



aktiv.

Roslandsvegen 61, 4341 BRYNE

**KLEPP/ROSLAND - Enebolig med
stor garasje og stor tomt i landlige
omgivelser**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Selger: Jørn Rusbjerg AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 197/354 kvm
Tomtstr.: 1079.3 kvm
Soverom: 6
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 162
Oppdragsnr.: 1412260019

KLEPP/ROSLAND - Enebolig med stor garasje og stor tomt i landlige omgivelser

Innhold: 1. et.: Vindfang, gang, toalettrom, stue, kjøkken, soverom og bad

2. et.: Gang og 5 soverom

Kjeller: Uinnredet kjellerrom/boder og gang.

Enebolig med stor tomt i landlige omgivelser like utenfor Bryne sentrum. Boligen er oppført i 1960, går over tre plan og har behov for noe oppgradering.

Stor garasje/verksted på 97 kvm. Det er også loft til oppbevaring.

Boligen har en fin og landlig beliggenhet mellom Klepp og Bryne. For barnefamilier finnes det flere skoler og barnehager i nærheten. Orre skule og Tu skule ligger henholdsvis 4 og 6 minutter unna med bil, mens Klepp ungdomsskule og Bore ungdomsskule kan nås på 10 og 13 minutter.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	74
Eiendomskart	80
Reguleringsplankart	82
Kommuneplankart	83
Kommuneplan for Klepp	85
Vegstatuskart	106
Servitutter	107
Informasjon om egedomsarkiv i Klepp	121
Formuesverdi	126
Tegninger garasje	129
Nabolagsprofil	131
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 197 kvm

BRA - e: 157 kvm

BRA totalt: 354 kvm

TBA: 45 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 kvm Uinnredet kjellerrom/boder, gang

1. etasje

BRA-i: 72 kvm Vindfang, gang, toalettrom, stue, kjøkken, soverom, bad

2. etasje

BRA-i: 67 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 97 kvm Garasje, bod

2. etasje

BRA-e: 60 kvm Hems**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Takhøyde i kjeller er +/- 2 meter. og ca. 2,2 meter i 2. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1079.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet tomt

Beliggenhet

Eiendommen ligger i området Refsnes/Tjøtta, vest for Bryne sentrum. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne.

Offentlig transport er tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass, Roslandsvegen ca 8 minutters gange unna. Bryne stasjon ligger 6 minutter unna med bil, og Stavanger/Sola kan nås på 28 minutter med bil.

Serviceuligheter i nærheten inkluderer dagligvarebutikker som Coop Extra Orre og Coop Obs Bryne, begge innen 5 minutters kjøring. Brynesenteret og Vitusapotek M44 er også lett tilgjengelige, med en kjøretid på 4 minutter.

For barnefamilier finnes det flere skoler og barnehager i nærheten. Orre skule og Tu skule ligger henholdsvis 4 og 6 minutter unna med bil, mens Klepp ungdomsskule og Bore ungdomsskule kan nås på 10 og 13 minutter. Bryne videregående skole er 7 minutter unna, og Øksnevad videregående skole ligger 12 minutter unna.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er flere idrettsanlegg i nærheten, inkludert Orre idrettsanlegg og Orrehallen, som begge ligger 3 minutter unna med bil.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plast med ukjent alder.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Åstak fra byggeår.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (7 vinduer er opplyst å være ca. 2 år gamle).

Vinduer - 2: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (eldre vinduer).

Dører: Bygningen har malte ytterdører (to ytterdører er to år gamle iflg. eier).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse ut fra stue i 1. etasje.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1960.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold: Eiendommen ligger i flatt/svakt skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder.

Garasje

Garasje oppført i betongmur konstruksjon som er pusset utvendig og innvendig.
Takkonstruksjon i takstoler i tre som er utvendig tekket med steinbelagde stålplater.
Bygningen har en stor kjøreport, sidedør og vindu.
Noe oppgradering av bygningen må påregnes.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2008

Beskrivelse: Taket er skiftet av tidligere eier Jonny Tjensvold. Jeg har ikke kjennskap til hvem som har utført jobben, men jeg har ikke kjennskap til at det skulle være problemer med taket. Jeg anbefaler å få laget ny pipeinndekning, selv om det fungerer som det er.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Firmanavn: Faglært, Fagkraft AS, 2025

Beskrivelse: Noen av vinduene har vært dårlige, og 7 av dem er derfor skiftet.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2014

Beskrivelse: Jeg vet ikke noe om noen skade, men ser i gammel egenerklæring fra Johnny Tjensvold at han skriver at han har laget nytt drenering selv.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Det er viktig å rense avløp ved nedgangen til kjelleren, ellers kan det komme vann inn ved skybrudd.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2014

Beskrivelse: Tidligere eier Johnny Tjensvold har skiftet drenering.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Mus i verkstedbygget ved høsttid. Fanget den og satte den ut i nabokommunen.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært, 2005

Beskrivelse: Det har vært septiktank tidligere, men nå er det på kommunalt anlegg. Jeg har ikke kjennskap til hvem eller når dette ble gjort.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært, AC Senter, 2024

Beskrivelse: Ny varmpumpe i boligdelen, utført av AC Senter. Ny varmpumpe i lager, utført av Fagkraft.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært, 2011

Beskrivelse: Diverse elektrisk arbeid i verkstedbygget.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Prosjekt Håland-Tjøtta-Vagle. Det er gitt konsesjon til etablering av kraftledning mellom transformatorstasjonene Håland og Vagle, via Tjøtta stasjon.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Utvendig kledning er i hovedsak fra 2003 da boligen ble etterisolert.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Boligen har garasje og øvrige tilleggsbygninger.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Det er viktig å rense avløpet i nedgangen til kjelleren om høsten, da det ellers kan komme vann inn ved skybrudd. Jeg har ikke selv bodd i boligen, men har overveid det. Skulle jeg bo der, var min plan å få diverse installasjoner gjennomgått av fagfolk. Avløpsnettets er koblet til kommunalt nett i 2005, men jeg er usikker på hvor langt inn til huset. Jeg ville nok vurdere å skifte avløpet under kjellergulvet og legge radonduk. Det bor folk der i dag, så boligen kan brukes som den er. Dette er bare min anbefaling.

Kommentar fra selger: Det er viktig å rense avløpet i nedgangen til kjelleren om høsten, da det ellers kan komme vann inn ved skybrudd. Jeg har ikke selv bodd i boligen, men har overveid det. Skulle jeg bo der, var min plan å få diverse installasjoner gjennomgått av fagfolk. Avløpsnettets er koblet til kommunalt nett i 2005, men jeg er usikker på hvor langt inn til huset. Jeg ville nok vurdere å skifte avløpet under kjellergulvet og legge radonduk. Det bor folk der i dag, så boligen kan brukes som den er. Dette er bare min anbefaling.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, toalettrom, stue, kjøkken, soverom og bad

2. etasje: Gang, 5 soverom

Kjeller: Uinnredet kjellerrom/boder og gang

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Nedløp og beslag

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å redusere risikoen for personskader og materielle skader som følge av snøras fra taket.

Veggkonstruksjon

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er registrert svertesopp etc. på utvendige overflater (svertesopp er av kosmetisk art).

Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Utvendig rengjøring og behandling av overflater bør utføres for å fjerne svertesopp og forhindre videre utvikling.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til forringelse av overflaten og redusert levetid på kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det bør vurderes tiltak for å rette opp eller stabilisere skjevhetene i takkonstruksjonen, for å unngå ytterligere deformasjoner eller svekkelse av konstruksjonen som kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for følgeskader.

Vinduer - 2

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak: Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å overvåke fuktnivået i kjellergulvet jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid.

Ved vedvarende eller økende fukt bør tiltak vurderes for å hindre skade på konstruksjonen og redusere risiko for mugg- og råteskader.

Krypkjeller

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist rustsprengning i armeringen i betongdekke.

Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedring av rustsprengning i armeringen i betongdekket for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert bæreevne og økt risiko for omfattende skader på bygningen.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Aluminiumslist som skal være i bunn av veggplater er ikke montert.

Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Membran og sluk bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av levetiden er overskredet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert vanntetthet, som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det bør utføres utbedring av sprekke i overflatene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere skader på innredningen.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer,

noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Dreneringen bør skiftes ut, og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på kjeller og underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til økt fare for råte, mugg og skader på bygningskonstruksjonen.

Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Mindre sprekker og/eller skjevheter i muren bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for utglidning eller ytterligere skader på muren.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3

Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk. Det er noe fall mot sluket i dusjområdet, men utenfor er fallet mot døren.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i hele rommet for å sikre at alt vann ledes effektivt til sluket.

Manglende fall medfører risiko for vannansamling utenfor dusjområdet, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og redusert funksjonalitet og sikkerhet på badet.

1. etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftskifting og et sunt innklima. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og forurensninger, noe som øker risikoen for muggdannelse, dårlig innklima og skader på bygningskonstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav, og rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko for beboere.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risiko for brann eller personskade.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (7 vinduer er opplyst å være ca. 2 år gamle).
- Bygningen har malte ytterdører (to ytterdører er to år gamle iflg. eier).

2019:

- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

2011:

- Garasje oppført i betongmur konstruksjon som er pusset utvendig og innvendig. Takkonstruksjon i takstoler i tre som er utvendig tekket med steinbelagde stålplater. Bygningen har en stor kjøreport, sidedør og vindu.

Parkering

I stor garasje og i eget gårdsrom

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har panelovn som varmekilde på bad. Fant ikke annen relevant informasjon i dokumentene.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 500 000

Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 14 033 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Totalt: kr 14033,00

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 032 234 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 128 937 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 162 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1120/18/162:

11.04.1960 - Dokumentnr: 1559 - Bestemmelse om gjerde

05.09.2025 - Dokumentnr: 1052516 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Bestemmelse om vedlikehold

11.04.1960 - Dokumentnr: 1559 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:18 Bnr:7

24.09.1981 - Dokumentnr: 8400 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1120 Gnr:18 Bnr:318
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

22.03.1999 - Dokumentnr: 1741 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1999 - Dokumentnr: 1741 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Lnett har rett, men ikke plikt, til å vedlikeholde veier. Grunneier har ikke plikt til å vedlikeholde veiene.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen, ikrafttredelse 27.03.2023. 1268 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Eiendommen er berørt av hensynssone H190 (Andre sikringssoner), H320 (Flomfare) og H310 (Ras- og skredfare) i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

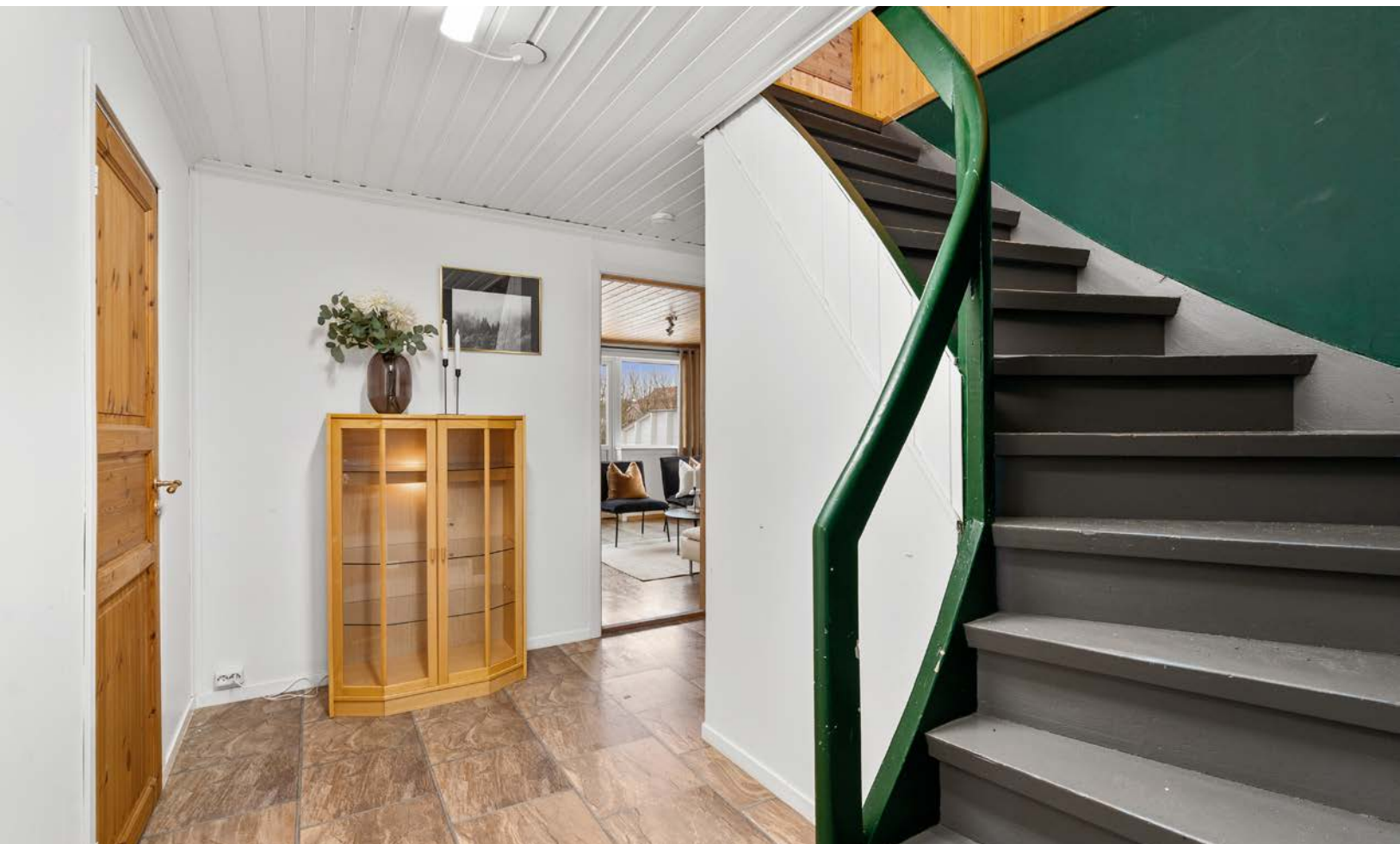
10.04.2026







Entréen har flislagt gulv for enkel rengjøring og slitestyrke.





Lys og åpen stue med god plass til romslig sittegruppe



Store vindusflater i stuen gir godt med naturlig lysinnslipp.









Kjøkkenet er romslig og har rikelig med skap og benkeplass.



Vinduet over benken tilfører godt arbeidslys inn.

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat.





Godt baderom med stor innredning som gir masse god oppbevaringsplass.



Badet har vegger med baderomsplater og tak med himlingsplater. Dusjvegg i glass.

Dusjområdet har vinylbelegg
og dusjvegger.





Toalettrommet har flislagt gulv og er utstyrt med WC og håndvask for enkel funksjonalitet.



Soverom 1 har god plass til seng og ulike skap og hylleløsninger.



Innredning med detaljer gir rommet en praktisk og hyggelig atmosfære.



Plasseringen av vinduet gir naturlig lysinnslipp til rommet.



Soverom 2, har parkettgulv og panelte vegger, noe som gir et praktisk og lettstelt innemiljø.

Et dedikert skrivebordshjørne gir muligheter for arbeid eller studier i hjemmet.



Soverom 4, har malt strie på veggene og laminatgulv.



Soverommet 5, har panelte vegger og laminatgulv som gir et praktisk og funksjonelt rom.





