PRIVATMEGLEREN
JÆREN

ANDASTIEN 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplankart

Forslag til avtale om områdereguleringsplan

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Andastien 9
4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1982
BRA:	303 m^2
BRA-i:	278 m^2
Rapportdato:	31.8.2026 (Gyldig til 31.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	17	5	0

Jon Arne Pettersen
Takstingeniør
Jærtakst

jap@jaertakst.no
98436396

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Innhente dokumentasjon om mulig.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: Kjeller - Avtrekk	Manglende avtrekk over komfyr.
Våtrom: Bad, kjeller -	Påvist fukt, konstatert fuktskade og ingen avtrekksvifte.
Våtrom: Vaskerom, kjeller -	Påvist fukt og konstatert fuktskade Motfall, knuste gulvfliser og manglende mekanisk avtrekk.
Våtrom: Bad, 1. Etasje -	Vegg plater her ikke tilstrekkelig tett utførlese. Noe motfall på deler av gulvet. Ingen avtrekksvifte er etablert. Vindu er plassert i våtsone ved dusj.
Våtrom: Bad, Loft -	Bad med høy alder og flere avvik knyttet til fuktsikring og utførelse.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	Symptomer på begrenset effekt av drenering, høy alder og forhøyede fuktverdier i kjeller. Manglende topplist på utvendig fuktsikring.
Terrengforhold	Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning.
Rom under terreng	Høyt fuktinnhold ved fuktmåling i vegg mot terreng.
Balkong, terrasse, platting	Værslitt terrasse med skjevheter, ujevnheter og oppsprekking i terrassebord.
Yttervegg og fasade	Råteskade i nedre del av kledning ved garasje.
Skorstein over tak	Behov for vedlikehold av pipe.
Takkonstruksjon og loft	Spor etter mus bak knevegg. Usikker lufting av konstruksjon Misfarget og løs isolasjon bak knevegg.
Taktekking	Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.
Kjøkken: Kjeller - Overflater og innredning	Bulk og skraper i benkeplate.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: 1. Etasje - Overflater og innredning	Riss i steinbenkeplate ved skjøt.
Toalettrom	Bom under flis. Ingen avtrekksvifte, kun vindu.
Avløpsrør	Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	Alder og irr i skjøter på vannrør av kobber.
Varmesentral	Ikke dokumentert service på anlegget
Varmtvannsbereder	Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	Avtrekksrør og ventilasjonsaggregat bak knevegg på loft er ikke tilkoblet og/eller har mangelfull funksjon.
Innvendig overflater	Dører tar i karm. Knirk i innvendig gulv. Bom under flis i gang i 1. etasje.

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Godkjente tegninger avviker, matbod, vaskerom og bod i første etasje er i dag fjernet.
Kjeller fremkommer ikke på godkjente tegninger.
Loft stemmer ikke med godkjente tegninger.

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Rommet/etasjen har takhøyde som er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav for oppholdsrom.

Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet.

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.

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

Mangler rekkverk i trapp til kjeller, åpninger mellom trinn og rekkverk,

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

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

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

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

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

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

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.8.2026

Rapportdato
31.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Alvern** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Silje Morewood Alvern** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring fra 27.08.2026

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jon Arne Pettersen**
Firma: **Jærtakst**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Söderberg & Partners AS**

Telefon: **98436396**
Epost: **jap@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**

Informasjon om boligen

Adresse: **Andastien 9, 4353 Klepp stasjon**

Kommunenr: **1120** Gårdsnr: **14** Bruksnr: **145** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1982** - Byggeår er basert på midlertidig brukstillatelse.
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med kombinert stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

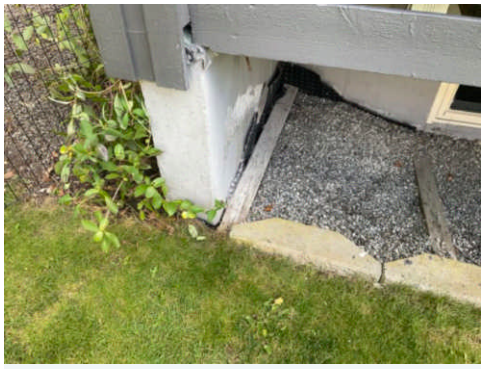
Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**57**	**57** 2 soverom, bad, gang og loftstue.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**107**	**107** 2 soverom, 2 kjellerstuer, bod, gang, vaskerom, bad, gang, og kjøkken.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**139**	**114** Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vindfang og toalettrom.	**25** Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**303**	**278**	**25**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2



Topp list er ikke montert.

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:

- Symptom på nedsatt funksjon.

Beskrivelse:
Det er registrert høyt fuktnivå i veggkonstruksjonen i kjeller, noe som kan være symptom på begrenset effekt av dreneringen.

Oppsummering **TG-2**

Knasteplast er ikke avsluttet med topplist. Dette kan medføre at vann og fukt trenger inn bak knasteplasten og øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Det er registrert høyt fuktnivå i veggkonstruksjonen i kjeller, noe som kan være symptom på begrenset effekt av dreneringen. Dreneringen har oppnådd en alder som gir usikkerhet med hensyn til videre funksjon. Redusert funksjon kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i konstruksjoner mot terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dreneringen bør vurderes oppgradert/utskiftet for å redusere risikoen for videre fuktbelastning mot konstruksjoner mot terreng.

Det bør monteres topplist for å sikre en tilfredsstillende avslutning av knasteplasten.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

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

Boligen er oppført i et område med løsmasser/breelvavsetning, i henhold til opplysninger fra NGU.

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

Oppsummering **TG-1**

Grunnmuren er oppført i betong og fungerer som yttervegg i underetasjen. Boligen er fundamentert på løsmasser/breelvavsetning i henhold til opplysninger fra NGU.

6.3 Terrengforhold

TG-2

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

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

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

Oppsummering TG-2

Terrenget rundt boligen er delvis fallende inn mot bygningen, slik at det er registrert fare for tilsig av overflatevann mot grunnmuren. Manglende avledning av overflatevann kan over tid medføre økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen for å sikre god bortledning av overflatevann.

6.4 Rom under terreng

TG-2



Fuktmåling i vegg mot terreng.

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

Beskrivelse av hulltakingen:

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

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

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 24.7 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet ligger på et nivå hvor det er risiko for aktiv råte utvikling.

Oppsummering TG-2

Det er registrert et fuktinnhold på 24,7 vekt% i treverket ved fuktmåling i kjeller. Grensen for tørt treverk er 17 vekt%. Måleresultatet indikerer høy fuktbelastning og kan medføre økt risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjonen.

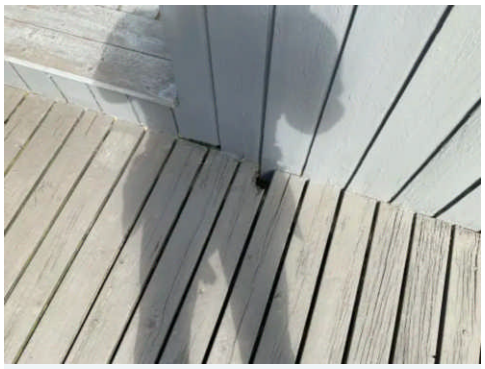
Konstruksjonen har dampsperre, som kan ha betydning for uttørkingsmulighetene og fuktforholdene i konstruksjonen. Dampsperre var vanlig byggemåte på tidspunktet boligen ble oppført, og tilsvarende konstruksjonsoppbygninger er derfor ikke uvanlige. Selve plastfolien begrenser konstruksjonens naturlige uttørking, og det kan i enkelte tilfeller oppstå forhøyet fuktnivå i luften på innsiden av veggen. Trevirke vil tilpasse seg fuktforholdene i det omkringliggende miljøet, og kan dermed få et forhøyet fuktnivå over tid. Dette medfører en viss risiko for fuktrelaterte skader på sikt, men det ble ikke avdekket slike skader i kontrollert del av veggen.

Dreneringen har oppnådd en alder som gir usikkerhet med hensyn til videre funksjon og kan ha begrenset effekt. Dreneringens funksjon kan også ha betydning for fuktforholdene i konstruksjonen.

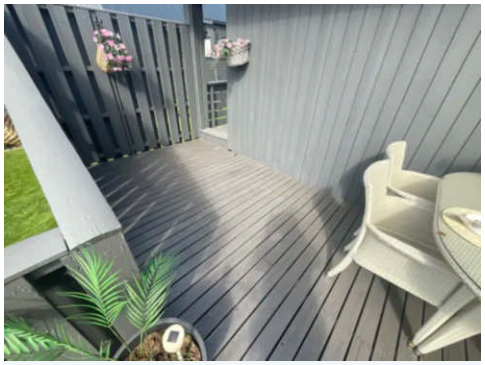
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdene bør undersøkes nærmere, og behov for utbedringer bør kartlegges. Dampsperrens og konstruksjonens oppbygning bør vurderes med hensyn til uttørkingsmuligheter. Dreneringen bør vurderes oppgradert/utskiftet.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-2



Nedbrytning i terrassebord.



Skjevheter på terrasse.

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

Observerte avvik:
- Skjevhet i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det er registrert skjevheter eller ujevnheter i konstruksjonen.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Terrassen fremstår værslitt, og det er registrert skjevheter og ujevnheter i konstruksjonen samt oppsprekking i terrassebordene. Forholdene er tegn på alders- og værrelatert slitasje og kan over tid føre til behov for utskifting av terrassebord og utbedring av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrassen bør vedlikeholdes, og skadde terrassebord samt skjevheter/ujevnheter bør utbedres etter behov.

6.6 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer og dører i tre med 2-lags glass.

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

Eier opplyser at flere av vinduene og dørene ble skiftet i 2012, i kjelleren ble det montert 4 vinduer i 2020 og 3 vinduer i stuen skiftet i 2026.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

6.7 Yttervegg og fasade TG-2



Råteskade i nedre del av kledning.

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning, Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Deler av kledning er skiftet i senere tid 2012 og utover, i følge eier.

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

Observerte avvik:
- Spredte råteskader i kledningen

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert råteskade i nedre del av kledningen ved garasjen. Råteskaden kan utvikle seg videre og medføre ytterligere skade på kledningen og bakenforliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet kledning bør skiftes.

6.8 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**

Pipen er kun observert fra bakkenivå, og dermed ikke kontrollert.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert behov for vedlikehold av pipen. Manglende vedlikehold kan medføre redusert funksjon og økt risiko for skader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipen bør behandles/vedlikeholdes.

6.9 Takkonstruksjon og loft TG-2



Missfarget og løs isolasjon på loft bak knevegg.

Type konstruksjon	**Innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Usikker lufting av konstruksjon

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 skadedyr

Beskrivelse:
Spor etter mus bak knevegg på loft.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert spor etter mus bak knevegg på loft. Eier opplyser at det ikke er observert mus siden 2020. Forholdet kan indikere at mus har hatt tilgang til konstruksjonen.

Det er usikkerhet knyttet til luftingen av takkonstruksjonen. Mangelfull lufting kan medføre redusert uttørking og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader i konstruksjonen.

Det er registrert misfarget og løs isolasjon på loftet bak knevegg. Misfargingen kan være tegn på luftgjennomstrømning gjennom konstruksjonen. Løs isolasjon kan medføre redusert isolasjonsevne og redusert funksjon i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mulige innganger for mus bør kontrolleres og sikres.

Luftingen av takkonstruksjonen bør kontrolleres og eventuelle mangler bør utbedres.

Løs isolasjon bør festes, og lufting eller luftlekkasjer i konstruksjonen bør kontrolleres og utbedres ved behov.

6.10 Taktekking — TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Betongstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
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?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**

Ikke tilgjengelig fra bakkenivå.

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**

Taktekking og undertak har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Aldersrelatert slitasje kan medføre økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekking og undertak bør følges opp med tanke på alder og tilstand, og utskifting bør påregnes ved behov.

6.11 Kjøkken: Kjeller — TG-3



Buling i benkeplate.

Beskrivelse

Kjøkken er innredet med slette fronter og benkeplate av stål.

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

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Det er registrert bulk og skraper i benkeplaten. Forholdene påvirker bruk og visuell tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skader i benkeplaten bør utbedres etter behov.

Type avtrekk	**Ingen**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen avtrekk

Oppsummering avtrekk **TG-3**

Det er etablert opplegg for komfyr, men det er ikke montert avtrekk over komfyren. Manglende avtrekk kan medføre redusert ventilasjon og økt belastning på kjøkkenet fra matos og fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk over komfyren.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.12 Kjøkken: 1. Etasje TG-2



Riss i benkeplate.

Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte fronter og stein benkeplate.

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

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Det er registrert riss i steinbenkeplaten ved skjøt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom det utvikler seg, bør utskifting av benkeplaten vurderes.

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

6.13 Lovlighet / HMS

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

Godkjente tegninger avviker, matbod, vaskerom og bod i første etasje er i dag fjernet.
Kjeller fremkommer ikke på godkjente tegninger.
Loft stemmer ikke med godkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse.

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

Rommet/etasjen har takhøyde som er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav for oppholdsrom.

Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet.

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.

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

Mangler rekkverk i trapp til kjeller, åpninger mellom trinn og rekkverk,

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

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.14 Toalettrom — TG-2

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

Ikke kontrollert.

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

Oppsummering — **TG-2**

Det er påvist bom under flis. Flisen kan løsne eller skades over tid.

Det er ikke etablert avtrekk på toalettrommet, og ventilasjonen er kun basert på vindu. Forholdet gir redusert ventilasjon og kan medføre økt fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Flisen bør utbedres ved behov.

Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk.

6.15 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Ukjent**

Synlig avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Ikke observert på befarings dagen.

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

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

Oppsummering **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved oppgradering av våtrom, bør avløpsrør også vurderes skiftet.

6.16 Vannledninger TG-2



Irr i rør skjøter.

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ikke kontrollert**

Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

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

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert irr i skjøter på vannrør av kobber. Rørene har høy alder, og forholdet kan indikere begynnende korrosjon. På grunn av rørenes alder og registrerte irr er det knyttet usikkerhet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det kan bli nødvendig med utskifting av røranlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting kan bli nødvendig på kortere sikt.

6.17 Elektrisk

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er i all hovedsak fra byggeår.

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?	**Nei**

Samsvarserklæring er fremvist for:
Demontering av måler og sammenkobling til hovedmåler.
Varmekabler i inngangsparti og toalettrom, samt div arbeid. Utført i 2011 av EL-IT.
E-Tech monterte elbillader i 2023.

Elektrisk arbeid på kjøkken er utført av Elteam.

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 i all hovedsak fra byggeår 1982. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for elektrisk arbeid på kjøkken utført av Elteam. Manglende dokumentasjon og alderen på deler av anlegget gjør at det anbefales en el-kontroll utført av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innhente dokumentasjon om mulig.

