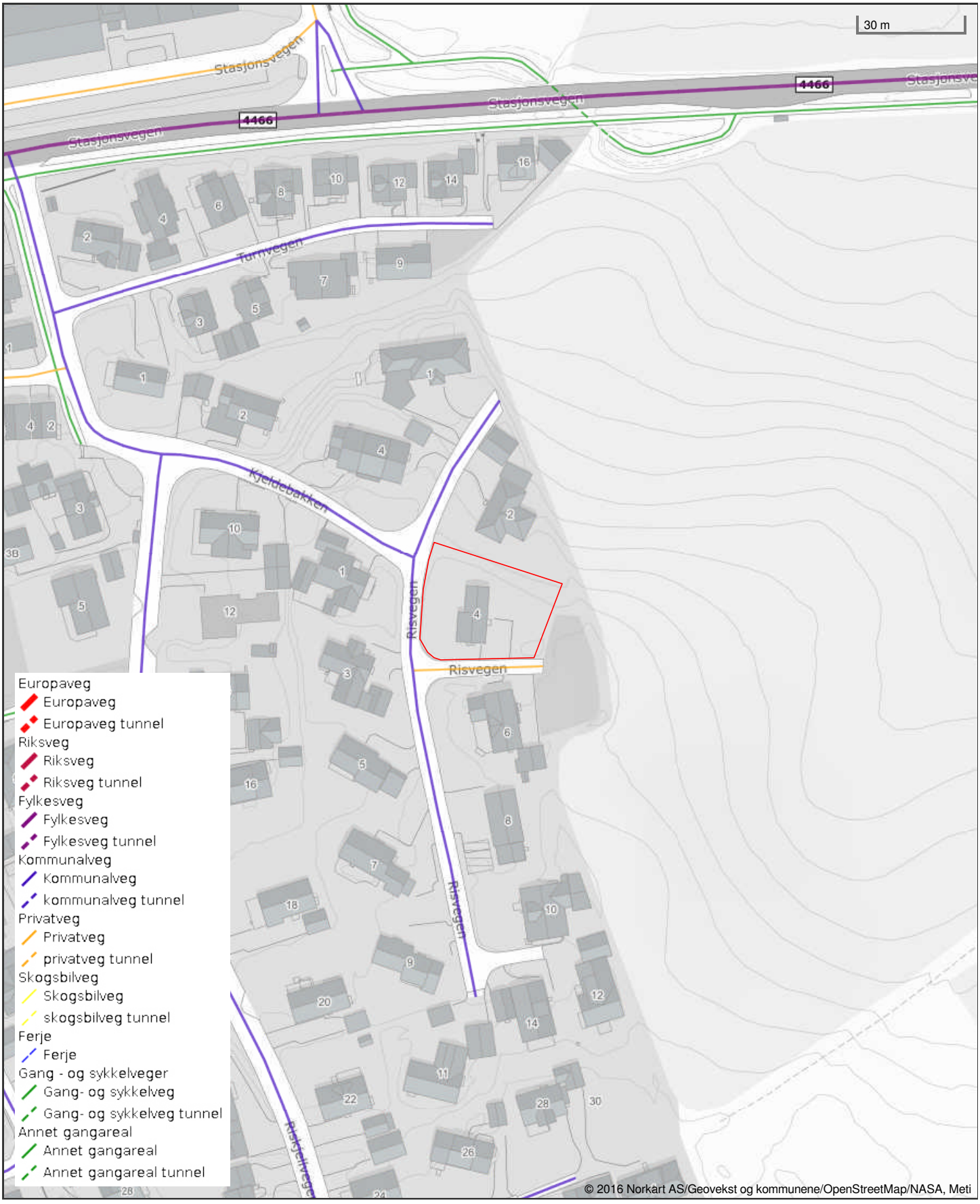
- Faresonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Bandleggingsgrense noverande
- Markagrense
- Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - noverande
- Tilkomstveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - noverande

Utskriftsdato: 24.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 12/57//



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

ambita

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/12/57/0/0

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: 24.6.2026



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: 1120/12/57/0/0

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: 24.6.2026



0 25 50 m

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

Risvegen 4

Nabolaget Kleppe sentrum - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	5 min 2.8 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	7 min 2.2 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 4.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Klepp turnhall Linje 58, 59	3 min 0.3 km
Klepp stasjon Linje L5	6 min 3.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 24.8 km
Stavanger Sola	26 min

BARNEHAGER

Lyngmarka barnehage (0-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km
Markå barnehage (0-5 år) 60 barn	10 min 0.9 km
Kleppe friluftsbarnehage (1-5 år) 81 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Klepp	12 min
Kiwi Klepp	14 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

Jærhagen	18 min
Klepp apotek	13 min
Jærhagen Vinmonopol	18 min

SPORT

Klepphallen	4 min
Klepp Turnhall	4 min
MOVA Klepp	19 min
Jæren SportMed	10 min

«Fint og trygt nabolag!»