Soverom 6 - plassering for arbeidsbord er tilrettelagt med tilgang til naturlig lys fra vinduet.



Soverom 6, har laminatgulv og skråtak med panel i tre, noe som gir en effektiv bruk av plassen.



Det er montert et stort vindu som sikrer godt med dagslys og gir utsyn.



Innvendig rom som er utstyrt god plass for oppbevaring.



Vaskerommet i kjelleren har betongvegger og gulv, og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





Terrasse ut fra stuen i første etasje har rikelig med plass og gir rom for både møbler og grill.



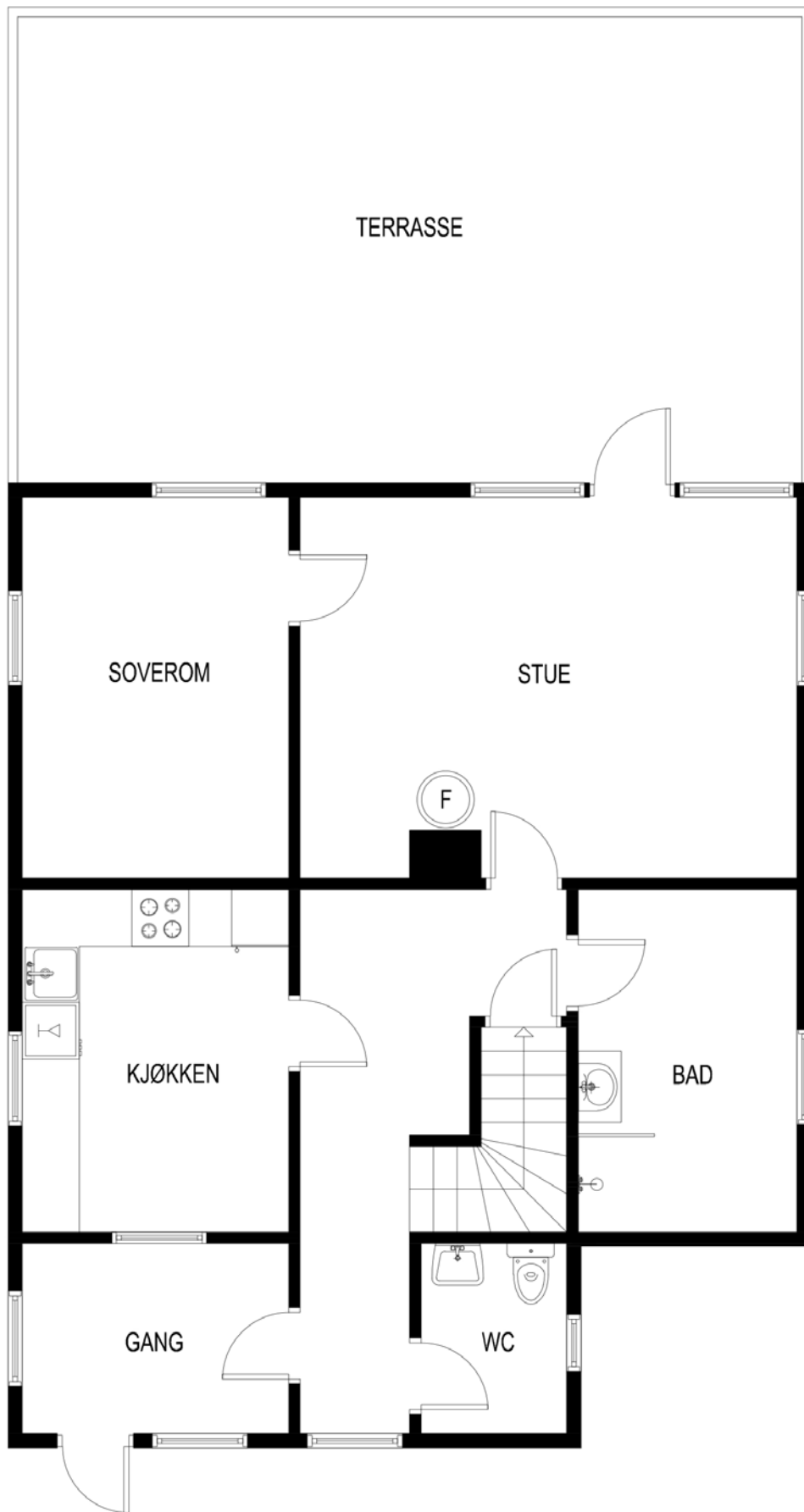
Stor og solrik hage som passer for lek, avslapning og sosiale sammenkomster.



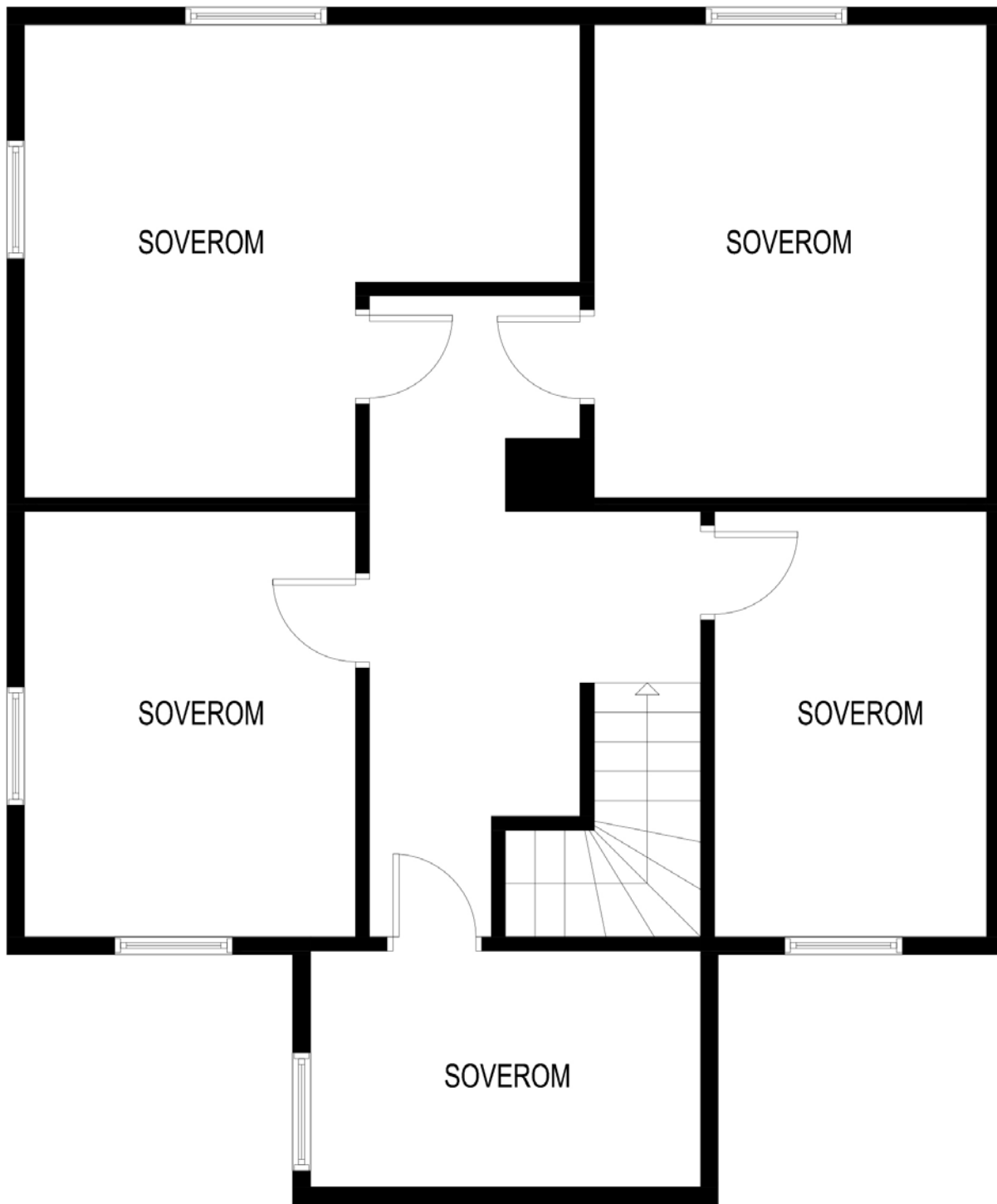




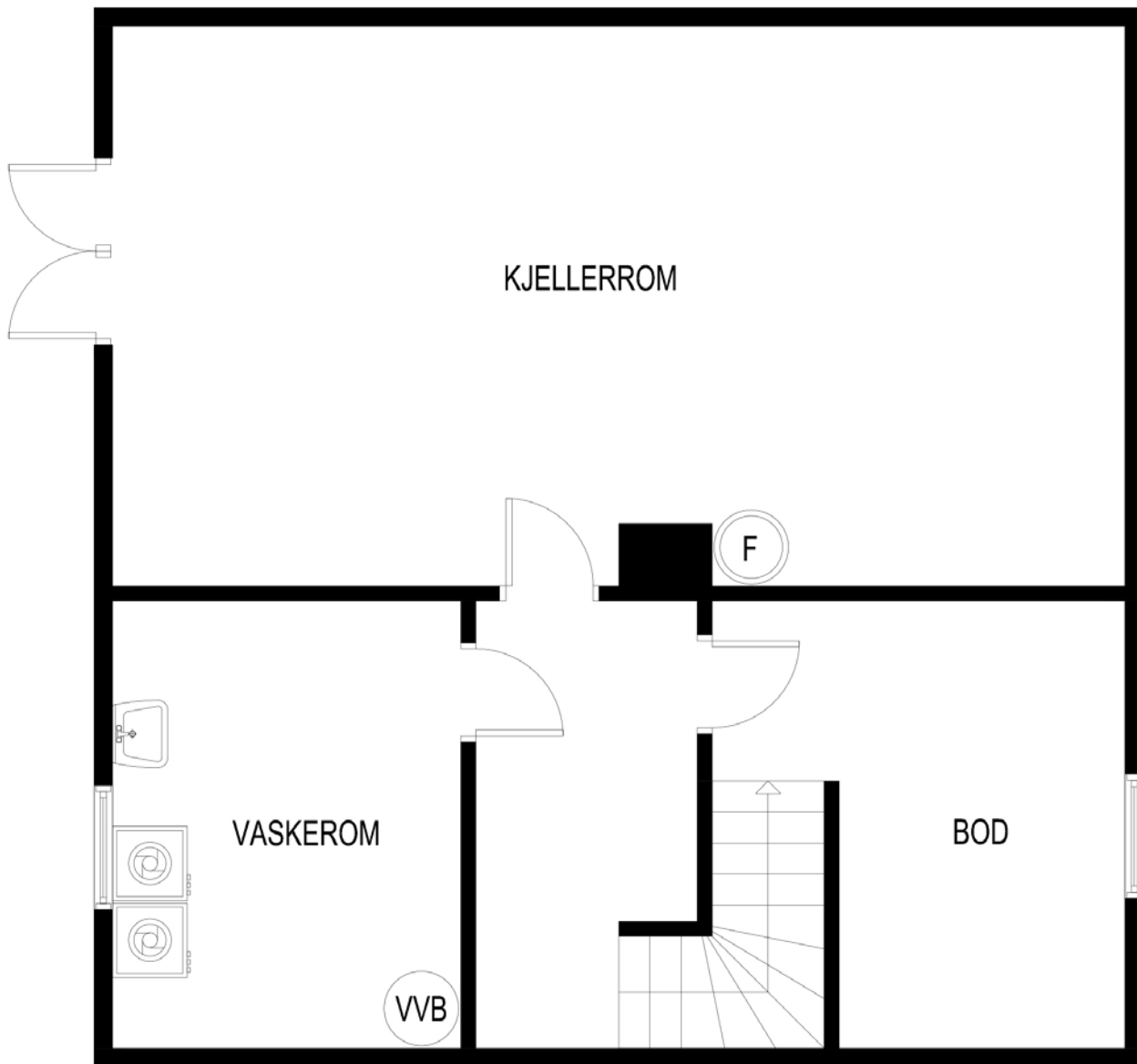




Plantegning 1. etasje




Plantegning 2. etasje



Plantegning u-etasje

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Roslandsvegen 61 , 4341 BRYNE

 KLEPP kommune

 gnr. 18, bnr. 162

Sum areal alle bygg: BRA: 354 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 12162-1823

Referansenummer: ZA4320

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010290



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærrområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1960 fremstår som i normal stand og med noe oppgraderingsbehov.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Takrenner og nedløp i plast med ukjent alder.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Åstak fra byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører.
Terrasse ut fra stue i 1. etasje.
Utvendige trapper i tre.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malt strie.
Innvendige tak har malte plater og panel.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under betongdekke under tilbygg med vindfang og toalettrom.
Boligen har malt tretrapp.
Innendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og dusjvegger/hjørne.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellertrapp mot bad, det er benyttet eksisterende hull i vegg ved siden av rør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med wc og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon, avtrekk kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1960.
Forstøtningsmurer er av betong.
Eiendommen ligger i flatt/svakt skrånende terreng
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk bør reduseres til å tilfredsstillende dagens forskriftskrav, og rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fallulykker.
Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helsefare for beboere.
Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risiko for brann eller personskade.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

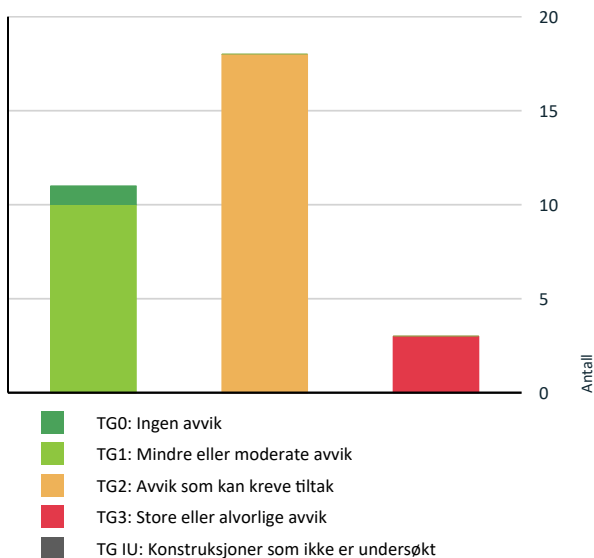
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

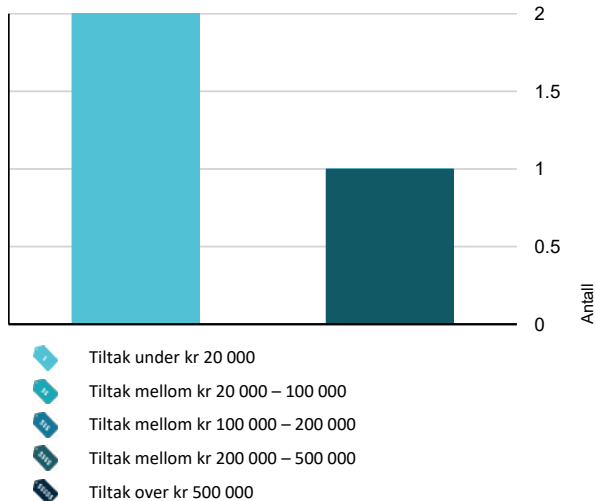
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig


TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)


-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)


-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)





-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å redusere risikoen for personskader og materielle skader som følge av snøras fra taket.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert svertesopp etc. på utvendige overflater (svertesopp er av kosmetisk art).