6.18 Varmesentral — TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke dokumentert service på anlegget

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

Ukjent alder.

Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Oppsummering **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført service på anlegget, og alderen er ukjent. Varmepumpen er ikke funksjonstestet ved befaringen, og eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt. Manglende service og ukjent alder gir usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og fremtidige funksjon. Det anbefales at anlegget kontrolleres og servet av fagperson.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at anlegget kontrolleres og servet av fagperson.

6.19 Varmtvannsbereder TG-2

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**Byggeår/ukjent**
Størrelse	**Ca. 200 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Berederens alder er ukjent, men den vurderes å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker faren for lekkasje og driftsstans med berederens alder, og utskifting må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Ventilasjon TG-2



Eldre avtrekksvifte.

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert at avtrekksrør og eldre ventilasjonsaggregat bak knevegg på loft ikke er tilkoblet og/eller har mangelfull funksjon. Forholdet medfører redusert eller manglende ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget bør skiftes og manglende tilkobling eller feil bør utbedres slik at anlegget får tilfredsstillende funksjon.

6.21 Våtrom: Bad, kjeller

TG-3



Sluk



Høyt fuktnivå.

Generell beskrivelse

Vinylbelegg på vegger og gulv. Malt himling. Badet er innredet med dusjsone, toalett og servant.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Ja**

Observerte avvik:

- Påvist fukt og konstatert fuktskade

Beskrivelse:
Ved fuktmåling i vegg mellom bad og vaskerom i kjeller ble det målt 27,6 vekt% fuktinnhold i treverket. Det ble også observert begynnende råteskade i bunnsvillen. Forholdet kan medføre videre utvikling av råteskade og redusert funksjon i konstruksjonen.

Oppsummering TG-3

Våtrommet har høy alder og har manglende avtrekk. Det er også registrert forhøyet fuktinnhold på 27,6 vekt% i vegg mellom bad og vaskerom, samt begynnende råteskade i bunnsvill. Samlet gir forholdene grunnlag for TG 3, da det er påvist fuktskade og begynnende råteskade som må utbedres innen kort tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Kostnadsestimatet er kun basert på etablering av nytt våtrom. Kostnader knyttet til utbedring av registrerte skader, fuktproblematikk, råteskader og eventuelle skjulte skader er ikke medtatt.

6.22 Våtrom: Vaskerom, kjeller

TG-3



Sluk.

Generell beskrivelse

Fliser gulv, panel og betongvegger, malt himling, innredet med oppplegg for vaskemaskin

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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



Knuste fliser.



Fuktmåling.

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

Observerte avvik:

- Påvist fukt og konstatert fuktskade

Beskrivelse:
Ved fuktmåling i vegg mellom bad og vaskerom i kjeller ble det målt 27,6 vekt% fuktinnhold i treverket. Det ble også observert begynnende råteskade i bunnsvillen. Forholdet kan medføre videre utvikling av råteskade og redusert funksjon i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-3**

Ved fuktmåling i vegg mellom bad og vaskerom i kjeller ble det målt 27,6 vekt% fuktinnhold i treverket, og det ble observert begynnende råteskade i bunnsvillen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre videre utvikling av råteskade og redusert funksjon i konstruksjonen.

Det er registrert motfall på deler av gulvet, knuste gulvfliser og manglende mekanisk avtrekk. Motfall medfører at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk, mens skadde fliser kan gi økt risiko for fuktinntrengning. Manglende avtrekk gir redusert ventilasjon og kan medføre økt fuktbelastning i rommet. Samlet gir forholdene redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Kostnadsestimatet er kun basert på etablering av nytt våtrom. Kostnader knyttet til utbedring av registrerte skader, fuktproblematikk, råteskader og eventuelle skjulte skader er ikke medtatt.

6.23 Våtrom: Bad, 1. Etasje TG-3



Vindu i våtsone til dusj.



Sluk.

Generell beskrivelse

Badet har malte baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Badet er utstyrt med dusjvegger, servant og toalett.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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



Motfall på gulv.



Plater er har ikke tett utførelse i nedre del, i våtsone.



Fuktmåling.

Oppsummering TG-3

Badet har høy alder og er ikke utført som et våtrom med tilfredsstillende fuktsikring etter dagens krav. Veggoverflatene har ikke en dokumentert tett utførelse, og platene har ikke tilstrekkelig tett utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tilstrekkelig tett utførelse. Forholdene, sammen med badets alder, medfører økt risiko for fuktinntrengning og skade i underliggende konstruksjoner. Dusjkabinett endrer ikke kravet om tilstrekkelig tett utførelse.

Det er registrert noe motfall på gulvet. Dette kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk og øker risikoen for vannansamling på gulvet.

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Manglende avtrekk gir redusert ventilering og kan medføre økt fuktbelastning og kondens på badet.

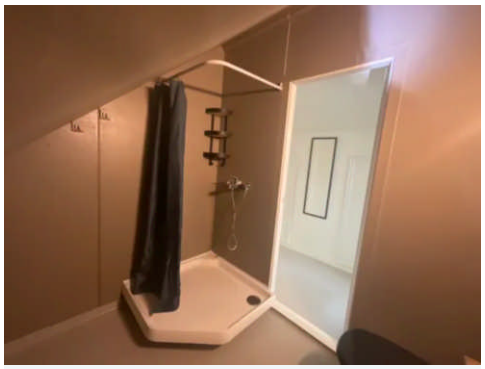
Vindu er plassert i våtsone. Vinduet er utsatt for direkte vannbelastning, og utførelsen gir økt risiko for fuktopptak og skade dersom det ikke er tilstrekkelig sikret mot vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater fornyes etter gjeldende krav.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.24 Våtrom: Bad, Loft TG-3



Døråpning i dusj sone.

Generell beskrivelse

Badet har malte vegger og tak, samt vinylbelegg på gulvet. Deler av dusjsonen er utført med baderomsplater, ifølge eier. Badet er utstyrt med toalett, dusjhjørne og servant.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

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



Eldre sluk.



Motfall på gulv.



Ikke tett/fuktsikker utførelse.



Vann vil kunne renne mellom rør og vinylbelegg.

Oppsummering TG-3

Badet har høy alder og er ikke utført som et våtrom med tilfredsstillende fuktsikring etter dagens standard. Det er registrert mangelfull tett utførelse på vegger, motfall på gulvet, dør plassert i våtsone og utett rørgjennomføring til toalett. Samlet medfører badets alder og registrerte avvik økt risiko for fukt- og vannskader, og videre funksjon og levetid må anses som usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av badets alder og flere registrerte avvik bør det påregnes full rehabilitering av badet. Ved rehabilitering bør gulv, vegger, tettesjikt, fall, rørgjennomføringer og øvrige våtromsløsninger utføres i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

Eventuelle skjulte skader, behov for utskifting av underliggende konstruksjoner, endringer i rørføringer eller andre forhold som ikke er avdekket ved befaringen, kan medføre høyere kostnader.

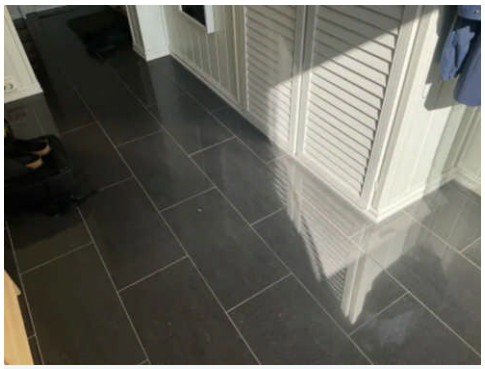


Ingen unormale forhold.

6.25 Innvendig overflater TG-2



Knirk i gulv



Bom under fliser i gang.



Knirk i gulv.

Beskrivelse

Innvendig overflater

Er det registrert avvik? **Ja**

Dører tar i karm.

Knirk i innvendig gulv.

Bom under flis i gang i 1. etasje.

Oppsummering **TG-2**

Noen innvendige dører tar i karm ved åpning og lukking. Forholdene medfører redusert funksjon og brukbarhet.

Det er registrert knirk i innvendig gulv. Knirk kan skyldes bevegelser mellom gulvbord/gulvplater og underliggende konstruksjon.

Det er registrert bom under flis i gang i 1. etasje. Bom kan skyldes mangelfull vedheft mellom flis og underlag og kan medføre risiko for løse eller sprukne fliser over tid.

Garasjen var ikke tilgjengelig/begrenset for inspeksjon på befaringstidspunktet. Garasjen og dens konstruksjoner er derfor ikke kontrollert, og eventuelle avvik eller skader kan ikke utelukkes. Alle overflater og konstruksjoner bør gjøres tilgjengelige og undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dørene bør justeres.

Årsaken til knirk bør undersøkes, og gulvet bør utbedres ved behov.

Flisene bør utbedres ved behov.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260192
Addresse	Andastien 9		
Postnr.	4353	Sted	KLEPP STASJON
Selgers navn	Silje M Alvern		
Selgers navn	Lars Alvern		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1998

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1998

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

8224922

Våtrom

Initialer selger:
S M
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fikset bad i kjelleren pga vannlekkasje. Dette var en forsikring sak og de håndterte alt

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Forsikringssak- vet ikke detaljer rundt dette da selskapet ordnet alt

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Wc ved inngangspartiet-her ble det lagt varmekabler i 2011 av Firmaet Fixit oppussing og vedlikehold A/S

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokument av skjult varme utskrevet av firma

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S M
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Når vi byttet kjøkken hadde vi rørlegger firmaet Sandveen og Aase

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Firmaet Sandveen og Aase installerte kjøkkenkranen og rør rundt dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja-det er noe skjevheter i gulv

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alle vinduer og dører i hovedetasjen samt andre etasje ble byttet av firmaet Fakta Bygg A/S i 2012.(Vindu på bad/wc samt trekantvinduer i andre etasje ved balkong ble ikke skiftet)I kjeller ble det byttet 4 vinduer og inngangsdør. Utført av Norgeshus.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet 3 mindre vinduer i hovedstue i 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fakta Bygg A/S og Norgeshus A/S

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjelleren er mest sannsynlig innredet ved byggeår eller senere, men dette er uklart. Vi kjøpte huset med kjeller. Kjelleren er ca 120 kvm, er innredet og har egen inngang, men står inntegnet som « ikke utgravd» på de opprinnelige bygningstegningene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Initialer selger:
S M
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Nye veggplater ble satt inn av firmaet Fixit oppussing og vedlikehold as.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt inn laminatgulv

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fixit oppussing og vedlikehold A/S

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elektriker når vi byttet kjøkken samt at det ble lagt opp nye kontakter i kjelleren på enkelte rom. Husker ikke hvilket firma dette varDet ble også installert el-bil lader -utført av E-Tech AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

E-Tech monterte el-bil lader i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Villavent fra byggeår fungerer ikke

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Skiftet ut vegg til vegg teppe i kjeller med laminat, gulvbelegg og furugolv. I hovedetasje byttet fra vegg til vegg teppe til laminat, gulv-belegg og fliser

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppdaget tegn til mus på loftet i 2020. Tok umiddelbart grep med musefelle. Har ikke sett noe siden.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se kommuneplan. Det foreligger et forslag fra Anda Utvikling-se eget skriv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjeller er ikke godkjent

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.08.2026

Signert av *Silje M Alvern*

Signert av *Lars Alvern*

Initialer selger:
S M
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Andastien 9, 4353 KLEPP STASJON**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342491**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171687241**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **145**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **303,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **278,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **203,74**

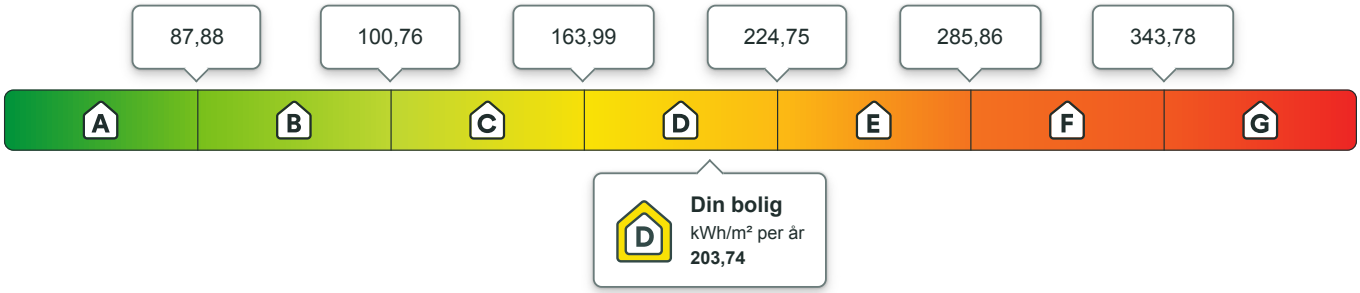
Andastien 9, 4353 KLEPP STASJON

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
51 826,42	**186,43**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Andastien 9, 4353 KLEPP STASJON

Detaljering

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

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

Andastien 9, 4353 KLEPP STASJON

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

b.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Anda			14	145
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	15/10-80	17/3-81	162/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Odd Magne Sandstøl		4063 Voll		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Kjell Vestvik		Solsletta 3, 4060 Kleppe		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Kjell Vestvik		Solsletta 3, 4060 Kleppe		

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Håndrekker i loftstrapp.

Rekkverk på hovedtrapp.

Byggearbeidet ble igangsatt den 18. november 1981.