— Sitat fra en lokalkjent

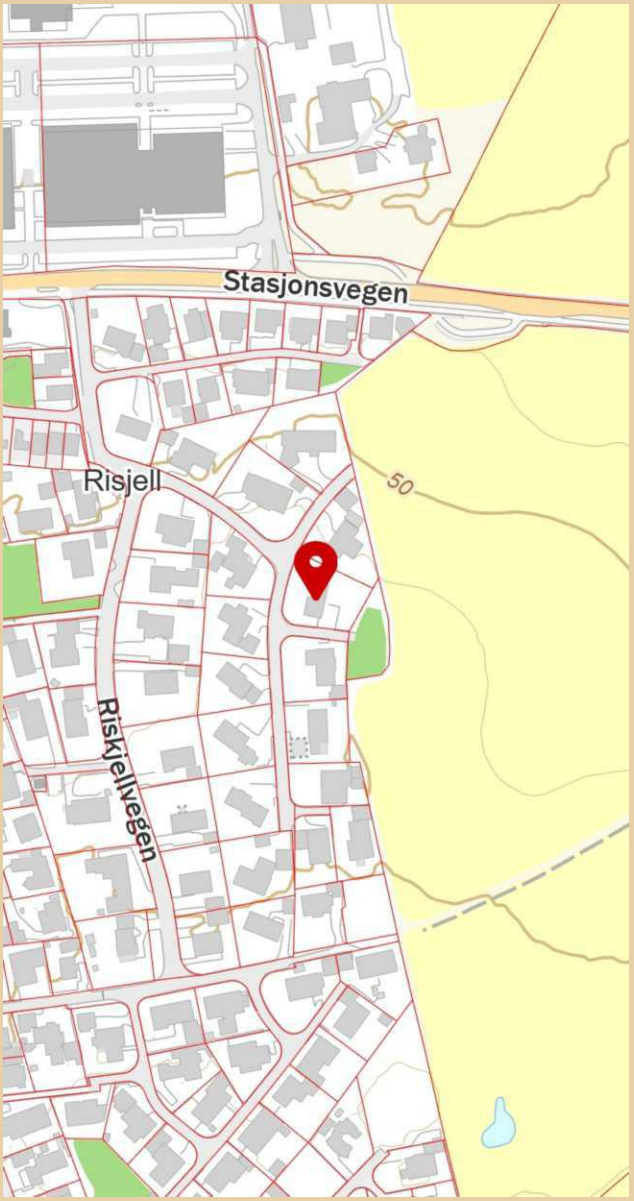
Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Risvegen 4

Nabolaget Kleppe sentrum - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	5 min 2.8 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	7 min 2.2 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 4.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 6.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Meieriplassen	10 min
Klepp Energi Parkering	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Klepp turnhall Linje 58, 59	3 min 0.3 km
Klepp stasjon Linje L5	6 min 3.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 24.8 km
Stavanger Sola	26 min

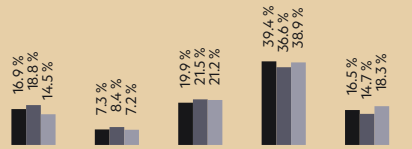
BARNEHAGER

Lyngmarka barnehage (0-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km
Markå barnehage (0-5 år) 60 barn	10 min 0.9 km
Kleppe friluftsbarnehage (1-5 år) 81 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Klepp	12 min
Kiwi Klepp	14 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Kleppe sentrum	1 096	463
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Klepphallen	4 min
Klepp Turnhall	4 min
MOVA Klepp	19 min
Jæren SportMed	10 min

«Fint og trygt nabolag!»