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Utvendig rengjøring og behandling av overflater bør utføres for å fjerne svertesopp og forhindre videre utvikling.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til forringelse av overflaten og redusert levetid på kledningen.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åstak fra byggeår.

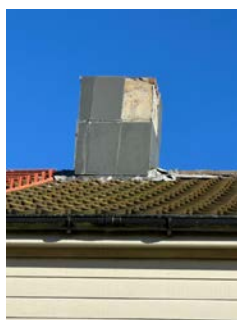
Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør vurderes tiltak for å rette opp eller stabilisere skjevhetene i takkonstruksjonen, for å unngå ytterligere deformasjoner eller svekkelse av konstruksjonen som kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for følgeskader.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (7 vinduer er opplyst å være ca. 2 år gamle).

Årstall: 2024 Kilde: Eier



TG 2 Vinduer - 2

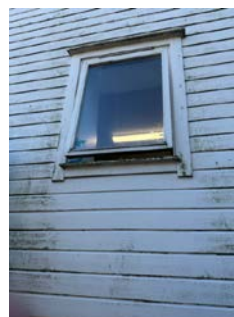
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (eldre vinduer).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører (to ytterdører er to år gamle iflg. eier).

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue i 1. etasje.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malt strie. Innvendige tak har malte plater og panel.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktnivået i kjellergulvet jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid.

Ved vedvarende eller økende fukt bør tiltak vurderes for å hindre skade på konstruksjonen og redusere risiko for mugg- og råteskader.



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke under tilbygg med vindfang og toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er påvist rustsprengning i armeringen i betongdekke.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedring av rustsprengning i armeringen i betongdekket for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert bæreevne og økt risiko for omfattende skader på bygningen.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Aluminiumslist som skal være i bunn av veggplater er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Det er noe fall mot sluket i dusjområdet, men utenfor er fallet mot døren.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i hele rommet for å sikre at all vann ledes effektivt til sluket.

Manglende fall medfører risiko for vannansamling utenfor dusjområdet, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og redusert funksjonalitet og sikkerhet på badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran og sluk bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av levetiden er overskredet. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert vanntetthet, som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servan og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et sunt inneklima. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og forurensninger, noe som øker risikoen for muggdannelse, dårlig inneklima og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellertrapp mot bad, det er benyttet eksisterende hull i vegg ved siden av rør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres utbedring av sprekke i overflatene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere skader på innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

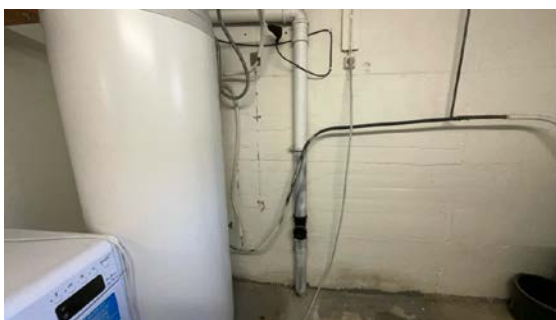
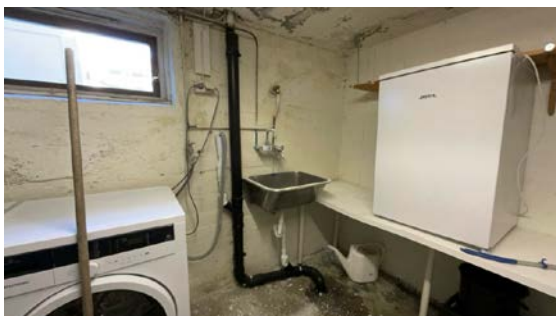
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



TC 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, avtrekk på kjøkken.

TC 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1 Det er ikke gitt opplysninger om eventuelt arbeid utført på el-anlegget etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Pga. alder på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør skiftes ut, og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på kjeller og underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til økt fare for råte, mugg og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mindre sprekker og/eller skjevheter i muren bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for utglidning eller ytterligere skader på muren.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i flatt/svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav, og rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helseisiko for beboere.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risiko for brann eller personskaade.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

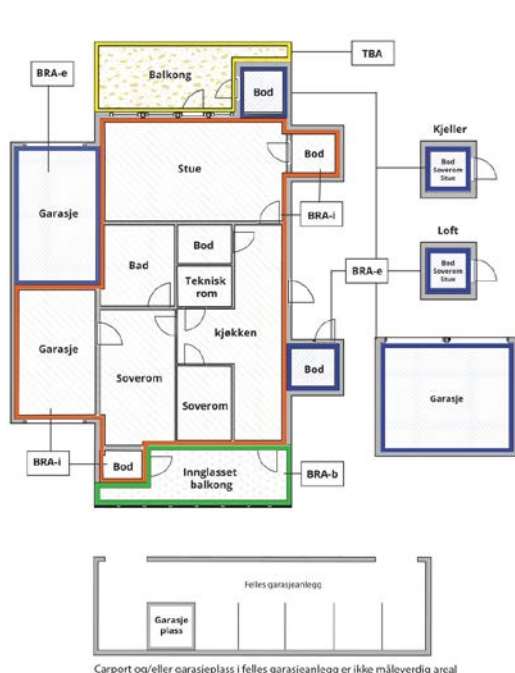
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	72			72	45
2. etasje	67			67	
Kjeller	58			58	
SUM	197				45
SUM BRA	197				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, toalettrom, stue, kjøkken, soverom, bad		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom/boder, gang		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er +/- 2 meter. og ca. 2,2 meter i 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Noe oppgraderinger, normalt vedlikehold, samt skiftet flere vinduer.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		97		97	
Etasje		60		60	
SUM		157			
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	
Etasje		Hems	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Asbjørn Frafjord Jørn Rusbjerg AS	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	18	162		0	1267.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Roslandsvegen 61

Hjemmelshaver

Jørn Rusbjerg AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Refsnes/Tjøtta, vest for Bryne sentrum.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2011

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje oppført i betongmur konstruksjon som er pusset utvendig og innvendig. Takkonstruksjon i takstoler i tre som er utvendig tekket med steinbelagde stålplater.

Bygningen har en stor kjøreport, sidedør og vindu.

Noe oppgradering av bygningen må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jørn Rusbjerg

Boligen

Roslandsvegen 61

4341 Bryne

1120-18/162/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: +++++

Beskrivelse av arbeidet: Taket er skifte af tidligere eier Jonny Tjensvold . jeg har ikke kendskab til hvem der har udført jobben . men har ikke kendskab til at der skulle være problem med taket . men om jeg skulle bo i huset ville jeg få lavet ny pipe inndækning , men fungerer som er , så blot godt råd

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

nogle af vinduerner har været dårlige 7 Stk af dem er derfor skifte

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: fagkraft AS

Beskrivelse av arbeidet: udskift af vinduer

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Hved ikke noget om nogen skade . men ser i gammel egenerklæring* fra Johnny Tjensvold at han skriver at han har lavet nyt dræn selv (*14,01.2015)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Johnny Tjensvold har selv lavet dræn

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det er viktig at rense afløb ved nedgangen til kællerne elles kan der komme vand ind ved skybrud

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier Johnny Tjensvold har skifte Dræn

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Mus i Værkstedbygget /Ved efterårs tide (Fange den og satte den ud i nabo komunen)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: ++++++

Beskrivelse av arbeidet: Ved der har været Septik tank tidliger . men er nu på kommunalt anlæg (Så noget må der jo være lavet)Men har ikke kennskab til af hvem eller når

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: AC Senter

Beskrivelse av arbeidet: ny varmepumpe i boligen delen . (får også ny service nu før salg) udført af AC Senter

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: ny varmepumpe i lager . udført
Fagkraft

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: ved ikke

Beskrivelse av arbeidet: lavet diveres El i værksted bygget
2011

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Prosjekt Håland-Tjøtta-Vagle

Der er gitt Konsesjon (Offentligrettslig tillatelse) til etablering av kraftledning (dels luftledning og dels jordkabel mellom transformatorstasjonene Håland og Vagle , via Tjøtta stasjon Detaljplan : www.nve.no/5201/A

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

utvendig kledning er i hovedsak fra 2003 da boligen blev efterisolert

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

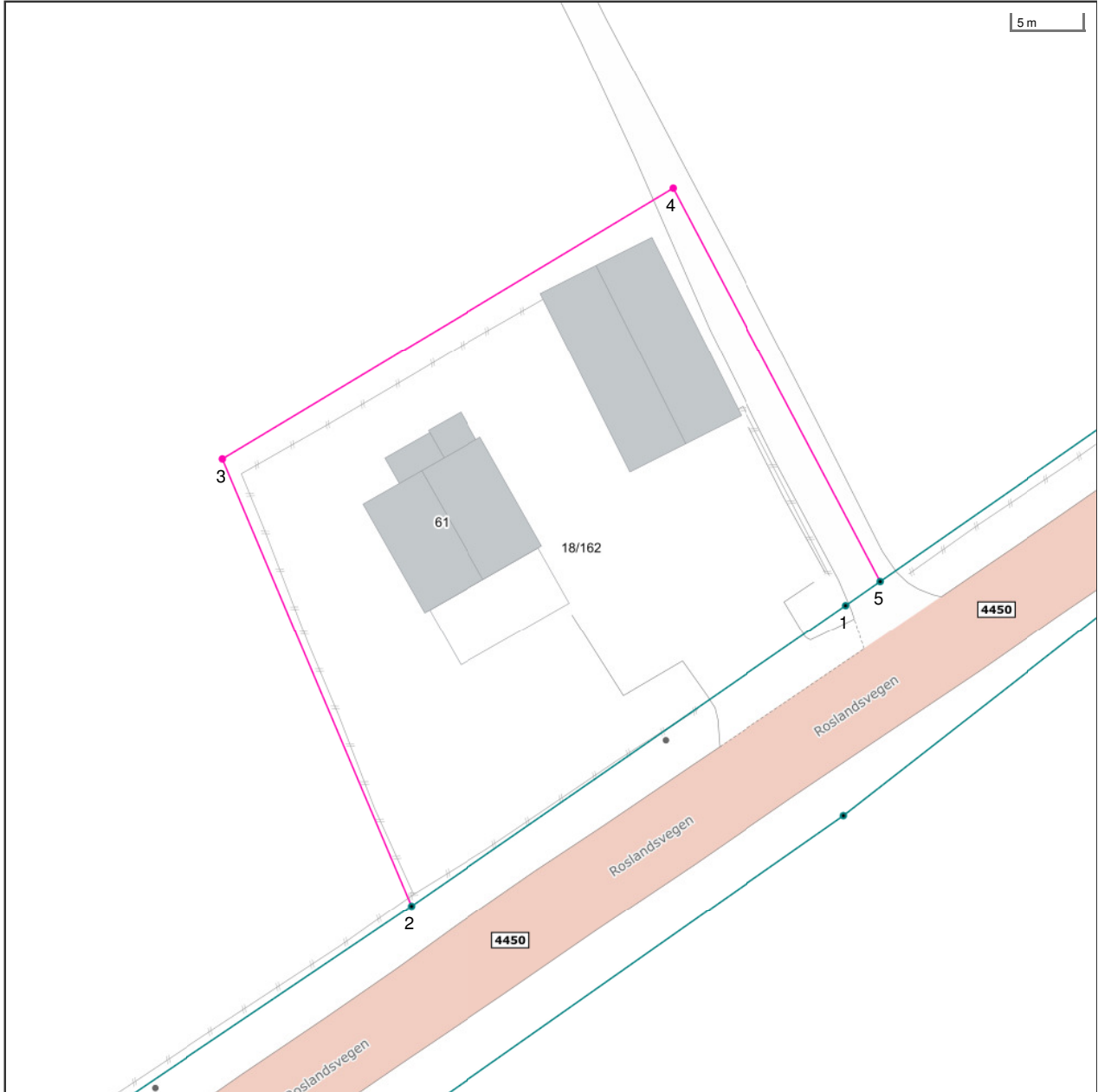
♦ **Ja**

Det er viktig at rense afløbet i nedgangen til kællerne om høsten . da der eller kan komme vand ind ved skybrud
Jeg har ikke selv boet i boligen . men har overvejet det . og skulle jeg bo der var min plan at få divers installasjoner
gået over af fagfolk . og avløpsnett er koplet til kommunalt nett i 2005 , jeg er usikker på hvor langt ind til huset .
men jeg ville nok vudere at skifte afløbet under kæller gulvet + Ralondug . Men der bor folk dd . så kan bruges
som det er (Så det er blot min anbefaling)

Der skifte Køkken gulv i forbindelse med vandskad



Eiendomskart for eiendom 1120 - 18/162//



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

- | | | | |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - ror |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 267,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6515634,41	Øst	303438,76

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6515634,62	303463,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
2	6515614,88	303431,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,51	
3	6515647,2	303420,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	34,39	
4	6515664,75	303453,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	37,29	
5	6515636,2	303466,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,48	



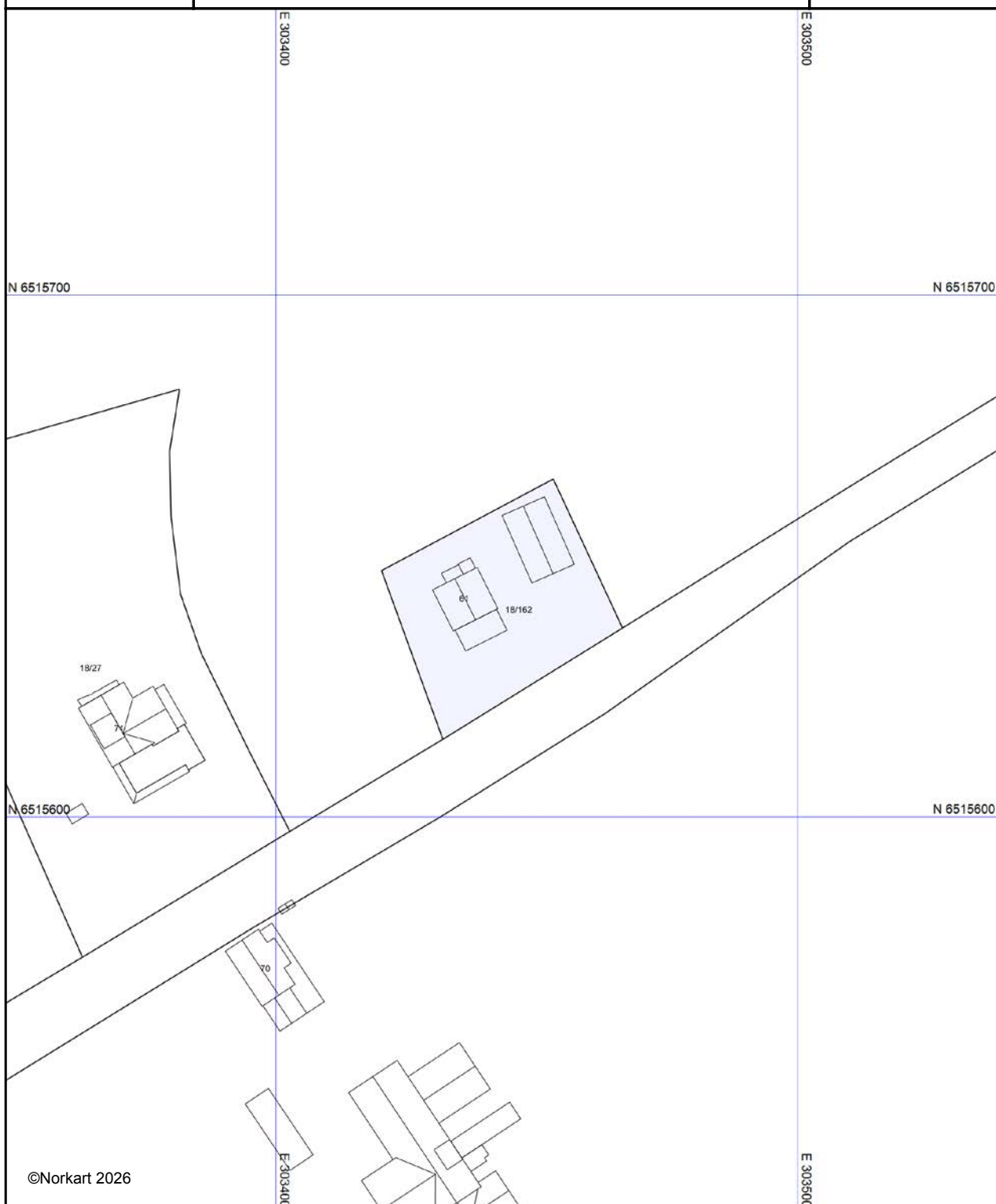
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 18/162
Adresse: Roslandsvegen 61
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:1000



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.



