PRIVATMEGLEREN
JÆREN

LALANDSVEGEN 192

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Eiendomsgrenser

vegstatus

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Lalandsvegen 192
4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1819
BRA:	152 m^2
BRA-i:	141 m^2
Rapportdato:	5.8.2026 (Gyldig til 5.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	7	15	9	0

Sindre Serigstad
Bygningssakkyndig
Jærtakst AS

sindre@jaertakst.no
91848497

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

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.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- vann og fukt er observert, noe som tyder på funksjonssvikt - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling - det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen
Krypkjeller	- tegn til oppfukting - konstatert sopp/råteskade - konstatert fuktskade - tegn på skjevheter, svikt i gulv - begrenset ventilering - det måles kritiske fuktverdier i bjelkelaget
Terrengforhold	- flatt terreng eller fall inn mot boligen - vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren - takvann renner/ledes ikke bort
Vinduer og dører	- uttørkede kittfalser og malingsavskalling - skader med redusert funksjon eller levetid
Yttervegg og fasade	- råteskader i veggkonstruksjonen - flyvehull treskadeinsekter - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning - manglende musetetting i nedkant av kledningen
Etasjeskille og gulv på grunn	-Store skjevheter og høydeforskjeller
Varmtvannsbereder	- Lekkasje fra bereder - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - det er ingen informasjon og ingen synlige tegn til vanntett sjikt på vegger - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	-Ingen ventilasjon

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- gliper/åpninger og skjevheter

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	-slitasje og mosevekst
Takkonstruksjon og loft	- observert spor etter fuktkrevende insekt
Taktekking	- enkelte knekte takstein - enkelte manglende takstein - slitt takstein - mosegrodd - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Kjøkken - Overflater og innredning	-Manglende lekkasjestopper -Noe slitasje på utsatte steder
Avløpsrør	- kloakk ikke luftet over tak -ukjent alder
Vannledninger	-ukjent alder
Skadedyr og fuktkrevende insekter	-Flyvehull treskadeinsekter i treverk
Ventilasjon	-Naturlig ventilasjon -Manglende ventiler i vinduer/yttervegger
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - ujevnt fall med fare for vannansamling
Våtrom: Bad 1. etasje - Ventilasjon	-Manglende tilluft.
Våtrom: Bad 1. etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Innvendige overflater og dører	-noe slitasje/skader

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Dette skyldes alderen på boligen.
Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og avklare status. Dersom vilkårene er til stede, bør det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Takhøyde 1. etasje: Det er ved stikkprøver målt til ca. 2,10m opp til bjelker og ca. 2,30m opp til himling(gulv loft). I kontor er takhøyde målt til ca. 1,95/2,10m.
Dører til soverom på loft har lav høyde, dette fører til at man må bøye seg for å gå gjennom dører og kan føre til støtskader ved bruk. Dører generelt vil kunne ha mindre dimensjoner enn hva som er vanlig idag.

Loft har kun rømning fra intern trapp og ett vindu i soverom sør. Vindu i soverom nord er for lite da midstokk ikke kan tas bort. Det anbefales å montere tilstrekkelig rømningsvindu i soverom nord.

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

Innvendig trapp har ikke håndløper på vegg. Trinn er smale og i sammenheng med manglende håndløper bør trappen brukes med forsiktighet for å unngå fallskader.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.8.2026

Rapportdato
5.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Klepp Kommune**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Målfrid Hannisdal Teigen**

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.

Hentet fra kommunale opplysninger:
«Bygningen er regulert med eksisterende gesimshøgde, takform, etasjetall og hovedstruktur. Vedlikehold/istandsetting skal skje under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, dør- og vindusutforming og materialbruk blir opprettholdt og slik at den historiske og arkitektoniske verdi som knytter seg til anlegget blir bevart. De opprinnelige materialene og konstruksjonene bør i størst mulig grad benyttes. Ved istandsetting skal materialbruk, utseende, form og farge være tilpasset det historiske miljøet, og utførest i samsvar med lokal skikk for den perioden bygget representerer.
Krav om bevaring gjelder også anlegg på tomta, som steingard o.a.
Utforming og plassering av garasje/carport, nye innhegninger, terrasser, mindre uthus eller lignende skal utføres i samråd med antikvarisk myndighet».
Bygningen er SEFRAK registrert.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lalandsvegen 192, 4353 Klepp stasjon**

Kommunenr: **1120** Gårdsnr: **15** Bruksnr: **103** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1819** - Opplyst av selger.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Bolig oppført med grunnmur i lødd stein.
Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak tekket med tegltakstein.
Vinduer og dører i tre.

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)
1. etasje	**105**	**94** Romfordeling: Entré/kjøkken/allrom, bod, stue, bad, vaskerom, spisestue/stue og kontor.	**11** Romfordeling: Skut sør.	**0**	**0**
Loft	**47**	**47** Romfordeling: Stue, soverom 1 og soverom 2.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**152**	**141**	**11**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Skut nord har ikke gangbart gulv og er ikke måleverdig.
Skut sørside er oppmålt, men arealet vil kunne avvike da yttervegg er av lødd stein og takhøyde varierer.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-3

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:

- Vann og fukt er observert, noe som tyder på funksjonssvikt
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen

Oppsummering — **TG-3**

Boligen har grunnmur i lødd stein med krypkjeller på deler og drenering samt fuktsikring er trolig ikke skiftet eller utbedret etter opprinnelig byggeår i 1819. Ut ifra alder vil det trolig ikke være drenering utover naturlig drenering i terreng og heller ikke fuktsikring av grunnmur.
Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt. Med den høye alderen og fravær av dokumentert utbedring må drenering og fuktsikring antas å ha begrenset gjenværende funksjon. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for fortsatt og økende fuktinntrengning som kan medføre fuktskader i konstruksjoner under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring vil normalt kreve graving og reetablering av drenering og fuktsikring, noe som er kostnadskrevende.

Det anbefales å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for videre fuktinntrengning.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur**

Grunn/ringmur med krypkjeller under deler av boligen.
Det er opplyst at det er en brønn under oppvaskmaskin på kjøkkenet, men det er usikkert om denne er fylt igjen.

Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:

- Gliper/åpninger og skjevheter

Beskrivelse:
Grunnmur er av lødd stein, denne har naturlige åpninger/gliper. Det er enkelte stein noe utav posisjon og retningsavvik/skjevheter må påregnes på denne type mur.

Oppsummering TG-2

Grunnmur er oppført som ringmur i lødd stein, med krypkjeller under deler av boligen. Byggegrunnen er ukjent. Det er registrert naturlige åpninger og gliper i muren, enkelte stein noe ute av posisjon samt retningsavvik og skjevheter, noe som må påregnes for denne type mur og for boligens alder. Uten oppfølging og vedlikehold kan slike avvik over tid utvikle seg videre, og det anbefales å holde muren under observasjon.

Fundamenteringens utførelse og stedlige grunnforhold er ukjent. Eldre grunnmurer av denne typen kan være fundamentert direkte på stedlige masser og kan ha begrenset sikring mot bevegelser, fukt og frost sammenlignet med moderne konstruksjoner. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til grunnmurens stabilitet, bæreevne og risiko for setninger eller bevegelser

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.
Kjøper må påregne at eventuelt vedlikehold eller utbedring av grunnmur og fundamentering kan bli nødvendig, og at arbeid kan kreve bruk av tradisjonelle materialer og metoder grunnet byggets status som kulturminne.
Lokal utbedring må utføres.

6.3 Krypkjeller TG-3



Råte søyle som er montert på gulv



Insekter som er tegn på fuktig miljø

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

Det er krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i gulv og åpning fremside av boligen.

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? **Ja**

Observerte avvik:
- Tegn til oppfukting

Er det synlig sopp/råteskader på overflater? **Ja**

Observerte avvik:
- Konstatert sopp/råteskade

Beskrivelse:
Det er registrert sopp- og/eller råteskader på overflater eller konstruksjoner. Forholdet vurderes å gi redusert kvalitet og bestandighet i materialene.