Arbeidet må være utført innen: 15. juli 1982.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

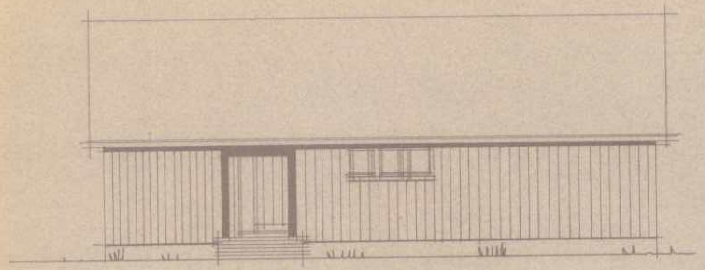
Sted og dato		Stempel
Kleppe, den 23. mars 1982.		Svein Ersland
		Svein Ersland Underskrift

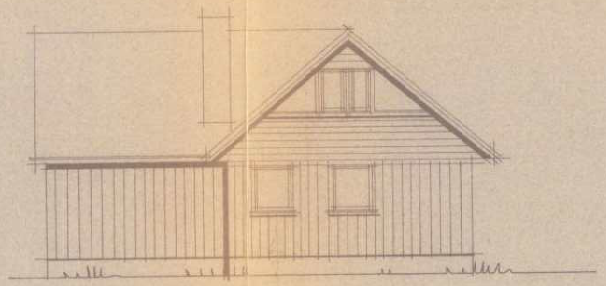
Bygningskontrollør

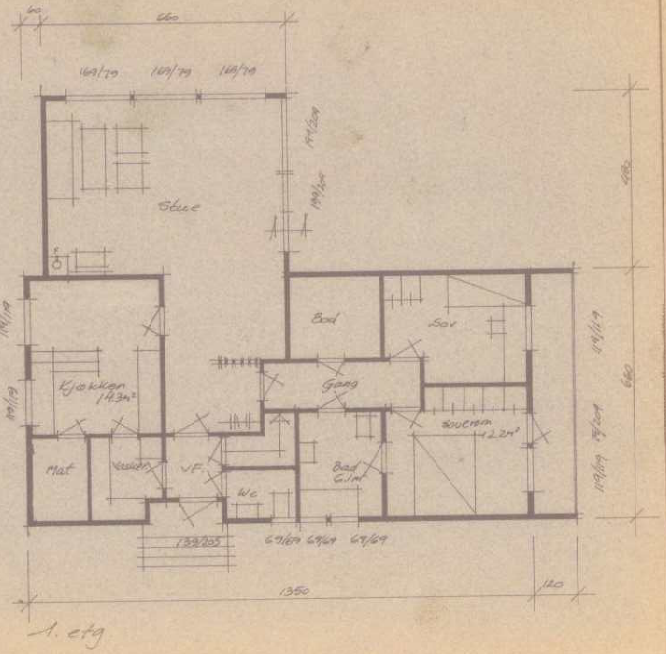
Sendes til

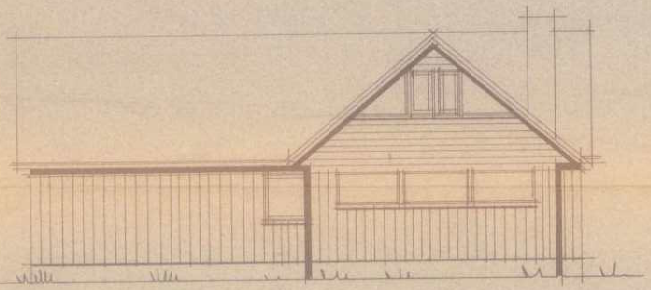
[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

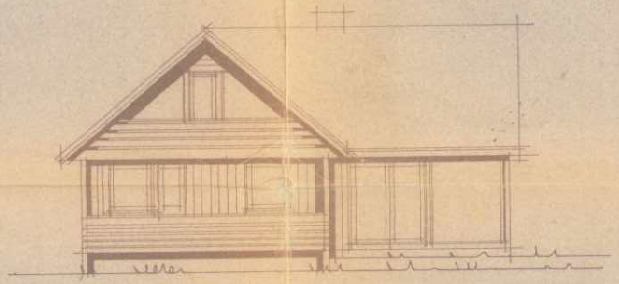
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

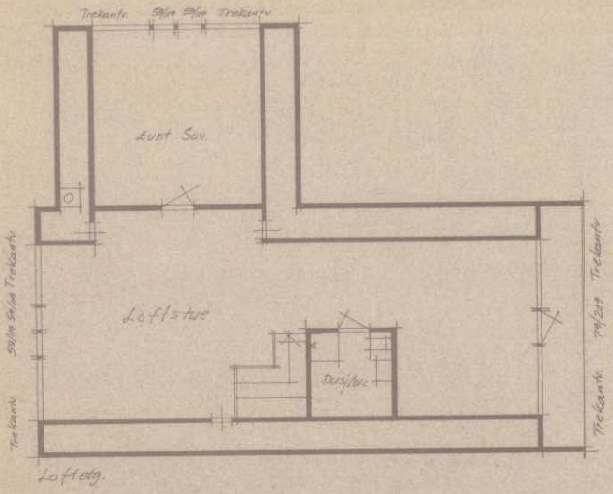


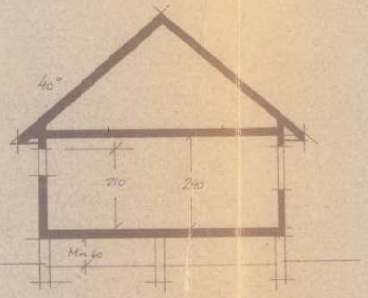




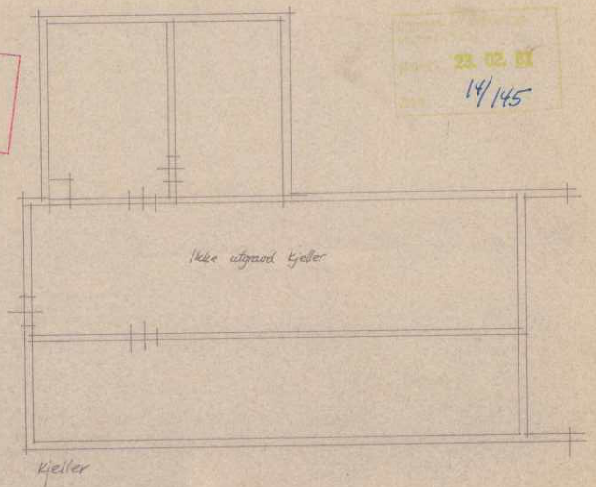






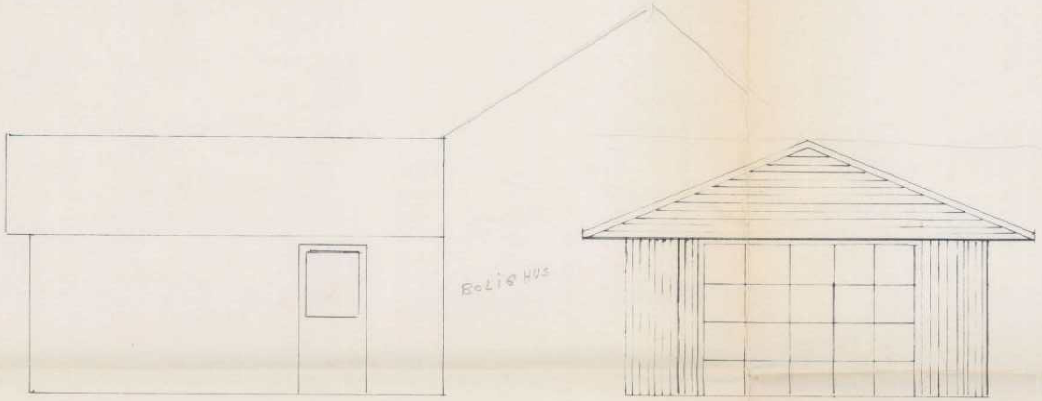


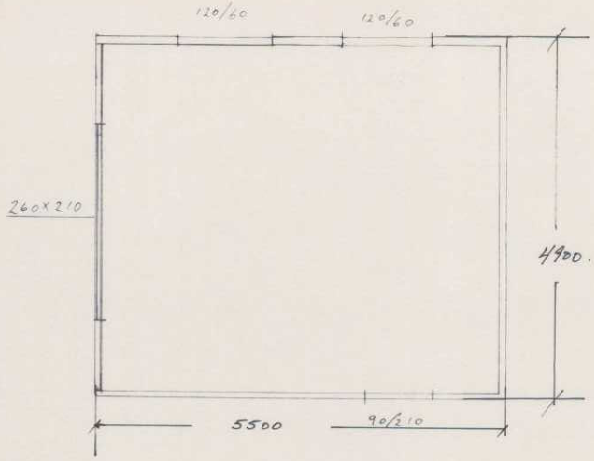
17. 03. 81

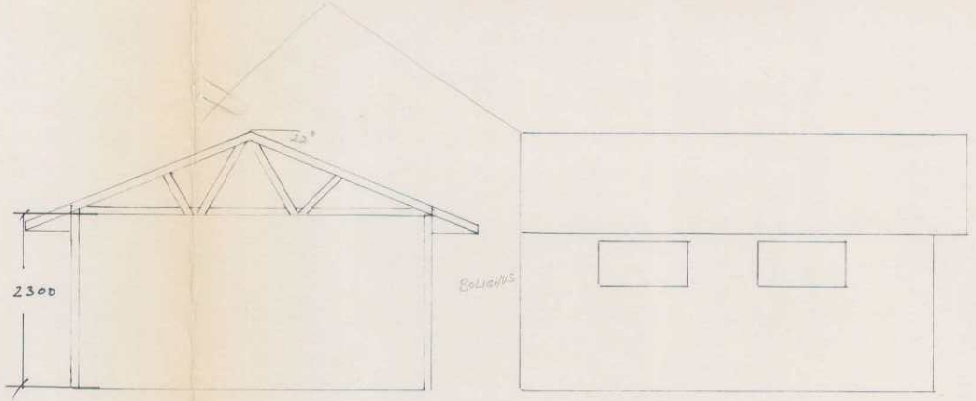


23. 02. 81
14/145

Minni. Rasmussen
Klepp St. Klepp







Kongsberg Bygningsråd
Godkjent 4.gr.
27. 11. 84
ARKIVA

02. 11.
14/145

DATO	KONSTR./BEGN.T	GODKJENT	MÅLESTOKK	
1. 11. 84			1 : 50	
Ola Magne Sandstøl			Eiendommens nr.:	Festetrets nr.
HENVISNING	BEREGNING			

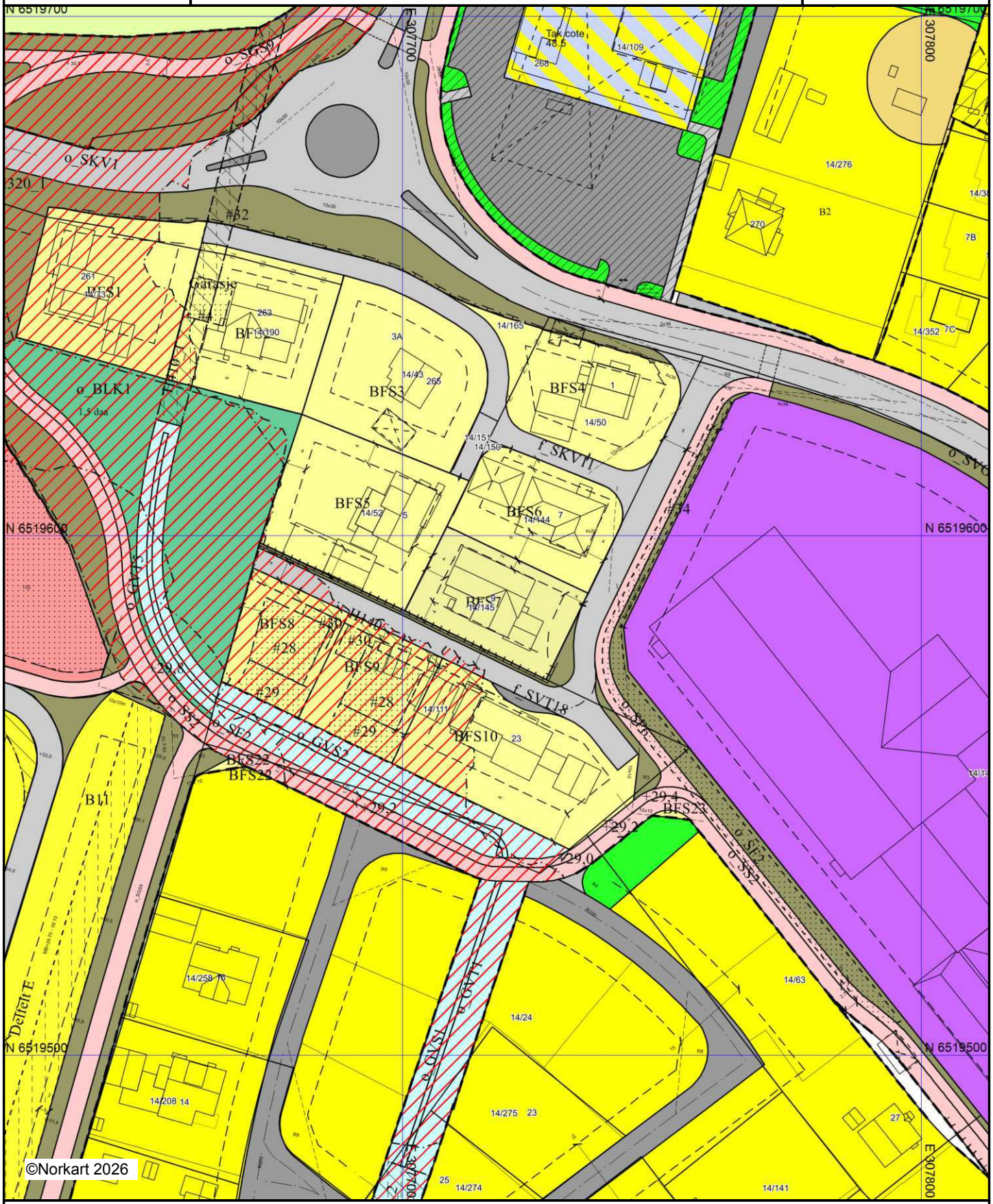
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 14/145
Adresse: Andastien 9
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Frittliggjande småhusbusetnad
- Konsentrert småhusbusetnad
- Område for industri/lager
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Anna trafikkområde (på land)

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

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le
- Frisiktsone ved veg
- Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles gardsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25
- Bustad/Forretning
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-
- Bustader
- Bustader - frittliggjande småhus
- Bustader - blokker
- Barnehage
- Industri
- Godsterminal
- Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Kollektivhaldeplass

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

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastruktur
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)
- Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringssonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angittomsyngrense
- Føresegnsgrense
- Føresegnsgrense - Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing

- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Byggjegrense
- Planlagt busetnad
- Bygningar som inngår i planen
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengarfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Bestemmelser for

Områderegulering for Anda

PlanID 4280

Datert: 10.01.2021

Revidert: 06.03.2025

Vedteke: **13.12.2021 i Klepp kommunestyre**

1. Formål med planen

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, barnehage, få bedre overgang mellom buss og tog og å sikre mot flom.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Overvann

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det redegjøres for hvordan overvann skal håndteres på tomta. Dette skal behandles av kommunalteknisk avdeling i Klepp kommune.

For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntareal avgrenses til kun å omfatte innkjøring/adkomst. Terrasser skal bygges på infiltrerende underlag. Terrasser av tre eller hellebelegg skal ha åpne fuger.

2.2. Overvann og flom

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det redegjøres for interne flomveier for 200 års flom. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, der det skal legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

2.3. Vann og avløp

Før det kan søkes om igangsettingstillatelse/tillatelse til tiltak, skal det søkes om godkjenning av sanitærabonnement til kommunalteknisk avdeling i Klepp kommune. Vann- og avløpsnett skal etableres i samsvar med kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger.