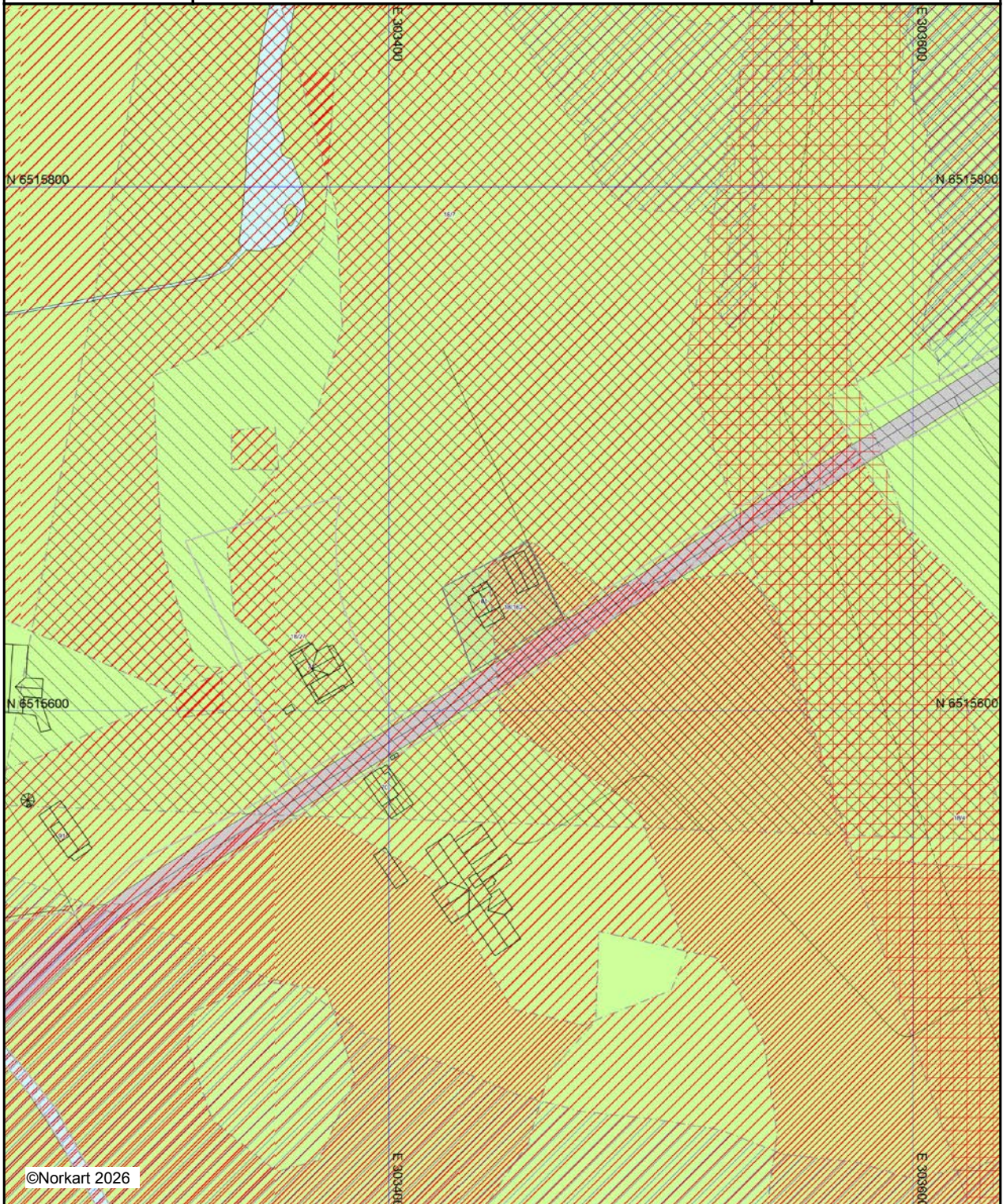
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 18/162
Adresse: Roslandsvegen 61
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål 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 - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Sikringsone - Andre sikringssoner

Angitt omsynsone - omsyn VassdragH560

Bandlegging etter andre lover - framtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

Faresonegrense

Sikringsonegrense

Angitt omsynsgrense

Bandleggingsgrense noverande

Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planen si avgrensing

Grense for arealmål

Samleveg - noverande

Tilkomstveg - noverande

Kommuneplan for Klepp 2022-2033

Planbestemmelsar og -retningslinjer

Innhald

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

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

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

BESTEMMELSAR

§ 1 Forholdet til eksisterande kommunale arealplanar

§ 1. 1 Planar som gjeld vidare

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

§ 1. 2 Planar som blir oppheva

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

§ 1. 3 Forholdet til jordlova

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

§ 1.4 Bestemmelsar som gjeld for tomteplan Toreskogen 2

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

På området skal det berre oppførast frittliggande einebustader.

1. Bustadens plassering og møneretning skal vere som angitt på planen.
2. Ingen tomt tillastast bygd med meir enn 1/5 av nettoarealet + garasje.
3. Bustaden skal vere i 1 etasje og så låg som mogleg. Grunnmurane skal ha minimal høgde i forhold til ferdig terreng, maksimum 30 cm på grunnens høgastliggande del. Høgda frå overkant grunnmur til hovudgesims skal ikkje overstige 3 m og høgda til mønet ikkje overstige 5,5 m.
4. Bustaden skal ha saltak.
5. Garasjar eller carportar tillastast berre oppført i ein etasje med maksimum 50 m² grunnflate. Dei skal byggast inntil eller saman med bustaden, som angitt på planen.

§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen

§ 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad

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

§ 2.2 Krav om regulering

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

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

På Orstad skal desse områda planleggjast samla:

- Bustadområde KB2, næringsområde KN7 og tilhøyrande grøntområde.

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

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

§ 2.3 Fritidsbustader og campingplassar

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

Fritidsbustader som ligg i eller grensar til område verna etter naturvernlova eller som ligg nærare enn 50 m frå vassdrag, kan ha eit maksimumsareal på 75 m² BYA inkludert overbygd terrasse, uthus og garasje og maksimal mønehøgde på 4,5 meter. Fritidsbustader elles kan ha eit maksimumsareal på 120 m² BYA inkludert overbygd terrasse, uthus og garasje og ei maksimal mønehøgde på 5 meter. Levegg kan tillatast på eit område på 3x3 meter inntil fritidsbustaden. Maksimal høgde på levegg er 1,8 meter. Avstand frå eigedomsgrense skal ikkje vere mindre enn 3 meter.

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

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

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

§ 2.5 Vatn og klimatilpassing

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

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

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

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

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

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

§ 2.6 Sikkerheit mot flaum

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

§ 2.7 Støy

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

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

§ 2.8 Kulturminne

Automatisk freda kulturminne

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

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

Nyare tids kulturminne

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

§ 2.9 Infrastruktur

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

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

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge

Bustadbygginga kan tidlegast starte opp slik:

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

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

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

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

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

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

§ 3.2 Fellesbestemmelsar for område for bebyggelse og anlegg

Utnyttingsgrad

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

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

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

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

Estetikk

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

Vind

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

Parkering for bil

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

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

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

Næringsbygg for kontor, kjøpesenter, forretning og tenesteyting skal ha maksimum 0,9 parkeringsplassar for bil pr. 100 m² golvareal.

Næringsbygg for industri og lager skal ha maksimum 0,5 parkeringsplassar for bil pr. 100 m² golvareal.

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

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

Parkering for sykkel

Det skal vere minimum 3 sykkelparkeringsplassar pr. bueining.

Næringsbygg for kontor, kjøpesenter, forretning og tenesteyting skal ha minimum 2 sykkelparkeringsplassar pr. 100 m² BRA.

Næringsbygg for industri og lager skal ha minimum 0,5 sykkelparkeringsplassar pr. 100 m² BRA.

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

Mobilitetsplan

Det skal utarbeidast mobilitetsplan i forbindelse med detaljregulering ved verksemder med meir enn 50 tilsette eller et BRA større enn 1000 m².

Takoppbygg for tekniske rom

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

Utandørs møtestader

Utforming av utandørs møtestader skal ta utgangspunkt i følgande:

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

* Dersom det er meir enn 25 bustader som skal bruke møteplass/leikeplass, må størrelsen auke med 6 m² pr. bustad.

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

§ 3.3 Område for bustader

Private uteopphaldsareal

For einebustader skal det vere eit uteopphaldsareal på minimum 80 m² som er eigna for leik og aktivitet. Dette uteopphaldsarealet skal ha ei tilnærma rektangulær form, der gjennomsnittslengda av den kortaste retninga ikkje skal vere mindre enn 6 meter.

For rekkehus skal det vere eit uteopphaldsareal på minimum 60 m² per bueining som er eigna for leik og aktivitet. Dette uteopphaldsarealet skal ha ei tilnærma rektangulær form, der gjennomsnittslengda av den kortaste retninga ikkje skal vere mindre enn 6 meter.

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

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

Felles uteopphaldsareal

Det skal vere minimum 30 m² felles uteopphaldsareal pr. bueining.

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

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

§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse

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

§ 3.5 Område med sentrumsformål

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

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

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

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

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

§ 3.6 Område for næringsbebyggelse

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

Næringsområde på Vasshus er plassert i næringskategori 3.

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

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

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

§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing

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

Nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m² bruksareal til handel og inntil 500 m² bruksareal til tenesteyting kan etablerast i eller i nær tilknytning til bustadområde.

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

§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum

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

§ 3.9 Fortetting

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

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

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

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

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

§ 4 Grønstruktur

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

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

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

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

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv

§ 5.1 Byggetiltak

Spreidd utbygging utanfor tettstadane er ikkje tillate.

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

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

Omsynet til biologisk mangfald skal vektleggast.

§ 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område

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

Erstatningsbustader, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterande lovleg etablert bustad kan tillatast med inntil 150 m² samla BYA i 100-metersbelte til vassdrag. Utanfor 100-metersbeltet kan bustader inntil 200 m² BYA tillatast.

Frittliggende garasje/uthus på maksimal størrelse 50 m² BYA, mønehøgde 5 m og gesimshøgde 3,2 m målt frå golv, kan tillatast samla eller delt på fleire bygg.

§ 5.3 Matjord

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

§ 5.4 Massefylling

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

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

Det er krav til massedisponeringsplan for prosjekt over 10 000 m³.

§ 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

§ 9 Omsynssoner

Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)

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

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

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

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

Støysone rundt Stavanger lufthamn Sola (H220)

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

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

Faresone flaumfare (H320)

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

Faresone ras- og skredfare (H310)

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

Framtidig trase ny fv 505 (H710)

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

Bandlegging høgspenningsanlegg (H740)

Planar kan ikkje leggje føringar for bruk av areal innanfor omsynssona utan løyve frå netteigar. Tiltak er ikkje tillate innanfor omsynssona utan løyve frå netteigar.

Område for militær verksemd (H380)

Det kan ikkje tillatast faste anlegg eller installasjonar i sjø, så som akvakulturanlegg med fortøyningar, botninstallasjonar og liknande som er til hinder for forsvaret sin bruk av areala.

Område langs vassdrag (H560-2)

For verna vassdrag (Figgjo og Orre) skal dei rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag leggst til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet, jf. retningslinjer.

Område for bevaring av Kleppelunden (H540_6)

Område skal bevarast som park- og naturområde med høg kvalitet.

Bandlegging etter lov om kulturminne (H730_7)

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

Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane

Liste over gards- og bruksnummer i LNF-område som blir rekna som spredt bebyggelse etter pbl § 11-7 nr 5 b.

RETNINGSLINJER

Fortetting

For at deling av bygde bustadtomter skal kunne godkjennast, bør størrelsen på attverande og nye einebustadtomter ikkje vere mindre enn 400 m² netto tomteareal. For tomannsbustadar bør netto tomteareal ikkje vere mindre enn 600 m².

Grønstruktur

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

- barrierefri gangavstand på inntil 300 meter, sekundært 500 meter, frå kvar enkelt bustad til nærturområde eller grønkorridor som fører ut til desse.
- Korridorar som bind saman ulike bustadområde bør sikrast ei tilstrekkeleg breidde (minst 20 – 40 meter).

Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF)

Gardshus til drift av landbrukseigedom

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

Bygging og lokalisering av driftsbygningar

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

Bruksrasjonalisering

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

Det kan tillatast garasje/uthus oppført i éin etasje på inntil samla 150 m² bygd areal (BYA) der dette kjem som erstatning før ein eller fleire eldre driftsbygningar.

Tilleggsnæringar i landbruket

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

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom

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

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelte tun

Ved frådeling av tun bør driftsbygningar rivast eller følgja tilleggsjorda.

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

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

Massefyllingar og masseuttak

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

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

Fritidseigedomar

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

Omsynssoner

Trasé for turveg (H540-5)

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

Karbonrike areal (H560-1)

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

Område langs vassdrag (H560-2)

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

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

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

Klasse 1: Vassdragsbelte i og nær byar og tettstader som har eller kan få stor verdi for friluftsliv.

Ein må unngå inngrep som vil vere til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar, fiske og tilkomst i og langs vassdraget.

Klasse 2 og 2A: Vassdragsbelte med moderate inngrep i sjølve vassdraget, i område med utmark, kulturlandskap og spreidd busetting.

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

Klasse 3: Vassdragsbelte som er lite påverka av moderne menneskeleg aktivitet, og derfor har stor opplevings- og vitskapeleg verdi.

Ein bør unngå alle former for inngrep og omdisponering av areal i vassdragsbeltet. Ein må søka å unngå alle former for inngrep som reduserer vassdraget sine naturkvalitetar, samt søka å oppretthalda vasskvalitet og naturleg vassføring.

Bandlegging etter lov om naturvern (H720_8)

Eigne vernebestemmelsar gjeld.

Bevaring kulturmiljø (H570_1)

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

KULA-område (H-570_2)

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

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

Inndeling i vassdragsklassar er vist i illustrasjonslag til arealdelen.

Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum

Område 1 - Området mellom fv 44, Kleppelundvegen, K. K. Kleppes veg og Solavegen.

Utviklingspotensial: Detaljhandel og/eller tenester, eventuelt kontorfunksjonar. Bustader mot Kleppelundvegen. Byggegrense mot Solavegen bør reduserast for å få ein tydlegare gateprofil i Solavegen.