— Sitat fra en lokalkjent

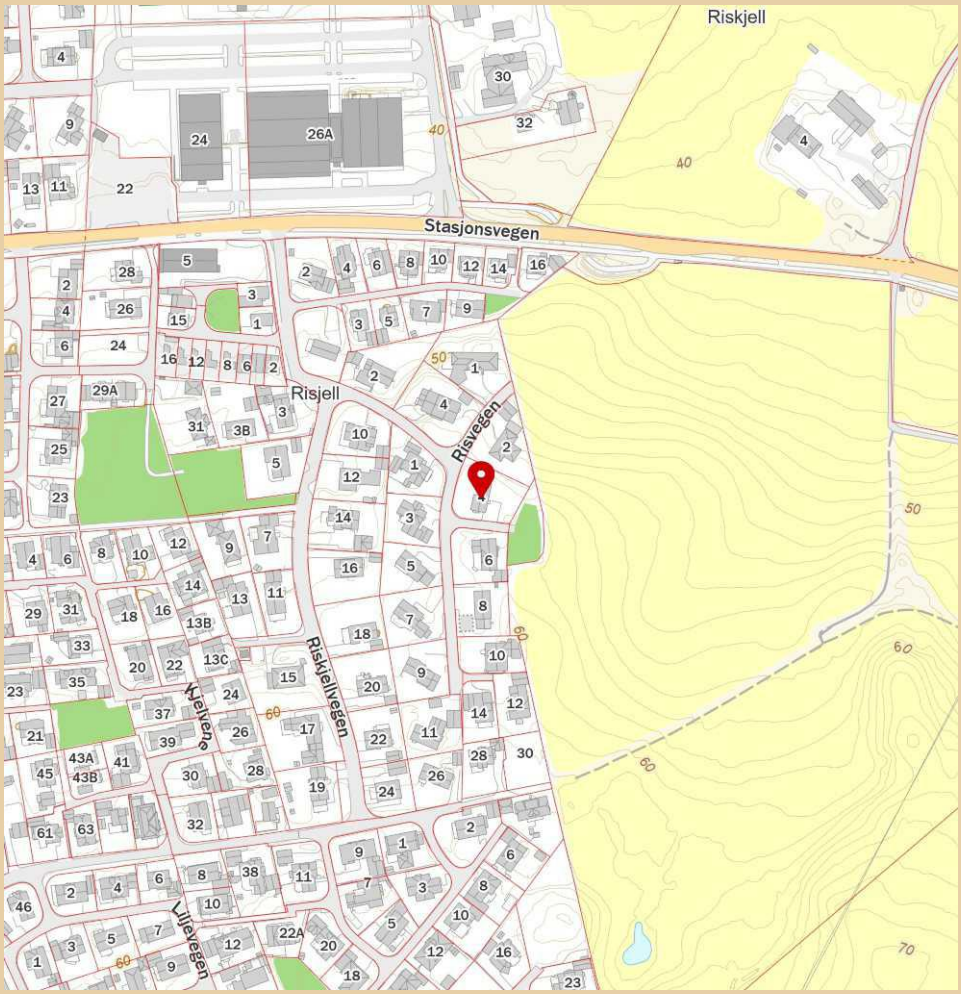
Gateparkering
Lett 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Risvegen 4

Nabolaget Kleppe sentrum - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	5 min 2.8 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	7 min 2.2 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 4.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Klepp turnhall Linje 58, 59	3 min 0.3 km
Klepp stasjon Linje L5	6 min 3.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 24.8 km
Stavanger Sola	26 min

BARNEHAGER

Lyngmarka barnehage (0-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km
Markå barnehage (0-5 år) 60 barn	10 min 0.9 km
Kleppe friluftsbarnehage (1-5 år) 81 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Klepp	12 min
Kiwi Klepp	14 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

Jærhagen	18 min
Klepp apotek	13 min
Jærhagen Vinmonopol	18 min

SPORT

Klepphallen	4 min
Klepp Turnhall	4 min
MOVA Klepp	19 min
Jæren SportMed	10 min

«Fint og trygt nabolag!»

— Sitat fra en lokalkjent

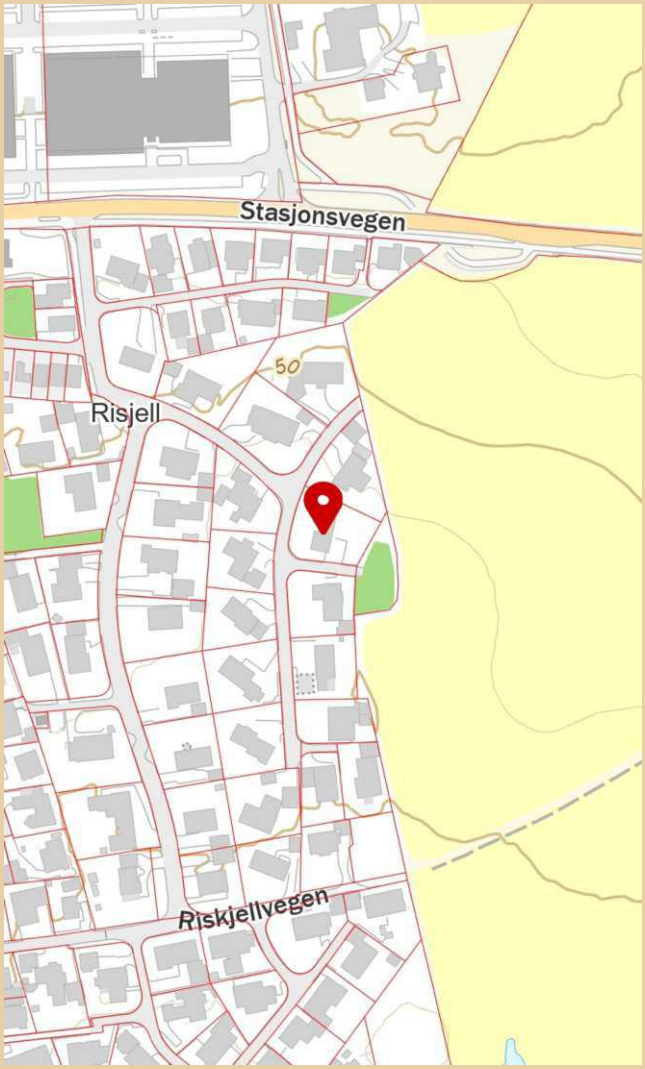
Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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:
Risvegen 4, 4350 Kleppe
Gnr. 12, Bnr. 57, Klepp kommune.

Oppdragsnummer:
310260160

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Stian Løge

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

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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