2.4. Forurenset grunn

Før det kan settes i verk tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser. Dersom miljøtekniske undersøkelser påviser behov for tiltaksplan skal det foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap. 2.

2.5. Avfalls- og overskuddsmateriale

Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal kommunen stille krav om å dokumentere hvordan masser blir håndtert og hvor de blir deponert. Prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning av masser skal ligge til grunn, jf. retningslinje 1.2 i Regionalplan for massehåndtering på Jæren. Rene gravemasser skal så langt det er mulig gjenbrukes innenfor planområdet. Eventuell overskuddsmasse skal leveres til gjenbruk ved mottak som er godkjent iht. Plan- og bygningsloven. Matjord som flyttes må flyttes direkte. Dersom mellomlagring likevel er nødvendig, bør matjordsjikt og øvrige sjikt mellomlagres for seg (jf. Regionalplan for massehåndtering på Jæren retningslinje 4.4).

Planer for massehåndtering skal være i samsvar med regionalplan for massehåndtering på Jæren.

Felt BBB1 og BKS2 – BKS15 skal bruke overskuddsmasser i så stor grad som mulig fra andre delfelt internt i planområdet iht. prinsippene beskrevet i massedisponeringsplan for området.

2.6. Partikkelavrenning til Frøylandsvatnet

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det redegjøres for hvordan partikkelavrenning til vassdrag skal hindres under anleggsarbeid og etter ferdigstilling. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder, særlig styrtregn som kan inntreffe under anleggsperioden. Eventuelle fangdammer/sedimenteringsbasseng må være tilstrekkelig dimensjonerte.

2.7. Tekniske planer

Tekniske planer i alle faser, teknisk plan for uteareal (utomhusplan), teknisk plan for vei, gatebelysning, vann, avløp og overvannshåndtering og renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av Klepp kommune. Tekniske planer for tiltak som berører fylkesvegen (på eller langs) skal sendes til vegmyndighet for gjennomsyn/godkjenning.

Siste versjon av Vegnorm for Sør-Rogaland og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland skal legges til grunn så langt desse er tilpasset formålet.

Der plankart viser frisiktslinjer og frisiktsoner i motstrid med «Vegnorm for Sør-Rogaland» er gjennom kommunestyret sitt planvedtak samtidig gitt fravik frå gjeldande vegnorm for kommunale vegar i planområdet.

For å fremme naturmangfold med steds-egen vegetasjon kan det være nødvendig med fravik frå «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland». Planteliste skal kontrolleres mot siste utgave av fremmedartslista. https://www.artsdatabanken.no/fremmedartslista2018 . Oppdatert versjon er ventet i 2021/22.

Geoteknisk undersøkelser for felt B skal vedlegges. Nødvendige tiltak skal innarbeides i løsningen.

2.7.1. Teknisk plan for uteareal (utomhusplan)

Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggast ved ein teknisk plan for uteareal (utomhusplan). Planen skal ta med situasjon på tilgrensande eigedomar i nødvendig utstrekning for å få med overgangar i terrenget/nærbygging til eksisterande leidningar. Planen skal utarbeidast som 3D-modell eller med relevante snitt. Planen skal vere i målestokk 1:200 og skal vise følgjande:

- Høgder på eksisterande og planlagt terreng, terrengbearbeiding
- Plassering av byggegjerde i forkant av oppstart for gravearbeid for å sikre at vegetasjon som skal takast vare på bli beskytta mot skader på rot, stamme og trekrone. Byggegjerdet skal plasserast i yttergrensa for vegetasjonsvernsone vist på plankart.
- Plassering av bygg og tomtegrenser
- Tilkomst frå veg til inngangsparti og sykkelparkering på bakkeplan i sykkelhus og ved sykkelstativ.
- Frisiktsoner i samsvar med handbøkene til Statens vegvesen/Vegnorm for Sør-Rogaland.
- Tilkomstveg med avkøyring/opparbeidd tilkomst til kvar tomt
- Målsett parkeringsareal for bil og sykkel på kvar tomt
- Belysning, også for felles-/private uteopphaldsareal og veg. Det må dokumenterast tilstrekkeleg lysnivå for områder der det er stilt krav om det. Samtidig skal private uteareal vere skjerma mot sjenerande lys/blending og mogleg lysforureining skal utgreiast.
- Skjeringar, fyllingar, murar og gjerde

- Areal avsett til overvasshandtering
- Flaumvegar
- Område med fast dekke/belegg og område eigna til infiltrasjon
- Detaljar for utforming/avgrensing av renovasjonsløysing
- Fallretningar på overflatevatn, for infiltrasjon, fordrøying og flaumvegar. Fallretningane skal vise at overvatn ikkje renn av på overflata til naboeigedomar eller offentleg veggrunn men blir handtert på eiga tomt via gardsromsluk, infiltrasjon og eller fordrøyingsanlegg
- Forhold til nabobebyggelse
- For bygningar med krav om tilkomst med brannvesenet sin høgdereiskap, jmf. TEK 17, §11-17: Utomhusplan må vise tilkomst med og fleksibel oppstilling for Rogaland brann- og redning sitt høgdereiskap. Dimensjonerande køyretøy: Stor lastebil L. Oppstilling av brannbilen med lift krev minimumsbreidde 7,5 m for til støttebein. Brannvesenet krev fleksibel oppstilling for å kunne ta omsyn til ulike vindretningar.

2.8. Støyskjerming

For å oppnå tilfredsstillande støyforhold skal støygrenser gitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegginga, T-1442, leggjast til grunn.

Grenseverdiane gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 er gjeldande for planen.

Unntak kan bli gitt for fasader som vender mot Stasjonsvegen der det kan tillates overskridelse av grenseverdiene for vegtrafikkstøy.

Som avbøtande tiltak skal følgjande være oppfylt for planen:

- støyutsett bolig skal ha minimum 50 % av opphaldsrom inkludert minimum et soverom mot stille side, der støygrensene i tabell 3 skal være tilfredsstilt. I endeleiligheter innenfor felt BBB1 tillates det lokal avskjerming for å oppnå Lden < 55 dB utenfor soveromsvindu. Alternativt kan det benyttes vinduer som er lyddempende i lufteposisjon.

- Alle boliger skal ha tilgang til private uteareal der støygrensene i tabell 3 skal være tilfredsstilt.

-75 % av felles uteareal skal tilfredsstille grenseverdiane for støy i tabell 3.

Ved rammesøknad skal det legges fram støyfagleg utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før bruksløyve kan bli gitt.

Veileder for støyvurdering ved etablering av Nærmiljøanlegg, IS-1693, utgitt av Helsedirektoratet, skal legges til grunn for plassering av de ulike aktivitetsflatene.

2.9. Støy, adkomst og skilting i anleggsperioden

Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold under anleggsperioden, jf. T-1442. Det skal etableres adkomstvei for anleggstrafikk. Under anleggsperioden skal det settes opp tydelig skilting slik at det går frem hvor varelevering skal skje, og at området er et anleggsområde.

2.10. Kulturminner

Det berørte kulturminnet, id 220599, som er markert som Bestemmelsesområde # 1 i plankart kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Dersom det under bygge- og gravearbeid skulle fremkomme automatisk freda kulturminner må arbeidet straks stoppes og Rogaland fylkeskommune, som kulturmyndighet, må varsles.
jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.11. Utforming av bygninger og anlegg og andre faste element

Ny bebyggelse og uterom skal ha en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Utforming av gjerder, forstøtningsmurer, skilt, lamper, lysmaster m.m. skal samordnes.

2.12. Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for uterom og bygninger som skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Det stilles krav om at minimum 50 % av småhus bebyggelse (eneboliger, rekkehus og flermannsboliger) innenfor planen skal oppfylle krav til tilgjengelig bolig iht. teknisk forskrift. For felt A er det stilt krav om minimum antall tilgjengelige boenheter per delfelt.

2.13. Parkering

Det skal etableres minimum=maksimum 1 bilparkeringsplass per boenhet og maks 0,5 p-plasser til gjesteparkering per boenhet i fellesanlegg. For eneboliger og rekkehus med parkering på egen tomt tillates det maks 1,0 p-plasser til gjesteparkering.

Der det etableres fellesanlegg skal minimum 5 % av parkeringsplassene være for handikappede innenfor regulerte fellesparkeringsanlegg.

50 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for fremlegging av dedikert kurs som kan benyttes til ladepunkt for ladbare biler. Alle parkeringsplasser skal bygges slik at de seinere kan tilrettelegges for opplading av ladbare biler.

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkering skal ligge på same side som hovedinngangen til boligen. Minimum 2 av sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak.

2.14. Privat uteareal

Leiligheter/flermannsboliger skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 6 m^2.

Rekkehus/eneboliger skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 30 m^2.

For å ivareta støykrav tillates innglassede balkonger og tette rekkverk.

2.15. Lek og opphold

Det stilles krav om minimum en lekeplass på 150 m^2 per 25 boliger.

Planen skal til enhver tid oppfylle behovet om kvartalslek. En kvartalslek utløses av 25 boliger og dekker inntil 200 boliger.

2.16. Tekniske anlegg

Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Tekniske anlegg kan plasseres i offentlig areal, uteoppholdsareal og friområder.

Det tillates etablert forstøtningsmurer med høyde på maks 1,2 meter uten at disse er regulert i plankart. Forstøtningsmurer utenfor byggegrense mot Stasjonsvegen og Lalandsvegen skal godkjennes av vegmyndighet.

3. Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering (felt B, C, D og E.)

Før utbygging tillates innenfor felt B, C, D og E skal det utarbeides detaljreguleringsplan for hvert delfelt.

3.1.1. Boligbebyggelse – (felt B – E)

Tabellen viser min - maks tillatt antall boenheter og antall etasjer.

Felt	Min. antall boenheter	Maks antall boenheter	Maks antall etasjer *	Kommentar til høydene
B	62	78	3 etasjer	
C	52	64	3 etasjer	Der annet ikke er regulert på plankart.
D	42	49	3 etasjer	
E	30	37	3 etasjer	Der annet ikke er regulert på plankartet.

*Inkludert sokkel.

Felt B:

I forbindelse med detaljregulering av felt B tillates det justeringer av grensene mellom boligformål og tilgrensende arealer regulert til friområde og lek.

Felt D og E:

Ved detaljregulering av felt D eller E skal det utarbeides en felles illustrasjonsplan for begge delfeltene for å sikre sammenheng mellom delfeltene.

4. Bestemmelsar til arealformål

4.1. Fellesbestemmelsar

Det er tillate med solceller på alle fasader og tak.

4.2. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.2.1. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS2 – BKS15)

Tabellen nedenfor viser antall boenheter, maks tillatt BRA og antall etasjer.

Felt	Antall boenheter	Maks BRA per bolig (m2)	Maks BRA (m2)*	Møne-retning	Maks antall etasjer	Minimum antall tilgjengelige boenheter**
BKS2	3	160		nord-sør	3	3
BKS3	3	140		øst-vest	3	2
BKS4	3	160		nord-sør	3	3
BKS5	3	140		øst-vest	3	3
BKS6	3	205		øst-vest	3	3

BKS7	3	205		øst-vest	3	3
BKS8	5	205		nord-sør	3	5
BKS9	4	190		øst-vest	3	0
BKS10	3	205		nord-sør	3	3
BKS11	4		400	-	2	2
BKS12	6 - 10		1000	-	2	3
BKS13	3 - 4	205		nord-sør	3	0
BKS14	6 - 7	190		øst-vest	3	0
BKS15	3 - 4	190		øst-vest	3	0
Samlet	47 - 52					

* Parkering helt eller delvis under terreng er ikke medregnet i maks BRA.

**Dersom det er etablert flere tilgjengelige boenheter innenfor et delfelt tillates det en tilsvarende reduksjon i antall boenheter et annet delfelt.

**Dersom det er etablert maks antall boenheter innenfor delfelt hvor det tillates variasjon i antall enheter, tillates det å redusere antall boenheter tilsvarende i et annet delfelt. Minimum antall enheter skal alltid være oppfylt.

- Hvert delfelt skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område. Underordnede bygningselementer som carport/garasje, boder, levegger, terrasser og rekkverk skal samsvare med boligens utforming.
- Sportsbod, sykkelparkering, mindre forstøtningsmurer, trapperom, gjerder og mindre takutstikk tillates oppført utenfor byggegrense og i nabogrense. Tiltaka skal likevel ikke plasseres i konflikt med frisiktsoner. Det tillates utspring i fasade over første etasje med inntil 1,5 m utenfor byggegrense for å gi identitet til boligene og bryte opp fasadeuttrykket.
- Det skal etableres beplantning og grønne innslag på adkomstsiden av boligen. Beplantningen skal ikke være høyere enn 0,5 meter ved frisiktsoner.
- Eksisterende steingard i vest skal ivaretas for å sikre et skille mellom ny bebyggelse og LNF. Det tillates at steingarden tas ned og løs opp igjen.

<u>Felt BKS2 – BKS10 og BKS13 – BKS15:</u>

- Maks 3 etasjer, når boligen utformes med saltak eller pulttak. Maks gesimshøyde er 6,5 m og mask møne er 9 m. Ved bruk av pulttak er maks møne høyeste gesims (9m). Høyeste gesims skal være mot sør eller vest.
- Maks 2 etasjer, når boligen utformes med flatt tak. Maks gesimshøyde er 6,5 m.
- Det tillates takopplett på maks 40 % av takflaten på 50 % av enhetene innenfor et delfelt. Takopplett skal være mot sør eller vest. Takopplett kan ha maks gesims på 9 m.
- Bolig må etableres innenfor regulert byggegrense. Garasje/carport kan være inntil 20 m^2 BYA innenfor regulert byggegrense, med unntak av felt BKS9 som kan etableres utenfor byggegrense. Maks byggehøyde på garasje/carport er 3 meter.

- Det tillates bod utenfor regulert byggegrense, men ikke i konflikt med frisiktsoner, maks 5 m^2 BRA med maks høyde på 2,8 m. Bod skal utformes med tilhørighet til boligen i farge og materiale. Bod på BKS2-5 og BKS11 skal etableres innenfor bestemmelsessone #2 og kan være inntil 7 m2.
- Alle rekkehusene skal opparbeides med minimum 30 m^2 privat hage, med unntak av rekkehusene innenfor BKS9. Det skal etableres uteplass mot sør over carport for boliger innenfor BKS9, i tillegg til uteplass på bakkenivå.
- Det tillates at balkonger kan stikke maks 2,1 m (dybde) utenfor byggegrensen (men innenfor formålsgrensen).
- Levegger skal ha maks høyde 1,8 meter og maks lengde 2 meter. På takterrasse kan det tillates levegger på inntil 1,6 meter høyde som inngår i byggets arkitektur. Leveggen skal henge sammen med bolighus. Annen plassering og høyde på levegg tillates kun dersom de er nødvendige for lokal støyskjerming.