Moment som må løysast i reguleringsplan:

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

Område 2 - Området mellom Jærvegen, Idrettsvegen, Klepp stadion og område 3

Utviklingspotensial: Detaljhandel, tenester, kontor, bustader. Grønstruktur med vassflate/rennande vatn.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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

Område 3 – Området mellom område 2, Jærvegen og Klepp stadion

Utviklingspotensial: Detaljhandel, tenester, kontor, bustader. Grønstruktur med vassflate/rennande vatn.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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

Område 4 - Området mellom Stasjonsvegen, Jærvegen, Adolf Hattelands veg og bustadområdet i Smievegen.

Utviklingspotensial: Området kan utviklast med bustader der det er trelast i dag. Området som i dag er park og kollektivknutepunkt kan utviklast med bustader, detaljhandel og/eller tenester, eventuelt kontorfunksjonar.

Moment som må løysast ved regulering:

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

Område 5 - Området mellom Jærvegen, Skulevegen og Kyrkjebakken og parkeringsplassen ved Jæren sparebank

Utviklingspotensial: Høgare utnytting til bustad og kontor.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

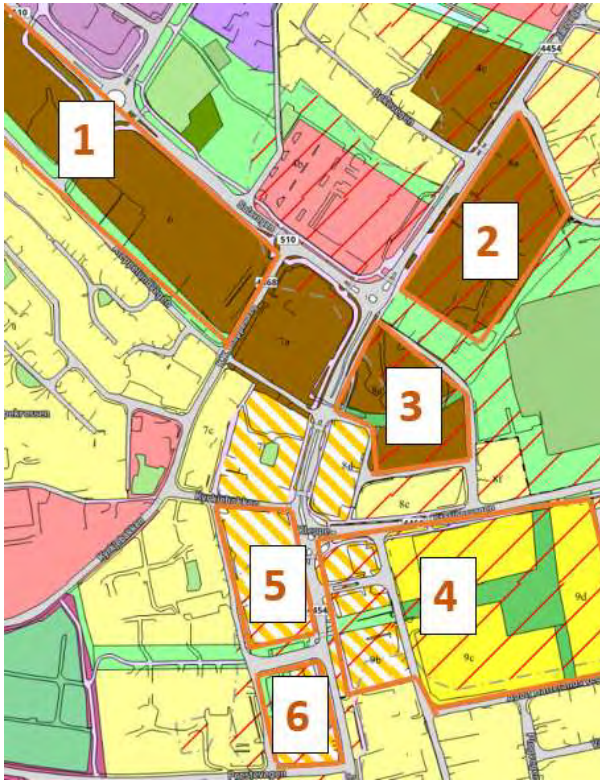
- Uteoppfallsareal må sikrast for etablerte bustader ved ny regulering.
- Parkering for tilsette og kundar både for ny og etablert næring.
- Møteplass i viste grønstruktur, skjerma for støy frå Jærvegen.
- Køyretilkomst til området.
- Sikre ei god kryssing av Jærvegen for gangtraséen frå kyrkja mot område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

Område 6 – Området mellom Prestevegen, Skulevegen, Jærvegen og Jæren sparebank

Utviklingspotensial: Høgare utnytting til bustad og kontor. Mogleg byggetomt for næringsbygg på dagens parkeringstomt.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

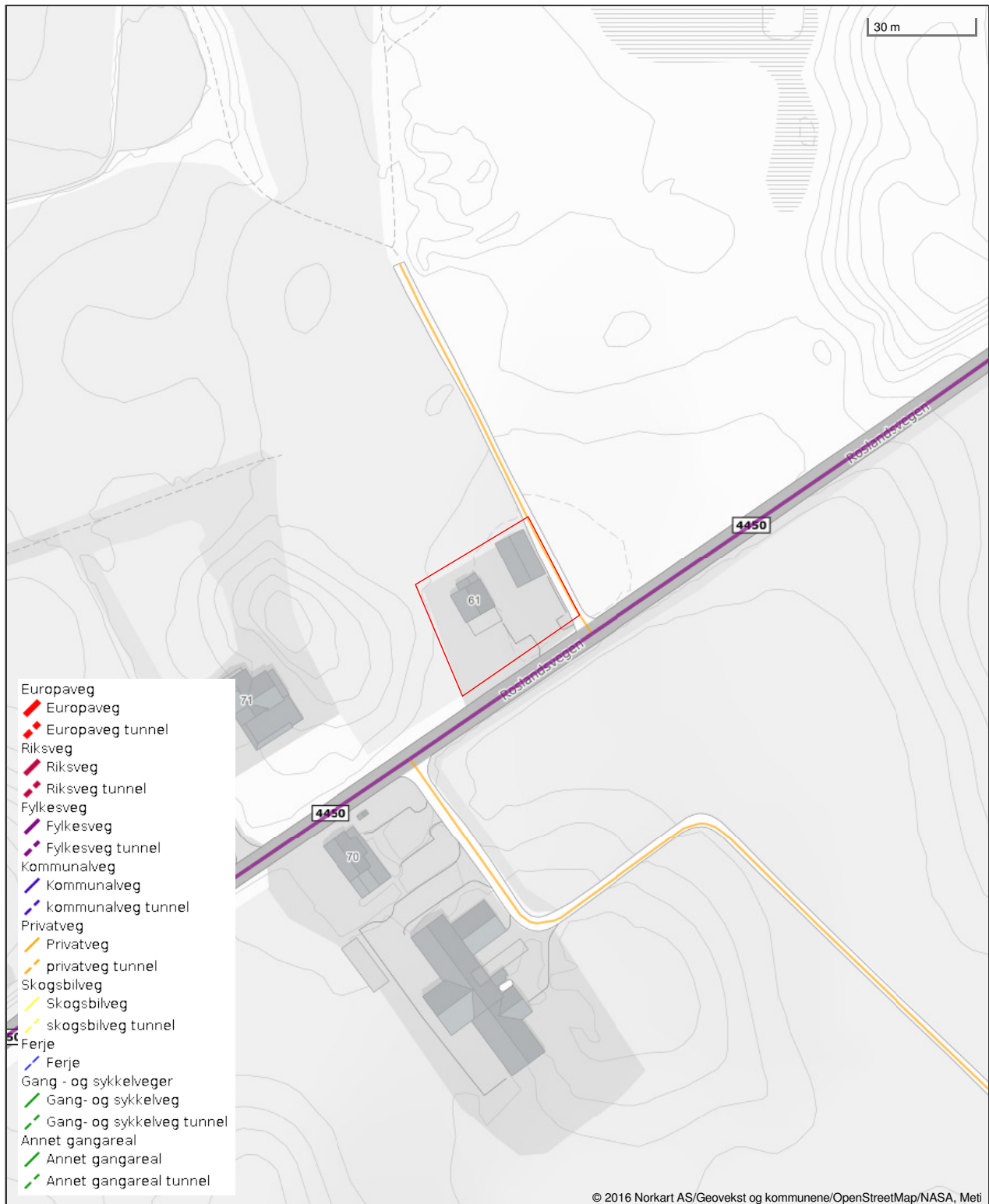
- Uteoppfallsareal må sikrast for etablerte bustader ved ny regulering.
- Parkering for tilsette og kundar både for ny og etablert næring.
- Møteplass i viste grønstruktur, skjerma for støy frå Jærvegen.
- Køyretilkomst til området.
- Etablere busshaldeplass i område 5 eller 6



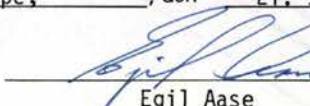
Kartskisse over inndeling i delområde i Kleppe sentrum



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 18/162//



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

Oppmålingsmyndigheten i KLEPP		MÅLEBREV		J nr 25/81
Målebrev over –				Målebrev nr 32/50
G nr 18	B nr 318	Feste nr		
Bruksnavn Grunn til off. veg				
I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70 ble det den –				
Dato 9. mars 1981				
holdt – kart og delingsforretning				
Beskrivelse av foretningen Fradeling av en parsell fra g nr18.....b nr162.....				
Foretningen ble rekvirert av –				
Rekvirentens navn Odd Egeland				
Bestyrer ved forretningen var –				
Bestyrerens navn Dagfinn Bjerke				
Beskrivelsen går fram av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).				
Kleppe, _____, den 21. september 1981.  Egil Aase  Dagfinn Bjerke				
Tinglysning				
Dagbokstempel		Tinglysningstempel		
Påtegninger (Rettelser o.l.)				

DAGBOKFØRT
 24. SEP 81 08400
SORENSKRIVEREN I
JÆREN
 Dagbokstempel

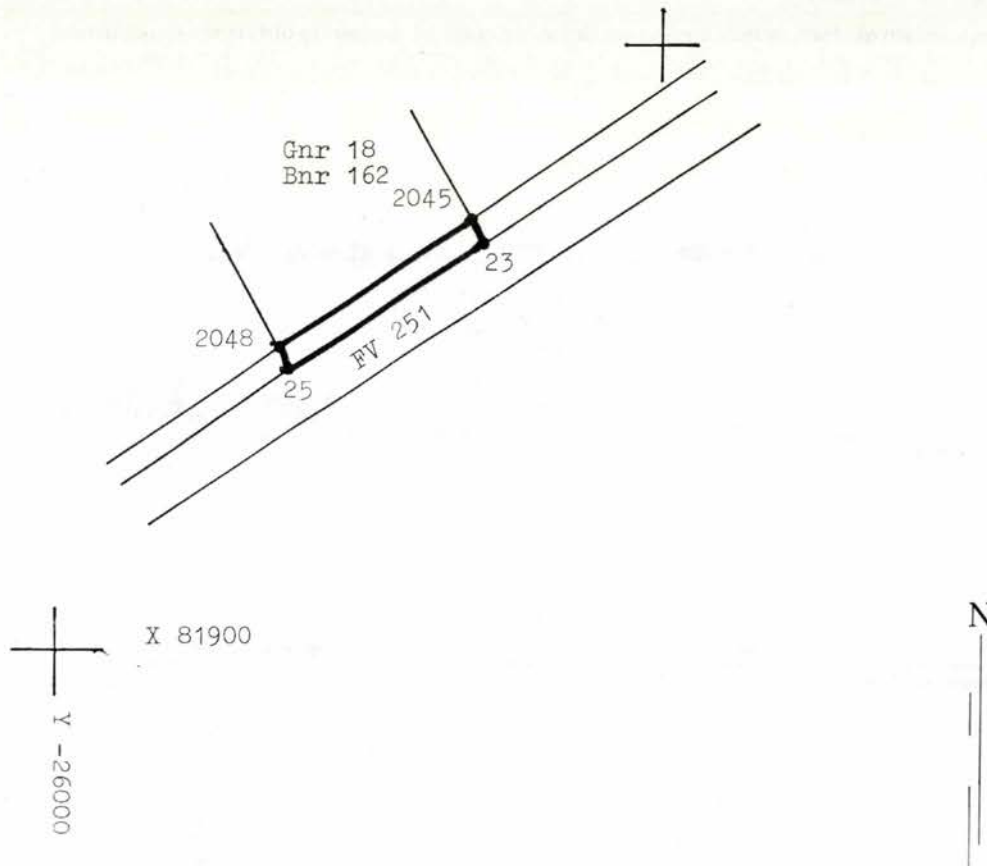
MÅLEBREV-KART

Koordinater

G nr	B nr	Festenr.	Punkt nr.	X	y
18	318		2048	81950,222	-25962,229
Representasjons punkt			2045	971,335	931,244
X 81959 Y -25946			23	967,372	929,181
Kartblad			25	946,680	961,664
AJ 018-5-4					
Målestokk					
1:1000					
Areal					
146,5 m ²					

SIDELÆNGDER

2048 - 2045 = 37,49 m
 2045 - 23 = 4,47 m
 23 - 25 = 38,51 m
 25 - 2048 = 3,59 m



Nr. 859 a.
ENERETT. SEM 6 STENERSCH P/A. GGLO
10-57.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.
Db.Nr. 1559/1960
Jæren Herredsrett 1/4 -

Skylddelingsforretning

Ons dag, den 6. april 1960 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Tjötta, g.-nr. 18 br.-nr. 7 av skyld mark 1,53 i Klepp herred. Forretningen er forlangt av Sven Haugland,

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn Alle.

Ved forretningen møtte:³⁾ Sven Haugland, selger.

Mennene valte til formann Sigvald Tjötta.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Utgangspunktet for den nye skiftelinje finnes ved å måle fra skifte med gnr. 18, bnr. 27 austover langs med bygdevegen Tjötta - Pollestad 43,2 m. til nedsatt stein, bøyer så av i spiss vinkel og går nordvestover 35,75 m. til nedsatt stein

- 1) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
- 4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.
- 5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

bøyer igjen i spiss vinkel og går austover 30.1 m. til ned-satt stein, bøyer her i søraustlig retning og følger en utmarksveg 32,9 m. fram til bygdevegen Tjötta - Pollestad. Videre skifter parsellen fram til utgangspunktet: Mot søraust med bygdevegen i en lengde av 28,2 m. Mot vest, nord og aust med hovedbruket.

Parsellen er ialt 1000 kvm. stor.

Gjerdeplikten i den nye skiftelinje hviler på parsellen, og gjerdeplikten langs bygdevegen hviler også på parsellen.

Vedtas:

* *Grete Håugland*

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
2. Få hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? _____
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 öre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,52

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Tjörn

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøper og selger med en halvdel hver.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Sigvald Tjötta, skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Sigvald Tjötta Nils Kuttuo Odd Brauf

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går tiljordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann. sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:













.....
.....
.....