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? **Ja**

Observerte avvik:
- Konstatert fuktskade
- Tegn på skjevheter, svikt i gulv

Beskrivelse:
Det er registrert råteskader i bjelkelaget, og det er målt høyt fuktinnhold i treverk. Forholdet indikerer vedvarende fuktbelastning, hvor fuktig luft og/eller fukttransport fra grunnen gir oppfukting av konstruksjonen og begrensede uttørkingsforhold.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? **Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset ventilering
- Det måles kritiske fuktverdier i bjelkelaget



Flyvehull treskadeinsekter



Fuktig treverk i store deler av etasjeskille





Treverk i terreng

Oppsummering TG-3

Det er krypkjeller under deler av boligen, med adkomst via luke i gulv og åpning på fremsiden.
Det er registrert synlig fukt i kryprommet, sopp- og/eller råteskader på overflater samt råteskader i bjelkelaget med målt høyt fuktinnhold i treverket og høy luftfuktighet.
Videre er det symptomer på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren. Forholdene indikerer vedvarende fuktbelastning med oppfukting fra fuktig luft og/eller fukttransport fra grunnen, og begrensede uttørkingsforhold. Det er ikke dampsperre på gulv.
Dette gir redusert kvalitet og bestandighet i materialene, og skadene vil kunne utvikle seg videre og svekke bæreevnen i gulvkonstruksjonen dersom det ikke utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelser av for kartlegging av skadeomfang og utbedring.
Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter og andre insekter som tyder på fuktig miljø.
Treverk er montert i mur/stein, dette øker fuktbelastningen og fører over tid til råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en omfattende rehabilitering av krypkjelleren. Alt sopp- og råteskadet materiale bør fjernes og erstattes med nye konstruksjoner. Samtidig må årsaken til fuktbelastningen utbedres, og krypkjelleren bygges opp på en måte som gir varig beskyttelse mot fukt og reduserer risikoen for nye sopp-, råte- og fuktskader.

Det er registrert skader i etasjeskillet som kan påvirke bæreevne og sikkerhet. Det anbefales snarlig nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringstiltak.

Flygehullene bør undersøkes av fagperson med kompetanse på skadedyr eller treverk for å avgjøre hvilke områder som er berørt, om angrepet er aktivt, og om det er behov for behandling eller utskifting. Tiltak mot treskadeinsekter bør først bestemmes etter at art, aktivitet og skadeomfang er nærmere avklart.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.4 Terrengforhold TG-3

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

Observerte avvik:

- Flatt terreng eller fall inn mot boligen
- Vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren

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

Observerte avvik:
- Takvann renner/ledes ikke bort

Oppsummering **TG-3**

Terrenget rundt boligen er ikke tilstrekkelig opparbeidet for å lede overflatevann bort fra bygningen, og det registreres tilsig av overflatevann mot grunnmuren. Bortledning av takvann vurderes som mangelfull. Slike forhold øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og fundamenter, med fare for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å sikre fall bort fra bygningen og kontrollert bortledning av både overflate- og takvann.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.5 Vinduer og dører TG-3



Gammelt takvindu med korrosjon i karmer



Gammelt vindu i krypkjeller med skader.

Beskrivelse

Vinduer og dører i tre.

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

Vinduer og dører er i hovedsak byttet i senere tid.

Er det påvist punkterte glass?	**Ikke kontrollert**

Boligen har ikke isolerglass, men koblede glass. Disse er ikke tette/fylte med gass, inntrenging av luft/noe misfarging mellom glass vil være påregnelig.

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

Observerte avvik:
- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling
- Skader med redusert funksjon eller levetid

Beskrivelse:
Forholdene gjelder i hovedsak vindu i kjeller og takvindu. Vinduer loft mot nord er også av eldre dato med noe slitasje.

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

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ikke kontrollert**

Vinduer har ikke isolerglass.

Oppsummering **TG-3**

Vinduer og dører er i tre og er i hovedsak byttet i senere tid. Boligen har ikke isolerglass, men koblede glass som ikke er tette/gassfylte, og noe inntrenging av luft og misfarging mellom glassene må påregnes. Det er påvist værslitte karmer, fukt- og råteskader, i hovedsak ved vindu i kjeller og takvindu, og vinduer på loft mot nord er av eldre dato med noe slitasje.

Vinduer generelt fremstår i normal stand ut ifra alder, med noe uttørking på kittfalser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom vinduene med påviste skader ikke utbedres eller skiftes, vil skadeomfanget kunne øke over tid, og det anbefales utbedring/utskifting av de aktuelle vinduene.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

6.6 Yttervegg og fasade TG-3



Råteskader i yttervegg i skut nord



Ustabil fundamentering av yttervegg til skut.



Flyvehull treskadeinsekter

Type veggkonstruksjon:	**Tømmerkonstruksjon, Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning, Tømmer (laftet vegg)**

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

Det er foretatt utskiftinger av kledning etter byggeåret(ukjent alder) og lokale utskiftinger etter dette.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader? **Ja**

Observerte avvik:
- Råteskader i veggkonstruksjonen
- Flyvehull treskadeinsekter

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? **Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

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

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering **TG-3**

Ytterveggene er oppført i tømmer- og trekonstruksjon med liggende trekledning, kledning er skiftet ut etter byggeåret med lokale utskiftinger i senere tid. Det er observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasaden, noe som gir tilstandsgrad 3. Videre er det registrert liten eller ingen lufting bak kledningen samt manglende musetetting i nedkant, som begge gir tilstandsgrad 2. Manglende lufting reduserer kledningens uttørkingsevne og øker faren for fukt- og råteskader over tid, mens manglende musetetting gir risiko for inntrengning av skadedyr. Registrerte fuktskader bør undersøkes nærmere med tanke på omfang og årsak, og utbedring anbefales for å unngå ytterligere skadeutvikling i konstruksjonen.
Det er også registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverk på yttervegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skadet kledning og fukt- eller råteskadet treverk bør skiftes når omfanget er avklart.
Luftingen bak kledningen bør kontrolleres langs fasadene, særlig ved nedkant, hjørner, åpninger og andre avslutninger, og utbedres slik at konstruksjonen får tilfredsstillende uttørking.
Det bør etableres egnet musetetting i nedkant av kledningen uten at nødvendig lufting blokkeres.
Flygehullene bør undersøkes av fagperson med kompetanse på skadedyr eller treverk for å avgjøre hvilke områder som er berørt, om angrepet er aktivt, og om det er behov for behandling eller utskifting. Tiltak mot treskadeinsekter bør først bestemmes etter at art, aktivitet og skadeomfang er nærmere avklart.



Råteskader vindski



Råteskade kledning



Råteskade kledning

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Oppgitt kostnadsnivå må anses som veiledende da endelig skadeomfang og nødvendige tiltak først kan avklares etter nærmere undersøkelser og eventuell åpning av konstruksjoner.

6.7 Skorstein over tak

TG-2



Inspisert fra:	Fra bakken
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Ikke kontrollert

Skorstein er inspisert fra bakkenivå.

Oppsummering TG-2

Det er tegn til slitasje og mosevekst på skorsteiner. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer rundt skorsteiner innvendig, men noe saltutslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta rengjøring av fuger/murstein, reparere fuger med skader, skifte ut bly rundt piper og foreta en impregnering av pipene. Pipehatter anbefales også montert for å hindre inndrev av regn/snø.

6.8 Takkonstruksjon og loft — TG-2



Flyvehull treskadeinsekter



Flyvehull treskadeinsekter

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**

Loft er innredet(kledd) i ett soverom, med åpen konstruksjon på resterende loft.

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

Det er foretatt arbeider etter byggeåret, men omfang/tidspunkt er ukjent.

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**

Det er registrert lokal nedbøyning i takflaten. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med byggeårets konstruksjonsprinsipper, hvor det ofte ble benyttet mindre dimensjoner enn i dagens løsninger og dette er påregnelig normalt.

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

Innredet del lar ikke eventuell lufting kontrolleres uten større inngrep.
Ved innredning av loft må lufting hensyntas.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Observert spor etter fuktkrevende insekt

Beskrivelse:
Det er registrert tydelige tegn til aktivitet fra treskadeinsekter i konstruksjonen.

Oppsummering — **TG-2**

Takkonstruksjonen er et saltak med delvis innredet loft der ett soverom er kledd, mens resterende loft har åpen konstruksjon.
Det er registrert tydelige tegn til aktivitet fra treskadeinsekter i konstruksjonen. Slik aktivitet kan over tid svekke bærende trevirke dersom det ikke undersøkes nærmere og eventuelt utbedres. Det er også observert lokal nedbøyning i takflaten, som vurderes å ha sammenheng med byggeårets konstruksjonsprinsipper og mindre dimensjoner, og anses som påregnelig normalt for byggeåret. Innredet del gir ikke mulighet til å kontrollere lufting uten større inngrep, og lufting må hensyntas ved eventuell videre innredning. Det anbefales nærmere undersøkelse av treskadeinsektene for å avklare omfang og behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Flyvehullene bør undersøkes av fagperson med kompetanse på skadedyr eller treverk for å avgjøre hvilke områder som er berørt, om angrepet er aktivt, og om det er behov for behandling eller utskifting. Tiltak mot treskadeinsekter bør først bestemmes etter at art, aktivitet og skadeomfang er nærmere avklart.