Felt BKS11 – BKS12:

- Alle bygningene skal oppføres med flatt tak. Maks gesims målt fra topp gulv 7,0 m.
- Det tillates at balkonger kan stikke maks 2,1 m (dybde) utenfor byggegrensen (men innenfor formålsgrensen). Det skal etableres privat uteplass på minimum 6 m^2 mot sør/sørvest.
- Det kan etableres levegger mellom enhetene i skille for uteoppholdsplass. Levegg skal være tett opp til 1,8 meter og være maks 2,0 meter ut fra vegg-liv. Andre levegger kan ha høyde inntil 1,2 meter og plasseres utenfor byggegrense.

Felt BKS15:

- De to østligste boligene innenfor delfeltet skal ha felles adkomst for å unngå rygging ut i tilgrensende kryss.

4.2.2. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1)

Formingsveileder/formingsrettleiar: Tiltakshaver skal utarbeide formingsveileder/formingsrett-leiar for alle boligbygninger med krav til heis. Formingsveilederen/formingsrettleiaren skal legges ut på høyring og godkjennes av hovudutval for samfunn og kultur

- Det tillates minimum 25 – maks 28 boliger innenfor delfeltet.
- Alle boenhetene skal være gjennomgående. Det stilles krav om minst ett soverom lokalisert mot stille side.
- Maks BRA innenfor delfeltet er 4000 m^2 BRA. Areal til parkering, boder, tekniske rom og sykkelparkering mm. i underetasjen skal ikke medregnes i BRA.
- Maks byggehøyde fremgår av plankart. Heissjakter tillates å overskride maks byggehøyde med inntil 1,5 m. Heissjakter som overskrider maks byggehøyde skal trekkes inn min. 2 meter fra fasadelivet. Solceller på tak tillates overskride maks byggehøyde med 1 meter.
- Alle bygningene skal ha flatt tak.
- Det tillates takterrasser på de nedtrappede delene av taket. Takterrasse trekkes inn min. 3 m fra fasadelivet der rekkverk kan overstige maks byggehøyde.
- Det tillates en justering av topp gulv på +/- 0,5 m ift. regulert høyde på plankartet.
- Det tillates at byggegrensene som viser nedtrappingen kan justeres med inntil 1 meter mot kortsidene.
- Det skal etableres privat uteplass på minimum 6 m2 mot sør.
- Minimum 80 % av boenhetene skal være lik eller større enn 50 m^2.

- Parkering knyttet til blokkbebyggelsen skal etableres i underetasjen. Underetasjen ligger delvis synlig i terreng. Parkering under bakken skal etableres innenfor bestemmelsessone # 2.
- Det tillates midlertidige støytiltak langs Stasjonsvegen innenfor BBB1 ved etappevis utbygging. Etableres støyskjermingstiltakene utenfor byggegrense må plassering avklares med vegmyndighetene.
- Det skal etableres gangvei fra nordlig fasade/inngang til o_SF1 som er universelt utformet.

4.2.3. Renovasjon (o_BRE1, o_BRE2, o_BRE3)

Innenfor o_BRE skal det etableres nedgravde avfallscontainere etter plan godkjent av Klepp kommune.

Tabellen nedenfor viser hvilke delfelt renovasjonsanleggene er beregnet for:

Felt	Felles for	Antall beholdere
o_BRE1	Felt BBB1, BKS2 – BKS7, o_BBH1 og E	6
o_BRE2	Felt BKS8- BKS15	4
o_BRE3	Felt B, C og D.	6

Ved detaljregulering av felt B eller C skal det reguleres et nedgravd avfallsanlegg med 4 beholdere (anlegget reguleres i detaljreguleringen som kommer først). Anlegget skal plasseres sentralt slik at det også betjener både felt C og B.

4.2.4. Øvrige kommunaltekniske anlegg

Innenfor o_BKT1 og o_BKT2 tillates det etablert nettstasjon.

4.2.5. Uteoppholdsareal

Felt	Eierforhold	Kommentar
f_BUT1	BBB1, BKS2 – BKS5	Det skal etableres et skille mellom felles uteoppholdsareal og private uteplasser på minimum 2 meter langs fasade på felt BBB1, for å redusere innsyn. Eksempelvis plantefelt eller lignende.
f_BUT2 - f_BUT4	BKS6 - BKS15	

4.2.6. Lekeplass

Tabellen nedenfor viser eierforhold og type lekeplass:

Felt	Eierforhold	Type lekeplass
O_BLK1	Offentlig	Kvartalslek
O_BLK2	Offentlig	Kvartalslek
O_BLK3	Offentlig	Ballplass
F_BLK4	Felles for BBB1, BKS2 – BKS5	Sandlek
F_BLK5	Felles for BKS6 – BKS15	Sandlek
F_BLK6	Felles for BKS6 – BKS15	Sandlek

Områdene skal tilrettelegges for lek og opphold. Utformingen av området skal sikre sambruk for barn, unge, voksne og eldre. Lekeplassene skal gis et grønt preg ved bruk av naturlige materialer og beplantning.

4.2.7. Bestemmelsar for eksisterande frittliggjande einebustader BFS1- BFS7, BFS10, BFS15, BFS16, BFS 20

For desse delfelta gjeld planbestemmelsane i reguleringsplan for Klepp stasjon vestre del, PlanID 4060, vedtatt 02.07.1979

§ 6

Bebyggelsen skal være frittliggende eneboliger på ikke over 2 etasjer. Som enebolig forstås her også bygning med en familieleilighet og en mindre tilleggs leilighet.

§ 7

Ingen tomt tillates bebygd med mer enn 1/5 av nettoarealet. I tillegg komnmer garasje.

§ 8

Garasjer kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2. Garasjer bor sammenbygges med huset. På hver tomt skal det være oppstillingsplass for minst 2 biler. Inn- og utkjørsel til garasje og oppstillingsplass skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Plassering av garasje og tørkestativ skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset.

§ 9

Det skal etableres støyskjerming mot Pv. 252 i en høyde og med en utforming som bygningsrådet finner nødvendig.

Frittståande garasjar/carportar inntil 50 m^2 BRA kan ligge inntil 1 m frå nabogrense.

Eventuell fortetting av eksisterande bustadeigedomar kan vurderast etter gjeldande versjon av «Retningslinjer for fortetting», sist vedtatt av Klepp kommunestyre 18.0.2015.

Bestemmelsar for eksisterande frittliggjande einebustader BFS18 og BFS19
Vidareføring av planbestemmelse for eigedomane frå detaljregulering for Tangarholen, Klepp stasjon, PlanID 4260, vedtatt 20.09.2010

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bebyggelse og skal uansett ikke overskride de generelle krav i bygningsloven med 9 m mønehøyde og 8 m gesimshøyde. Det Nedre gulv skal av hensyn til avløp til Frøylandsvatnet ikke legges lavere enn på kote + 26,00.

4.2.8. Bestemmelser for frittliggande einebustader BFS8, BFS9

Det skal vere 1 bueining per tomt.

Grad av utnytting er definert av summen av maksimalt mogleg bruksareal innafor dei ulike bestemmelsesområda for oppføring av bygningsvolum på kvar tomt.

Minste uteareal 50 m² MUA, per tomt.

Det kan byggjast kjellar dersom krav i sanitærreglementet tillet det.

Areal for kjellar skal ikkje inngå i tillaten tomteutnytting.

Parkering: Kvar tomt skal ha 2 parkeringsplassar for bil og minimum 3 parkeringsplassar for sykkel.

Garasje: Garasje kan førast opp innafor viste byggegrenser og innafor bestemmelsesområde for garasje. Garasje/uthus kan ikkje vere større enn 50 m² i grunnflate.

Arealbruk, tillatt takform og byggehøgde
Arealbruk, tillaten takform og byggehøgde er omtalt i teksten til dei ulike bestemmelsesområda merka med «#» på plankartet.

4.2.9. Barnehage BBH1 og BBH2

BBH1 er tomt for barnehage med tilhøyrande uteopphaldsareal. Det kan etablerast parkering for barnehagen langs sørsida av tomta.

BBH2 kan brukast til parkering eller barnehagebygg eller uteopphaldsareal. BBH2 kan opparbeidast til parkeringsplass for personbilar som bli brukt til å bringe og hente av barn ved starten og slutten av barnehagens opningstid. Parkeringsplassen kan gjerdast inn og stengast av med port og brukast til ballspel, sykling og andre aktivitetar som krev fast dekke. Forutsett at arealet tilfredsstiller krav til støynivå for uteopphaldsareala kan BBH2 inngå i berekning av barnehagen sitt uteopphaldsareal.

Arealbruk, tillaten takform og byggehøgde er omtalt i teksten til dei ulike bestemmelsesområda merka med «#» på plankartet.

Bygningar og uterom skal utformast med høg arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Miljø- og ressursvennlege løysingar skal leggjast vekt på ved utforming og opparbeiding. Det er tillate med solceller på alle fasadar og tak.

Innanfor areal regulert til barnehage skal det etablerast barnehage med uteopphaldsareal og parkering.

Maksimal tillaten BRA er 3000 m² (parkering er ikkje medrekna).

Maksimalt tillaten konstruksjonshøgde går fram av bestemmelsane til bestemmelsesområde #8 og #9.

Parkering for sykkel
Sykkelparkering for publikum: Det skal etablerast minimum 20 sykkelparkeringsplassar i anlegg/stativ nært inngangsparti til barnehagen. Stativa skal vere utforma slik at det er lett å låse fast sykkelen.

Sykkelparkering for tilsette: 0,7 oppstillingsplassar/tilsett. Sykkelparkering for tilsette skal vere i låst anlegg under tak.

Parkering for personbil
Det skal etablerast parkeringsplassar for personbil. Parkering for rørslehemma skal leggjast med kortast mogleg avstand til inngangane.

5 % av parkeringsplassane skal vere tilpassa rørslehemma.

Dei delane av parkeringsplassen for personbilar som blir brukt til bringing/henting av barn ved starten og slutten av barnehagens opningstid kan gjerdast inn og stengast av med port brukast til ballspel, sykling og andre aktivitetar som krev fast dekke. Forutsett at arealet tilfredsstiller krav til støynivå for uteopphaldsareala kan arealet inngå i berekning av barnehagen sitt uteopphaldsareal.

Parkeringsplassane er tilknytt barnehagen og skal ikkje brukast som gjesteparkering for bebuarar i området utanom opningstider i barnehagen.

Tiltak mot vegtrafikkstøy frå Stasjonsvegen
Grenseverdien Lmax= 55 dB(A) skal leggjast til grunn for 75% av uteopphaldarealet.

Det skal ved rammesøknad leggjast fram støyfagleg utgreiing og nødvendig dokumentasjon på at krava til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal vere gjennomført før brukstillatelse kan bli gitt.

4.2.10. Industri BI1 og BI2

Industri BI1 – nord for Lalandsvegen
Potetmjølfabrikken, Hoff Norske Potetindustrier, ble etablert i 1898 som Jærens Andels Potetmelfabrikk på Klepp stasjon. Regulering til industri skal legge til rette for framtidig utvikling, oppgradering og tilpassing til fremtidige HMS-, klima- og miljøkrav.

Takform skal fortrinnsvis være saltak:

Ved saltak er maks gesimshøyde inntil kote 83 og maks mønehøyde inntil kote 42.

Dersom det er gode grunner for å velge flatt tak er maks konstruksjonshøyde kote 38.

Maksimal konstruksjonshøyde kan overskrides til inntil kote 43 for mindre tekniske innretninger for inntil 15 % av omsøkt grunnflate for tiltak. Det kan vurderes større konstruksjonshøyde for silo i sentrale deler av industriområdet. Plassering må vurderes ut fra ulempe for nabolaget i form av redusert sol/økt skygge. Alternativene til høye siloer må utredes i søknad om dispensasjon.

Ventilasjonsaggregat med luftinntak/avkast, kjølemaskiner og varmeveksler til luft skal plasseres slik at støy mot tilgrensende boligområde blir redusert mest mulig.

Grad av utnytting: Inntil 80 % BYA av arealet innenfor byggegrense vist i plan.

Den eldste delen av potetmjølfabrikken er omtalt i kulturminneplanen for Klepp kommune. Avgrensingen av kulturminnet er vist på plankart som hensynssone H570.

Industri BI2 - sør for Lalandsvegen
For BI2 gjeld planbestemmelsane i reguleringsplan for detaljregulering for Tangarholen, Klepp stasjon, PlanID 4260, vedtatt 20.09.2010.

§ 13 Industriområde, felt I 1 og I 2.

"Innenfor delfeltene tillates det lettere industri slik det blir drevet i dag. Dersom det skal foretas vesentlig utbygging ut over eksisterende situasjon skal det utarbeides detaljert reguleringsplan hvor bl.a. forholdet til nabobebyggelsen blir belyst og vurdert, både ut fra bygningens utseende og bruk. Fremtidig utbygging må tilpasses nabobebyggelsen, særlig den verneverdige bebyggelsen på potemjølfabrikken rett nord for området."

4.3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.3.1. Kjøreveg (o_SKV1 – o_SKV14)

Felt	Eierforhold
f_SKV4	BBB1, BKS2 - BKS5
f_SKV7	BKS11 og BKS12
f_SKV8	BFS18 og BFS19
f_SKV9	BBB1, BKS2 - BKS5
f_SKV11	Felles tilkomstveg for 14/14, 14/73, 14/190; 14/43, 14/50, 14/52, 14/144,

	14/145 og 14/111 og tomter utskilt frå desse eigedomane. Vegrett for 14/14 skal vere sikret.

4.3.2. Gangveg/gangareal

f_SGG1, f_ SGG2 og f_SGG3 er felles for BBB1 og BKS2 – BKS15.
f_SGG4 og f_SGG5 skal være felles for felt BKS11 og BKS12.

4.3.3. Parkeringsplasser (f_SPP1 – f_SPP6)

Tabellen nedenfor viser hvilke delfelt regulerte parkeringsplasser er felles for:

Felt	Felles for	Kommentar
f_SPP1	BBB1, BKS2 – BKS5	6 faste parkeringsplass for BKS3 og BKS5, resten er gjesteparkeringsplasser for BBB1 BKS2-5. På felt markert med c på plankartet kan det etableres carport tilknyttet BKS3 og BKS5.
f_SPP3	BBB1, BKS2 – BKS5	Gjesteparkering
f_SPP4	BKS11 – BKS12	Gjesteparkering
f_SPP5	BKS11 – BKS12	Gjesteparkering
f_SPH2	BKS11 – BKS12	Multiparkanlegg/ Gjesteparkering

f_SPP1:
f_SPP1 skal utformes med sklisikkert belegg, f.eks. armert gress.

f_SPH2:
Maks gesimshøyde på multiparkanlegg er 6 m.