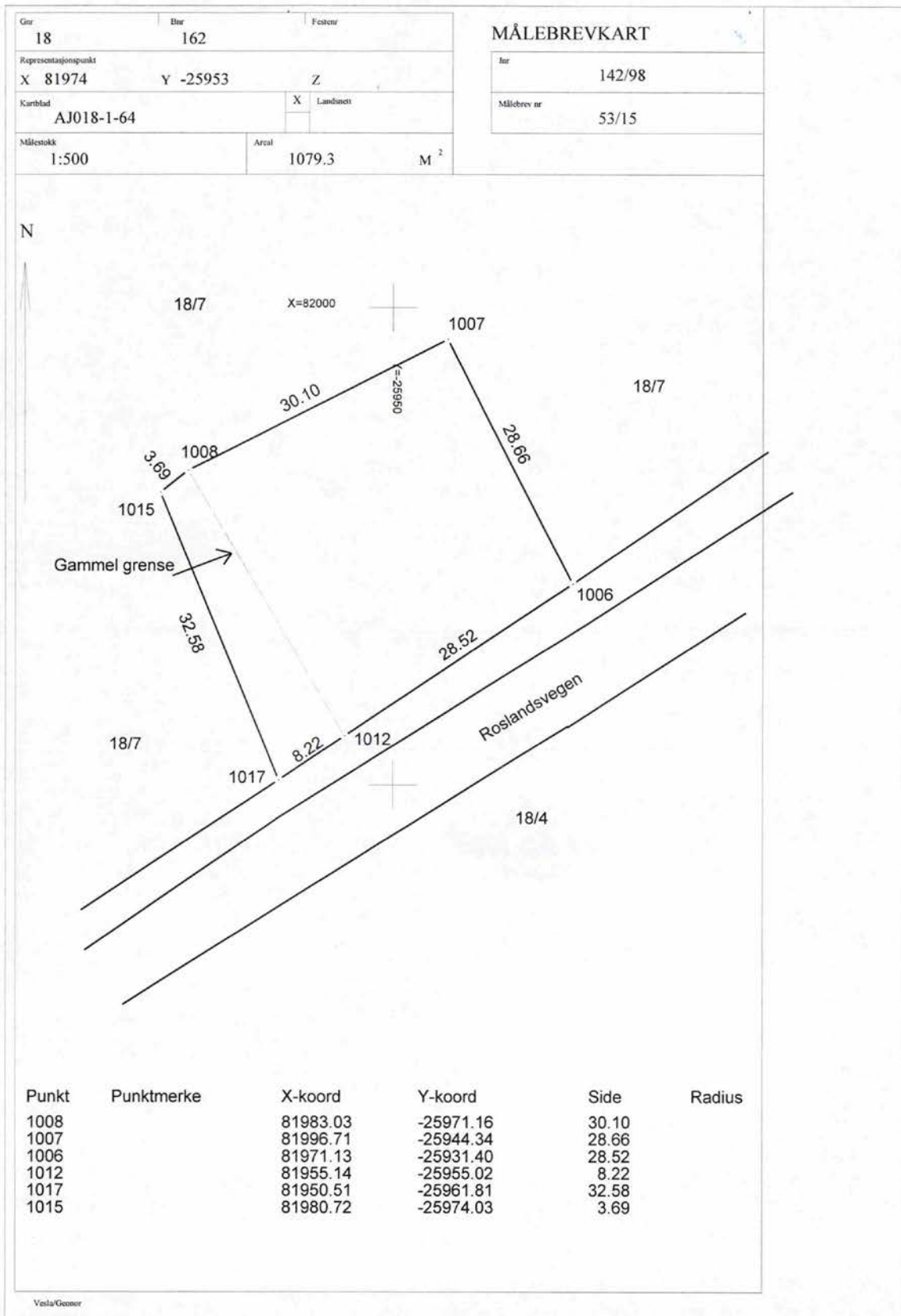
..... den 19.....

.....
formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 18 b.nr. 162.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 10px;"> Kommune <h2 style="margin: 0;">Klepp</h2> </td> </tr> </table>	Kommune <h2 style="margin: 0;">Klepp</h2>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MÅLEBREV</td> <td style="text-align: center; font-size: small;"> <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering </td> </tr> <tr> <td style="width: 30%;">J.nr.</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">142/98</td> </tr> <tr> <td>Målebrev nr.</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">53/15</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.</td> </tr> </table>	MÅLEBREV		<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering	J.nr.	142/98		Målebrev nr.	53/15		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.													
Kommune <h2 style="margin: 0;">Klepp</h2>																									
MÅLEBREV		<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering																							
J.nr.	142/98																								
Målebrev nr.	53/15																								
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: left;">Målebrev over</td> </tr> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center; font-size: small;">Gnr.</td> <td style="width: 10%; text-align: center; font-size: small;">Bnr.</td> <td style="width: 10%; text-align: center; font-size: small;">Festenr.</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Eiendom</td> <td style="text-align: center;">18</td> <td style="text-align: center;">162</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center; font-size: small;">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Areal (m²)</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">1079.3</td> </tr> </table>	Målebrev over					Gnr.	Bnr.	Festenr.		Eiendom	18	162			Bruksnavn/adresse					Areal (m ²)	1079.3				<p>Delingsloven § 4-2 første ledd. Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.</p>
Målebrev over																									
	Gnr.	Bnr.	Festenr.																						
Eiendom	18	162																							
Bruksnavn/adresse																									
Areal (m ²)	1079.3																								
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; font-size: small;">Dato for forretningen</td> <td>23.02.99</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Rekvirent</td> <td>Jonny og Supornthip Tjensvold og Svein Jensen</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Bestyrer</td> <td>Bjørn Johannessen</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Forretning</td> <td>Kartforretning med grensejustering. Justeringen består i at det blir overført 189.6 m² fra gnr.18 bnr.7 til gnr.18 bnr.162. Partene har underskrevet i markprotokollen at de godkjenner justeringen.</td> </tr> </table>					Dato for forretningen	23.02.99	Rekvirent	Jonny og Supornthip Tjensvold og Svein Jensen	Bestyrer	Bjørn Johannessen	Forretning	Kartforretning med grensejustering. Justeringen består i at det blir overført 189.6 m ² fra gnr.18 bnr.7 til gnr.18 bnr.162. Partene har underskrevet i markprotokollen at de godkjenner justeringen.													
Dato for forretningen	23.02.99																								
Rekvirent	Jonny og Supornthip Tjensvold og Svein Jensen																								
Bestyrer	Bjørn Johannessen																								
Forretning	Kartforretning med grensejustering. Justeringen består i at det blir overført 189.6 m ² fra gnr.18 bnr.7 til gnr.18 bnr.162. Partene har underskrevet i markprotokollen at de godkjenner justeringen.																								
Underskrift																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; font-size: small;">Sted</td> <td style="width: 10%; font-size: small;">Dato</td> <td style="width: 30%; font-size: small;">Underskrift</td> <td style="width: 30%; font-size: small;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>Kleppe</td> <td>24.02.99</td> <td style="text-align: center;">  Egil Inge Brunnes </td> <td style="text-align: center;">  Bjørn Johannessen </td> </tr> </table>					Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Kleppe	24.02.99	 Egil Inge Brunnes	 Bjørn Johannessen													
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																						
Kleppe	24.02.99	 Egil Inge Brunnes	 Bjørn Johannessen																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">GAB</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: small;">Registreringsstempel</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  Doknr: 1741 Tinglyst: 22.03.1999 Emb. 044 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM </td> </tr> </table>		GAB	Registreringsstempel	 Doknr: 1741 Tinglyst: 22.03.1999 Emb. 044 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; font-size: small;">Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: small;">Dagbokstempel</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  TINGLYST 22 MARS 1999 JÆREN SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 1741 </td> </tr> </table>			Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)	Dagbokstempel	 TINGLYST 22 MARS 1999 JÆREN SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 1741															
GAB																									
Registreringsstempel																									
 Doknr: 1741 Tinglyst: 22.03.1999 Emb. 044 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM																									
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)																									
Dagbokstempel																									
 TINGLYST 22 MARS 1999 JÆREN SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 1741																									
Påtegninger (rettelser o.l.)																									
Hjemmelshaver til gnr.18 bnr.7 er Svein Jensen. Hjemmelshavere til gnr.18 bnr.162 er Jonny Tjensvold og Supornthip Nong Tjensvold.																									
Vesta/Geonor																									



GAVT: 5203
Prosjektnummer: 20025970Doknr: 1052516 Tinglyst: 05.09.2025
STATENS KARTVERK**AVTALE**

mellom

.nett AS, org. nr. 980 038 408(heretter **Lnett**)

og

Jørn Rusbjerg AS(heretter **Grunneier**)

som eier av gnr. 18 bnr. 162 i Klepp kommune

(heretter **Eiendommen**)om **bruk av vei** på Eiendommen i anledning
nettanleggsprosjektet Håland-Tjøtta-Hatteland-Vagle**1. Bakgrunn**

Lnett har konsesjon for utbygging av kraftledning på 132 kV på strekningen Håland-Tjøtta-Hatteland-Vagle, ref. NVEs konsesjonsvedtak av 16.08.2024. Det arbeides nå med å realisere kraftledningen i samsvar med vedtaket og etterfølgende detaljplan.

I forbindelse med anlegget ønsker Lnett å få rett til å bruke vei(er) på Eiendommen og eventuelt også anlegge midlertidige anleggsveier/kjørespor som fjernes etter bruk. Denne avtalen gir Lnett slike rettigheter og regulerer rettigheter og plikter i den forbindelse.

2. Rettighetserverv

Lnett gis stedsevarig adkomstrett over Eiendommen til kraftledningen. Adkomstretten omfatter bruk av motorisert kjøretøy, helikopter og drone. Motorisert ferdsel kan skje på etablerte veier eller i terreng. Lnett skal tilstrebe å bruke traseer som eventuelt vises på vedlagte kartskisse.

Lnett skal ved all ferdsel ta hensyn til Eiendommen og Grunneiers interesser.

Etter anleggsperioden skal eventuell nødvendig ferdsel over dyrket mark og beite i størst mulig grad utføres utenom vekstsesongen, og avlingstap skal erstattes.

For etablerte veier gjelder følgende:

- Lnett har rett, men ikke plikt, til å vedlikeholde veier. Grunneier har ikke plikt til å vedlikeholde veiene.

- Lnett kan utbedre/oppgradere veier dersom dette er nødvendig, herunder å utvide veibredden.
- Lnett skal dokumentere veiens tilstand med bilder før anleggsarbeider, for deretter å utbedre eventuelle skader og ekstraordinær slitasje etter bruk.

For midlertidige anleggsveier/kjørespor gjelder følgende:

- Lnett skal etablere og bruke anleggsveier/kjørespor så skånsomt som mulig. Etter anleggsperioden skal eventuell nødvendig ferdsel over dyrket mark og beite i størst mulig grad utføres utenom vekstsesong.
- Eventuelt avlingstap som følge av anleggsveier/kjørespor erstattes fullt ut etter gjeldende satser. (Traseer som vises på vedlagte kart og som brukes under anleggsperioden gjøres opp ved denne avtale. Traseer som ikke vises på vedlagte kart og traseer som etableres i senere driftsfase, erstattes særskilt.)
- Etter bruk skal anleggsveier/kjørespor fjernes. Arealet skal reetableres og tilbakeføres slik at dette blir i minst like god stand som tidligere.

Lnett har ikke rett til å etablere nye veier. Eventuell etablering av ny vei avtales særskilt.

Eventuelle skader, herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller Eiendommen for øvrig, som oppstår som følge av Lnetts ferdsel, skal Lnett rette opp så snart som mulig og uten grunnnet opphold.

3. Istandsetting – reetablering av areal

Etter eventuelt anleggsarbeid skal Lnett istandsette (reetablere) berørt areal. Arealet skal i størst mulig grad tilbakeleveres slik det var før anleggsarbeidet startet, med tilsvarende form og funksjon. Det skal ved tilbakelevering være i minst like god stand som før tiltaket.

Bekker/grøfter skal reetableres på samme sted og om mulig med samme kapasitet som før. Før eventuell matjord tilbakeføres, skal underlaget planeres slik at toppmassene kan legges ut med jevn høyde og tykkelse. Dyrket og overflatedyrket mark skal være planert og tilpasset omkringliggende arealer, samt steinhentet med maskin, sloddet, harvet, isådd og tromlet. Arealer som ikke er dyrket eller overflatedyrket, tilbakeføres med stedlige masser. Eventuelt masseoverskudd kjøres bort eller utplasseres etter avtale med Grunneier.

Lnett skal utbedre eventuelle skader som måtte viser seg i ettertid, herunder dreneringsskader, dersom det er sannsynlig at skadene skyldes anleggsarbeidet.

4. Erstatning

Som fullt og helt oppgjør for rettighetsvervet betaler Lnett kr 4000.

Beløpet er satt på bakgrunn av Lnetts standardiserte satser og dekker alle tap og ulemper som følge av tiltaket, bortsett fra eventuelle anleggsskader. Eventuelle anleggsskader erstattes særskilt, fortrinnsvis ved minnelig avtale.

Eventuelt arbeid på Eiendommen vil mest sannsynlig berøre én vekstsesong, men kan påvirke en ytterligere sesong. For erstatningsoppgjøret er det lagt til grunn produksjonstap i tre sesonger, hvilket inkluderer en periode med redusert vekst etter anleggsarbeidet.

Kartskisse som viser inngrepet, oversikt over de standardiserte satsene for rettighetene som

avsås og beregning som viser erstatningsutmålingen, følger vedlagt.

Beløpet utbetales til kontonummer som angitt nedenfor innen én måned etter at avtalen er signert av alle parter.

For eiendom som er i sameie utbetales erstatning i henhold til eierandel. I denne sammenheng anses personlig sameie og sameie mellom bruk som én grunneier/part. For realsameier regnes alle gårds- og bruksnumre som inngår i sameiet som én eiendom.

5. Tinglysing

Grunneier samtykker til at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på Eiendommen. Lnett dekker omkostningene ved eventuell tinglysing.

6. Anleggsperioden

Lnett kan tiltre Eiendommen etter at avtalen er signert, men vil mest sannsynlig ikke starte anleggsarbeidene før høsten 2025. Varigheten av anleggsarbeidene er usikker og beror på prosjektets fremdrift.

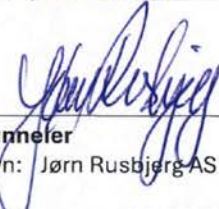
7. Forbehold

Avtalen inngås under forutsetning av at Lnett får de nødvendige offentlige tillatelser og at det gis endelig investeringsbeslutning for prosjektet. Dersom slike tillatelse ikke oppnås, og/eller ved manglende investeringsbeslutning, bortfaller partenes rettigheter og plikter. Lnett skal likevel utbedre eventuelle skader og istandsette areal som eventuelt har blitt disponert, slik avtalen foreskriver. For det tilfellet av avtalen er tinglyst som heftelse på Eiendommen skal Lnett også besørge heftelsen slettet.

Avtalen er utstedt i to eksemplarer

Sted: Sandnes Dato: 29/6-25

Sted: Sandnes Dato: 30/7-25



Grunneier
Navn: Jørn Rusbjerg AS
Org. nummer: 897625962
Kontonr: XXXXXXXXXX



Lnett AS
v/ Fagansvarlig grunn- og rettighetsrådgiver
John Ove Andreassen

Vedlegg
Kart over Eiendommen
Utmålingsprinsipper
Erstatningsberegning

RETT KOPI
Advokat MNA
John Ove Andreassen
Tlf 992 77 804
Lnett AS

30/7-25

Side 3 av 6

Utmålingsprinsipper – regionalnett – bruk av privat vei

1. Generelt

Grunneier har krav på erstatning for *økonomiske tap* som lides på grunn av inngrepet. Utmåling av tapet forutsetter en bred og skjønnsmessig vurdering av den enkelte eiendom og grunneiers drift på denne.

Lnett tilbyr imidlertid en minnelig og skjønnsmessig erstatning som fullt og helt oppgjør for inngrepet, jf. avtalen. Tilbudet er basert på standardiserte satser og vil derfor bidra til å sikre opprettholdelse av grunnleggende verdier som likebehandling og forutberegnelighet.

Ved bruk av privat vei på eiendom tilbyr Lnett erstatning basert på satsene og prinsippene nedenfor.

2. Bruk av private veier

I tilfeller hvor Lnett ikke har veirett fra før, beregnes vederlag for bruk av veier etter følgende satser:

Vegtype/veiklasse	Erstatning i kr. pr. m. for drifts- og anleggsperioden
Klasse A (Skogsbilveg, intensiv/tung bruk for adkomst til større anleggsplasser)	Kr 30
Klasse B (Skogsbilveg, lett bruk, adkomst til traseen for gravemaskin, personell, lettere utstyr)	Kr 15
Klasse C (traktorveier opp til klasse 7)	Kr 8

Er det tvil om veien er en traktorvei eller skogsbilvei, skal Landbruks- og matdepartementets håndbok *Normal for landbruksveger*¹ legges til grunn.

Det betales normalt ikke vederlag for bruk av sleper, driftsveger etc. som ikke tilfredsstillt kravene til traktorvei veiklasse 7.

Erstatningen dekker all bruk i drifts- og anleggsperioden.