Det er ikke undertak i skuter



Manglende/knekt stein



Slitasje/mose

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Teglstein**
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.
Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes.

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

Observerte avvik:

- Enkelte knekte takstein
- Enkelte manglende takstein
- Slitt takstein
- Mosegrodd

Beskrivelse:
Det er registrert skader på takstein i form av slitasje, knekte, løse og manglende steiner, noe som kan redusere takets tetthet og funksjon.

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

Boligen har saltak tekket med tegltakstein. Taktekkingen og undertaket har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og det er registrert skader på taksteinen i form av slitasje, knekte, løse og manglende steiner. Slike forhold kan redusere takets tetthet og over tid gi lekkasjer, som igjen kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes. Inspeksjonen er utført fra bakken av sikkerhetshensyn, og vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet slik at skjulte eller lokale skader ikke kan utelukkes. Skuter har ikke undertak og kun takstein montert direkte på lekter, det vil være påregnelig med inndrev av regn/snø og trekk. Lagring av organiske materialer anbefales ikke.

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. Det anbefales å foreta lokale utbedringer på kort sikt(skifte ut skadede og manglende takstein).
Undertak på skuter anbefales montert ved fremtidig oppgraderinger, for å bedre kunne utnytte arealet til lagring o.l.
Det anbefales planlegging for framtidige utbedringer/utskifting av undertak som følge av alder og slitasje.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-3



Høydeforskjell



Høydeforskjell



Snublefare i begge soverom med avstivere langs gulv.

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

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

1. etasje:
Spisestue/stue – 45mm
Stue - 40mm
2. etasje:
Soverom 1 - 70mm
Soverom 2 - 50mm

Det er målt nivåforskjell mellom rom på loft på 80 og 300 mm. Høydeforskjellene er på soverom nord.

Oppsummering TG-3

Etasjeskille er utført som trebjelkelag. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, som viser høydeforskjeller mellom høyeste og laveste punkt på 40–45 mm i 1. etasje og 50–70 mm i 2. etasje. På loft er det målt nivåforskjeller mellom rom på henholdsvis 80 og 300 mm ved soverom nord. De registrerte skjevhetene er betydelige, noe som er påregnelig for boligens alder. Nærmere undersøkelser av årsak og eventuelle tiltak for oppretting må påregnes dersom skjevhetene ønskes utbedret.

Det er avstivere på gulv i soverommene på loft med snublefare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene kan være redusert komfort, økt slitasje på gulv og risiko for skader på konstruksjonen over tid.

Det anbefales likevel å vurdere lokale utbedringstiltak for å forbedre planhet og brukskvalitet, eksempelvis avretting av underlag eller tilpasning ved legging av nytt gulv. Ved utskifting av overflater bør det påregnes behov for oppretting for å oppnå tilfredsstillende resultat. Mindre skjevheter kan aksepteres dersom de ikke påvirker funksjon i vesentlig grad.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

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

Teglsteinpiper med rør på innsiden.

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har teglsteinspipe med innvendige rør. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år.

6.12 Kjøkken TG-2





Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i tre og benkeplate i tre. Innredning fremstår i generelt normal stand ut ifra alder, med noe merker/slitasje på utsatte steder.
Det er ikke montert lekkasjestopper på gulv.

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

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre og benkeplate i tre. Innredningen fremstår i generelt normal stand ut ifra alder, med noe merker og slitasje på utsatte steder. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Det er ikke montert lekkasjestopper på gulv, noe som innebærer at en eventuell vannlekkasje ikke vil bli automatisk stoppet, med økt risiko for følgeskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjestopper anbefales montert for optimal fuktsikring.
Mindre vedlikehold må påregnes.

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

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.13 Lovlighet / HMS

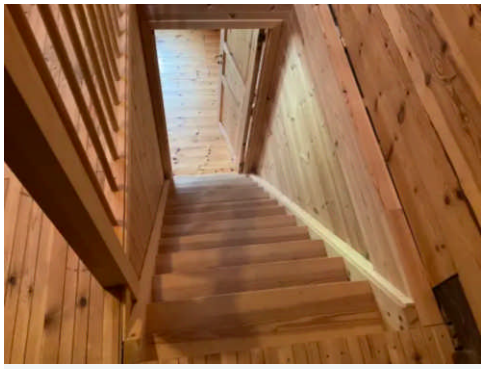


Lav høyde dører loft

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

Det foreligger ikke tegninger på boligen grunnet boligens alder. Eventuell samsvar mellom dagens bruk og tegninger lar seg ikke kontrollere.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**



Trapp

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Dette skyldes alderen på boligen.
Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og avklare status. Dersom vilkårene er til stede, bør det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Takhøyde 1. etasje: Det er ved stikkprøver målt til ca. 2,10m opp til bjelker og ca. 2,30m opp til himling(gulv loft). I kontor er takhøyde målt til ca. 1,95/2,10m.
Dører til soverom på loft har lav høyde, dette fører til at man må bøye seg for å gå gjennom dører og kan føre til støtskader ved bruk. Dører generelt vil kunne ha mindre dimensjoner enn hva som er vanlig idag.

Loft har kun rømning fra intern trapp og ett vindu i soverom sør. Vindu i soverom nord er for lite da midstokk ikke kan tas bort. Det anbefales å montere tilstrekkelig rømningsvindu i soverom nord.

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

Innvendig trapp har ikke håndløper på vegg. Trinn er smale og i sammenheng med manglende håndløper bør trappen brukes med forsiktighet for å unngå fallskader.

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

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

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

6.14 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Avløpsrør er montert etter byggeåret årstall er ukjent.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kloakk ikke luftet over tak

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**

Avløpsrør er montert etter byggeåret årstall er ukjent. Alderskriterium for avløpsrør er 25-67 år avhengig av materialtype.

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast og er montert etter boligens byggeår, men installasjonsåret er ukjent. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested ved befaringen. Det er imidlertid registrert manglende lufting av avløpsanlegget over tak. Manglende lufting kan medføre risiko for tilbakeslag av lukt og uttømming av vannlåser, samt redusert avløpskapasitet. Ettersom monteringsåret er ukjent, foreligger det usikkerhet knyttet til rørenes gjenværende levetid, da alderskriteriet for avløpsrør er 25–67 år avhengig av materialtype.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Når kloakk ikke er luftet over tak, kan det oppstå undertrykk i avløpssystemet. Dette kan medføre at vannlåser suges tomme, noe som kan føre til luktproblemer og tilsig av kloakkgasser inn i boligen. Over tid kan dette påvirke bokomfort og inneklima negativt. Det kan også føre til redusert funksjon i avløpssystemet.

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

6.15 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vann er montert inn etter byggeåret, men årstall er ikke kjent.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran lar seg bevege.

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

Vannrør er av ukjent alder. Alderskriterium for TG 2 iht. NS3600 er 33 år for kobberrør og 40 år for utvendige plastrør.

Oppsummering **TG-2**

Vannledninger er utført i kobber og er montert inn etter byggeåret, men installasjonsåret er ikke kjent. Da rørenes alder er ukjent, kan det ikke bekreftes at anlegget er innenfor forventet levetid, og alderskriteriet for TG 2 etter NS 3600 er 33 år for kobberrør. På grunn av usikkerheten om alder må det påregnes at rørene kan nærme seg slutten av forventet levetid, med tilhørende risiko for lekkasjer og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av installasjonen. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres av kvalifisert fagperson.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av alder og slitasje på rørene.

6.16 Elektrisk

Beskrivelse

Elektrisk anlegg montert etter byggeåret, alder ukjent.

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

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

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

Oppsummering

Det elektriske anlegget er montert etter byggeåret, men alder er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og lovmessighet ikke lar seg vurdere fullt ut, og det anbefales at kvalifisert elektrofaglig personell kontrollerer anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.17 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-2

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

Oppsummering TG-2

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i etasjeskillere, yttervegger, dører/overflater og takkonstruksjon. Omfattende angrep fra treborende insekter kan medføre betydelig svekkelse av trekonstruksjoner. Forholdet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og medføre behov for omfattende utbedringer. Det vil være påregnelig med treskadeinsekter i skjulte deler av konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Flyvehullene bør undersøkes av fagperson med kompetanse på skadedyr eller treverk for å avgjøre hvilke områder som er berørt, om angrepet er aktivt, og om det er behov for behandling eller utskifting. Tiltak mot treskadeinsekter bør først bestemmes etter at art, aktivitet og skadeomfang er nærmere avklart.

6.18 Varmtvannsbereder TG-3



Lekkasje

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2006**
Størrelse	**ca. 116 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasje fra bereder

Beskrivelse:
Det er lekkasje fra blandeventil på bereder.

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering TG-3

Varmtvannsbereder fra 2006 på ca. 116 liter er plassert på gulv i vaskerom. Det er registrert lekkasje fra blandeventil på bereder.
Berederen har en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjen bør utbedres, og med bakgrunn i berederens alder må det påregnes utskifting i nær fremtid. Vann- og fuktskader kan oppstå dersom forholdet ikke følges opp.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.19 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	Annet

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året. Boligen har ikke ventiler i vinduer eller i yttervegger, med unntak av en vifte i vegg i bad og kjøkkenventilator.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon der luftutskiftingen skjer ved hjelp av naturlige trykk- og temperaturforskjeller, og ventilasjonseffekten vil derfor variere gjennom året avhengig av vær, temperaturforskjeller og bruksmønster. Det er ikke montert ventiler i vinduer eller yttervegger, med unntak av avtrekksvifte i vegg på bad samt kjøkkenventilator. Manglende tilluftsventiler kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for fukt- og luftkvalitetsproblemer, særlig i rom med høy fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

6.20 Våtrom: Bad 1. etasje — TG-3

Generell beskrivelse

Fliser på gulv. Trepanel på vegger. Trebjelker/panel på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad er oppført i senere tid, ukjent alder.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Annet

Trepaneler.

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

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Baderommet har veggoverflater i trepaneler. Trepaneler er ikke en anbefalt overflate på våtromsvegger og gir begrenset motstand mot fukt over tid.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei

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

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Ujevnt fall med fare for vannansamling

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

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet på badet har flisbelagt overflate.
Det er påvist avvik i fallforholdet mot sluk i dusjsonen. Utilstrekkelig fall medfører risiko for at vann blir stående på gulvet og ikke ledes tilfredsstillende mot sluk, noe som over tid kan øke belastningen på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Redusert tilkomst grunnet dusjkabinett.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

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

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

Observerte avvik:
- Det er ingen informasjon og ingen synlige tegn til vanntett sjikt

Beskrivelse:
Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om utførelse av vanntett sjikt (membran) på vegger. Ved befaringen ble det heller ikke registrert synlige forhold som bekrefter at vanntett sjikt er etablert.

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

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

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

Badet har sluk i plast og smøremembran under flis med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om utførelse av vanntett sjikt på vegger, og det ble ikke registrert synlige forhold ved befaringen som bekrefter at slikt sjikt er etablert. Videre er det avvik på kravet til minimum 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Tettesjiktet har også nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Manglende dokumentasjon, utilstrekkelig terskelhøyde og membranens alder gir samlet økt risiko for at fukt kan trenge ut i tilstøtende konstruksjoner og medføre fuktskader. Tilstanden bør følges opp, og utbedring eller nærmere undersøkelser bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det er ikke membran/tettesjikt på vegger i våtsoner, dette vil føre til fuktskader ved normal bruk, tettesjikt må etableres på vegger/gjennomføringer. Det er montert dusjkabinett som midlertidig tiltak.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Kostnadsestimat er satt ut ifra å etablere tilstrekkelig tettesjikt på vegger i våtsoner.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant og klosett. Det er ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning.

Ventilasjon

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

Vifte er hygrometerstyrt(starter ved en viss luftfuktighet) og er ikke funksjonstestet.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

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

Vegger er av tømmer og hulltaking lar seg ikke utføre.

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

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

Det er utført fuktsøk med indikasjonsmåling på våtrommet uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier verken inne på våtrommet eller fra tilstøtende rom. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da veggene er av tømmer og slik prøvetaking ikke lar seg gjennomføre. Konstruksjonens skjulte tilstand kan derfor ikke bekreftes fullt ut gjennom destruktive undersøkelser.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon TG-2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid ved etablering eller oppgradering av våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at arbeidene er fagmessig utført eller utført av kvalifiserte håndverkere, og at eventuelle membran- og tettesjikt er korrekt anlagt. Dette medfører en usikkerhet knyttet til rommets faktiske tilstand og gjenstående levetid.

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.

6.21 Våtrom: Vaskerom TG-3



Generell beskrivelse

Fliser på gulv. Trepaneler på vegger. Trebjelker/panel på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vaskerom er oppført i senere tid, ukjent alder.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Annet

Trepaneler

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

Oppsummering overflate vegg/himling TG-1

Baderommets vegger har overflater av trepaneler.

Overflate gulv

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

Oppsummering overflate gulv TG-1

Gulvet har flisbelagt overflate. Rommet er et vaskerom uten dusj, og fallforhold mot sluk i dusjsone er derfor ikke vurdert. Det er ikke fare for at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Beskrivelse:
Sluk er plassert under vaskemaskin.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

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

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

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-2

Baderommet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og sluk i plast. Sluket er plassert under vaskemaskin, noe som gir manglende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er registrert avvik på kravet til minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel, noe som øker risikoen for at vann kan trenge ut av våtsonen. Tettesjiktet har videre nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Det er ikke påvist synlige skader eller feil i tettesjiktet på befaringstidspunktet, men samlet gir forholdene økt sannsynlighet for fuktskader over tid dersom de ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Opplegg vaskemaskin, stoppekran, vannmåler og bereder.

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

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

I rommet er det opplegg for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler og bereder. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og det er ikke innebygd sisterne til klosett.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Ingen ventilasjon

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ikke kontrollert

Ingen ventilasjon.

Oppsummering ventilasjon	TG-3

Badet har ingen mekanisk eller egen ventilasjon. Manglende ventilasjon gir økt risiko for fuktopphopning, kondens og påfølgende skader på overflater og konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon i våtrommet.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Alle vegger er av tømmer og hulltaking lar seg ikke utføre.

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

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

Det er utført fuktsøk med fuktindikator på våtrommet uten at det ble registrert forhøyede verdier eller tegn til fukt fra tilstøtende rom. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da alle vegger er av tømmer og slik prøvetaking ikke lar seg gjennomføre. Manglende mulighet for hulltaking innebærer at eventuelle skjulte fuktforhold i konstruksjonen ikke kan bekreftes eller avkreftes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid ved badet. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke kan verifiseres om membran, sluk og øvrig våtromsarbeid er fagmessig utført av kvalifisert håndverker. Forholdet gir usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og eventuelle skjulte feil.

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.

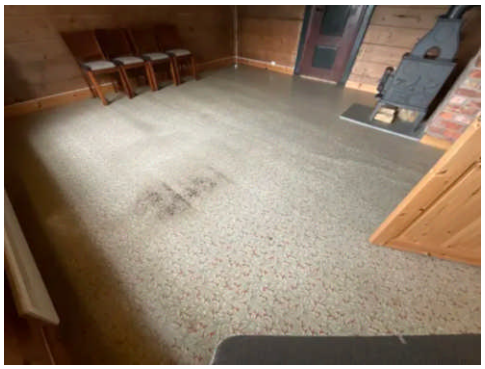
6.22 Innvendige overflater og dører

TG-2









Beskrivelse

1. etasje: Steinheller, tregulv og belegg på gulv. Trepanel/tømmer på vegger. Trepanel/bjelker på tak.
Loft: Tregulv på gulv. Tømmer/trepaneler på vegger. Trepaneler/bjelker på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med noe oppgraderinger og vedlikehold.
Flyvehullene bør undersøkes av fagperson med kompetanse på skadedyr eller treverk for å avgjøre hvilke områder som er berørt, om angrepet er aktivt, og om det er behov for behandling eller utskifting. Tiltak mot treskadeinsekter bør først bestemmes etter at art, aktivitet og skadeomfang er nærmere avklart.

6.23 Øvrig

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1819, er registrert i SEFRAK-registeret som kulturminne. Som følge av bygningens alder må det påregnes avvik fra moderne byggeskikk, dagens krav og vanlig utførelse i nyere boliger. Det er registrert skjevheter og retningsavvik i bygningen. Slike forhold kan være alders- og konstruksjonsrelaterte, men kan også skyldes tidligere bevegelser eller setninger. Omfang, utvikling og eventuell betydning for konstruksjonens stabilitet er ikke avklart gjennom de oppgitte undersøkelsene. kulturminnestatusen kan legge begrensninger på hvilke endringer og utbedringer som kan gjennomføres, og aktuelle tiltak bør derfor avklares med kulturminnemyndighetene før arbeid igangsettes. Kjøper må påregne at vedlikehold og utbedringer kan kreve tradisjonelle materialer og metoder, samt medføre høyere kostnader enn for en nyere bolig.

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

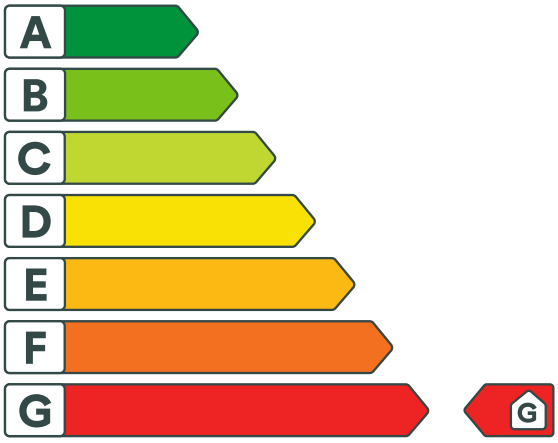
- Forstøtningsmur
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Renner og nedløp
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Lalandsvegen 192, 4353 KLEPP STASJON**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329913**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171674999**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **103**
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 **1819**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **141,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **141,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **508,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **454,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **68 433 kWh**

Lalandsvegen 192, 4353 KLEPP STASJON

Detaljering

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

Lalandsvegen 192, 4353 KLEPP STASJON

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260164
Addresse	Lalandsvegen 192		
Postnr.	4353	Sted	KLEPP STASJON
Selgers navn	Målfrid Hannisdal Teigen		
Selgers navn	KLEPP KOMMUNE		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Torild Lende Fjermestad

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Huset har vore i kommunal eige sidan 1999. Det har vore nytta til utleige og kulturføremål.

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

Dato 02.07.2026

Signert av *Målfrid Hannisdal Teigen*

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Klepp kommune
Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe
Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 02.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Klepp kommune

Kommunenr.	1120	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	103	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lalandsvegen 192, 4353 KLEPP STASJON								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 181 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 1 181 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4200
Navn	Jærhus på Laland, gnr 15, bnr 103
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/32/4_20.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 180 m^2 **Formål** Bevaring av bygninger
	Delareal 1 180 m^2 **Formål** Boliger

Klepp kommune
TEKNISK ETAT

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 97 50

Saksnr	*Løpenr*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksh*	*Dykkar ref*
02/00296-017	013239/02	L12	TEK/TEK/RSB	

REGULERINGSFØRESEGNER FOR JÆRHUS GNR 15, BNR 103, LALAND

§ 1: Føremål

Arealet innafor plangrensa er regulert til bustad og spesialområde bevaring av bygningar.

§ 2: Bevaring

Bygningen er regulert med eksisterande gesimshøgde, takform, etasjetal og hovudstruktur.

Vedlikehald/istandsetjing skal skje under forutsetning av at målestokk, takform, fasadar, dør- og vindaugsutforming og materialbruk vert oppretthalde og slik at den historiske og arkitektoniske verdi som knyter seg til anlegget vert bevart. Dei opprinnelege materialane og konstruksjonane bør i størst mogleg grad nyttast. Ved istandsetjing skal materialbruk, utsjånad, form og farge vere tilpassa det historiske miljøet, og utførast i samsvar med lokal skikk for den perioden bygget representerer.

Krav om bevaring gjeld også anlegg på tomta, som steingard o.a.

Utforming og plassering av garasje/carport, nye innhegningar, terrassar, mindre uthus eller liknande skal utførast i samråd med antikvarisk myndigheit.

Kleppe, 02.04.
justert 07.08.02

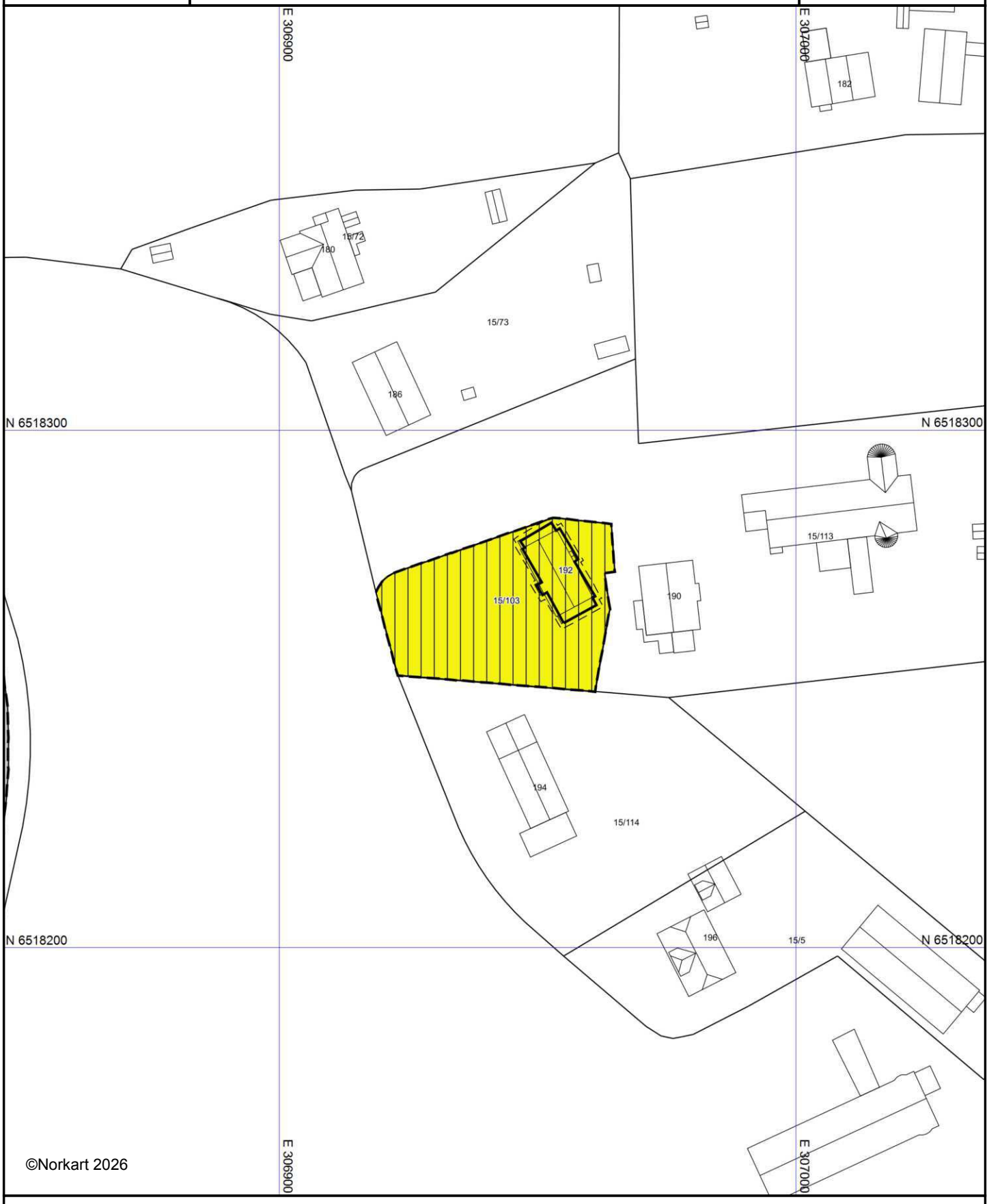
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 15/103
Adresse: Lalandsvegen 192
Dato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

Bevaring av bygningar

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

Køyreveg

Gang-/sykkelveg

Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsformå

LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)

Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

Sikringssonegrense

Føresegnsgrense - Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Formålsgrense

Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast

Byggjegrense

Frisiktslinje

Regulert parkeringsfelt

Målelinje/ avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift breidde

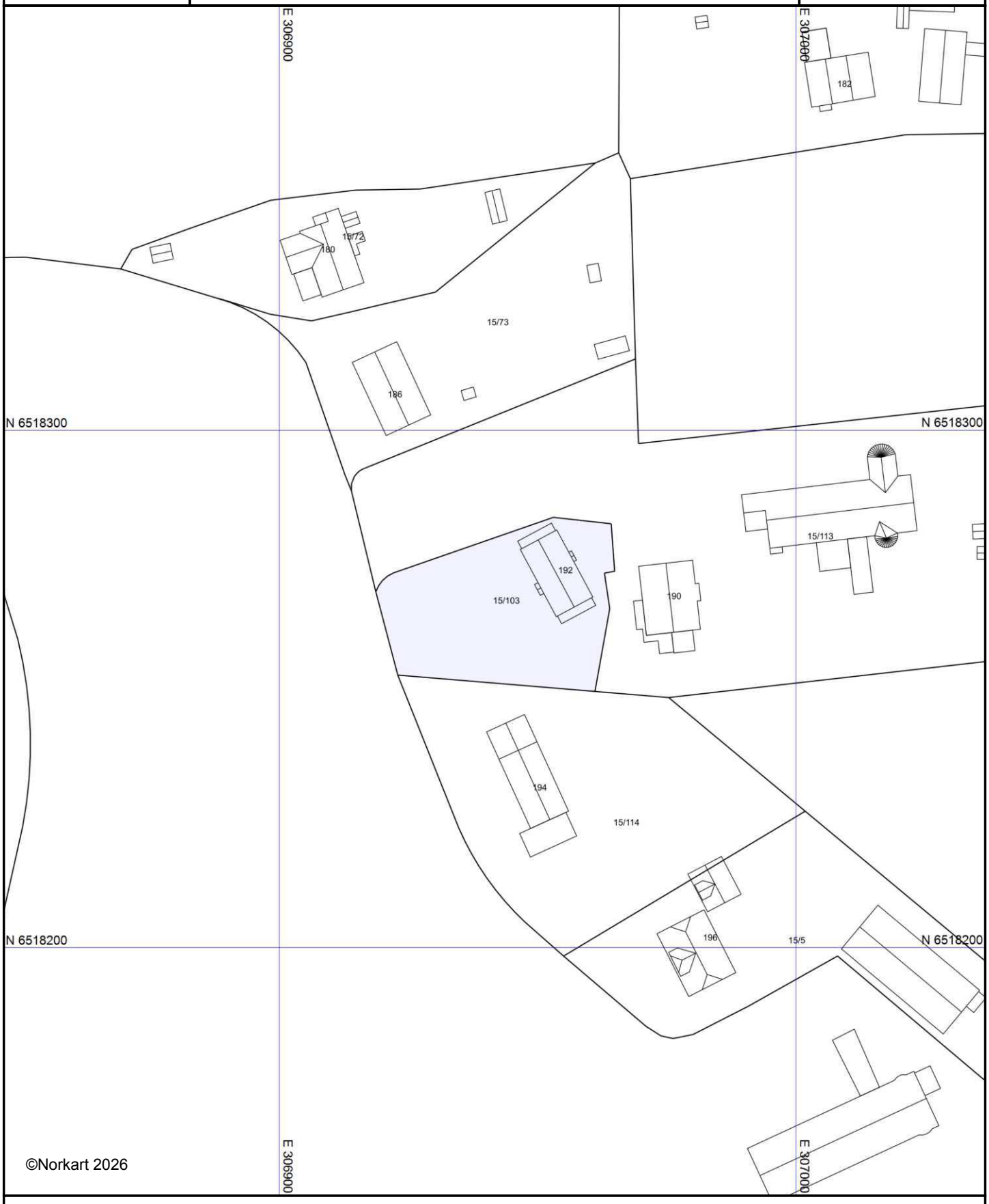
Klepp kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 15/103
Adresse: Lalandsvegen 192
Dato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

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.

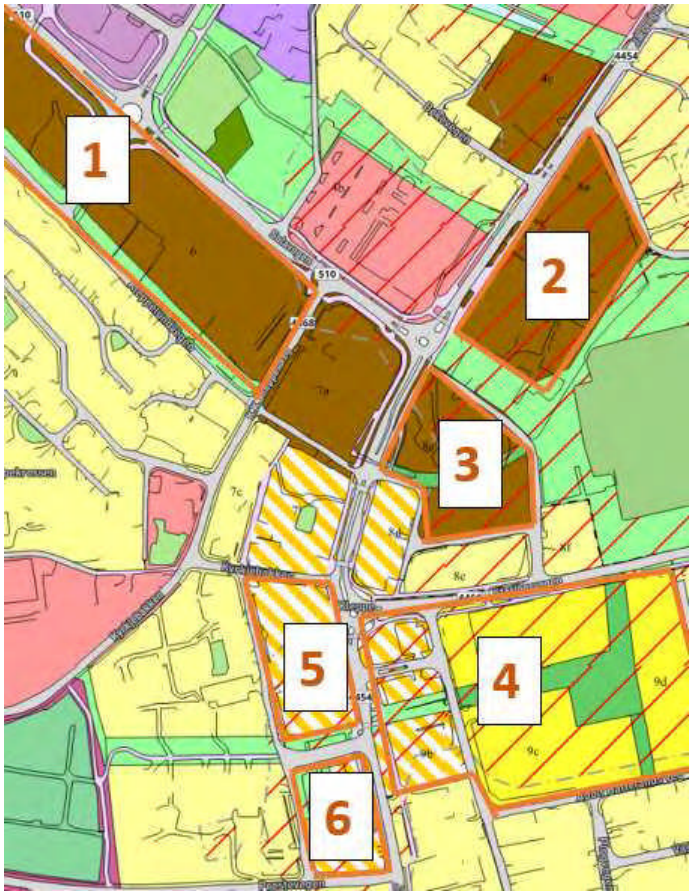
Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- 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

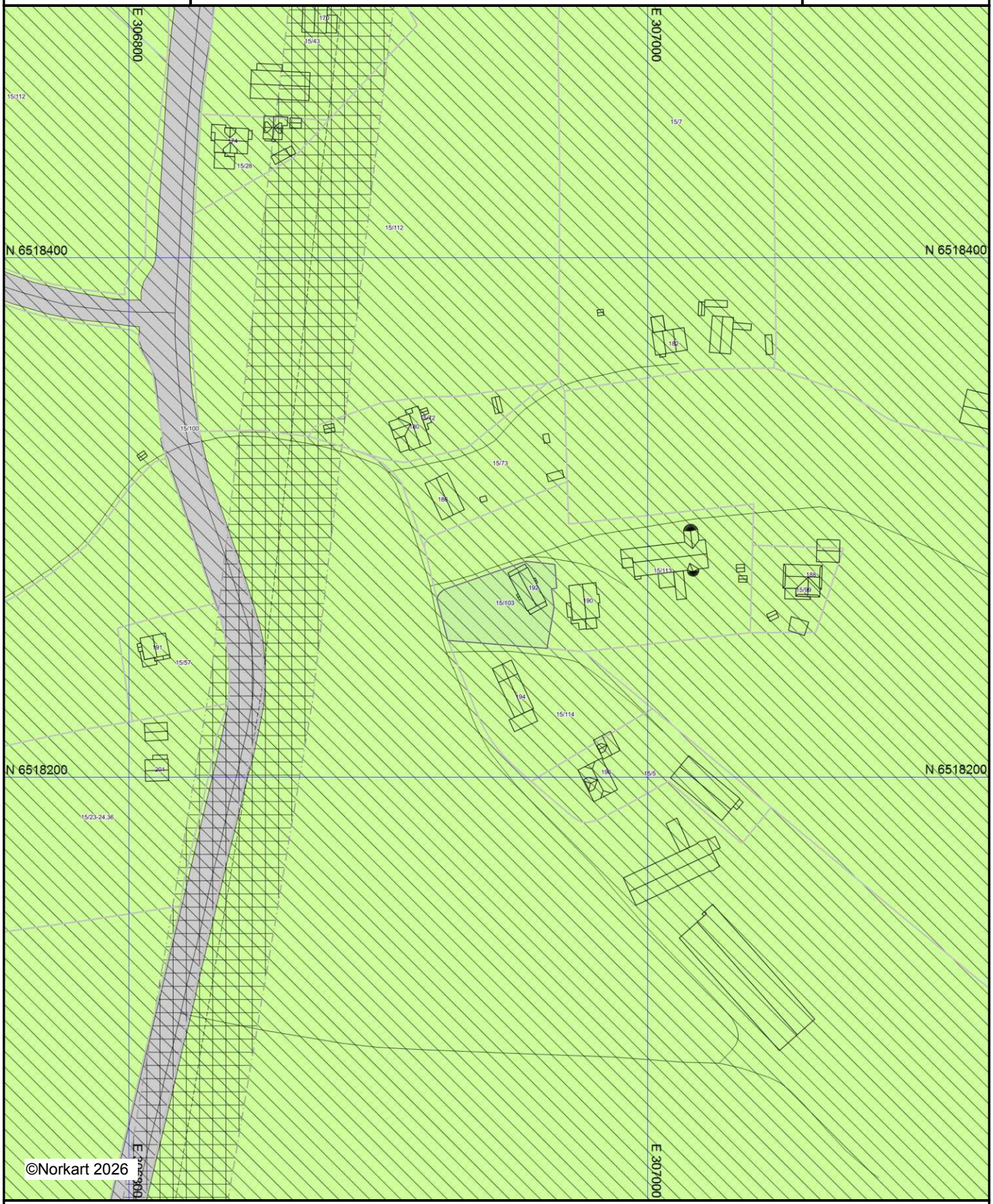
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 15/103
Adresse: Lalandsvegen 192
Dato: 02.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

- Køyreveg - noverande
- Bane - 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
- Bandlegging etter andre lover - framtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

- Faresonegrense
- Sikringssonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Bandleggingsgrense noverande
- Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

ambita

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/15/103/0/0

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: 2.7.2026



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: 1120/15/103/0/0

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: 2.7.2026



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

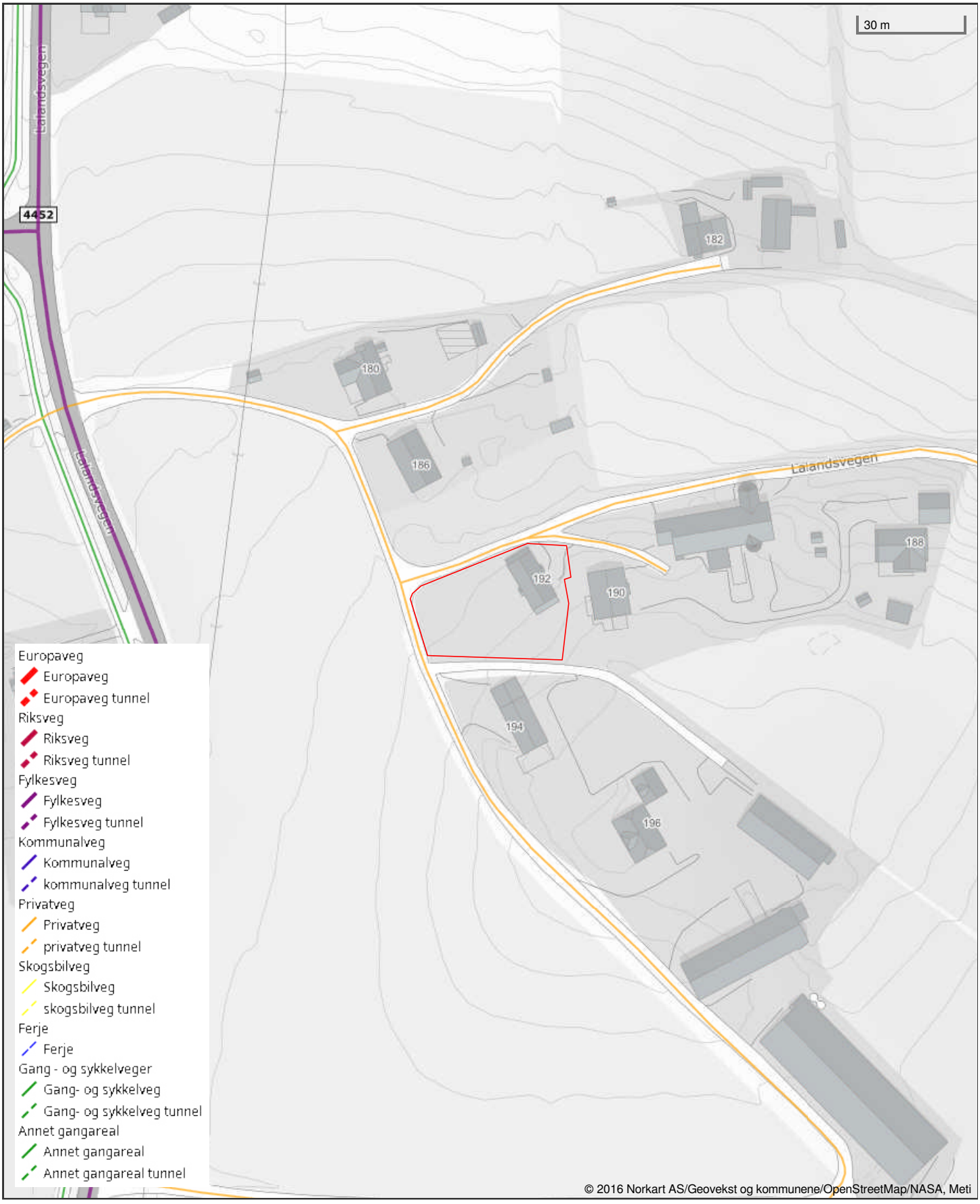

BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskriftsdato: 02.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 15/103//



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.

Lalandsvegen 192

Nabolaget Anda - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tu skule (1-7 kl.) 201 elever, 15 klasser	3 min 2.1 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	4 min 2.9 km
Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	6 min 3.3 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	9 min 3.9 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 5.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Klepp stasjon Linje 58, 59	19 min 1.8 km
Klepp stasjon Linje L5	20 min 1.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 25.7 km
Stavanger Sola	27 min

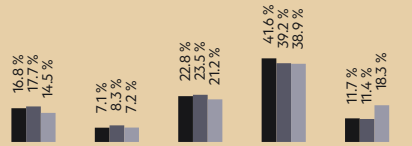
BARNEHAGER

Lyngmarka barnehage (0-5 år) 92 barn	3 min 2.1 km
Kleppe friluftsbarnehage (1-5 år) 81 barn	4 min 2.3 km
Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klepp St	3 min
Rema 1000 Klepp	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Anda	732	289
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Tangarveien ballløkke	18 min
Liljeveien/rishagen balløkke	21 min
MOVA Klepp	7 min
Robust Trening Bryne	8 min

«Landlig, trygt og med flotte naboer. God helsetjenester..»

— Sitat fra en lokalkjent

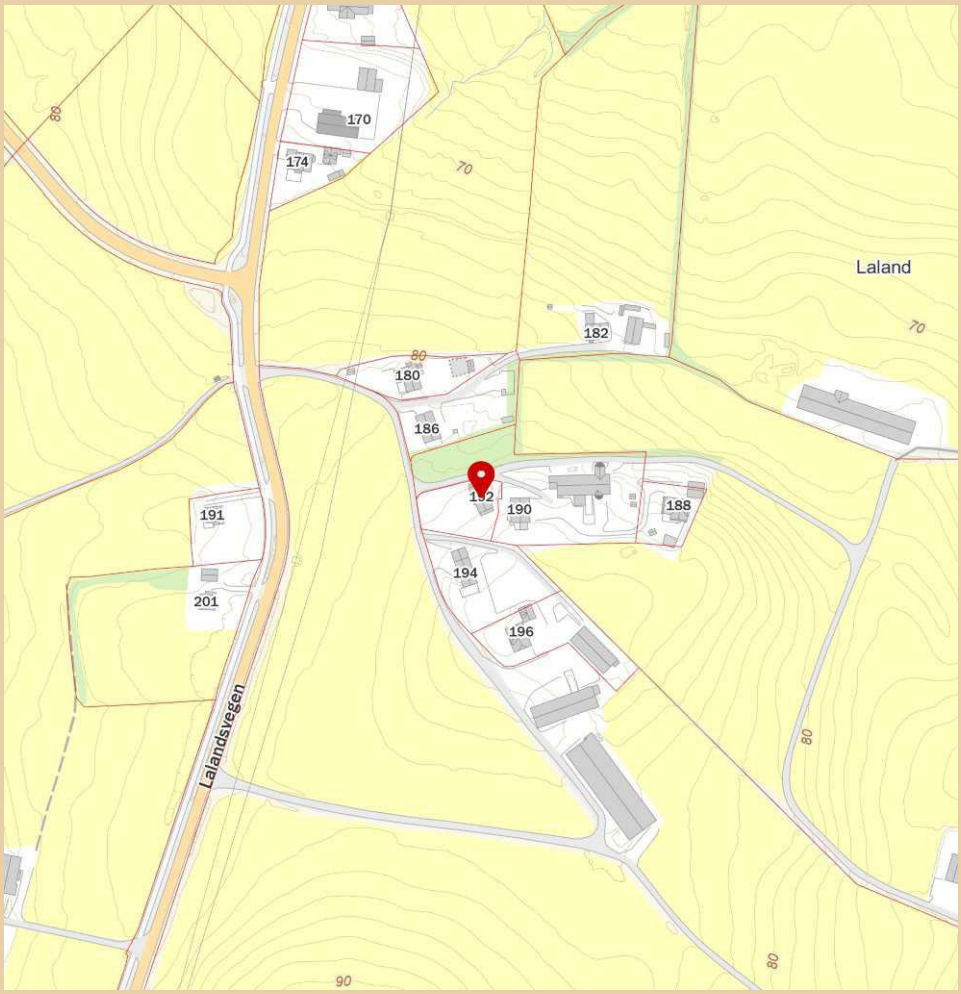
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Gateparkering
Lett 89/100



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

Lalandsvegen 192

Nabolaget Anda - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tu skule (1-7 kl.) 201 elever, 15 klasser	3 min 2.1 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	4 min 2.9 km
Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	6 min 3.3 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	9 min 3.9 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 5.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Klepp stasjon Linje 58, 59	19 min 1.8 km
Klepp stasjon Linje L5	20 min 1.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 25.7 km
Stavanger Sola	27 min

BARNEHAGER

Lyngmarka barnehage (0-5 år) 92 barn	3 min 2.1 km
Kleppe friluftsbarnehage (1-5 år) 81 barn	4 min 2.3 km
Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klepp St	3 min
Rema 1000 Klepp	4 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	7 min
Klepp apotek	5 min
Jærhagen Vinmonopol	7 min

SPORT

Tangarveien ballløkke	18 min
Liljeveien/rishagen balløkke	21 min
MOVA Klepp	7 min
Robust Trening Bryne	8 min

«Landlig, trygt og med flotte naboer. God helsetjenester..»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

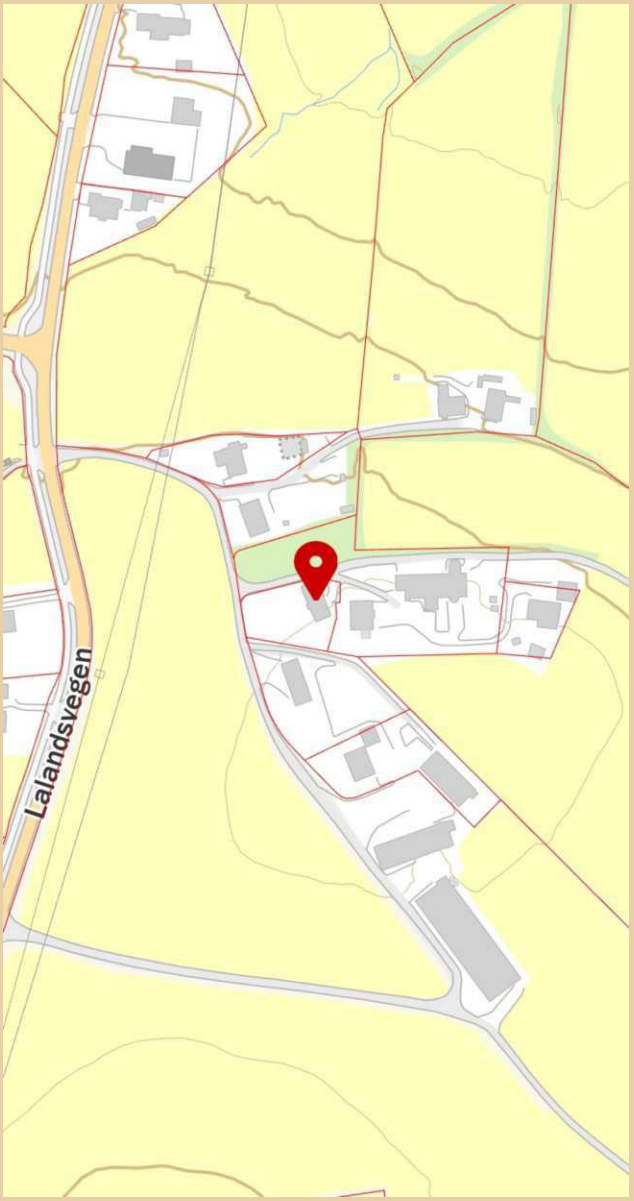
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Lalandsvegen 192

Nabolaget Anda - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tu skule (1-7 kl.) 201 elever, 15 klasser	3 min 2.1 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	4 min 2.9 km
Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	6 min 3.3 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	9 min 3.9 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 5.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Klepp stasjon Linje 58, 59	19 min 1.8 km
Klepp stasjon Linje L5	20 min 1.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 25.7 km
Stavanger Sola	27 min

BARNEHAGER

Lyngmarka barnehage (0-5 år) 92 barn	3 min 2.1 km
Kleppe friluftsbarnehage (1-5 år) 81 barn	4 min 2.3 km
Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klepp St	3 min
Rema 1000 Klepp	4 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	7 min
Klepp apotek	5 min
Jærhagen Vinmonopol	7 min

SPORT

Tangarveien ballløkke	18 min
Liljeveien/rishagen balløkke	21 min
MOVA Klepp	7 min
Robust Trening Bryne	8 min

«Landlig, trygt og med flotte naboer. God helsetjenester..»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

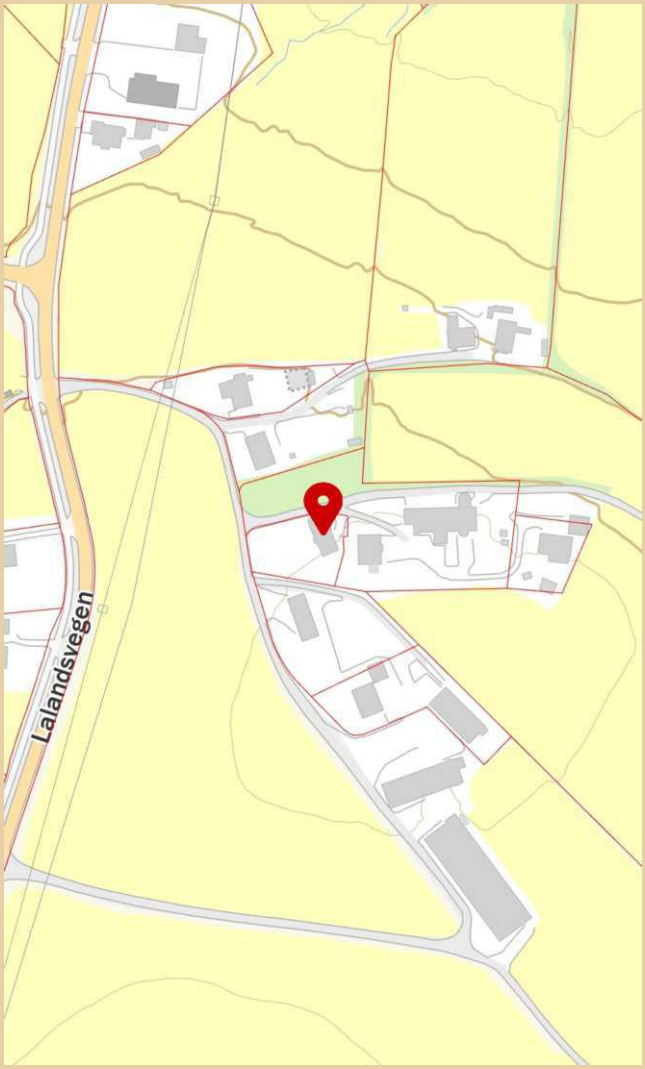
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lalandsvegen 192, 4353 Klepp Stasjon
Gnr. 15, Bnr. 103, Klepp kommune.

Oppdragsnummer:
310260164

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Marius Time Vaaland

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

E-post: mariustime.vaaland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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