SPA1:
SPA1 er parkeringsplass for BBH1 og BBH2. Parkeringsplassen er knytt til barnehagen og skal ikkje brukast som gjesteparkering for bebuarane i området utanom opningstider i barnehagen.

BG1:
Det skal sikres snumulighet for personbil innenfor felt BG1

4.3.4. Annan veggrunn, tekniske anlegg

o_SVT20:
Annan veggrunn, o_SVT20, mellom køyrevegen og gang- og sykkelvegen i Stasjonsvegen er tilkomst for brannbil. Identisk med sikringssone H190.

4.3.5. Annen veggrunn, grøntareal

Areal som er regulert til annen veggrunn grøntareal uten påført tekst i plankartet er offentlige.
f_SVG7 og f_SVG9 er felles for BBB1, BKS2 - BKS5.

4.3.6. Fortau o_SF2 og o_SF6 med tilhøyrande annan veggrunn

o_SF2 og o_SF6 ligg inntil eksisterande trerekke langs potetmjølfabrikken. For å hindre at vegetasjonen blir skada under veganleggsarbeid er det gitt bestemmelsområde #34.

4.4. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.4.1. Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Sist oppdaterte «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland» skal legges til grunn.

4.4.2. Blågrøn struktur

I blågrøn struktur langs Andabekken skal det etablerast kombinert turveg/veg for vedlikehald av Andabekken etter prinsipp vist i Klepp kommune sin planomtale punkt 6.1.2.

4.4.3. Friområde

O_GF1, o_GF4 og o_GF6:
Det skal etableres en rekke med trær innenfor områdene, som går langs tilgrensende samlevegen.

O_GF7 og o_GF8:
Områdene skal opparbeides med naturlig beplantning. Eksisterende bekk innenfor o_GF8 skal beholdes.

Det skal legges vekt på universell utforming. Universell utforming skal ikke avgrenses til tilrettelegging for nedsatt bevegelse. Redusert hørsel og nedsatt orientering skal tas særlig hensyn til, også for å redusere risiko for ulykker.

4.4.4. Overvasstiltak langs Andabekken og Slakthusbekken

Slakthusbekken skal gjenopnast og Andabekken skal få større kapasitet. Ved utforminga må det takast omsyn til å hindre faren for drukningsulukker. Dette skal dokumenterast i ROS- analyse som skal følgje søknaden om tiltaket.

For utforming av areala langs Slakthusbekken og Andabekken gjeld følgjande:

- Arealet som omfattar opne bekkar inkl. min. 50 cm over normalvasstand skal ikkje ha større helling enn 1:5. Areala som ligg høgare enn 50 cm over normalvasstand skal ikkje ha skråningar brattare enn 1:3.
- Område med skråningar brattare enn 1:3 blir sikra med gjerde. Det skal i størst mogleg grad etablerast buskvegetasjon i bratte skråningar. På utsida av vegetasjonen skal det setjast opp flettverksgjerde for å sikre at barn ikkje kan komme inn i vegetasjonen og ned til vassflata. Denne løysinga bidrar til biologisk mangfald då vegetasjonen gir skjerming for fuglar som trekkast til vass-spegelen.
- Det er primært ikkje ønskjeleg å gjerde inn hele arealet. Tiltaka for å redusere faren for drukning er slake skråningar, og maksimal vassdjupne på 20 cm i normalsituasjon.

Det skal leggjast vekt på å auke biologisk mangfald ved val av vegetasjon og terrengbearbeiding. For å sikre ein naturleg/naturnær utforming skal det unngåast å bruke betongelement som del av erosjonssikringa mellom land og vasspegel.

Areala langs Andabekken skal utformast etter prinsippskisse vist i Klepp kommune sin planomtale punkt 6.1.2.

4.5. Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Landbruksføremål «Naturføremål»
Restarealet med trevegetasjon ligg på tidlegare torvmyr. Eigedomstilhøva skal ikkje endrast som følgje av reguleringa. Dvs. at gardbrukaren framleis skal eige og ha full råderett over dei regulerte areala.

5. Bestemmelser til hensynssoner

5.1. Sikringssone H140, frisikt

I områder regulert til frisiktsoner skal det være frisikt mellom 0,5 og 3,0 meter over tilstøtende veiers nivå. Beplantning/vegetasjon skal til enhver tid holdes under dette nivået. Planter/vegetasjon skal til ei kvar tid haldast under dette nivået. Det er ikkje tillate med oppstillingsplass for bil eller sykkel, renovasjon, skap for el og tele m.m. i sone for frisikt.

Sikringssone H140 langs boliggater erstatter krav til frisiktsone 3 x 10 m for hver avkjørsel gitt i «Vegnorm for Sør-Rogaland»

5.2. Sikringssone H190, Tilkomst og oppstillingsområde for brannvern

Sikringssonen sikrar tilkomst og fleksibel oppstilling for Rogaland brann- og redning sin høgdereiskap. Dimensjonerande køyretøy: Stor lastebil L. Oppstilling av brannbilen med lift krev minimumsbreidde på 8 m til støttebein. Brannlift bør kunne stillast opp ulike stader for å ta omsyn til ulike vindretningar.

Sikringssonen skal haldast fri for permanente hinder.

Utomhusplanen/teknisk plan skal vise endeleg fastsett sikringssone. Sonen skal kvalitetssikrast av brannkonsulent godkjent for tiltaksklasse 3. Det er krav om uavhengig kontroll. Forslag til endeleg sikringssone skal leggjast fram for Rogaland brann- og redning for gjennomsyn. Dokumentasjon på dette skal følgje søknad om godkjenning av tekniske planar for veg, gatebelysning, vatn, avløp og overvasshandtering, utomhusplan og renovasjonsteknisk plan.

5.3. Hensynssone flomfare H320-1

Hensynssone for flomfare viser de deler av planområdet som er utsett for ein 200-års flomhendelse i Slakthusbekken. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 før rekkefølgetiltak for å sikre byggegrunn mot naturfare/flomfare er gjennomført. Dette gjelder for alle (bygge)-tiltak, også tiltak unntatt søknadsplikt som tilbygg/påbygg under 15 m² bruksareal.

5.4. Hensynssone flomveg H320-2

Arealet i hensynssonen kan brukast til utforming av en kanalprofil langs Slakthusbekken der store delar av sonen vil bli oversvømt ved en 200- års nedbørshendelse. Området vil derfor alltid være utsett for flom. Det kan anlegges gang- og sykkelveg med undergang under Stasjonsvegen, VA anlegg og grøntanlegg i området. Kanalprofilen og landskapsforming samt eventuelle broer over kanalen må dimensjoneres for vannføring i en 200-års-flomsituasjon. Terrengkoter på plankart skal være førende for detaljprosjektering av landskapsformingen. Det tillates ikke at området fylles opp i ettertid eller at det gjøres andre tiltak som hindrer eller reduserer områdets funksjon som flomvei. Området skal utformes slik at det er trygt for barn i lek.

5.5. Hensynssone flomfare H320-3

Hensynssone for flomfare viser de deler av planområdet som er utsett for ein 200-års flomhendelse i Andabekken. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 før rekkefølgetiltak for å sikre byggegrunn mot naturfare/flomfare er gjennomført. Dette gjelder for alle (bygge)-tiltak, også tiltak unntatt søknadsplikt som tilbygg/påbygg under 15 m² bruksareal.

Innenfor hensynssone H320_3 skal minimum høyde topp golv være på kote +37,0. Området elles skal fylles opp til minimum kote + 36,5 og sikres mot fremtidig flom.

5.6. Hensynssone flomveg H320-4

Arealet i hensynssonen kan brukast til utforming av en kanalprofil langs Andabekken der store delar av sonen vil bli oversvømt ved en 200- års nedbørshendelse. Området vil derfor alltid være utsett for flom. Det kan anlegges turveg, eventuelt VA anlegg og grøntanlegg i området. Kanalprofilen og landskapsforming samt eventuelle broer over kanalen må dimensjoneres for vannføring i en 200-års-flomsituasjon. Terrengkoter på plankart skal være førende for detaljprosjektering av landskapsformingen. Det tillates ikke at området fylles opp i ettertid eller at det gjøres andre tiltak som hindrer eller reduserer områdets funksjon som flomvei. Området skal utformes slik at det er

trygt for barn i lek.

5.7. H410_1 Infrastruktursone – overvassleidning –

Deler av infrastruktursonen krysser fylkesveier. Forhold knyttet til graving, arbeidsvarsling og sikring langs vei må avkles med vegmyndigheten før arbeidet kan settes i gang.

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

a) Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må dessuten vises nødvendig forsiktighet ovenfor vannledningen ved sprengningsarbeid i nærheten til det regulerte arealet.

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

c) Uten tillatelse fra ledningseier kan det ikke opparbeides terreng, eller etableres innretninger, som unødig vil fordyre og/eller vanskeliggjøre drift og vedlikehold av anlegget.

d) Planer for bygging av veier i sikringssonen skal forelegges ledningseier før endelig behandling i kommunen.

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

5.8. Særlege omsyn til kulturmiljø (§11-8 c) - Omsynssone H570 – Kulturminne

Den eldste delen av potetmjølfabrikken

H570: Dei synlege ytre fasadene mot Stasjonsvegen, Lalandsvegen og sørvestre fasade i innhykket samt den skråstilte innebygde transportgangen skal tas vare på. Fasaden i pusset mur skal vedlikehaldas. Takforma kan ikkje endrast. Eksisterande mursteinspipe samt gjenverande originale støypejernsvindauge i innhykket skal takast vare på. Bestemmelsen er likevel ikkje til hinder for naudsynt tekniske installasjonar for å sikre god HMS og kontroll av inneklima, mellom anna for å hindre kondens i konstruksjonen som kan føre til skader i fasaden.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr 10)

Felt A er BBB1, BKS2 – BKS15

6.1 Før brukstillatelse for nye bygg innenfor felt B kan gis skal terrenget heves til minimum kote 37.

6.2 Før brukstillatelse for nye bygg innenfor BBH1 og BBH2, BFS8 og BFS9 skal åpen overvannsløsning i Slakthusbekken være etablert.

6.3 Før brukstillatelse for BFS8, BFS9 kan gis skal tilkomst til tomtene med snuhammer og fortau o_SF6 langs Andastien være ferdig opparbeidet.

6.4 Før brukstillatelse for første bolig i felt A, D og E kan gis skal kvartalslek o_BLK1 stå ferdig.

6.5 Før brukstillatelse for første bolig i felt B og C kan gis skal kvartalsleik o_BLK2 stå ferdig.

6.6 Før brukstillatelse for bolig nr. 150 samla i felt A, B, C, D og E kan gis skal ballplass o_BLK3 stå ferdig.

6.7 Overvannstiltaka i Andabekken og blå-grønn struktur langs felt B, o_BLK3, o_GF9 og ned til kulvert i Austhallet, inkludert ny kulvert under SKV6 skal løses senest samtidig med at felt B blir bygd ut.

6.8 Gang- og sykkelvei, o_SGS4, skal opparbeides seinest eller samtidig med utbygging av tilgrensende felt C eller E.

6.9 Før brukstillatelse for første bolig i felt A, B, C, D og E skal følgende stå ferdig:

- Rundkjøring med bussholdeplassene o_SKH1 og o_SKH2.
- Sykkelvei med fortau, o_SS2, o_SF2, kryssingspunkt over Lalandsvegen og o_SGT2 ned til Tangarvegen med tilhørende rabatter.
- Snuing av kjøreadkomst til BFS10 mot eksisterende f_SKV11, Andastien, og forbindelse mellom o_SS2/o_SF2 og f_SKV11.

6.10 Utgått

6.11 Før brukstillatelse for nye bygg i felt A, B, C, D og E skal undergang under Stasjonsvegen og gang- og sykkelvegen, o_SGS9, og bussholdeplass, o_SKH3, og fortau, o_SF4, være opparbeidet.

6.12 Før brukstillatelse i A, D og E kan gis skal gang- og sykkelveg, o_SGS3, fra samlevegen til kvartalslek o_BLK1, være etablert.

6.13 Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor det enkelte delfelt skal tilhørende veier, felles gangveier, felles lekeplasser og tilhørende renovasjonsanlegg være opparbeidet.

6.14 Nødvendig del av samlevei o_SKV2 med tilhørende g/s-vei og grøntareal skal etableres i takt med utbyggingen.

6.15 Før det kan godkjennes tekniske planar for opparbeiding boliger innenfor BKS13, BKS14 og BKS15 og tilhørende del av o_SKV5 skal foreligge geoteknisk rapport. Rapporten skal avklare terrengbearbeiding og fundamentering på tomtene og overgang mellom ny boligbebyggelse og ubebygd felt B i en midlertidig situasjon.

6.16 Før det kan bli gitt igangsettingstillatelse til bygging av garasje på BFS2 på område merka Garasje #4 må kommunen skifte overvannsledningen som går over tomta.

7. Bestemmelsar til bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #1 Kulturminne
Det berørte kulturminnet, id 220599, som er markert som Bestemmelsesområde # 1 i plankart kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Dersom det under bygge- og gravearbeid skulle fremkomme automatisk freda kulturminner må arbeidet straks stoppes og Rogaland fylkeskommune, som kulturmyndighet, må varsles.
jf. Kulturminneloven § 8.2.

Bestemmelsesområde #2 – Bod og carport
Bod på BKS2-5 og BKS11og BKS12 skal etableres innenfor bestemmelsessone #2 og kan være inntil 7 m2. For felt BKS2 og BKS4 tillates carport i bestemmelsesområde #2, carport skal ha minimum 3 meter avstand fra f_SKV9.

Bestemmelsesområde #3 - Uteplass på carport BKS9
Det skal etableres uteplass mot sør over carport for boligen innenfor BKS9, i tillegg til uteplass på bakkenivå.

Bestemmelsesområde #4 – Garasje, BFS2
Det kan føres opp garasje på overvassleidning. Garasjen skal plasserast innanfor bestemmelsesområde #4.

For garasjen gjeld rekkefølgebestemmelse 6.16: Før det kan bli gitt igangsettingsløyve til bygging av garasje på BFS2 på område merka Garasje #4 må kommunen skifte overvassleidningen som går over tomta.

Bestemmelsesområde #8 – Barnehage i inntil 3 etasjar
Takform kan vere saltak, pulttak, valmtak, flatt tak eller bua tak. Det er
tillate med takoppbygg (ark eller kvist).

Maks konstruksjonshøgde/ øvre/nedre gesimshøgde/mønehøgde er kote 45.

Bestemmelsesområde #9 – Barnehagebygg i 1 etasje og eventuelt loft
Takform kan vere saltak, pulttak, valmtak, flatt tak eller bua tak. Det er tillate med takoppbygg (ark eller kvist).

Maks konstruksjonshøgde/ øvre/nedre gesimshøgde/mønehøgde er kote 38.

Bestemmelesområde #10 - #27 - Utgått

Bestemmelsesområde #28 – Bustadhus i 2 etasjar + loft
Bustaden kan plasserast langs eller vinkelrett på tilkomstvegen. Takform skal vere saltak.
Møneretning skal følgje den lengste fasaden. Det er ikkje tillat med takoppbygg (ark eller kvist).

Maks gesimshøgde er 6,5 meter målt frå topp golv 1. etasje.

Maks mønehøgde er 9 meter målt frå topp golv 1. etasje.

Bestemmelsesområde #29 – Mindre bygg og konstruksjonar
Det kan førast opp frittliggande bod, drivhus, pergola og liknande med konstruksjonshøgde inntil 3,0 m på inntil 15 m².

Vinterhage samanbygd med garasje og/eller bustadhus kan førast opp på inntil 15 m² etter søknad.

Bestemmelsesområde #30 - Garasje
Takform: Flatt tak eller saltak.

Flatt tak: Gesimshøgde er inntil 3,2 m over topp golv i 1. etasje for bustaden.

Saltak: Gesimshøgde er inntil 3,0 m over topp golv i 1. etasje for bustaden. Mønehøgde er inntil 5,0 m over topp golv i 1. etasje for bustaden.

Det er ikkje tillate med terrasse på taket.

Garasjen kan vere frittliggjande eller samanbygd med bustaden på tomta.

Bestemmelsesområde # 31 – Sykkelparkering i sykkelhus/overdekt oppstillingsplass

Takform: Saltak, pulttak, flatt eller buet tak.

Maks. konstruksjonshøgd er 3,5 m over topp golv i sykkelparkeringa.

Bestemmelsesområde #32 - Utgått

Bestemmelsesområde #33 - Anlegg- og Riggområde for gang- og sykkelveg med tilhøyrande sideareal
Areal som er regulert til bustadføremål og vist som bestemmelsesområde «Anlegg- og riggområde #33» skal midlertidig kunne nyttast til anleggsområde for bygging av gang- og sykkelveg med tilhøyrande sideareal. Anleggsområdet skal ikkje tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Det skal etablerast ein stabil skråning med helning mellom 1:1,5 og 1:2 og avskjærande grøft langs gang- og sykkelvegen.

Bestemmelsesområde #34 - Sikring av eksisterande vegetasjon under byggearbeid
Bestemmelsesområde #34 skal vere fysisk avgrensa/sikra med byggegjerde gjennom heile anleggsperioden før gravearbeidet starter. Dette gjeld også for anleggsarbeid for veg og anna teknisk infrastruktur som leidningar.

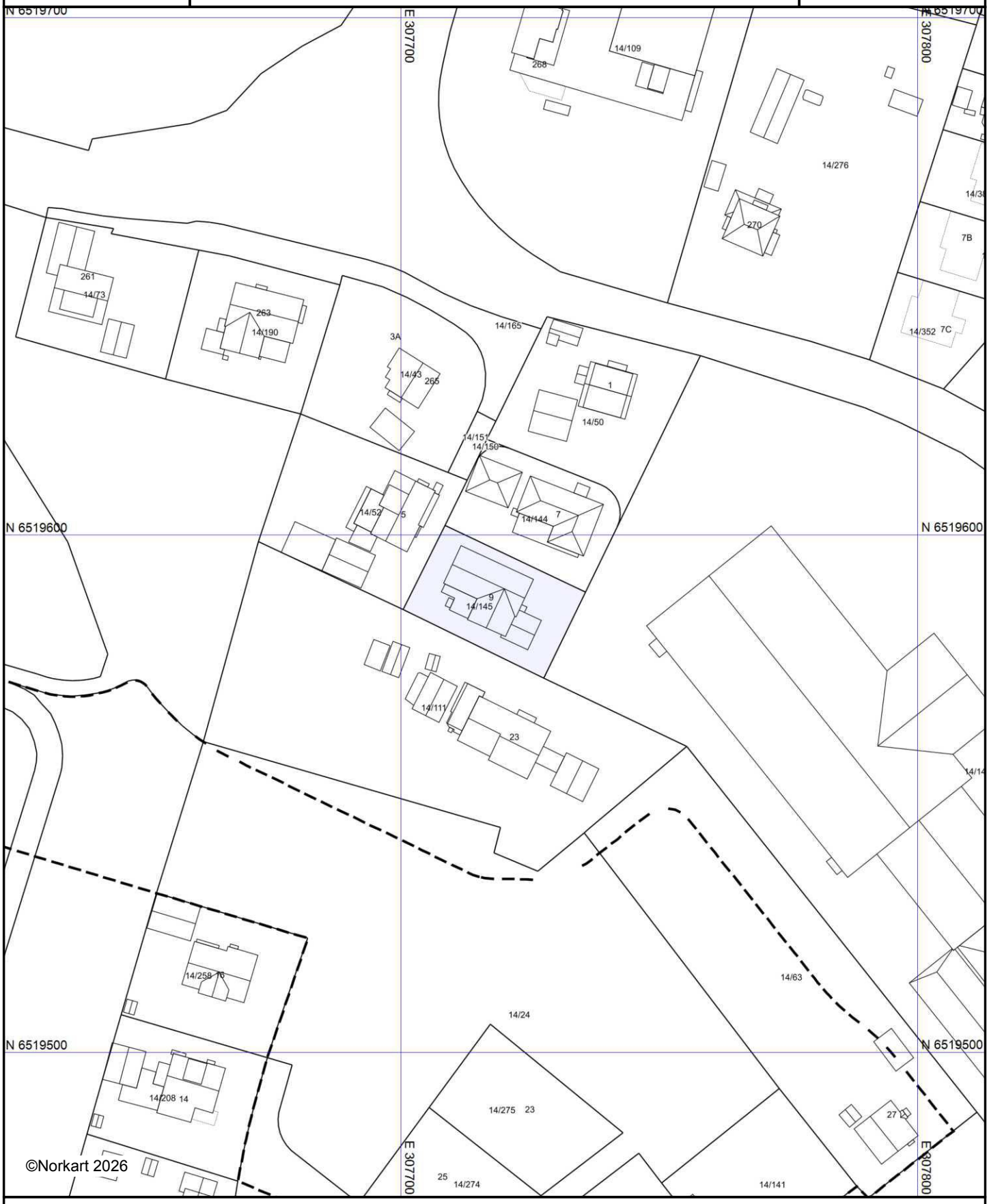
Klepp kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 14/145
Adresse: Andastien 9
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

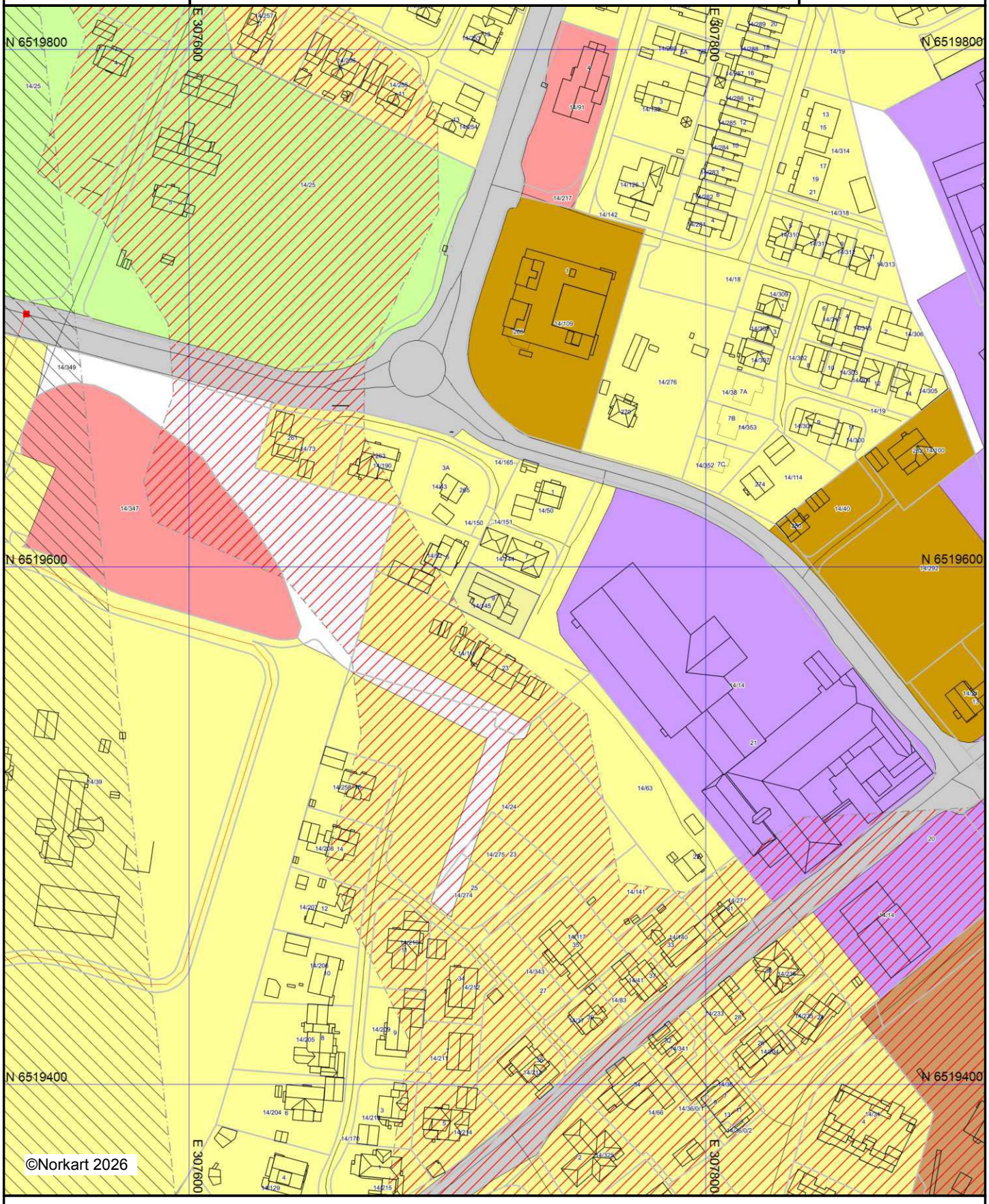
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 14/145
Adresse: Andastien 9
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

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-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7

- Bustader - noverande
- Sentrumsformål - noverande
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Næringsbygningar - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

- Køyreveg - noverande
- Bane - noverande

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

- Friområde - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o

- LNFR - areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB.

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

- Faresonegrense
- Sikringssonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Bandleggingsgrense noverande
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - noverande
- Tilkomstveg - noverande
- Tilkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Jernbane - noverande
- Vegkryss - framtidig

Avtale i samsvar med områdereguleringsplan for Anda – Klepp stasjon

Utbygger: Anda Utvikling AS (org nr 817 376 592) og Klepp kommune (org nr 864 969 682)

Grunneier: Lars Alvern og Silje M Alvern, eier av gnr.14 bnr.145 i Klepp kommune
Adresse til eiendommen: Andastien 9, 4353 Klepp Stasjon.

1. Avtalen gjelder

Undertegnede eier avstår nødvendig grunn og rettigheter til gjennomføring av områderegulering for Anda – Klepp Stasjon, plan 1120_4280, vedtatt av Klepp kommunestyre den 13.12.2021. Se vedlagt kopi av reguleringsplanen datert 10.1.2021
Inngrepet innebærer avståelse av et midlertidig anleggsareal på ca. 80 m² mot eiendommen 14/111 (Lalandsvegen 23) for å sette opp ny støttemur i grensen mellom eiendommene. I tillegg skal det bygges fortau langs Andastien inne på eiendommen 14/14 (Hoff), o_SF6 i reguleringsplanen, samt ny adkomst til Lalandsvegen 23.

Inngrepet på eiendommen fremgår av vedlagte kart datert 30.1.2026.

2. Erstatning

Som kompensasjon for midlertidig inngrep på eiendom blir det gjennomført de tiltak som er nevnt under pkt 3, se nedfor.

3. Spesielle kontraktsvilkår

3.1 Etablering av ny adkomst til Lalandsvegen 23 krever at eksisterende mur i grensen mellom eiendommene skal erstattes med ny støttemur i naturstein. Støttemuren skal i sin helhet stå på eiendom 14/111. Topp av muren skal tilpasses slik at topp terreng skal ha samme høyde som før inngrepet.

3.2 Berørt plenareal vil bli tilbakeført med ferdigplen, og eksisterende robotgressklipper vil bli erstattet med ny robot klipper.

3.3 På toppen av støttemuren, jf pkt 3.1, vil det bli satt opp trevegg med samme høyde og utforming som eksisterende trevegg, dvs høyde mellom ca 1,20 m – 1,60 m. Fronten på treveggen vil være ca 20 cm innenfor eiendomsgrensen til 14/145. For detaljer se vedlagt plantegning J025 datert 30.1.2026. I tillegg vil eksisterende tregjerde mellom søylepunkt 1 og garasjevegg bli skiftet ut med tilsvarende trevegg, se vedlegg 3 datert 22.4.2026.

3.4 Som del av denne avtalen vil kjøper bytte ut eksisterende trevegg i grensen mot eiendom 14/144 (Andastien 7) i en lengde av ca 30 m. Levegg med høyde 1,20 – 1,40 m, skal være med stående kledning, settes opp på eksisterende fundamenter og være samme type materialer som trevegg som beskrevet i pkt 3.3.

3.5 Eksisterende gårdsrom vil bli utvidet mot sør og inn til ny støttemur. Arealet påføres grus av samme type som på eksisterende gårdsrom. Eksisterende inn og utkjøring fra garasjen vil bli ivaretatt/sikret.

3.6 Langs nytt fortau mot eiendom 14/14 (Hoff), o_SF6 i reguleringsplanen, vil det bli satt nedsenket kantstein i en lengde på 20 m foran Andastien 9. Dette gjøres for å sikre adkomst til eiendom 14/14, samt for å sikre inn- og utkjøring av bobil (9 m lengde) til Andastien 9.

3.7 Gårdsrommet foran garasjen vil bli senket med ca 10 cm for få en jevn stigning av adkomsten fra Andastien. Detaljer for gjennomføring vil bli avklart i byggefasen.

4. Generelle kontraktsvilkår

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

4.1 Hva erstatningen skal dekke

I tillegg til selve avståelsen skal erstatningen dekke alle skader og ulemper som avståelsen, veganlegget og driften av vegen i framtida vil føre med seg. Særlige skader som måtte oppstå som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

4.2 Ledninger

Kjøper utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger.

4.3 Tiltredelse av eiendommen

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eiendommen) når vederlag/erstatning i henhold til pkt. 2 er utbetalt dersom ikke annet tiltredelesetidspunkt er avtalt. Før oppstart på eiendommen blir det gjennomført et oppstartsmøte med representanter fra byggherre, grunneier og utførende entreprenør. Når anleggsarbeidene på eiendommen er avsluttet, blir det gjennomført en tilbakeleveringsbefaring med de samme parter.

5. Underskrifter

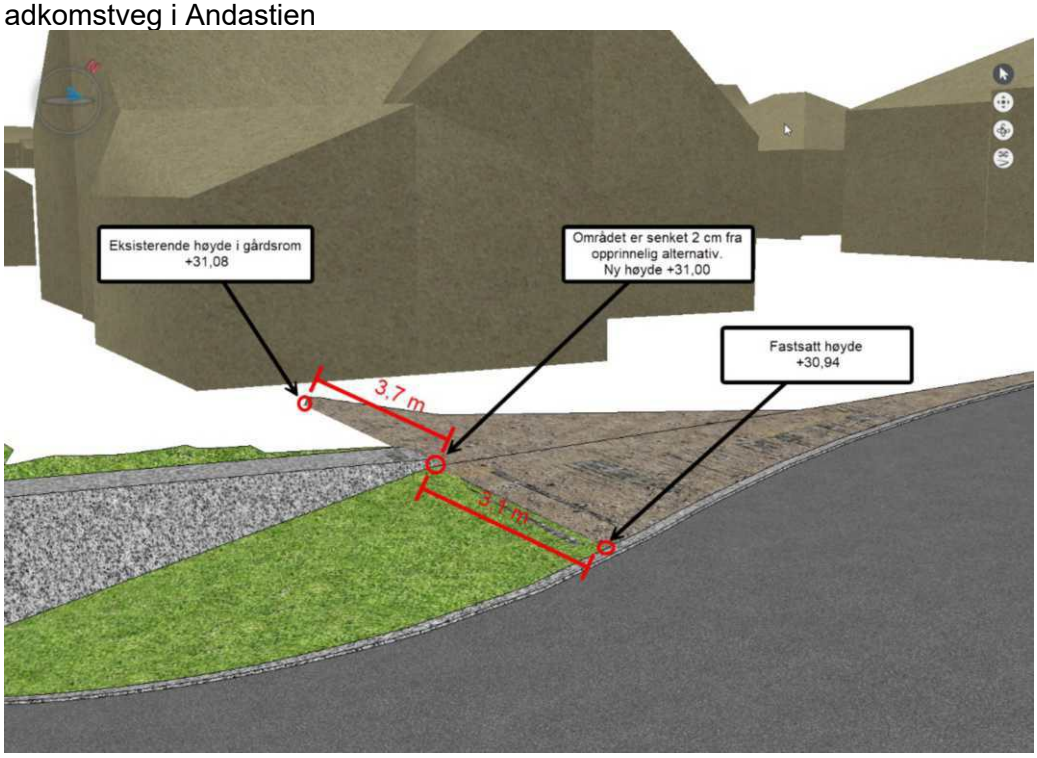
Denne avtalen er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Klepp Stasjon …… 2026	Sandnes …… 2026
_____	_____
Lars Alvern	Anda Utvikling AS
Personnummer ……	Org nr 817 376 592
_____	_____
Silje Alvern	Klepp Kommune
Personnummer ……	Org nr 864 969 682

Vedlegg:
1. Kopi av reguleringsplan kart datert 29.12.2021
2. Kart for oppsetting av mur, J025 datert 30.1.2026
3. Snitt og bilde for detaljer ved innkjørsel garasje datert 22.4.2026

Vedlegg til avtale for eiendom 14/145

Utsnitt fra 3D modell som viser avslutning av mur og tilpassing mellom gårdsrom og adkomstveg i Andastien



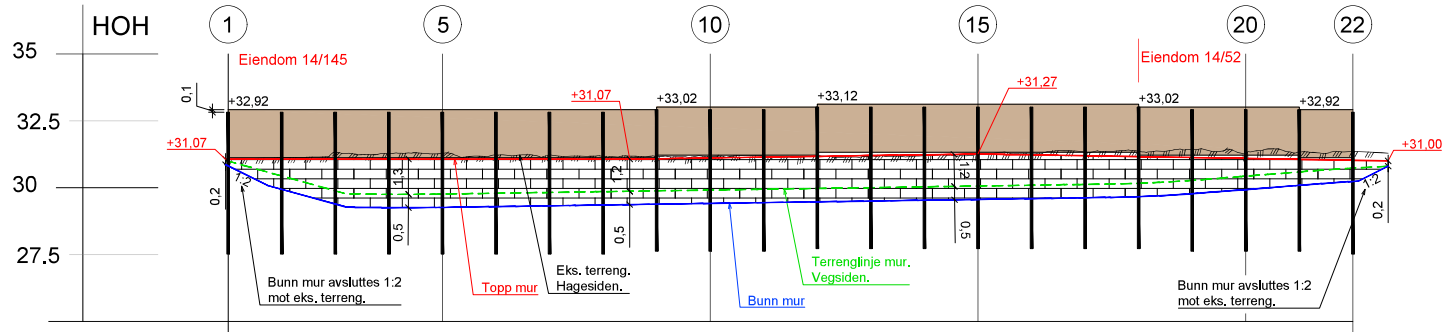
Bilde av trevegg som skal reetableres



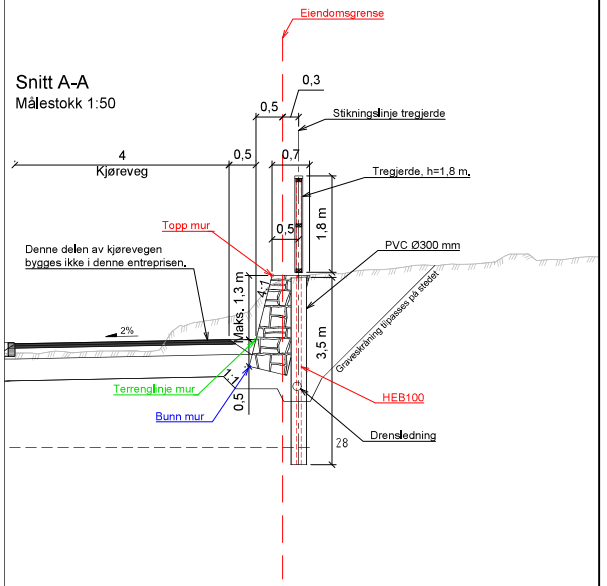
22.4.2026

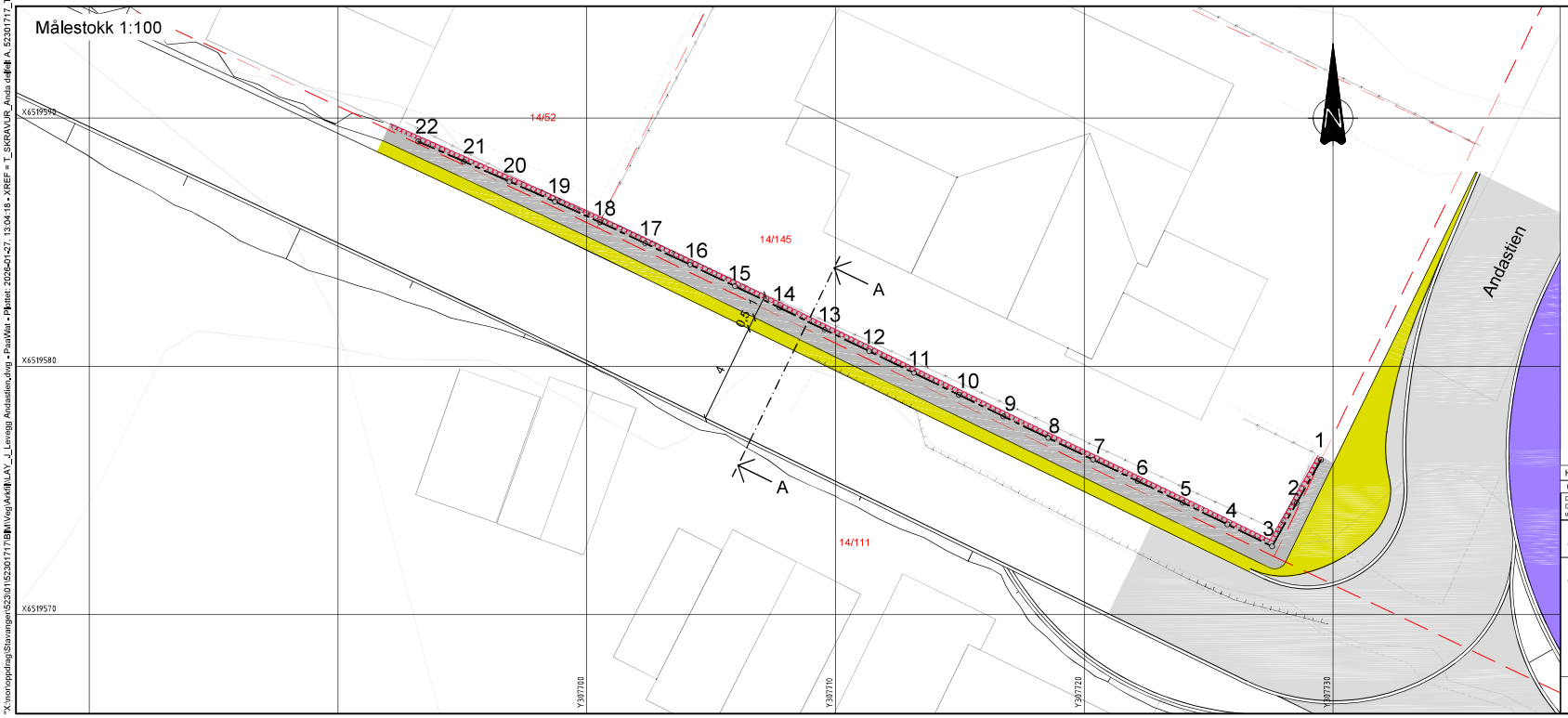
Tregjerde - Eiendom 14/145 og 14/52

Målestokk 1:100



Høyde gjerde:	1,8m
Søylelengde:	5,3m
Søyleavstand:	2,0m





Tegnforklaring

Prosjektert

- 1 2 3 4 Stikningslinje tregjerde med søylenumerering
- Natursteinsmur
- Skulder/grønt
- Kjøreveg
- +xx.xx +OK natursteinsmur

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
H01	2026-01-30	Arbeidstegning	PaaWat	JNF	JNF

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Anda Utvikling AS

Målestokk (gjelder A1): 1:100/1:50

Anda delfelt A
Tekniske planer

Natursteinsmur med tregjerde langs eiendom 14/145 og 14/52

EUREF89 UTM32, NN2000

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	52301717	J025	H01

"X:\norkopp\ing\Stavanger\523\01\52301717\B\N\Veg\Arkit\LAY_J_Lovegg Andastien.dwg - PaaWat - Plottet: 2026-01-27, 13:04:18 - XREF = T_SKRAVUR_Anda delfelt A_52301717_T_KART_SITUASJONSPLAN_52301717_T_KART_EIENDOMSGRENSER_52301717_T_KARTGRUNNLAG_T_GEOM_Anda delfelt A"

Andastien 9

Nabolaget Anda - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	12 min 1.1 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	5 min 2.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 4.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Andastien Linje 59	1 min 0.1 km
Klepp stasjon Linje L5	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 24.8 km
Stavanger Sola	27 min

BARNEHAGER

Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	12 min 1 km
Lyngmarka barnehage (0-5 år) 92 barn	5 min 2.7 km
Storhaug barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klepp St	2 min
Rema 1000 Klepp	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Tangarveien ballløkke	7 min
Tjønnvegen ballløkke	9 min
MOVA Klepp	7 min
Jæren SportMed	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

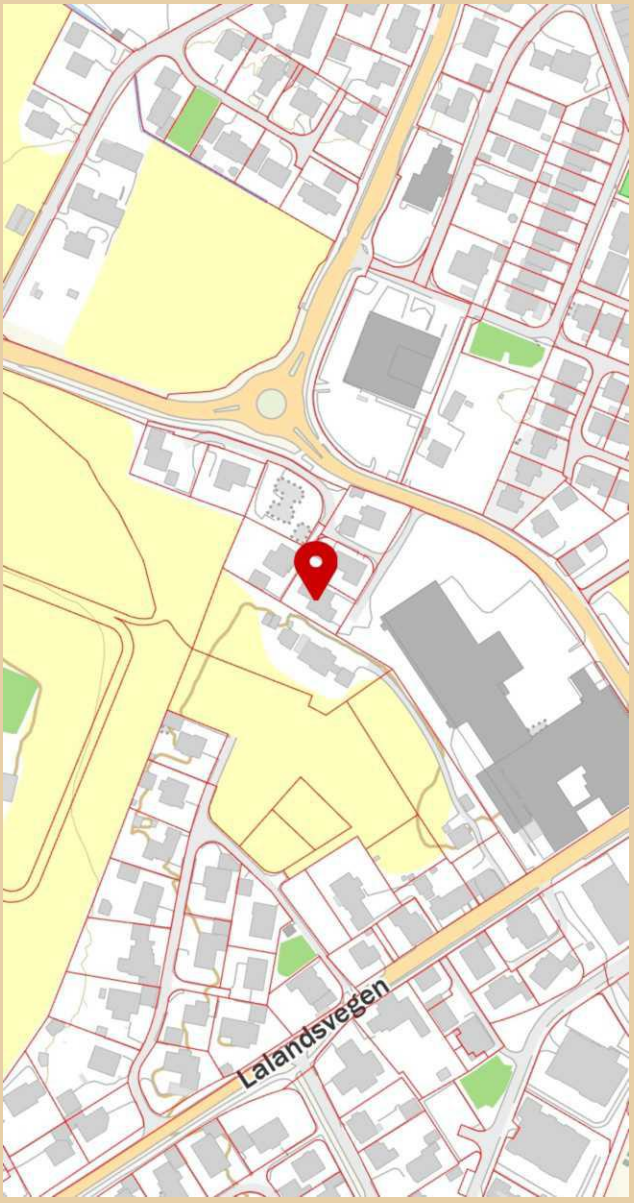
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

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

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:
Andastien 9, 4353 Klepp Stasjon
Gnr. 14, Bnr. 145, Klepp kommune.

Oppdragsnummer:
310260192

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 416 07 781

E-post: bjorn.salte@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.