3. Jordbruksareal – avlingstap i anleggsfase

Tap av avling i anleggsfase erstattes for dyrket mark og beiteareal. Det gis i utgangspunktet ikke erstatning for inngrep på annet areal (da dette ikke innebærer et økonomisk tap). Erstatning baseres på følgende satser:

Enhet	Fulldyrka gress/korn	Fulldyrka potet	Grønnsaker	Gjødsla beite	Ikke-gjødsla beite
Avlingstap i anleggsfasen per år kr/m ² *	3,46	6,00	Konkret vurdering	1,72	1,08
Redusert avling etter graving kr/m ² (totalt for 5 år)	3,46	6,00	Konkret vurdering	1,72	1,08

*Dersom det kun gjennomføres anleggsarbeider i perioden oktober – februar, gis det kun erstatning for redusert avling de neste 5 årene, ettersom denne perioden er utenfor vekstsesongen.

4. Minimumserstatning

Ved bruk av vei i et regionalnettprosjekt gjelder et minste erstatningsbeløp pr. eiendom (løpenummer/takstnummer) på kr. 4 000.

¹ Håndboken er utarbeidet av Landbruks- og matdepartementet og Landbruksdirektoratet og er tilgjengelig blant annet på nettsiden www.skogkurs.no



ERSTATNINGSKART
Lnett
Haaland - Tjøtta - Vagle

Kommune: KLEPP
 Gnr/Bnr: 18/162



Målestokk i A4-format
 1:500

- Konesjonsgitt trasé / mast
- Bestands-figurer / ID
- Berørte eiendommer / GnrBNR
- Riggområder
- Anleggsbelte
- Klausulert areal

Arealtyper

- Fulldyrka mark
- Beite
- Åpen fastmark
- Bebyggd
- Samferdsel
- Ferskvann
- Myr
- Eksisterende klausulert areal

Bonitet

- 8
- 11
- 14
- 17
- 20

Anleggsveier

- Vei
- Traktorvei
- Kjørespor

NETTskog

Gnr / Bnr: 18/162

Linjenavn: Ny 132kV anlegg Håland-Tjøtta
Kommune: KLEPP**ERSTATNING VEI FOR NYTT 132KV LEDNINGS- OG KABELANLEGG**

Lengde, meter	Erstatning
32	473

Minimumserstatning regionalnettprosjekter:

kr 4 000

Sum erstatning:

kr 4 000

Eigedomsarkiv i Klepp

Her finn du informasjon og innlogging til eigedomsarkiv, historisk eigedomsarkiv.

Saksdokument frå Klepp kommune sitt eigedomsarkiv er no tilgjengeleg. Bruk av løysinga krev innlogging via ID-porten.

For eigarar av eigedom(ar) eller seksjon(ar)* vil desse visast under menyvalet 'Min eiendom' etter at ein har logga inn. Under menyvalet 'Kart' kan ein søke på gateadresse eller GID.

Dokumenta kan sorterast på kategori og/eller saksnummer/år. Graderte dokument vil ikje visast i løysinga, men kan bestillast hjå kommunen.

For seksjonseigarar:

Etter pålogging vil ein få tilgang til saker registrert på sin seksjon. For å kunne sjå dokument tilknytt byggesak for bustadhus (oftast registrert på grunneigedommen) må ein etter pålogging gjere følgjande:

- velg 'Kart' i menyfeltet
- slett adressen som står i søkefeltet
- skriv inn gards- og bruksnummer for eigedommen
- klikk på rett adresse i trefflista
- filtrer dokument frå byggesak på saksnummer/år

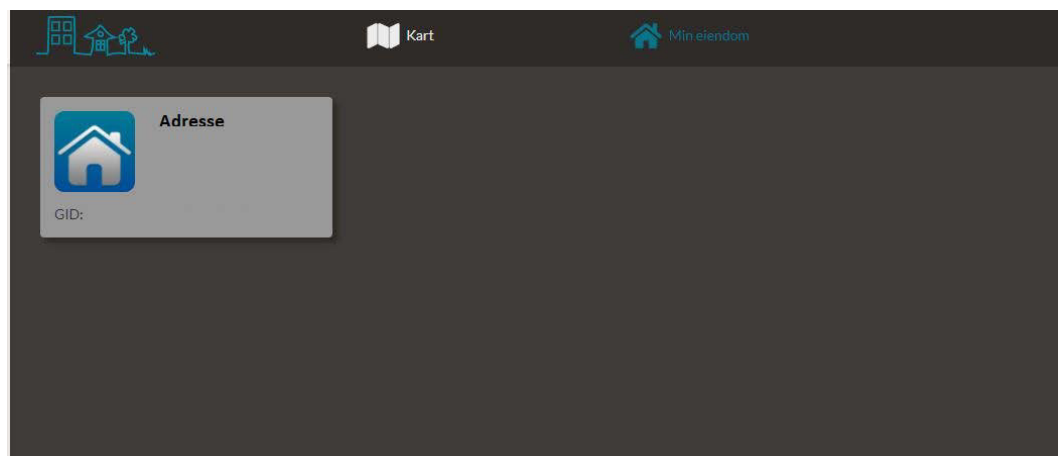
Løysinga finn du på doctorg.no

Brukarvegledning doctorg

For å bruke doctorg for innsyn i historisk byggesaksarkiv må du logge inn med id-porten:



Når du har logga inn, får du opp ei oversikt over alle eigedommane du er registrert som eigar på:

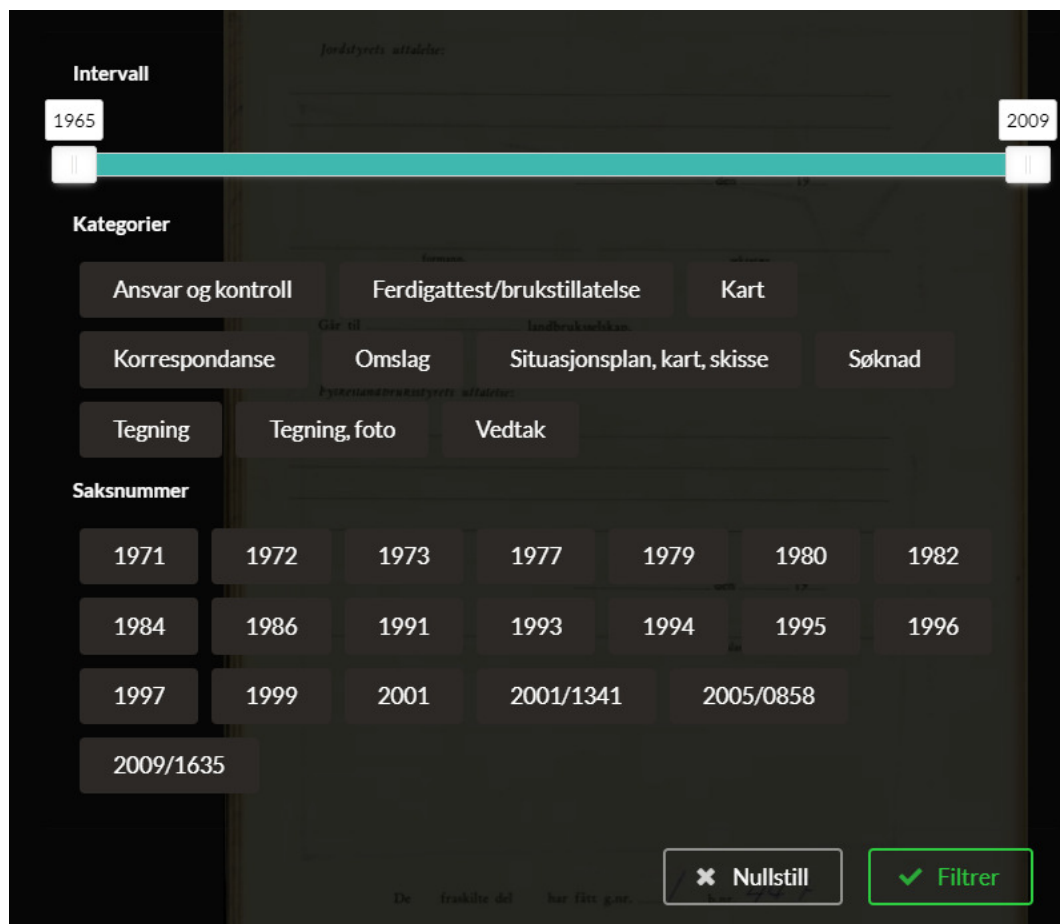


Trykk på den eigdommen du ynskjer å sjå dokumenta til.

Sjå andre eigedommar

For å sjå dokument knytt til andre eigedommar, må du trykke på Kart øvst i nettlesaren. I kartet kan du velje mellom å søke opp adresse eller gard og bruksnummer i ein gitt kommune. Det er og mogleg å berre navigere i kartet og trykke direkte på eigdommen.


I dette vindauge kan ein setje på eit filter på årstal eller kategori:



Dersom ein ynskjer å laste ned nokre av dokumenta kan ein markere dei aktuelle dokumenta og trykke på dei tre prikkane for å velje nedlasting (eller send til ein e-post):



Nokre dokument er gradert og ein må be kommunen om innsyn:

Korrespondanse	2002-07-15	
Byggesak (Bygningsendring)	2002/1489	

Dersom ein ynskjer innsyn i dokumentet, markerer ein dokumentet i lista og fyller ut skjemaet som kjem opp. Saksbehandlar i kommunen vil få tilsendt ynskje om innsyn og du vil få svar innan nokre virkedagar.



Skatteetaten

Dato
03.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1120 KLEPP

Gnr 18 Bnr 162 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Roslandsvegen 61, 4341 BRYNE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 032 234 Som sekundærbolig: kr 4 128 937
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Gardsnr:	18	Bruksnr:	162	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Roslandsvegen 61			Seljar:	Jørn Rusbjerg AS		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp

Privat vatn og avløp

- Godkjent utsleppsløyve Type anlegg:
- Ikkje godkjent utsleppsløyve
- Septiktank Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.
- Brønn
- Nedgravd oljetank Krav om sanering innen 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 14 033,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 7 140,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 6 893,-.

Vassavgift etter målar: Ja: Nei:

Vassmålarstand pr. 31.12.25: **677**

Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

1. termin 01.01. – 30.06.2025
2. termin 01.07. – 31.12.2025

Detaljert fakturainformasjon

Fakturanr. **1406201** Produsert Fakturadato **18.03.2025** Forfallsdato **15.04.2025**
 Opprinnelig faktbr. **0** Status omfakturering Sist purret Purrekode

Reskontrnr. **69705** Distribusjonskanal **Visma Printtjeneste**
 Kunde **JØRN RUSBJERG AS** Status distribusjon **Distribuert**
 Adresse benyttet **BJØRNSTJERNE BJØRNSONS GATE 7A, 4319 SANDNES** Distribusjonsdato **20.03.2025**
 Fakturatype **Kommunale gebyr** Distribuert av **Iselin Gilje Sikveland**

År/termin **2025 1** Kjørenr. **12089**
 Gårds- og bruksnr. **18 162 0 0 1** Totalbeløp **7.140,00**
 Bygningsnr. GAB **1 Roslandsvegen 61** Fakturagebyr **0,00**
 Restbeløp **0,00**

Merk alle

Merk	Varenr.	Varenavn	Terminbeløp	Mva. beløp	Bruttobeløp	Fritak/tillegg	Fra dato	Til dato	Opprinnelig bygningsnr	System	§
<input type="checkbox"/>	120	GRUNNGEBYR RENOVASJON	380,00	95,00	475,00					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	140	MATAV FALL 140 L	480,00	120,00	600,00					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	142	GLASS OG METALL 140 L	60,00	15,00	75,00					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	143	HAGEAVFALL 240 L	120,00	30,00	150,00					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	242	PAPIRDUNK 140 L	160,00	40,00	200,00					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	621	ABONNEMENT VANN	876,00	219,00	1.095,00					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	623	FAKTIK VANNFORBRUK I FJØR	1.060,64	265,16	1.325,80					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	632	ABONNEMENT AVLØP	891,20	222,80	1.114,00					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	633	FAKTIK AVLØP I FJØR	2.092,16	523,04	2.615,20					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	640	RESTAVFALL 120 L	936,00	234,00	1.170,00					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	681	BEREKNA VANNFORBRUK I ÅR	613,89	153,47	767,36					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	682	BEREKNA AVLØP I ÅR	1.064,76	266,19	1.330,95					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	691	BETALT VANNFORBRUK I FJØR	-1.089,06	-272,27	-1.361,33					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	692	BETALT AVLØP I FJØR	-2.148,20	-537,05	-2.685,25					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	701	LEIE VANNMÅLER	78,40	19,60	98,00					1 KT	2
			5.745,79	1.393,94	7.139,73						

Detaljert fakturainformasjon

Fakturanr. **1414255** Produsert Fakturadato **15.09.2025** Forfallsdato **15.10.2025**
 Opprinnelig faktbr. **0** Status omfakturering Sist purret Purrekode

Reskontrnr. **69705** Distribusjonskanal **Visma Printtjeneste**
 Kunde **JØRN RUSBJERG AS** Status distribusjon **Distribuert**
 Adresse benyttet **BJØRNSTJERNE BJØRNSONS GATE 7A, 4319 SANDNES** Distribusjonsdato **15.09.2025**
 Fakturatype **Kommunale gebyr** Distribuert av **Iselin Gilje Sikveland**

År/termin **2025 2** Kjørenr. **12778**
 Gårds- og bruksnr. **18 162 0 0 1** Totalbeløp **6.893,00**
 Bygningsnr. GAB **1 Roslandsvegen 61** Fakturagebyr **0,00**
 Restbeløp **0,00**

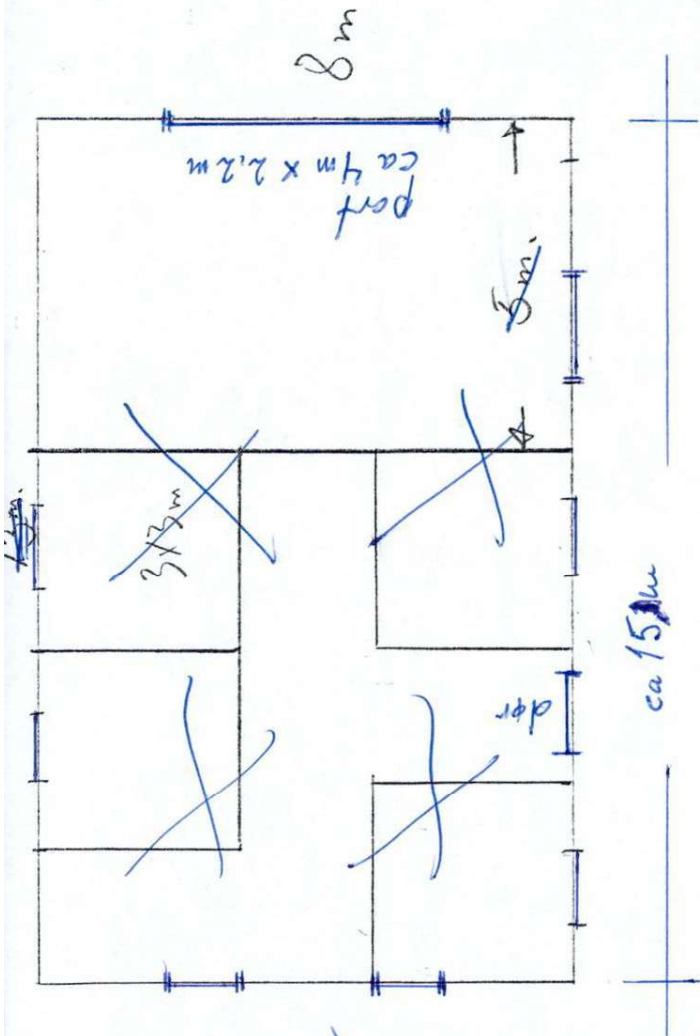
Merk alle

Merk	Varenr.	Varenavn	Terminbeløp	Mva. beløp	Bruttobeløp	Fritak/tillegg	Fra dato	Til dato	Opprinnelig bygningsnr	System	§
<input type="checkbox"/>	120	GRUNNGEBYR RENOVASJON	380,00	95,00	475,00					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	140	MATAV FALL 140 L	480,00	120,00	600,00					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	142	GLASS OG METALL 140 L	60,00	15,00	75,00					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	143	HAGEAVFALL 240 L	120,00	30,00	150,00					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	242	PAPIRDUNK 140 L	160,00	40,00	200,00					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	401	LEIE VANNMÅLER 15% MVA	78,40	11,76	90,16					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	421	ABONNEMENT VANN 15% MVA	876,00	131,40	1.007,40					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	429	BEREGNET VANNFORBRUK I ÅR 15% MVA	613,89	92,08	705,97					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	532	ABONNEMENT AVLØP 15% MVA	891,20	133,68	1.024,88					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	582	BEREGNET AVLØP I ÅR 15% MVA	1.064,76	159,71	1.224,47					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	640	RESTAVFALL 120 L	936,00	234,00	1.170,00					1 KT	2
<input type="checkbox"/>	800	FEIE- OG TILSYNSGEBYR	170,00	0,00	170,00					1 KT	2
			5.830,25	1.062,63	6.892,88						

18/162

KLEPP BYGNINGSRÅD
3 0 11 1993

Endra plan for
utvhus /garasje
qnr. 18/162
Yngve Tjensvold



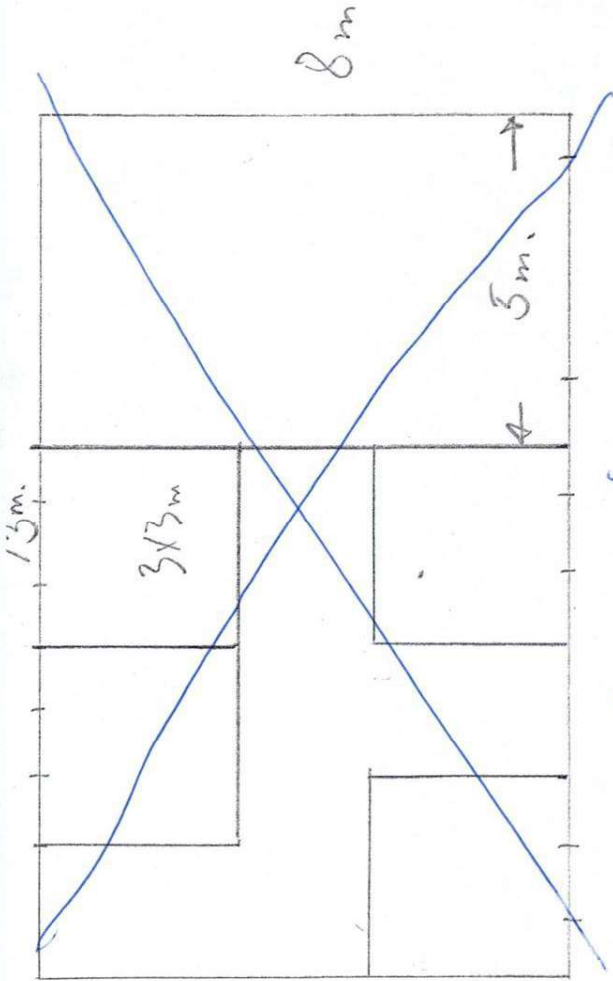
Yttervegger
i isolerte
betong blokker
(isoblokk)

 KLEPP KOMMUNE Teknisk etat	
Arkivsaknr. 18/162	Dok.nr.
20 AUG. 2002	
Arkivkode 00/00304-004	

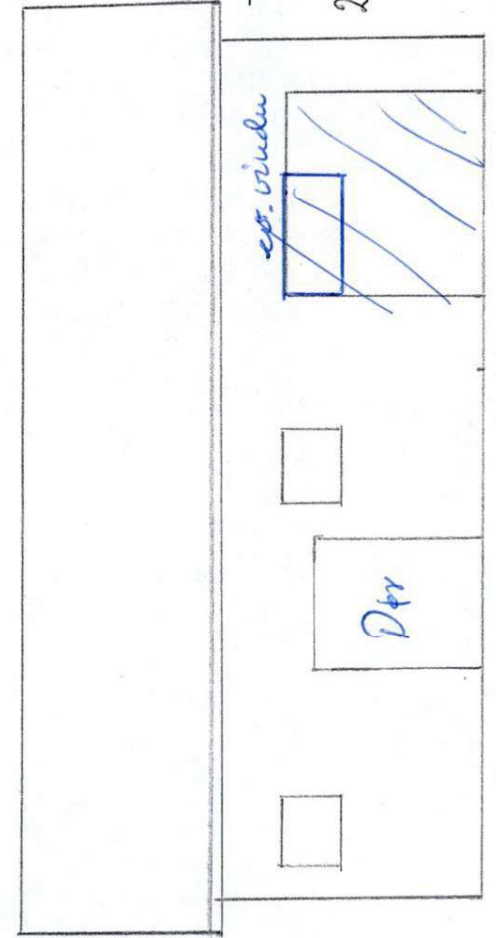
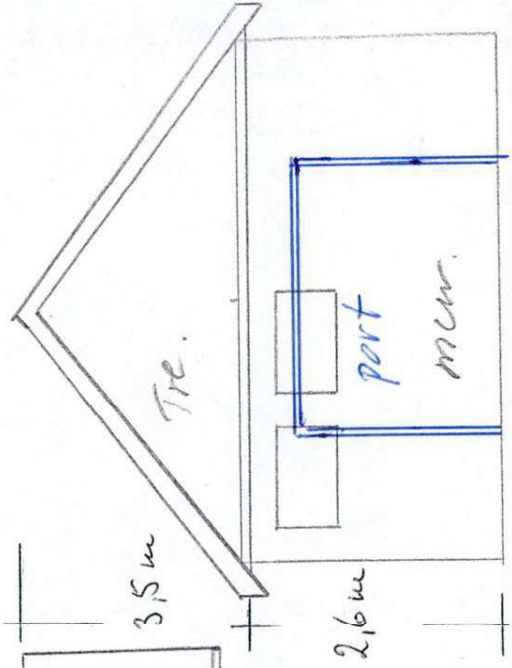
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 JUNI 2003

18/162

Endra plan
uthus/garasje
Yenny Tusvold
18/162



se egen plan



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 JUNI 2003

KLEPP KOMMUNE
Teknisk etat
Arkivsaknr. 18/162 Dok.nr.
20 AUG. 2002
Arkivkode

Nabolagsprofil

Roslandsvegen 61 - Nabolaget Tjøtta/Braut - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Roslandsvegen Linje 58	8 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	6 min 3.1 km
Stavanger Sola	28 min

Skoler

Orre skule (1-7 kl.) 136 elever, 10 klasser	4 min 3.1 km
Tu skule (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	6 min 3 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	10 min 6.4 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	13 min 9.3 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	7 min 3.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	12 min 10.4 km

«Det er ein triveleg plass nærme sjøen og med god luft rundt deg»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



Kvalitet på skolene

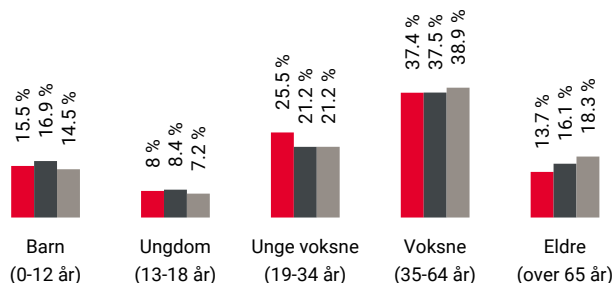
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjøtta/Braut	1 018	428
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Orre barnehage (0-5 år) 92 barn	3 min 2.8 km
Markå barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 2.4 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	6 min 2.9 km

Dagligvare

Coop Extra Orre PostNord	4 min 3 km
Coop Obs Bryne Post i butikk, PostNord	5 min 2.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Gateparkering

Lett 85/100



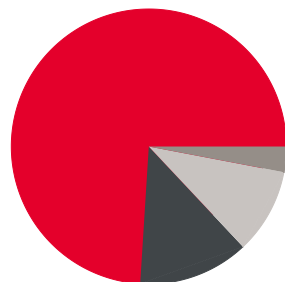
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

Sport

	Orre idrettsanlegg Aktivitetshall, fotball, friidrett	3 min	2.7 km
	Orrehallen Aktivitetshall	3 min	2.9 km
	Robust Trening Bryne	5 min	
	EVO Bryne	6 min	

Boligmasse



- 74% enebolig
- 13% rekkehus
- 3% blokk
- 10% annet

«Trygt, rolig og pent nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Brynesenteret	4 min
	Vitusapotek M44	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



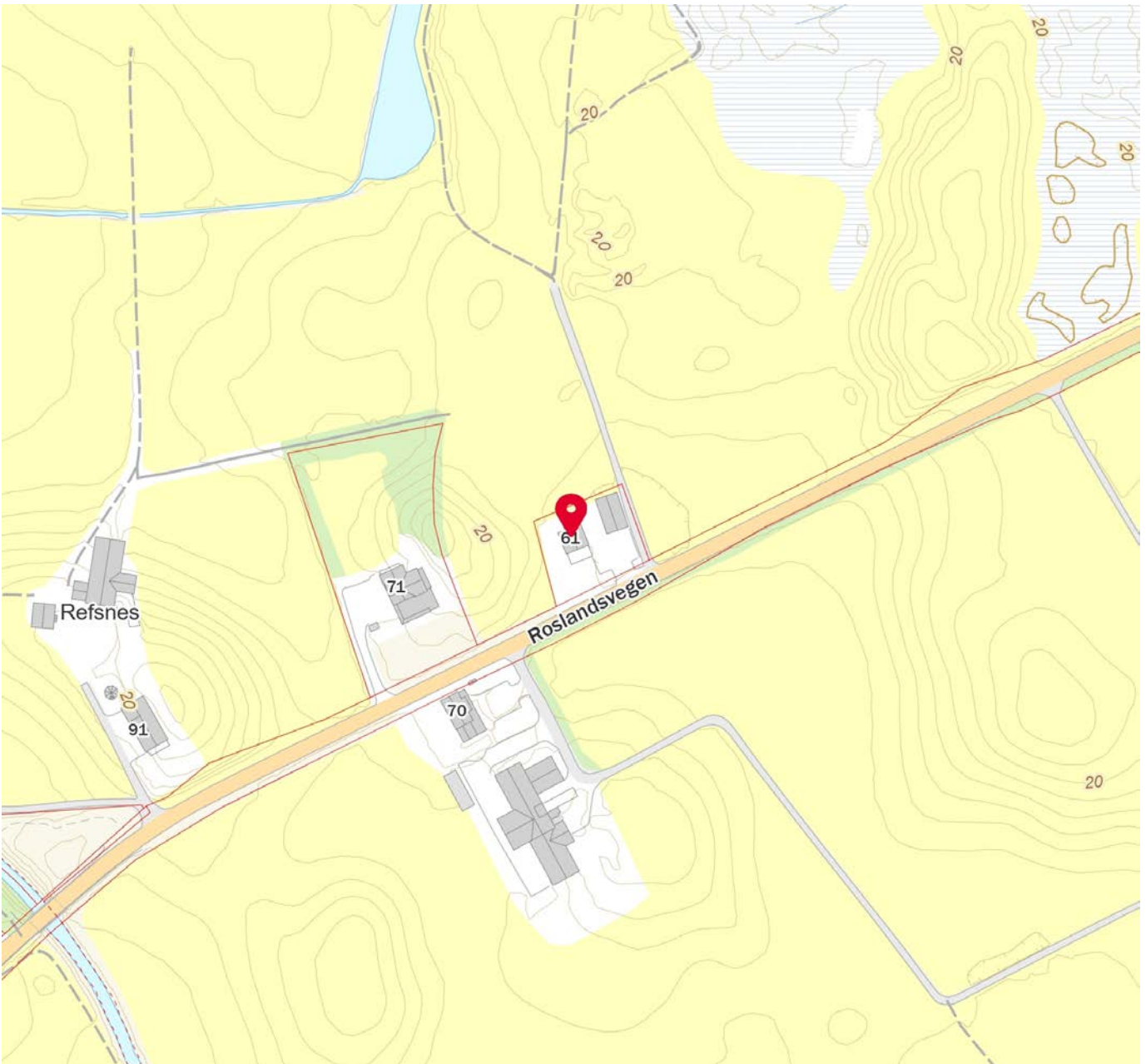
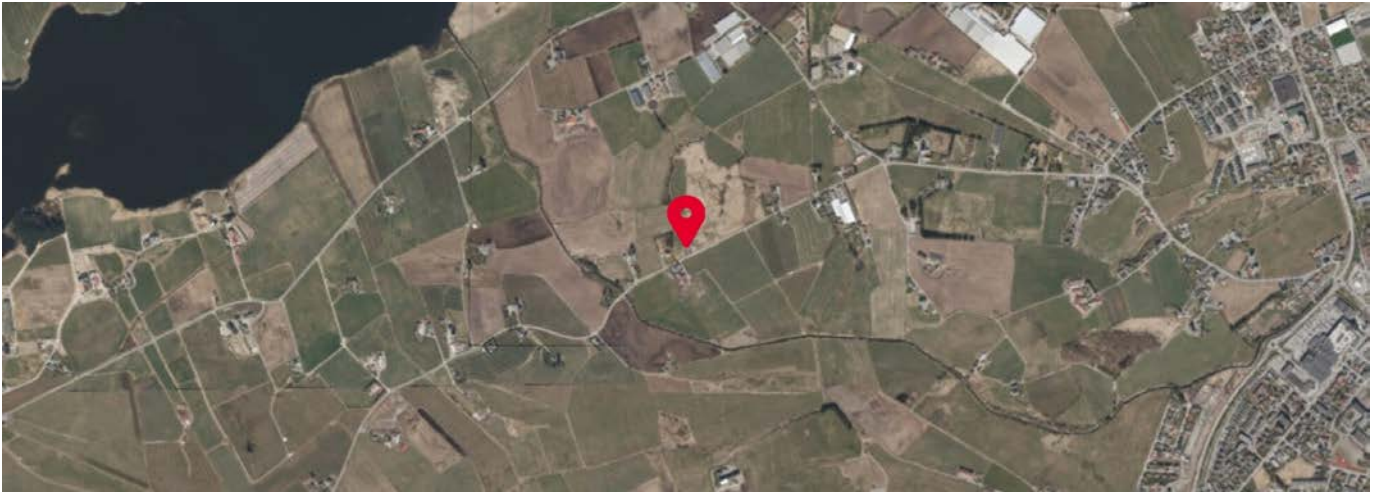
0%

43%

- Tjøtta/Braut
- Bryne
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Roslandsvegen 61
4341 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre