PRIVATMEGLEREN
JÆREN

STORRVEGEN 71

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Kommuneplan

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomsgrenser

Vegstatus

Innkalling/Protokoll 2026

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Storrvegen 71
4351 KLEPPE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2016
BRA:	67 m^2
BRA-i:	62 m^2
Rapportdato:	14.10.2026 (Gyldig til 14.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	4	0	0

Kim Andre Viste
Jærtakst
kimandre@jaertakst.no
98216342
Storrvegen 71
4351 Kleppe

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare anleggets tilstand og eventuelle avvik.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vannbåren varme	- korrosjon på komponenter (TG 2)
Ventilasjon	- det er registrert hvitlige avleiringer og misfarging i bunnen av ventilasjonsaggregatet. (TG 2)
Våtrom: Bad/vaskerom. - Fallforhold	- ikke tilfredsstillende fall i henhold til preaksepterte ytelser. (TG 2)
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- det er ikke etablert tettesjikt med oppbrett i dør. (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**14.10.2026**	Rapportdato:	**14.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Emilie Winterstø**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kim Andre Viste**	Telefon:	**98216342**
Firma:	**Jærtakst**	Epost:	**kimandre@jaertakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**

Profesjonsansvarsforsikring: **Söderberg & Partners AS**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Storrvegen 71, 4351 Kleppe**		
Kommunenr: **1120**	Gårdsnr: **1**	Bruksnr: **2281**	Festenr:
Seksjonsnr: **2**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **2016**
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**		

Generell beskrivelse av boligen:

Bygning oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Betongdekke mellom etasjer.
Flatt tak tekket med papp/takmembran.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**67**	**62** Gang Soverom 1 Soverom 2 Bad/vaskerom Stue/kjøkken	**5** Utvendig bod	**-**	**13**
Totalt m²	**67**	**62**	**5**	**0**	**13**

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Yttervegg og fasade — TG-1

Type fasade/kledning	**Stående kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering — **TG-1**

Stående utvendig kledning som fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

6.3 Vinduer og dører — TG-1



Mindre sprekkdannelser og malingsavskalling i overflaten.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør i malt tre med isolerglass, utvendig delvis beslått med aluminiumsbeslag. Produksjonsår 2015.

Ytterdør i malt tre med glassfelt. Det er opplyst under befaringen at sameiet har påbegynt utskifting av ytterdørene i boligblokken, og at denne døren skal skiftes i nær fremtid.

Oppsummering	TG-1

Det er registrert mindre sprekkdannelser og malingsavskalling på kjøkkenvinduet. Normalt vedlikehold med utbedring av overflatebehandlingen anbefales.

6.4 Balkong, terrasse, platting — TG-1



Værslitte terrassebord på ytre del av platting.

Type	Platting
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Det er etablert en platting på terreng med adkomst fra stuen. Plattingen er utført med terrassebord på underliggende bjelkekonstruksjon.

Oppsummering	TG-1

Det er registrert værslitte terrassebord på ytre del av plattingen.
Værslitte overflater kan over tid medføre økt fuktbelastning og nedbrytning av treverket. Normalt vedlikehold med rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.5 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert mindre sprekkdannelser i parketten ved kjøleskapet. Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i området.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering avtrekk	TG-1

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.



Sprekkdannelser i parketten ved kjøleskapet.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Målinger av høydeforskjeller er utført som stikkprøver ved bruk av nivelleringslaser.

Det er utført målinger i stue/kjøkken, gang og begge soverom. Registrerte høydeforskjeller varierer mellom ca. 1–5 mm.

6.7 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Leiligheten har avløpsrør av plast. Det er ikke påvist stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløpstilkobling.

Avløpsrør fra leiligheten og frem til offentlig avløpsnett er i hovedsak skjult og er ikke vurdert.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene inne i leiligheten. Felles avløpsledninger og rørføringer under etasjeskillet inngår ikke i vurderingen.

6.8 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Det fremgår av eiers egenerklæring at det er montert en vannutkaster.**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats.**

Oppsummering **TG-1**

Det er rør-i-rørsystem med fordelerskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Avvik registrert i rørskapet er nærmere beskrevet under punktet «Vannbåren varme».

Det anbefales at den egenmonterte vannutkasteren kontrolleres av kvalifisert fagperson, med særlig fokus på tetting av gjennomføringen i ytterveggen og eventuelle tegn til lekkasje.

6.9 Elektrisk

Beskrivelse

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

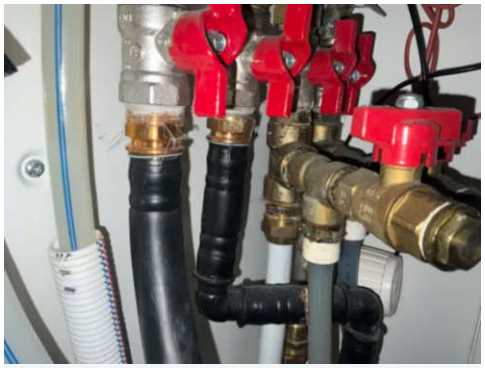
Det er ikke gjennomført elkontroll av det elektriske anlegget etter installasjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare anleggets tilstand og eventuelle avvik.

6.10 Vannbåren varme

TG-2



Korrosjon og blågrønne avleiringer ved rørkobling i rørskap.



Korrosjon og blågrønne avleiringer ved rørkobling i rørskap.

Type anlegg	**Gulvvarme, Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet et felles fjernvarmeanlegg som forsyner boligområdet med varme og varmt tappevann. Det er vannbåren gulvvarme i gang og bad/vaskerom, samt radiator i stuen.

Varmeproduksjonen skjer i et eksternt varmeanlegg som ikke var tilgjengelig for inspeksjon under befaringen.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av det vannbårne varmeanlegget inne i leiligheten.

Registrerte avvik

- Korrosjon på komponenter

Oppsummering TG-2

Det er registrert korrosjon og blågrønne avleiringer ved flere rørkoblinger i rørskapet. Avleiringene kan være tegn på tidligere fuktpåvirkning eller mindre utettheter.

Korrosjon og mulige utettheter ved rørkoblingene medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Det anbefales at rørkoblingene kontrolleres av kvalifisert rørlegger for å avklare årsaken til korrosjonen og avleiringene. Eventuelle utettheter og korrosjonsskadde komponenter må utbedres.

6.11 Ventilasjon

TG-2



Hvitlige avleiringer og brunlig misfarging i

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner.

Det er opplyst at motoren i ventilasjonsaggregatet er skiftet ved egeninnsats, og at det ble gjennomført rens av ventilasjonsanlegget i 2025.

bunnen av ventilasjonsaggregatet.

Registrerte avvik

- Det er registrert hvitlige avleiringer og misfarging i bunnen av ventilasjonsaggregatet.

Oppsummering **TG-2**

Leiligheten har balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner. Det er opplyst at motoren i ventilasjonsaggregatet er skiftet ved egeninnsats, og at det ble gjennomført rens av ventilasjonsanlegget i 2025.
Det er registrert hvitlige avleiringer og brunlig misfarging i bunnen av ventilasjonsaggregatet. Forholdet kan være tegn på tidligere kondens eller fuktpåvirkning.

Eventuell kondens eller fuktansamling kan over tid medføre korrosjon og skader på ventilasjonsaggregatet. Uten nærmere undersøkelser kan årsaken til avleiringene ikke konstateres.

Det anbefales at ventilasjonsaggregatet kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avklare årsaken til avleiringene og kontrollere eventuell kondensdannelse. Samtidig anbefales kontroll av motorutskiftingen som er utført ved egeninnsats.

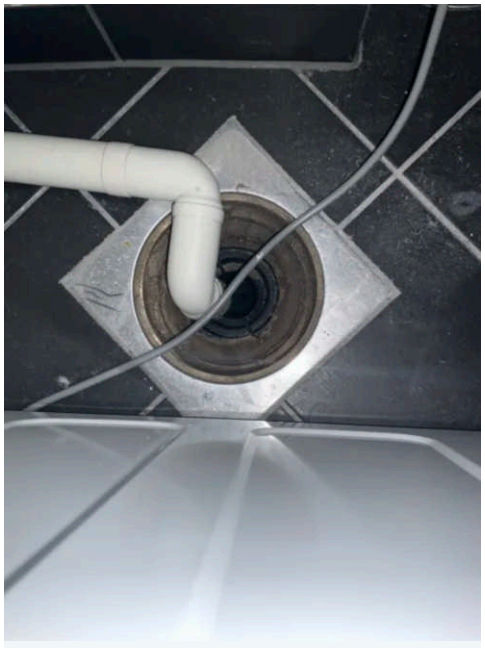
6.12 Våtrom: Bad/vaskerom.



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Bad og vaskerom har felles adkomst via baderomsdøren, som er eneste inngang til begge rommene. Rommene er forbundet med en innvendig døråpning uten terskel, men med en mindre nivåforskjell i gulvet ved overgangen til vaskerommet. På bakgrunn av rommenes utforming og forbindelse er bad og vaskerom vurdert samlet som ett våtrom i tilstandsrapporten.



Sluk på vaskerom med synlig tettesjikt og klemring

Overflater

Type vegg	**Flis, Malt overflate**

Badet har flislagte veggoverflater, mens vaskerommet har malte veggoverflater.

Type gulv	**Flis**

Badet har flislagt gulv, mens vaskerommet har flislagt gulv med tilhørende sokkelfliser.

Oppsummering overflater **TG-1**

Det er registrert mindre områder med kalkutfelling i fugene på gulvet, samt tilsmussing av silikonfuger. Forholdene vurderes i hovedsak som kosmetiske avvik, men manglende vedlikehold kan over tid medføre ytterligere misfarging og slitasje. Normalt vedlikehold med rengjøring av fuger anbefales. Silikonfuger bør kontrolleres og skiftes ved behov.

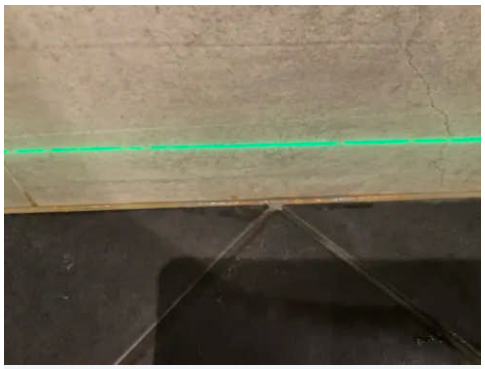
Fallforhold



Sluk i dusj med synlig tettesjikt og klemring.



Kalkutfelling i fugene.



Tilsmussing i silikonfuger i dusjen.



Manglende tettesjikt i døråpning.

Beskrivelse

Det er ikke etablert nedsenket dusjsone eller oppbrett av tettesjikt ved baderomsdøren.

Gulvet på badet har varierende fallforhold. Enkelte områder har tilfredsstillende fall mot sluk, mens andre områder ikke tilfredsstiller kravene til fall når det ikke er etablert oppbrett av tettesjikt ved døråpningen.

Høydeforskjellen fra flislagt gulv ved baderomsdøren til sluket i dusjen er målt til ca. 30 mm.

Gulvet i vaskerommet er opphøyet i forhold til badet. Høydeforskjellen fra flislagt gulv ved baderomsdøren til sluket i vaskerommet er målt til ca. 10 mm. Det er registrert fall fra området utenfor vaskerommet og videre mot sluket i dusjen.

Registrerte avvik

- Ikke tilfredsstillende fall i henhold til preaksepterte ytelser.

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er registrert stedvis utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen. Badet har ikke nedsenket dusjsone, og det er ikke etablert oppbrett av tettesjikt ved baderomsdøren. Dette medfører strengere krav til fall for å sikre tilfredsstillende avrenning og lekkasjesikring.

Gulvet tilfredsstiller verken kravet til fall på minimum 1:50 i et område på 80 cm fra sluket eller alternativ løsning med fall på minimum 1:100 på hele gulvet.

Ved enkel funksjonstest av dusjen ble det observert at bruksvannet ledes til sluket.

Vaskerommet har opphøyet gulv i forhold til badet. Høydeforskjellen fra overkant slukrist i vaskerommet til flislagt gulv ved baderomsdøren er målt til ca. 10 mm. På grunn av faste installasjoner og innredning på vaskerommet er fallforholdene kun kontrollert på tilgjengelige gulvoverflater.

Mangelfulle fallforhold og manglende oppbrett av tettesjikt ved baderomsdøren medfører økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk. Ved større vannmengder eller lekkasjer kan vann renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere en tilfredsstillende løsning med oppbrett av tettesjikt ved baderomsdøren for å sikre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes ut av våtrommet. Forholdet bør utbedres. Egnet løsning må vurderes av kvalifisert fagperson med utgangspunkt i eksisterende tettesjikt.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**

Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

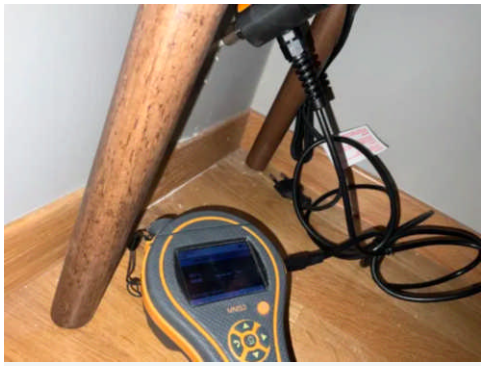
Det er benyttet smøremembran som tettesjikt. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Registrerte avvik

- Det er ikke etablert tettesjikt med oppbrett i dør.



Manglende tettesjikt i døråpning, med hull direkte ned i konstruksjonen.



Målingene er utført med Protimeter MMS3.



Begrenset tilgang til gulvflatene på vaskerommet som følge av faste installasjoner.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-2

Det er benyttet smøremembran som tettesjikt. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Det er registrert manglende oppbrett av tettesjikt ved døråpningen. Avviket er nærmere beskrevet under punktet «Fallforhold».

Sanitærutstyr

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

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innfellbare dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Vaskeromsdelen har opplegg for vaskemaskin.

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Sanitærutstyret fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Det fremgår av eiers egenerklæring at servanten ble skiftet ved egeninnsats i 2023. Det anbefales at rørkoblinger og tilkoblinger til servanten kontrolleres av kvalifisert rørlegger, samt at det føres jevnlig tilsyn med eventuelle tegn til lekkasje.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon TG-1

Avtrekkene på bad og vaskerom er funksjonstestet ved bruk av papir. Begge avtrekkene vurderes å ha normal funksjon basert på en enkel funksjonstest, uten måling av luftmengder eller demontering.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

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

Hulltaking er utført i eksisterende hull fra tilstøtende rom, med fuktmåling i vegg bak dusjsonen. Målingene er utført med Protimeter MMS3. Instrumentet måler fra 6 % og oppover i treverk, og registrerte verdier ved befaringen var under instrumentets nedre måleområde. Målingene vurderes derfor å ligge mellom ca. 0,1–5,9 %.

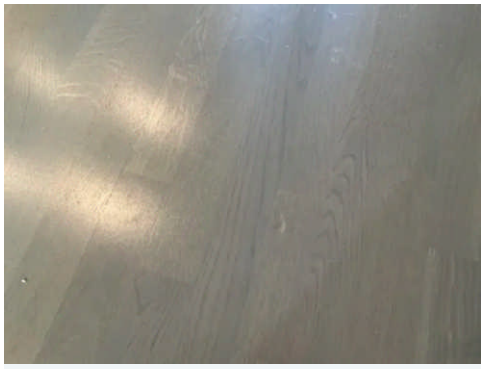
Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse

Det anbefales å fremlegge dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt dersom slik dokumentasjon foreligger.

6.13 Innvendige overflater, vinduer og dører. TG-1



Hakk i laminat.

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består av en kombinasjon av parkett og laminat. Veggene har i hovedsak malte plater, mens himlingene består av en kombinasjon av malte plater og malt betong.

Oppsummering **TG-1**

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

enova

Energiattest



Adresse **Storrvegen 71, 4351 KLEPPE**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369299**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300492068**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **2281**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **79,99**

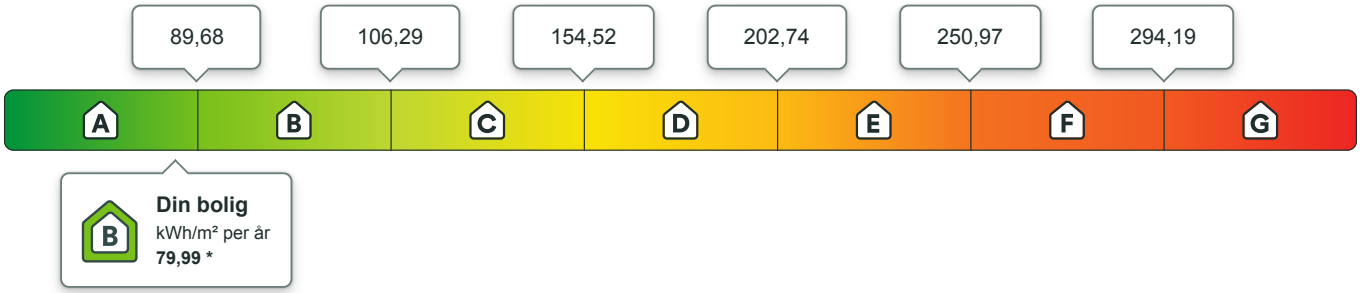
Storrvegen 71, 4351 KLEPPE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
6 664,44	**76,40**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Storrvegen 71, 4351 KLEPPE

Detaljering

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

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

Storrvegen 71, 4351 KLEPPE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260245
Addresse	Storrvegen 71		
Postnr.	4351	Sted	KLEPPE
Selgers navn	Emilie H Winterstø		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mars 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Mars 2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet servant i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Familie

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

Montert elbilader.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter ligger lagret hos elektrofag Jæren

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rensing av ventilasjonssystem.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet begge viftemotorer i villavent.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har en lapp på villavent fra Tyholmen As som utførte ventilasjonsrens

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Thylo as 01.04.2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Montert vannutkaster

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Beising av terrasse

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

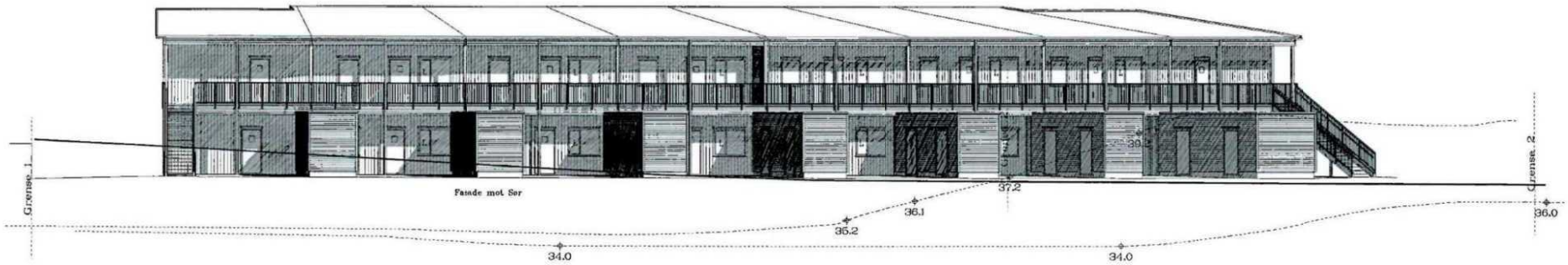
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

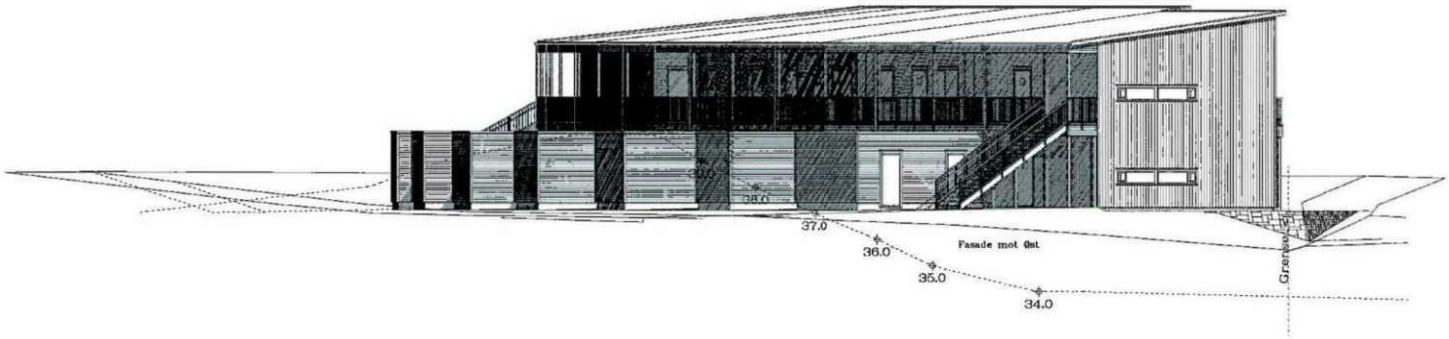
Dato 11.10.2026

Signert av *Emilie H Winterstø*

Initialer selger:
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):





KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
18 MAR 2015

DATA DESIGN SYSTEM	1	Byggemelding		jsf	28.10.2014
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

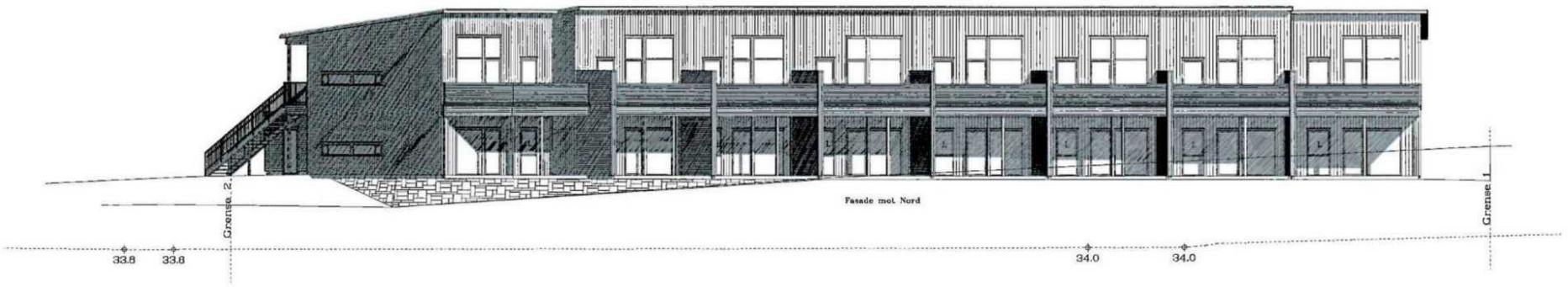
Prosjekt for: Klepp N12 B9 Blokk, Leil. 1–16 GNR. 1 BNR. paa 2231

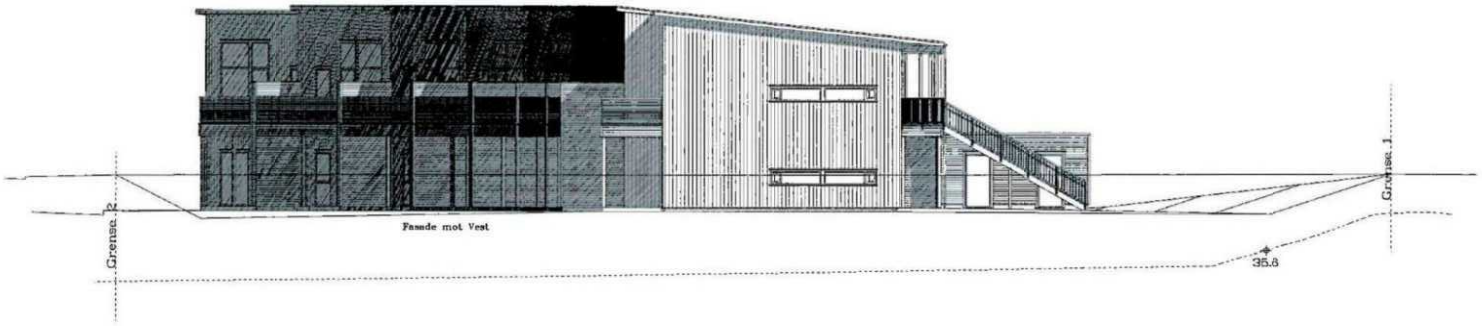
Fasade 1 og 2 Klepp N12 B9 KOMMUNE: Klepp

ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

TEGN. SAM	PROSJ.NR. s05114
GODKJ.	
MÅL 1 : 200	TEGN. NR. 504
DATO 09.09.2014	

TEGNINGEN MÅ IHVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUSET AS IKKE MEDVIRKER I.





KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
18 MAR 2015

DATA DESIGN SYSTEM	1		Byggemelding	jsf	28.10.2014
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Prosjekt for: Klepp N12 B9 Blokk, Leil. 1–16 GNR. 1 BNR. paa 2231

Fasade 3 og 4 Klepp N12 B9 KOMMUNE: Klepp

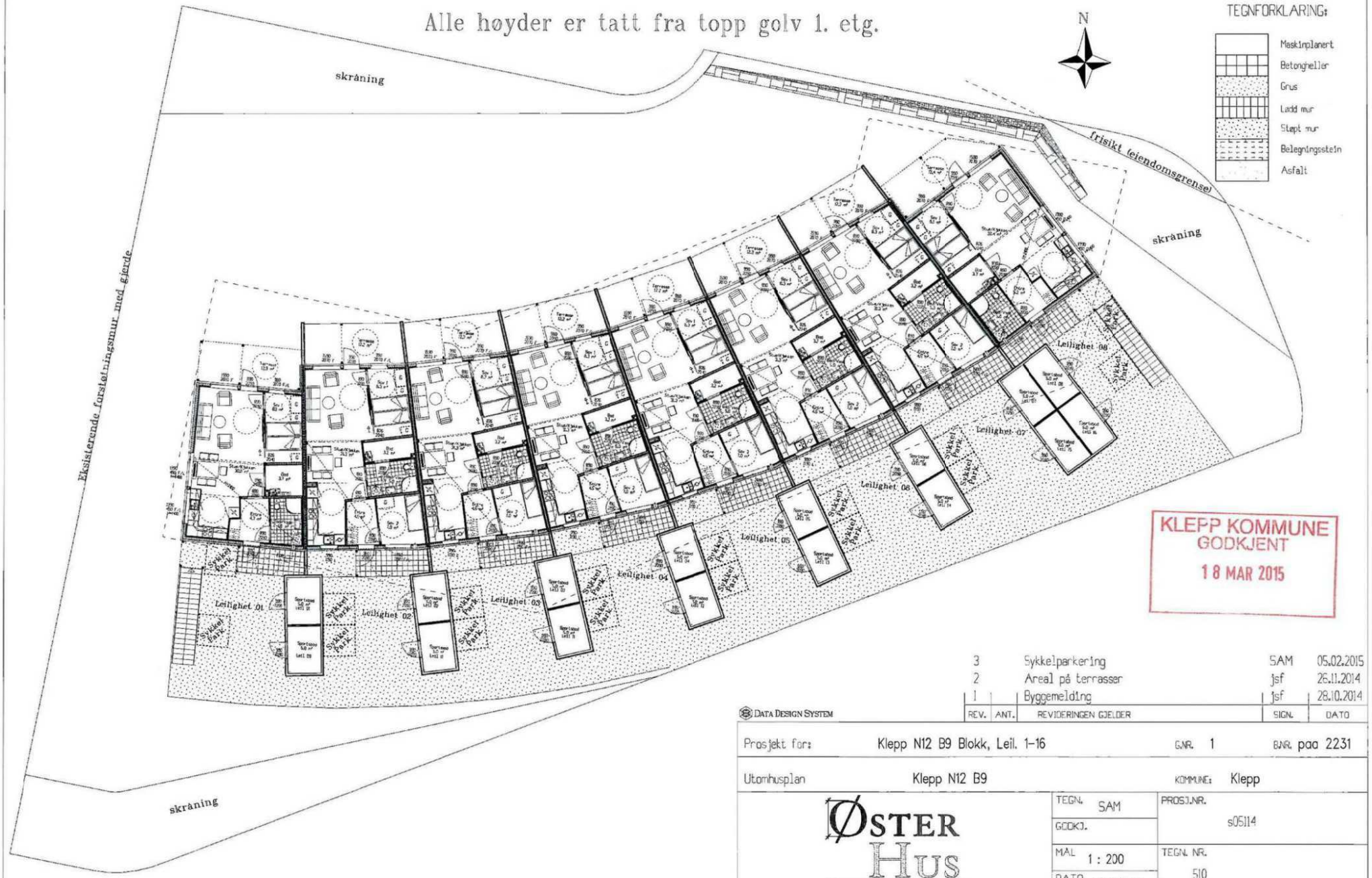
ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

TEGN. SAM
GODKJ.
MÅL 1 : 200
DATO 09.09.2014

PROSJ.NR. s05114
TEGN. NR. 505

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUSET AS IKKE MEDVIRKER I.

Alle høyder er tatt fra topp golv 1. etg.



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
18 MAR 2015

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
3		Sykkelparkering	SAM	05.02.2015
2		Areal på terrasser	jsf	26.11.2014
1		Byggemelding	jsf	28.10.2014

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt for: Klepp N12 B9 Blokk, Leil. 1-16 GNR. 1 BNR. paa 2231

Utomhusplan Klepp N12 B9 KOMMUNE: Klepp

ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

TEGN. SAM	PROSJ.NR. s05114
GODKJ.	
MAL 1 : 200	TEGN. NR. 510
DATO 09.09.2014	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUSET AS IKKE MEDVIRKER I.



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
18 MAR 2015

Leilighet 01

Arealberegninger 1 hht. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	53.7	5.0	22.3	81.0	49.1
SUM :	53.7	5.0	22.3	81.0	49.1

Leilighet 02 – 07

Arealberegninger 1 hht. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	62.4	5.0	21.8	89.2	58.3
SUM :	62.4	5.0	21.8	89.2	58.3

Leilighet 08

Arealberegninger 1 hht. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	56.8	5.0	21.7	83.5	52.3
SUM :	56.8	5.0	21.7	83.5	52.3

Hele bygget

Arealberegninger 1 hht. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	484.9	80.0	174.8	739.7	451.2
2. etg. plan	484.9	0.0	78.9	563.8	451.2
SUM :	969.8	80.0	253.7	1303.5	902.4
BYA :	539.9	97.6	212.4	849.9	

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
2		Areal på terrasser	jsf	26.11.2014
1		Byggemelding	jsf	28.10.2014

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt for: Klepp N12 B9 Blokk, Leil. 1–16 GNR. 1 BNR. paa 2231

Plan 1. etg. Klepp N12 B9 KOMMUNE: Klepp

ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

TEGN. SAM
GODKJ.
MÅL 1 : 200
DATO 09.09.2014
PROSJ.NR. s05114
TEGN. NR. 501

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUSET AS IKKE MEDVIRKER I.



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
18 MAR 2015

Leilighet 09

Arealberegninger 1 hht. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	53.7	5.0	9.6	68.3	49.1
SUM :	53.7	5.0	9.6	68.3	49.1

Leilighet 16

Arealberegninger 1 hht. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	56.8	5.0	9.0	70.8	52.3
SUM :	56.8	5.0	9.0	70.8	52.3

Leilighet 10 – 15

Arealberegninger 1 hht. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	62.4	5.0	9.0	76.4	58.3
SUM :	62.4	5.0	9.0	76.4	58.3

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
2		Areal på terrasser	jsf	26.11.2014
1		Byggemelding	jsf	28.10.2014

DATA DESIGN SYSTEM

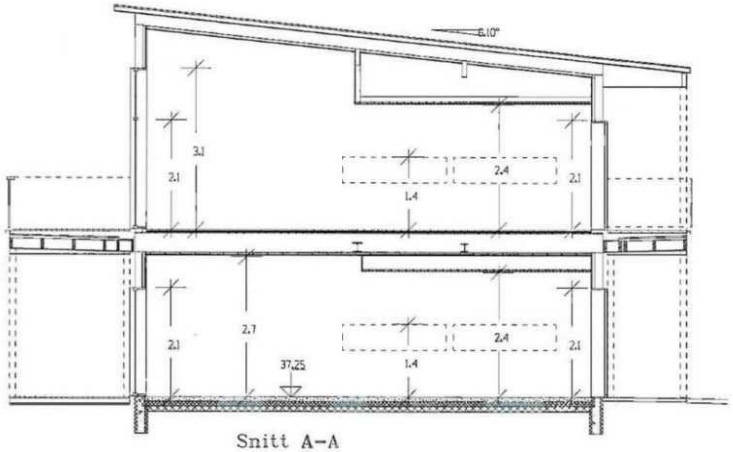
Prosjekt for: Klepp N12 B9 Blokk, Leil. 1–16 GNR. 1 BNR. paa 2231

Plan 2.etg. Klepp N12 B9 KOMMUNE: Klepp

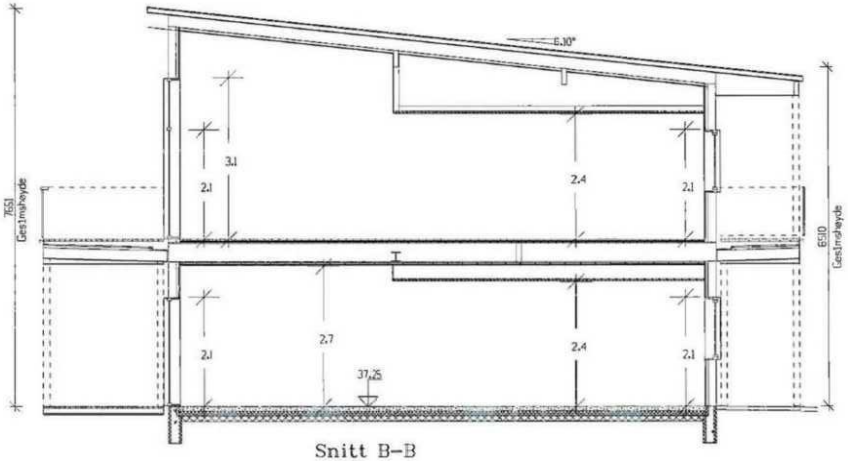
ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

TEGN. SAM
GODKJ.
MÅL 1 : 200
DATO 09.09.2014
PROSJ.NR. s0514
TEGN. NR. 502

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUSET AS IKKE MEDVIRKER I.



Snitt A–A



Snitt B–B

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
18 MAR 2015

DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Prosjekt for: Klepp N12 B9 Blokk, Leil. 1–16 GNR. 1 BNR. paa 2231

Snitt Klepp N12 B9 KOMMUNE: Klepp

ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

TEGN. SAM	PROSJ.NR. s05114
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 503
DATO 09.09.2014	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUSET AS IKKE MEDVIRKER I.

Klepp N12 - B9 - Blokk

Gnr/bnr: 1/2281



Klepp N12 - B9 - Blokk

Gnr/bnr: 1/2281



Leilighet 09

Arealberegninger 1 Mnt. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Annet areal (kjeller, loft, uten takhøyde)	Sum BRA	Primær rom
1. etg. plan	53.7	5.0	9.6	68.3	49.1
SUM :	53.7	5.0	9.6	68.3	49.1

Leilighet 16

Arealberegninger 1 Mnt. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Annet areal (kjeller, loft, uten takhøyde)	Sum BRA	Primær rom
1. etg. plan	56.8	5.0	9.0	70.8	52.3
SUM :	56.8	5.0	9.0	70.8	52.3

Leilighet 10 – 15

Arealberegninger 1 Mnt. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Annet areal (kjeller, loft, uten takhøyde)	Sum BRA	Primær rom
1. etg. plan	62.4	5.0	9.0	76.4	58.3
SUM :	62.4	5.0	9.0	76.4	58.3

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
2		Areal på terrasser	jsf	26.11.2014
1		Byggemelding	jsf	29.10.2014

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt for: Klepp N12 B9 Blokk, Leil. 1–16 GNR. 1 BNR. pga 2231

Plan 2etg. Klepp N12 B9 KOMMUNE: Klepp

ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

TEGN. SAM
GODKJ.
MÅL 1 : 200
DATO 09.09.2014
PROSJ.NR. s02114
TEGN. NR. 502

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUSET AS IKKE HAR UTFØRT I.

KLEPP KOMMUNE
LOKAL UTVIKLING

Postadresse:
Klepp kommune
Postboks 25
4358 Kleppe

Øster Hus Drift AS
Welhavens vei 4

4319 SANDNES

Saksnr	*Løpenr*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksh*	*Dykkar ref*
14/1919-13	39521/17	GNR 01/2281	LU/LU/SFA9821	23.11.17

BOLIGBLOKK - 1/2281 - ØSTER HUS AS - FERDIGATTEST

Søknad om ferdigattest er mottatt 24.11.2017. Igangsettingstillatelse er gitt 18.03.2015 i delegert sak 155/15. Midlertidig brukstillatelse er gitt 26.05.2016.

Gjelder:	***Boligblokk***
Byggested:	*Storrvegen 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73 og 75, 4352 KLEPPE*
Tiltakshaver:	*Øster Hus AS*
Ansvarlig søker:	*Øster Hus Drift AS*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av det ferdige arbeidet. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Vedtak:
Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av pbl § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1.

I medhold av pbl § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32 kan vedtaket påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Bestemmelsene om klage vedlegges.

Klepp kommune, 15.12.2017

Sonja Katrine Fagerlund
byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.

Kommuneplan for Klepp 2022-2033
Planbestemmelsar og -retningslinjer

Innhald

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

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

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

BESTEMMELSAR

§ 1 Forholdet til eksisterande kommunale arealplanar

§ 1. 1 Planar som gjeld vidare

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

§ 1. 2 Planar som blir oppheva

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

§ 1. 3 Forholdet til jordlova

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

§ 1.4 Bestemmelsar som gjeld for tomteplan Toreskogen 2

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

På området skal det berre oppførast frittliggande einebustader.

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

§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen

§ 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad

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

§ 2.2 Krav om regulering

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

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

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

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

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

§ 2.3 Fritidsbustader og campingplassar

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

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

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

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

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

§ 2.5 Vatn og klimatilpassing

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

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

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

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

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

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

§ 2.6 Sikkerheit mot flaum

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

§ 2.7 Støy

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

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

§ 2.8 Kulturminne

<u>Automatisk freda kulturminne</u>

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

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

<u>Nyare tids kulturminne</u>

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

§ 2.9 Infrastruktur

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

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

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge

Bustadbygginga kan tidlegast starte opp slik:

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

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

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

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

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

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

§ 3.2 Fellesbestemmelsar for område for bebyggelse og anlegg

Utnyttingsgrad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.3 Område for bustader

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse

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

§ 3.5 Område med sentrumsformål

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

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

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

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

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

§ 3.6 Område for næringsbebyggelse

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

Næringsområde på Vasshus er plassert i næringskategori 3.

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

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

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

§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing

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

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

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

§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum

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

§ 3.9 Fortetting

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

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

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

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

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

§ 4 Grønstruktur

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

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

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

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

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv

§ 5.1 Byggetiltak

Spreidd utbygging utanfor tettstadane er ikkje tillate.

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

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

Omsynet til biologisk mangfald skal vektleggast.

§ 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område

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

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

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

§ 5.3 Matjord

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

§ 5.4 Massefylling

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

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

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

§ 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

§ 9 Omsynssoner

Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)

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

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

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

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

Støysone rundt Stavanger lufthamn Sola (H220)

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

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

Faresone flaumfare (H320)

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

Faresone ras- og skredfare (H310)

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

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

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

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

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

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

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

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

RETNINGSLINJER

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

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

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

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

Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF)

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

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

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

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

Tilleggsnæringar i landbruket

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

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom

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

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelte tun

Ved frådeling av tun bør driftsbygningar rivast eller følgja tilleggsjorda.

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

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

Massefyllingar og masseuttak

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

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

Fritidseigedomar

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

Omsynssoner

Trasé for turveg (H540-5)

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

Karbonrike areal (H560-1)

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

Område langs vassdrag (H560-2)

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

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

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

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

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

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

Bandlegging etter lov om naturvern (H720_8)

Eigne vernebestemmelsar gjeld.

Bevaring kulturmiljø (H570_1)

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

KULA-område (H-570_2)

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

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

Inndeling i vassdragsklassar er vist i illustrasjonslag til arealdelen.

Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum

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

Moment som må løysast i reguleringsplan:

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

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

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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

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

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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

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

Moment som må løysast ved regulering:

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

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

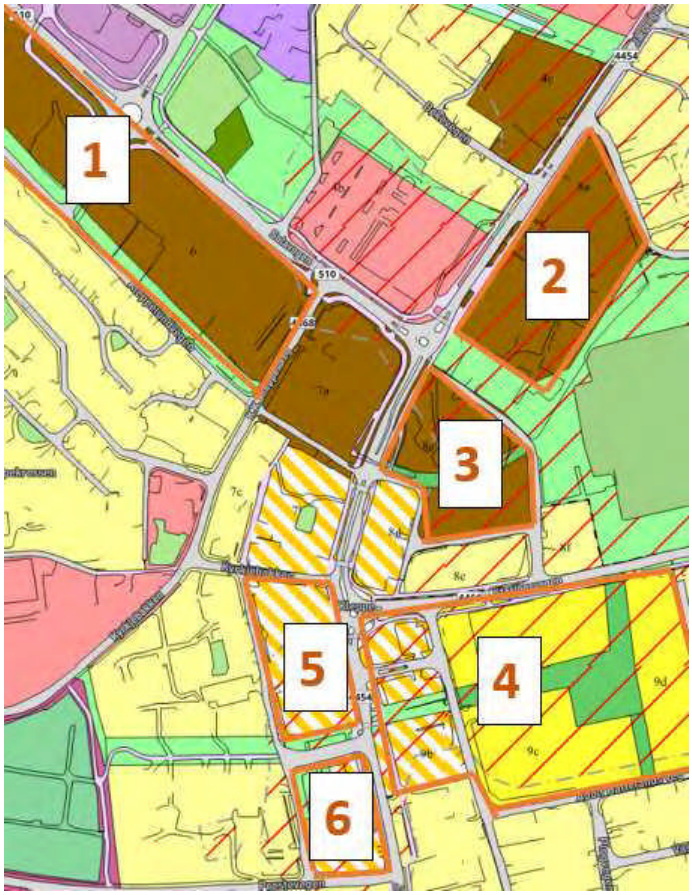
Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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

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

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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



Kartskisse over inndeling i delområde i Kleppe sentrum

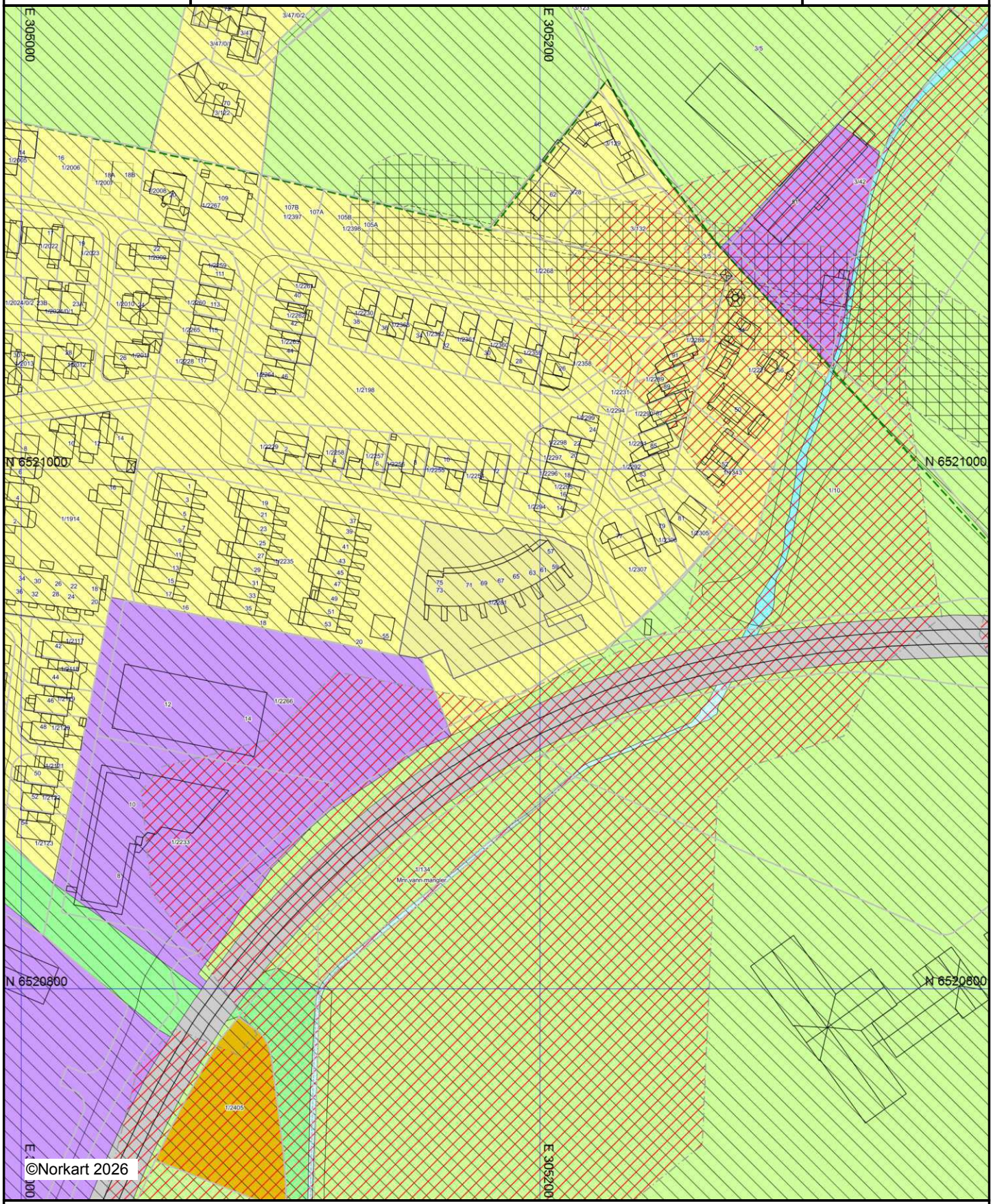
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/2281/0/2
Adresse: Storrvegen 71
Dato: 07.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7

- Bygningar og anlegg - framtidig
- Bustader - noverande
- Næringsbygningar - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

- Køyreveg - noverande

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

- Turdrag - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o

- LNFR - areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands
- Naturområde - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Bandlegging etter andre lover - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

- Faresonegrense
- Sikringssonegrense
- Bandleggingsgrense noverande
- Markagrense
- Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovudveg - noverande
- Tilkomstveg - noverande
- Tilkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - noverande

1580

RAMBØLL

KLEPP KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til detaljregulering for N12, Kleppe.

Plan 1580

Saksnr	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksh*	*Dykkar ref*
09/1152-68	L12	LU/LU/KS	

Datert 10.08.11
Justert: 15.02.12
Bestemmelsar vedteke i kommunestyret 18.06.12.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt næringsområder for lettere industri. Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Industri
- Renovasjonsanlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – teknisk infrastruktur
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2)

- Grønnstruktur

FARESONE

- Høyspenningsanlegg

LNFR – OMRÅDE

- Landbruk

§ 2 KRAV OM REKKEFØLGE I UTBYGGINGEN

- Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal det være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området.
- Før utførelse av grøntområde o-G1 skal utomhusplan eller landskapsplan være godkjent av kommunen.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer for planområdet. Disse skal fastsette trafikksikkerhetstiltak og fartsreduserende tiltak (skiltplan), løsninger for vann og avløp og løsninger for fordrøyning av overvann og for å hindre forurensningstilførsler til Kleppekanalen. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Klepp kommune.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent faseplan for anleggsdriften og utbyggingen av området. Transport av masser og øvrig anleggsdrift skal fortrinnsvis skje via Kjøpmannsbrotet. Støyskjermingstiltak i Kjøpmannsbrotet skal være sammenhengende og ferdigstilt før anleggstrafikk på N12 kan starte opp. Det tillates ikke anleggstrafikk via Storrvegen. Faseplanen skal dokumentere massehåndtering, og skal også dokumentere hvordan syklende og gående kan ferdes trygt gjennom området i anleggsfasen. Det skal dokumenteres eventuelle tiltak for å motvirke eventuelle ulemper i Kjøpmannsbrotet som følge av anleggstransport.
- Det skal utarbeides plan for fartsdempende tiltak i Storrvegen som del av planer for teknisk infrastruktur.

Fastsetting av de ulike utbyggingstrinn

Bygging kan skje i ulike trinn. Trinn 0 skal alltid etableres først. Det er valgfritt om utbygging starter på boligdelen med "Utbygging boliger trinn 1" eller med "Utbygging industri". Nødvendig del av veg 1 skal bygges til hvert trinn. Støyskjerming skal være etablert som omtalt i de enkelte trinn.

Utbyggingstrinn 0 –

Utbyggingstrinn 0 gjelder etablering av tiltak utenfor planområdet som må være etablert før en kan gjennomføre teknisk opparbeidelse i planområdet. Med teknisk opparbeidelse menes: Inn- og utkjøring av masse, opparbeidelse av veg- og ledningsanlegg og opparbeidelse av grøntanlegg. Intern massetransport inne i planområdet ligger utenfor definisjonen for trinn 0.

- Trafikksikringstiltak i Kjøpmannsbrotet inkl. nødvendig utvidelse av kjørefeltet
- Ferdigstilling av sammenhengende støyskjerm langs nordsiden av Kjøpmannsbrotet.

Utbygging boliger trinn 1:

Følgende boligdelfelt utgjør trinn 1:

- B8 og B10. (inntil 36 boligenheter)

Følgende deler av ekstern infrastruktur skal etableres/bygges før boliger i trinn 1 kan tas i bruk:

- Trafikksikringstiltak i Storrvegen.

Følgende deler av infrastruktur i planområdet skal etableres/bygges før boliger i trinn 1 kan tas i bruk:

- nødvendig del av kjøreveg o_Veg1, hele grønnstruktur o_G1, o_G3, o_G4, gang- og sykkelveger o_GS1, o_GS5, o_GS6, fortau o_fortau1, nødvendig del av f_fortau1, parkeringsplasser f_P1, renovasjonsanlegg o_R1.
- Parkeringsplass f_P2 skal opparbeides som del av utbygging av B10.
- Støyskjerming langs sørsiden av B10 og nord for o_GS5 og øst for o_GS6 mot Industri1.

Etablering av trinn 1 og gjennomføring av rekkefølgekrav for ekstern og intern infrastruktur er en forutsetning før trinn 2, 3 og 4 kan starte opp. Rekkefølge for trinn 2, 3 og 4 er valgfritt. Takten for utbygging blir og fastlagt i utbyggingsavtalen.

Utbygging boliger trinn 2:

Følgende boligdelfelt utgjør trinn 2:

- B1, B2 og B3. (8 eneboliger og en ene-/tomannsbolig = 9-10 boligenheter)

Følgende deler av planen skal etableres/bygges før boliger/industribygg i trinn 2 kan tas i bruk.

- Nødvendig del av kjøreveg o_Veg1, gang- og sykkelveger o_GS2 og o_GS3 og eventuell gjenstående "arm" fra o_G1 mot nord

Utbygging boliger trinn 3:

Følgende boligdelfelt utgjør trinn 3:

- B6, B7 og B9. (inntil 22 boligenheter i rekke + 8 eneboliger = 30 boenheter)

Følgende deler av infrastruktur i planområdet skal etableres/bygges før boliger i trinn 3 kan tas i bruk:

- Nødvendig del av kjøreveg o_Veg1, f_Veg2, grønnstruktur o_G2, o_G5 og eventuell gjenstående "arm" fra o_G1 mot sør, gang- og sykkelveger o_GS4, del av fortau f_fortau1, renovasjonsanlegg o_R2. Eventuell gjenstående "arm" fra o_G1 mot nord.
- Parkeringsplass f_P3 skal opparbeides som del av utbygging av B9.
- Støyskjerming langs sørøst og sørvestside av f_P3 og sørøstside av B7.

Utbygging boliger trinn 4:

Følgende boligdelfelt utgjør trinn 4:

- B4 og B5. (8 ene-/tomannsboliger og 7 eneboliger = inntil 23 boenheter)

Følgende deler av infrastrukturen i planområdet skal etableres/bygges før boliger i trinn 4 kan tas i bruk:

- Høyspentlinje i nordre grense av B4 som går i luftspenn skal være lagt om i jordkabel.
- Resten av o_Veg1 og eventuell gjenstående "arm" fra o_G1 mot nord.

Utbygging industri – bare ett trinn i tillegg til **trinn 0.**

Følgende deler av ekstern infrastruktur skal etableres/bygges før industribygg kan tas i bruk eller ny virksomhet kan startes:

- Regulert kjøreveg med fortau mellom opparbeidet Kjøpmannsbrotet og planområdet langs Felleskjøpet sin eiendom parallelt med fv 44.

Følgende deler av infrastruktur i planområdet skal etableres/bygges før industribygg kan tas i bruk eller virksomhet som krever søknad men ikke er tilknyttet en byggesak kan starte opp.

- Kjøreveg o_Veg2 og f_Veg1 med kulvert under o_GS5. Hele grønnstruktur o_G3 ,gang- og sykkelveger o_GS5, o_GS6.
- Støyskjerming langs sørside av B10 og nord for o_GS5 og øst for o_GS6 og sørvestside av f_P3.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Krav til søknad om tillatelse av tiltak

- Ved byggesøknad skal det utarbeides snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, avkjørselsforhold, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygninger, garasje/carport, parkering, uteplass, forstøtningsmurer, gjerder og evt. bod. Utendørs biloppstillingsplass i tillegg til carport/garasje skal være inntegnet på situasjonskart ved søknad om byggetillatelse.
- Ved byggesøknad skal det redegjøres for energi- og ressursbruk, materialbruk, kledning, taktekking, fargebruk, rekkverk og terrasser, eventuelt i form av sjekkliste. Fasadetegninger skal angi høyder og vise tilstøtende bebyggelse.
- Ved byggesøknad skal det dokumenteres eventuelle risikofaktorer innenfor området og i forhold til naboer, eksempelvis som følge av tidligere forurensing, radon i grunnen, magnetfelt som følge av nærhet til høyspenningsanlegg og tiltak for å fjerne eller redusere farene skal beskrives.
- Ved byggesøknad for bolig- og næringsbebyggelse skal det redegjøres for adkomst og tilgjengelighet, inkludert universell utforming.
- Ved byggesøknad for næringsbebyggelse skal kriminalitetsforebyggende tiltak dokumenteres vurdert.
- Ved byggesøknad for næringsbebyggelse skal støy dokumenteres for hver enkelt virksomhet, og samlet effekt av virksomhetene, jfr. Retningslinjer T-1442 for behandling av støy i arealplaner. Ved byggesøknad skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støykravene.

§ 3.2 Utforming og estetikk

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Nye bygninger skal tilpasse seg eksisterende landskap og omkringliggende bebyggelse. Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Forstøtningsmurer i forlengelse av boliger kan bygges i stedstøpt betong. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong. Parkeringsplasser i området skal brytes opp med vegetasjon. Innenfor regulerte byggeområder for industri skal lagring skjermes med innhegning eller foregå innendørs. Tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler eller innhegning som harmonerer med bygningen ellers.

§ 3.3 Universell utforming

Alle utendørsanlegg og lekearealer innenfor planen skal tilfredsstille prinsippene om universell utforming. Alle boliger innenfor planområdet, med unntak av B3, B4 og B9, skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og dermed bli tilgjenglige boenheter i samsvar med teknisk forskrift (TEK10). Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. De skal også tilfredsstille krav i NS 11001:2-2009. For næringsbebyggelsen gjelder utover

krav i TEK 10 også krav om universell utforming iht. NS 11001. Minimum fem prosent av felles parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 3.4 Bilparkering

Individuell parkering på egen tomt (B 1-B9)

- minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet på egen tomt.
- B 9 kan ha enten individuell parkering eller parkering i fellesanlegg

Parkering i fellesanlegg (B 9 og B10)

- minst 1 reservert/seksjonert biloppstillingsplass pr boenhet (kan være i lukket anlegg) og minst 0,5 parkeringsplass som felles gjesteparkeringsplass som må ligge i åpen del av parkeringsanlegget.

Større kjøretøy

Det er ikke tillatt å parkere større kjøretøy i boligområdet.

Parkering industri

For områder regulert som industri tillates det etablert 1,0 parkeringsplass per 100 m^2 BRA. Minst 5 prosent av parkeringsplassene skal være tilrettlagt for bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger.

§ 3.5 Sykkelparkering

For boliger i feltene B1-B10 skal det etableres minst tre sykkelparkeringsplasser på egen tomt. For områder regulert som industri skal det etableres minst en sykkelparkeringsplass per 100 m^2 BRA. Sykkelparkeringsplasser i industriområdene skal være overbygd og låsbare, og skal ligge nær hovedinngang.

§ 3.6 Støy

- Total støyutbredelse fra planområdet må tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller det til enhver tid gjeldende regelverk for de ulike bedriftene.
- Minimum høyde for støyskjermingstiltak i form av støyvoll, støyskjerm eller støytett bygning/konstruksjon går fram av påskift på plankart.
- Ved fasaden og på uteoppholdsplassen for boliger og annen støyømfintlig bebyggelse i og rundt planområdet skal samlet støybidrag ikke overskride grenseverdiene på 55 dB(A). For å begrense samlet total støy fra området

vil den enkelte virksomhet få en skjerpelse på 5 dB. Eventuelt kan kravet for enkeltbedrifter reduseres i hvert enkelt tilfelle og når samlet virksomhet blir kjent. Ved rammesøknad må det redegjøres for støyutbredelse fra den aktuelle bedriften. Støyskjerming av området i tråd med T-1442 og støyrapport for delfeltet skal være gjennomført før innflytting i boligene.

- Støy skal dokumenteres for hver enkelt virksomhet og for samlet effekt av virksomhetene, ved søknad om byggetillatelse. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

§ 3.7 Avrenning og forurensningstilførsler

Overvann som ledes bort fra planområdet må ha tilfredsstillende kvalitet og om nødvendig føres via sedimenteringsdammer/-kamre og sandfilter/våtmarksfilter. Ved behov må det etableres fangdammer i anleggsperioden for å unngå økt partikkeltilførsel til Kleppekanalen. Dette gjelder både i anleggsperioden og driftsfasen.

§ 3.8 Energi og trafokiosker

Nødvendig transformator/nettstasjon skal etableres i felt Industri1.

§ 3.9 Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger, og tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet.

§ 3.10 Planer for massehåndtering

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av tomter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av dumpemasser og matjordressurser. Dumpemasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering. Matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

§ 3.11 Frisikt

Innenfor regulerte frisiktlinje skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 3.12 Krav til tilkjørt masse med hensyn til radon

All tilkjørt masse under og inntil bolig- og industribygninger, dvs innenfor og inntil viste byggegrenser må være av en slik kvalitet at den ikke bidrar til å øke radonnivået under/inntil gulv eventuell kjeller/underetasje.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Overgang mellom private områder og grønnstruktur skal markeres med steingard eller beplantning, eventuelt i kombinasjon. Det skal nyttes samme sort avgrensning for hvert delfelt mot regulert grønnstruktur.

§ 4.2 Boligbebyggelse

Bebyggelsen kan oppføres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Boliger og garasjer kan føres opp i eller med mindre avstand til nabogrense der dette er vis om prinsipp i illustrasjon på plankart. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av detaljreguleringen med kote C+. Høyden kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

For hver boligtomt i feltene B1-B8 skal det være minst 80 m^2 uteoppholdsareal som har dokumentert solbelysning på vårjevndøgn kl. 15:00. For rekkehusene i B9 og B10 skal det være minst 15 m^2 uteoppholdsareal som har dokumentert solbelysning på vårjevndøgn kl. 15:00.

I lang tid før gravearbeider i B3, B4, o-GS3 og o-GS4 kan igangsettes, må det innhentes gravemelding fra Lyse, pga høyspentkabel.

§ 4.3 Småhusbebyggelse – ene- og tomannsboliger

Delfeltene B3 og B4 er regulert som frittliggende småhusbebyggelse. Delfeltene B1, B2, B5, B6, B7 og B8 er regulert som konsentrert småhusbebyggelse. Prinsipp for plassering av bolig og garasjer på de enkelte tomtene er vist på illustrasjon på plankart I felt B1,B2 og B6 kan det bygges i grense mot nord.

I felt B5,B8 og B7 kan det bygges i grense mot øst.

På B1 og B2 kan det oppføres fire eneboliger i hvert delfelt. På B3 kan det oppføres en ene- eller tomannsbolig. På B4 kan det oppføres åtte ene- eller

tomannsboliger. På B5 kan det oppføres syv eneboliger. På B6 kan det oppføres fem eneboliger. På B7 kan det oppføres tre eneboliger. På B8 kan det oppføres seks eneboliger.

Tomtene i B3 og B4 kan bebygges med inntil 35 % bebygd areal (BYA). Tomtene i B1, B2, B5, B6, B7 og B8 kan bebygges med inntil 35 % bebygd areal (BYA). Boligene tillates etablert med to etasjer målt fra topp gulv. Det kan tillates kjeller uten rom for varig opphold. I B3, B4, B5 og B8 skal garasje plasseres i østre tomtegrense.

Takform: saltak eller pulttak

Alle eneboligene, med unntak av B3 og B4, skal utformes slik at alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet, og dermed blir tilgjengelige boenheter samsvar med teknisk forskrift (TEK10). Med hovedfunksjoner mener en stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Maksimalt tillatte gesimshøyde/laveste gesims er 6,1 meter målt fra topp gulv definert på reguleringsplanen. Maksimalt tillatte mønehøyde/høyeste gesims er 7,5 meter målt fra topp gulv definert på reguleringsplanen.

Utforming av garasje/carport/uthus skal tilpasses boligen. Garasjen kan ha et maksimalt bebygd areal (BYA) på 50 m^2, maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter, begge målt fra overkant ferdig støpt garasjegolv. Det kan tillates flere bygg innenfor denne rammen dersom det totale arealet ikke overstiger 50 m^2 BYA. Garasje/carport skal ligge minst 5,0 meter fra nærmeste veikant når åpningen på garasje/carport plasseres vinkelrett på tilliggende vei. Dersom garasje/carport plasseres parallelt med vei skal den ligge minst 2,0 meter fra tilliggende veikant.

Garasjene kan tillates plassert utenfor byggesone og nærmere nabogrense enn 4 m når de føres opp med forskriftsmessig brannsikring og selv om de bygges sammen med boligen. Garasjer/uthus kan IKKE plasseres i faresonen mot høyspentledningen på B3 og B4.

På situasjonsplanen må det vises to parkeringsplasser på egen grunn, der minst en skal kunne plasseres i garasje/carport.

Taket på garasje/carport kan nyttes som terrasse. Garasje/carport skal ha plass til HC-bil i garasje/carport og være minimum 3,8 X 5,0.

§ 4.4 Delfelt B9 – konsentrert småhusbebyggelse - rekkehus

Området skal bebygges med minst 22 rekkehus. Samlet tillatt BRA for området er 3.000 m^2. Dette inkluderer arealer til boder.

Maksimalt tillatte gesimshøyde/nedre gesims er 8 meter, mot aust og sør, målt fra topp gulv definert på reguleringsplanen. Maksimalt tillatte mønehøyde/øvre gesims er 9 meter, mot nord og vest, målt fra topp gulv definert på reguleringsplanen.

Parkering for B9 skal etableres individuelt eller i felles anlegg f_P3.

§ 4.5 Delfelt B10 – konsentrert småhusbebyggelse - rekkehus

Området skal bebygges med minimum 24 rekkehus. Samlet tillatt BRA for området er 3.700 m^2. Dette inkluderer arealer til felleshus og boder.

Alle boliger i B10 skal utformes slik at alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet, og dermed blir tilgjengelige boenheter samsvar med teknisk forskrift (TEK10). Med hovedfunksjoner mener en stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Maksimalt tillatte gesimshøyde/nedre gesims er 6,1 meter målt fra topp gulv definert på reguleringsplanen. Maksimalt tillatte mønehøyde/øvre gesims er 7,5 meter målt fra topp gulv definert på reguleringsplanen. Alle boliger i delfelt B10 skal utformes slik at alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet, og dermed være universelt utformet. Med hovedfunksjoner mener en stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Parkering for B10 skal etableres i felles anlegg f_P2.

§ 4.6 Industri

Bebyggelsen kan oppføres innenfor byggegrensene som er regulert på plankartet. Maks. byggehøyde går fram av påskrift på plankart.

I område Industri1 tillates det etablert bebyggelse med inntil 13,0 meter byggehøyde, men ikke høyere enn koten som gitt i påskrift på plankart. For hver

fjerde meter skal det regnes en fullverdig etasje ved beregning av BRA. Høyere etasjehøyde enn fire meter kan kompenseres med lavere etasjehøyde i andre etasjer. Trappetårn, heissjakter, tekniske oppbygg og lignende, maks 10 % av arealet, kan overskride største tillatte byggehøyde med inntil 2 meter, når disse utformes som en integrert del av bygningen.

Øverste etasje skal trekkes inn 2,0 meter langs alle sider ift. underliggende etasje. Resterende areal i øverste etasje kan nyttes til takterrasse uten at dette skal legges til grunn for beregning av samlet BRA for området. Det tillates etablert maksimalt 14.000 m^2 BRA innenfor områdene industri1 og industri2.

I området tillates det ikke etablert frittstående kontorarbeidsplasser. Eventuelle kontor skal være dokumentert tilknyttet øvrig virksomhet i området, eksempelvis knyttet til administrasjon av etablerte virksomheter. Arealet som benyttes som kontor kan maksimalt utgjøre 20 prosent av ethvert omsøkt byggeprosjekt.

I område Industri2 tillates det etablert lagerhaller. Området skal ligge under område B10 rekkehus. I industri2 tillates det etablert en etasje med innvendig høyde inntil 4,8 meter. Denne etasjen tillates ikke oppdelt med ytterligere etasjeinndeling. Etasjen skal derfor regnes som en etasje ved beregning av samlet BRA for industriområdene.

Støy fra industriområde

Ved fasaden og på uteoppholdsplassen for boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal samlet støybidrag fra planområde ikke overskride grenseverdiene på 55 dB(A). For å begrense samlet total støy fra området vil den enkelte virksomhet få en skjerpelse på 5 dB. Eventuelt kan kravet for enkeltbedrifter reduseres i hvert enkelt tilfelle og når samlet virksomhet blir kjent. Ved rammesøknad må det redegjøres for støyutbredelse fra den aktuelle bedriften. Støyskjerming av området i tråd med T-1442 og støyrapport for delfeltet skal være gjennomført før innflytting i boligene.

Støy skal dokumenteres for hver enkelt virksomhet, og samlet effekt av virksomhetene, ved søknad om byggetillatelse. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

Når bygningsrekke i vest er etablert kan støyskjerm flyttast til framkant av dei låge bygningane. Skjermingshøyde kan ikke være høyere enn bygg.

Det skal ikke foregå støyende utendørs arbeid i tidsrommet 22:00-06:00. Støy for hver enkelt virksomhet, og samlet effekt av virksomhetene, skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse. Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

Lagring - innhegning

Lagring skal skjermes med innhegning eller foregå innendørs. Tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler eller innhegning som harmonerer med bygningen ellers. Det skal legges spesiell vekt på utforming av arealer mot eksisterende boligområder i vest, og på å begrense virksomheter og bruk som kan medføre støyulemper på disse boligområdene. Ved utformingen av nye bygninger skal det vektlegges tiltak/utforming som forebygger kriminell adferd i området.

Det tillates ikke giftige utslipp fra næringsvirksomheten i området.

All atkomst til industriområdet skal skje via Kjøpmannsbrotet.

§ 4.7 Renovasjonsanlegg

o_R1 og o_R2 skal være felles renovasjonsanlegg for alle boligene i B1-10. o_R1 og o_R2 skal være offentlig areal.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

Kjørevegene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. kommunalteknisk norm. o_Veg1 og o_Veg2 skal være offentlig areal. f_Veg1 skal være felles kjøreveg for virksomhetene innenfor industri1 og industri2. f_Veg2 skal være felles for boligene i B7. Det skal ved teknisk planlegging av veianlegg vurderes fartsdempende tiltak, og trygge kryssingspunkter der fortau eller gang-/ sykkelveger krysser kjøreveger.

§ 5.2 Fortau, gang-/sykkelveg

Arealer regulert som fortau (o_Fortau1 og o_Fortau2) og gang-/sykkelveg (o_GS1-o_GS6) skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. kommunalteknisk norm. Arealene skal være offentlig areal.

f_Fortau1 skal være felles gangveg for alle boligene i delfelt B9-B10. Arealet skal holdes åpent for allmennheten. Det skal ved teknisk planlegging vurderes tiltak for å sikre trygge kryssingspunkter der fortau eller gang-/sykkelveger krysser kjøreveger.

§ 5.3 Annen veggrunn - grøntareal

Arealer regulert som annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1-o_AVG9) er offentlig areal. Areal regulert til annen veggrunn (AVT) er offentlig areal.

§ 5.4 Parkeringsplasser

Parkeringsplass f_P1 skal være felles for alle boligene i felt B1 - B8.

Parkeringsplass f_P2 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i B10.

Parkeringsplass f_P3 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i B9 dersom det ikke blir valgt en individuell parkeringsløsning. Parkeringsplassen skal skilles fysisk mot grønnstruktur o_G5.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur

o_G1–o_G6 skal være offentlige arealer. Sentralt beliggende grønnstruktur (o_G1) ved B2/B5/B8 skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan eller landskapsplan. I o_G1 tillates det etablert lekeplasser, ballfelt og andre lekeaktiviteter for barn og unge.

Det skal utarbeides landskapsplan for tiltak innenfor området, som skal godkjennes av Klepp kommune.

§ 7 FARESONE

Høyspenningsanlegg

I område H370_01 tillates det ikke oppført bygninger og anlegg, inkludert garasje, boder m.m. som medfører graving i bakken.

Eksisterende kraftlinje til Kleppemarka trafostasjon skal legges om slik at ingen deler av boliger må ved gjennomsnittlig belastning av høyspentanlegget utsettes for magnetfelt over 0,4 mikrotesla. Termisk grenselast gitt i konsesjon må legges til grunn for beregning av mulig gjennomsnittbelastning.

I lang tid før gravearbeider i hele B3, B4, o-GS3 og o-GS4, altså ikke bare i faresonen, kan igangsettes, må det innhentes gravemelding fra Lyse, pga høyspentkabel.

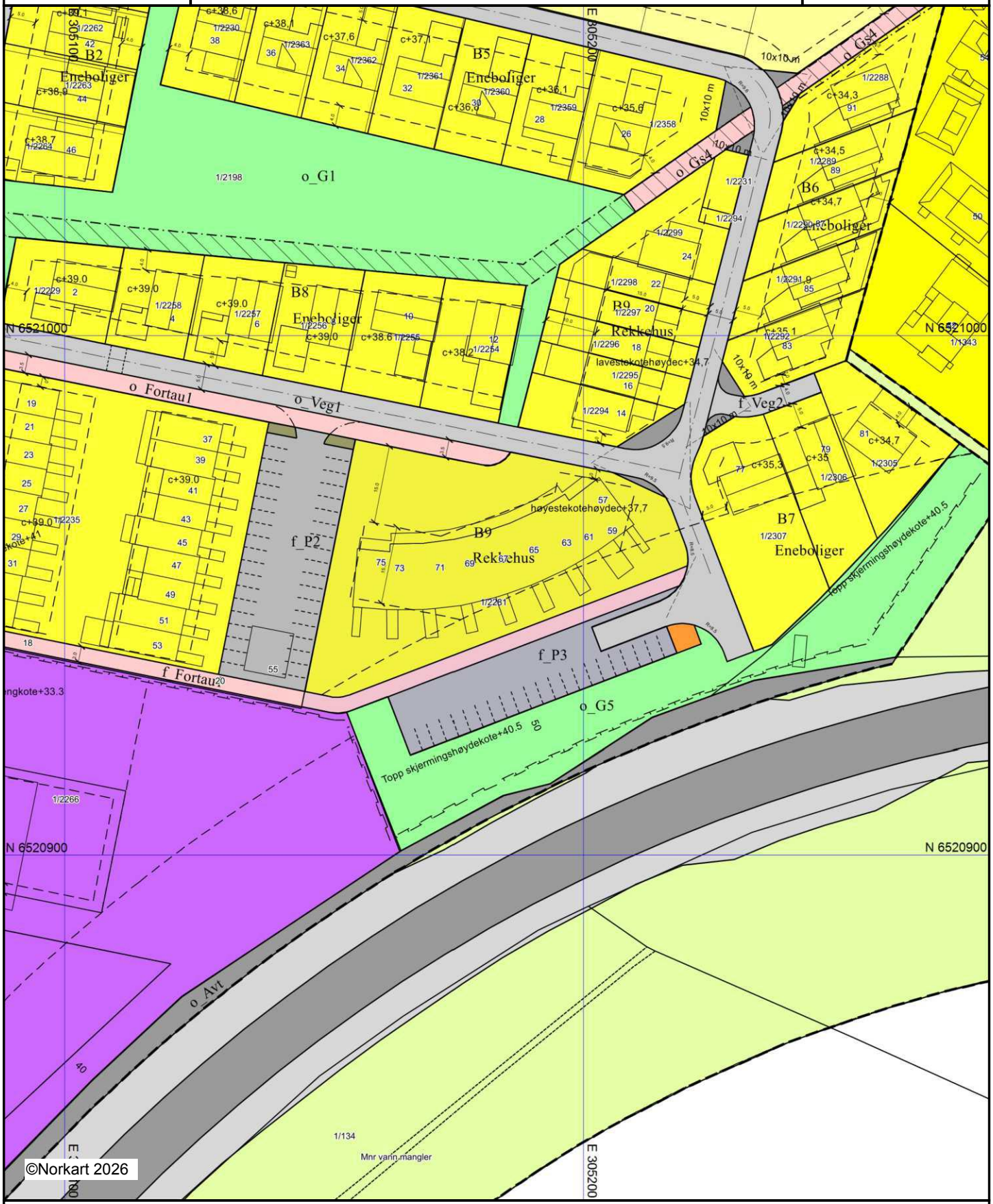
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/2281/0/2
Adresse: Storrvegen 71
Dato: 07.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Frittliggjande småhusbusetnad
- Konsentrert småhusbusetnad
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

- Landbruksområde
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gang-/sykkelveg

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

- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25,1.ledd r.

- Høgspenningsanlegg (høgspentlinje, transformatorstas

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

- Parkbelte i industristrok

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

- Bustader - frittliggjande småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Industri
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Køyreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkering

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

- Grøntstruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsformå

- Jordbruk

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar)
- Sikringsone - Område for grunnvassforsyning
- Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastruktur

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonegrense
- Infrastrukturgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggjegrense
- Planlagt busetnad
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/ avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

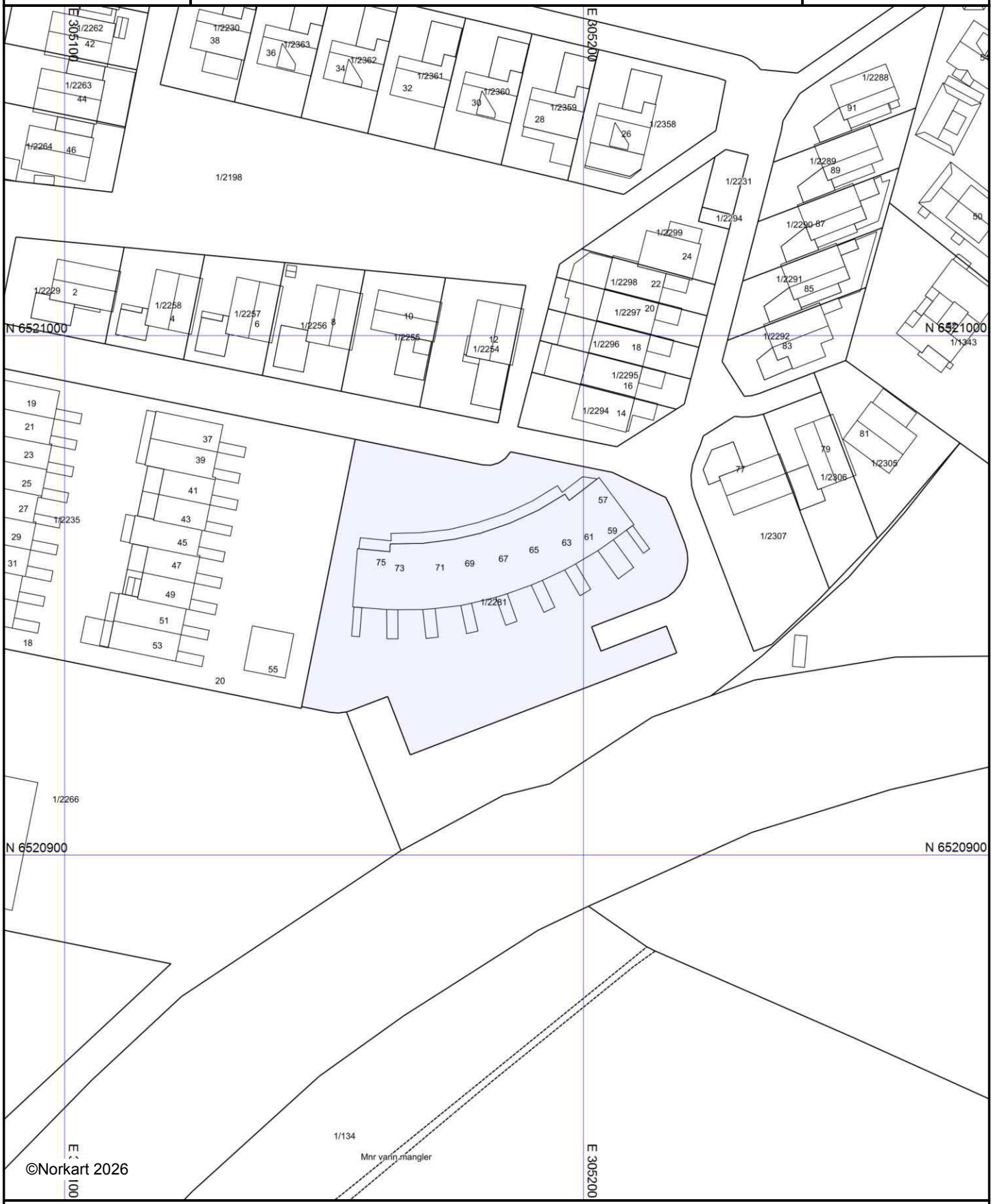
Klepp kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 1/2281/0/2
Adresse: Storrvegen 71
Dato: 07.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

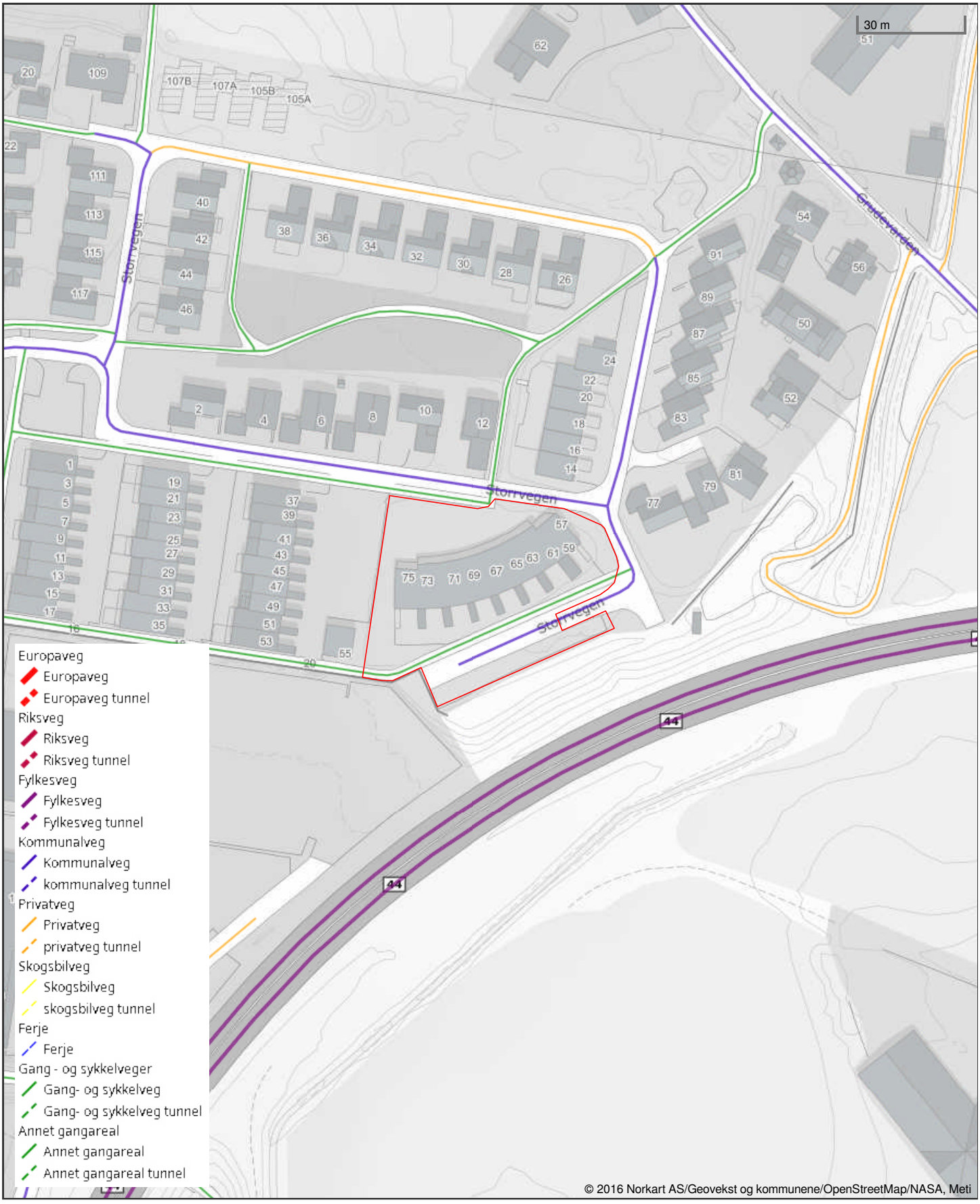


Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 07.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/2281//



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

ambita

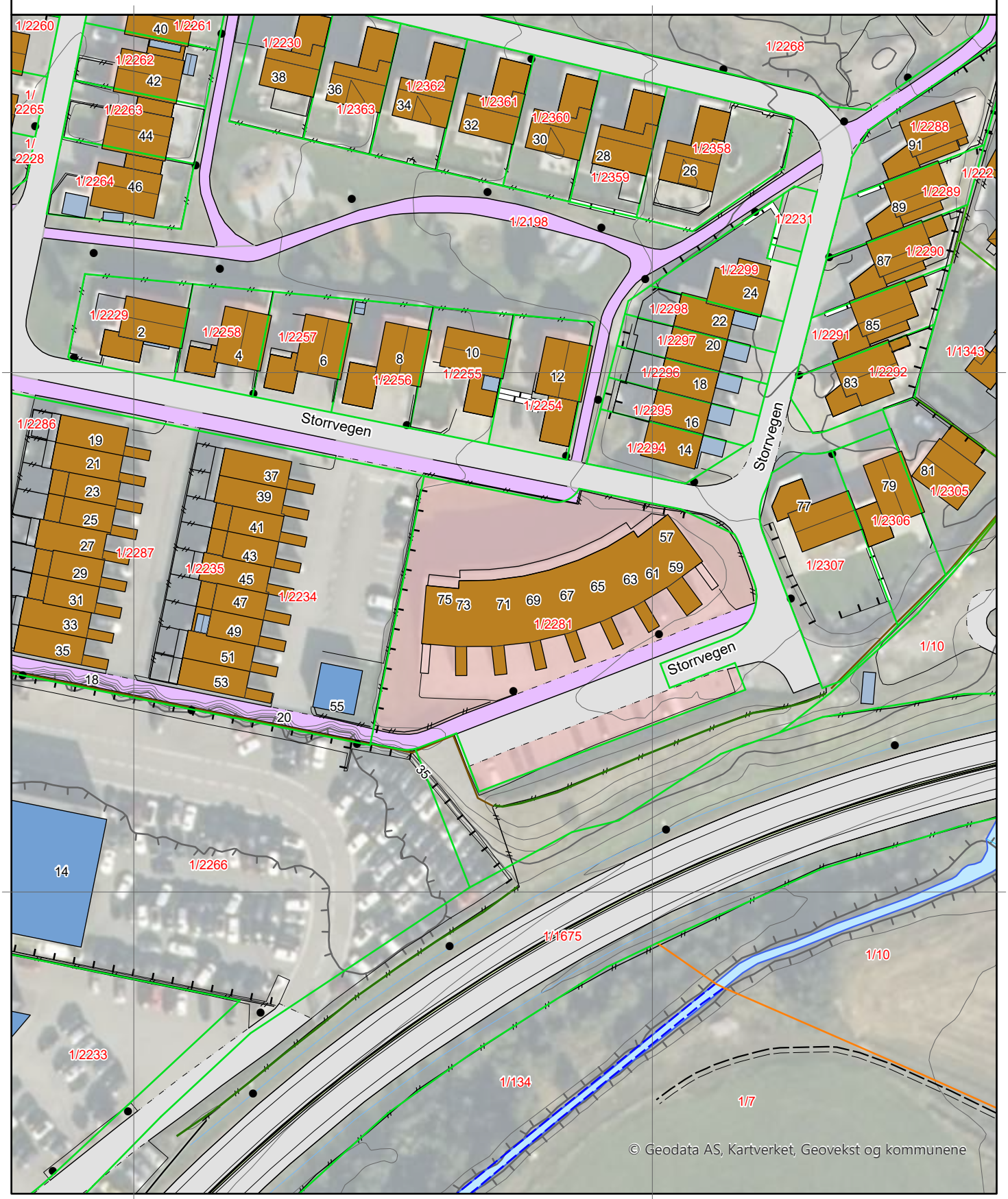
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/2281/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

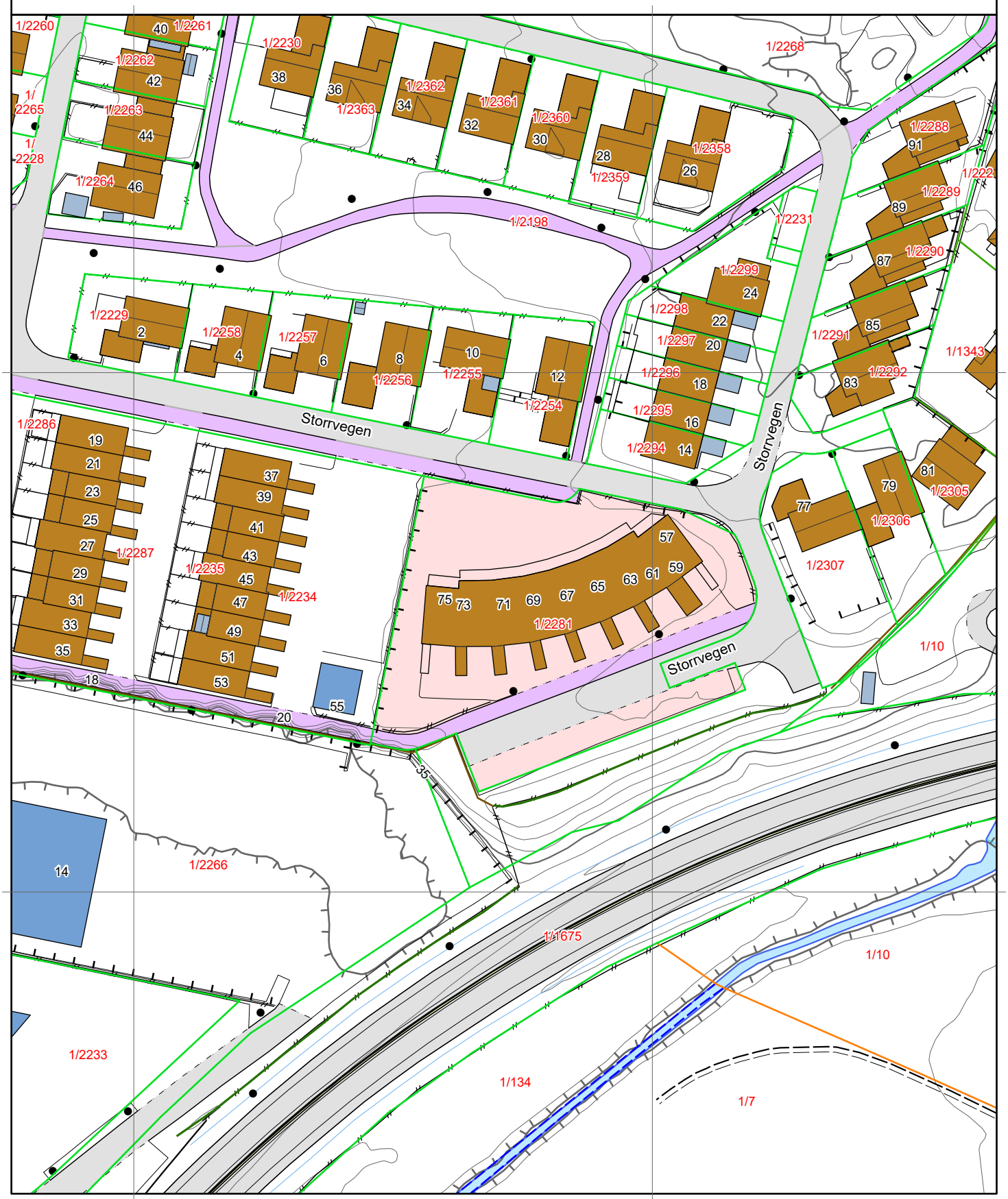
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/2281/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET STORRVEGEN 57-75

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Storrvegen 57-75.

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

Sameiet består av eiendommen gnr. 1 bnr. 2281 i Klepp kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 Eierseksjoner

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen på eiendommen.

Sameiet består av 16 eierseksjoner, slik disse fremgår av seksjoneringsbegjæringen og vedlegg til denne. Samtlige seksjoner er boligseksjoner.

Sameiebrøken beregnes med utgangspunkt i den enkelte seksjons hoveddels areal i forhold til samtlige seksjoners hoveddelers samlede areal, målt i BRA.

I tillegg til den enkelte seksjons hoveddel, kan den enkelte seksjon også ha én eller flere tilleggsdeler. Eventuelle tilleggsdeler fremkommer av seksjoneringsbegjæringen med vedlegg.

2.3 Fellesareal

Deler av eiendommen som ikke inngår som en seksjons hoved- eller tilleggsandel er sameiets fellesareal.

Bygningskroppen utvendig, herunder utvendig tak, regnes som fellesareal. I utvendige og innvendige vegger går grensen mellom seksjon og fellesareal/annen seksjon midt i veggen.

Vinduer som ligger til enkeltseksjoner, og ikke til fellesareal, regnes som del av den aktuelle seksjonen.

2.4 Bod og parkering

Hver seksjon har rett til bruk av bod som tilleggsareal knyttet til den enkelte seksjon, slik som beskrevet i seksjoneringsbegjæringen med vedlegg.

Parkeringsplasser/carporter er lokalisert på sameiets eiendom, og er tillagt sameiet som fellesareal. Hver seksjon skal ha rett til én parkeringsplass hver. Den nærmere fordelingen av hvilken parkeringsplass som tilhører hvilken seksjon fremgår av egen parkeringsplan som forvaltes av sameiets styre. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser til lagring eller oppbevaring av tilhenger, båter ol.

3. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte seksjon må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Tilsvarende må bruken av fellesarealer ikke skje på slik måte at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er forutsatt.

Sameiermøtet kan, under hensyntagen av ovenstående, med alminnelig flertall fastsette reglement for hvordan fellesarealer skal brukes og husordensregler.

4. Drift, vedlikehold og forsikring

4.1 Drift og vedlikehold av egen seksjon

Sameierne skal for egen regning holde sin seksjon og eventuelt tilleggsareal forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige seksjonene.

Utbedring av tilfeldige skader på den enkelte seksjon, herunder vindusruter som er del av seksjonen, er seksjonseierens eget ansvar.

4.2 Drift og vedlikehold av fellesareal

Det er samtlige sameieres ansvar å holde fellesarealene forsvarlig vedlikeholdte, ryddige og rengjorte. Utgifter som påløper i denne forbindelse skal dekkes inn gjennom fellesutgiftene.

Styret kan sette bort (deler av) driftingen og vedlikeholdet av fellesarealene til tredjemenn.

I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av én eller flere sameieres konkrete bruk av arealene, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier(e).

4.3 Forsikring

Styret er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring og eventuelle andre forsikringer som er nødvendig for å sikre eiendommen, samt å påse at disse forsikringene betales rettidig.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å holde innboforsikring.

5. Felleskostnader

5.1 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med sameiets eiendom som ikke gjelder den enkelte seksjon med tilleggsdel, anses som sameiets felleskostnader. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, drift- og vedlikeholdsutgifter for sameiets fellesarealer og bygningsforsikring.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne i henhold til den til enhver tid gjeldende sameierbrøk. Ved opprettelsen av sameiet, følger sameierbrøken av seksjoneringsbegjæringen.

5.2 Innkrevning av felleskostnader

Sameierne plikter å innbetale forskuddsvis hvert kvartal et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste periode.

À-kontobeløpet fastsettes årlig av sameiermøtet i forbindelse med vedtagelsen av budsjettet.

6. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, med mindre eierseksjonsloven eller nærværende vedtekter krever større flertall eller énstemmighet. Hver seksjon har én stemme.

Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

8. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst én sameier fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

9. Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst ⅔ flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- budsjett og regnskap
- valg av styre
- eventuelt årlig vedlikeholdsprogram

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

For vedtak som krever ⅔ flertall av de avgitte stemmene eller vedtak som krever tilslutning fra samtlige sameiere vises det til eierseksjonsloven § 30 annet og tredje ledd.

10. Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha minimum 2 medlemmer som alle velges av sameiermøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal sørge for nødvendig drift, vedlikehold og forsikring av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle de ordinære styremedlemmer.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

11. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameiermøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor dersom sameiermøtet vedtar dette. Dersom dette ikke vedtas, skal regnskapet revideres av valgt person på sameiermøtet i tråd med eierseksjonsloven § 45.

12. Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

13. Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av fellesutgifter, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten bortfaller dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14. Pålegg om salg og tvangsfravikelse

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser etter eierseksjonsloven, nærværende vedtekter eller eventuelle husordensregler og andre lignende bestemmelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Pålegg om salg må følge fremgangsmåten beskrevet i eierseksjonsloven § 26.

Medfører en sameiers oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller genanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 27, jfr. tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 1 bnr. 2281 i Klepp kommune.

Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Sameiet Storrvegen 57-75



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Storrvegen 57-75.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Torsdag 11.06.2026, kl. 17:00

Møterom Jonas B, Jærhagen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Ny planting av busker langs gjerdet ved veien

6 Andre busker langs gjerdet

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder for to år
- 7.2 Valg av styremedlem for to år
- 7.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Storrvegen 57-75

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40 000,- . Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Ny planting av busker langs gjerdet ved veien

Buskene langs gjerdet ved veien har ikke vokst som forventet og flere har dødd. Vi foreslår derfor å plante nye busker.

Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner ny planting av busker langs gjerdet ved veien.

Styrets innstilling: Det får bli et dugnadsprosjekt i sameiet. Kunne du tenke deg å ta lead på dette?

6. Andre busker langs gjerdet

Dette gjelder andre busker langs gjerdet ved veien. Buskene har etablert seg, men de vokser lite og ser ikke fine ut. De har ikke vokst på mange år.

Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner å utbedre disse buskene slik at de ser bedre ut og kan vokse.

Styrets innstilling: Det får bli et dugnadsprosjekt i sameiet.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

7.2 Valg av styremedlem for to år

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

7.4 Valg av valgkomité

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		248 472	248 472	248 450
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		115 008	115 008	115 008
Sum Inntekter		**363 480**	**363 480**	**363 458**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	34 230	22 820	45 640
Forretningsførerhonorar		22 128	21 252	21 908
Tilleggstjenester forretningsfører		5 228	6 091	5 228
Revisjonshonorar		0	8 603	0
Vaktmestertjenester		0	15 760	0
Drift og vedlikehold	2	61 877	308 926	72 632
TV og/eller internett		115 008	115 007	115 008
Forsikringer		45 293	55 939	39 972
Energi/strøm		4 307	4 805	4 446
Administrasjonskostnader		6 207	4 913	5 313
Sum kostnader		**294 278**	**564 115**	**310 147**
Driftsresultat		**69 202**	**-200 635**	**53 311**
Finansielle poster				
Renteinntekter		7 911	11 675	7 655
Netto finanskostnader		**-7 911**	**-11 675**	**-7 655**
Resultat	3	**77 112**	**-188 960**	**60 966**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 928	0
Forskuddsbetalte kostnader		6 662	61 530
Andre fordringer		0	9 633
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		282 804	212 286
Sum omløpsmidler		**291 394**	**283 449**
SUM EIENDELER		**291 394**	**283 449**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		279 415	202 302
Sum egenkapital	**4**	**279 415**	**202 302**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	9 633
Leverandørgjeld		9 816	71 114
Annen kortsiktig gjeld		2 163	400
Sum kortsiktig gjeld		**11 979**	**81 146**
Sum gjeld		**11 979**	**81 146**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**291 394**	**283 449**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Torbjørn Oddane	Sem Sikveland	Monica Hole
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	30 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	2 820
Sum personalkostnader	**34 230**	**22 820**

Sameiet her ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	32 370	288 050
6630 Vedlikehold uteområde	16 275	5 565
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 357	15 310
6780 Drifts- og serviceavtaler	6 875	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	1
Sum	**61 877**	**308 926**

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**77 112**	**-188 960**
Endring arbeidskapital	**77 112**	**-188 960**
Omløpsmidler	**291 394**	**283 449**
Kortsiktig gjeld	**11 979**	**81 146**
Arbeidskapital	**279 415**	**202 302**

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	279 415	77 113	202 302
Sum Egenkapital	**279 415**	**77 113**	**202 302**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Storrvegen 57-75.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Storrvegen 57-75

Styreleder	Torbjørn Oddane (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Sem Sikveland (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Monica Hole (sign.)	24.03.2026

Informasjon fra styret

Om Sameiet Storrvegen 57-75

Sameiet Storrvegen 57-75 ligger i Klepp kommune og består av 16 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 917309442.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Torbjørn Oddane
Styremedlem, Monica Hole
Styremedlem, Sem Sikveland
Varamedlem, Kristian Aarrestad

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 0 styremøter og behandlet 0 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Sameiet Storrvegen 57-75 er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenummer 4195753.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2026

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Storrvegen 57-75 torsdag 11.06.2026 kl. 17:00 - Møterom Jonas B, Jærhagen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Fysisk årsmøte

Torbjørn Oddane ble valgt til møteleder og Monica Hole ble valgt til sekretær.

Digitalt årsmøte

Styreleder ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll

Saken ble vedtatt

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Jon Garman Laland ble valgt til å signere protokollen.

Saken ble vedtatt

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 3 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 3 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

Enstemmig vedtatt

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

Enstemmig vedtatt

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Diskuterte situasjon angående dører og vindu som er råtne/har lekkasjer, hente inn anbud og få gjennomført at det blir lagt opp mulighet for el-bil lading til alle enheter på parkeringsplassen og oppmerking av parkeringsplasser med leilighetsnummer da det til tider har vært problemer med at beboere ikke har kunnet parkere egne biler på sine parkeringsplasser.

Tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Enstemmig vedtatt

5. Ny planting av busker langs gjerdet ved veien

Buskene langs gjerdet ved veien har ikke vokst som forventet og flere har dødd. Vi foreslår derfor å plante nye busker.

Vedtak:
Innmelder av sak ikke møtt. De oppmøte deltakerene vet ikke hvilke busker det er snakk om og ser det heller ikke fornuftig å bruke av sameiets penger til nye busker når ingen vil ta på seg ansvaret for vedlikehold av buskene og evt nye busker også bare kommer til å dø.
Ble også diskutert at jorden som buskene er plantet i mest sannsynlig ikke er egnet som god jord for buskene å etablere seg i.

6. Andre busker langs gjerdet

Dette gjelder andre busker langs gjerdet ved veien. Buskene har etablert seg, men de vokser lite og ser ikke fine ut. De har ikke vokst på mange år.

Vedtak:
Innmelder av sak ikke møtt. De oppmøte deltakerene vet ikke hvilke busker det er snakk om og ser det heller ikke fornuftig å bruke av sameiets penger til nye busker når ingen vil ta på seg ansvaret for vedlikehold av buskene og evt nye busker også bare kommer til å dø.
Ble også diskutert at jorden som buskene er plantet i mest sannsynlig ikke er egnet som god jord for buskene å etablere seg i.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Torbjørn Oddane ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Monica Hole ble valgt til styremedlem for to år.
Det ble også vedtatt at Monica Hole overtar styreleder sin rolle som hovedgodkjenner av faktura i Bate portalen

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Jon Garman Laland og Mats Aabrekk ble valgt til varamedlemmer for ett år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité. De fremmøte forstår ikke hva en valgkomitè er.

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Torbjørn Oddane

Styremedlem: Monica Hole

Styremedlem: Sem Sikveland

Varamedlem: Jon Garman Laland

Varamedlem: Mats Aabrekk

Tatt til orientering.

Tatt til orientering

Protokoll for Sameiet Storrvegen 57-75

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torbjørn Oddane (sign.)	16.06.2026
Sekretær	Monica Hole (sign.)	16.06.2026
Protokollvitne	Jon Garman Laland (sign.)	17.06.2026

Storrvegen 71

Nabolaget Kleppevarden - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	21 min 1.9 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	19 min 1.8 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	22 min 2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 5.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kløvervegen Linje X44, 59, 62	7 min 0.6 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	13 min 7.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 26.1 km
Stavanger Sola	23 min

BARNEHAGER

Sørhellet barnehage (1-6 år) 75 barn	6 min 0.5 km
Myrsnibå barnehage (1-5 år)	7 min
Sporafjell barnehage (1-5 år) 164 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Verdalen	11 min
Coop Mega Klepp	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Jærhagen	11 min
Apotek 1 Lerka	11 min
Jærhagen Vinmonopol	11 min

SPORT

Kjøpmannsbrotet - Ballbinge	5 min
Jærhagen - Sandvolleballbane	12 min
MOVA Klepp	9 min
Robust Trening Bryne	14 min

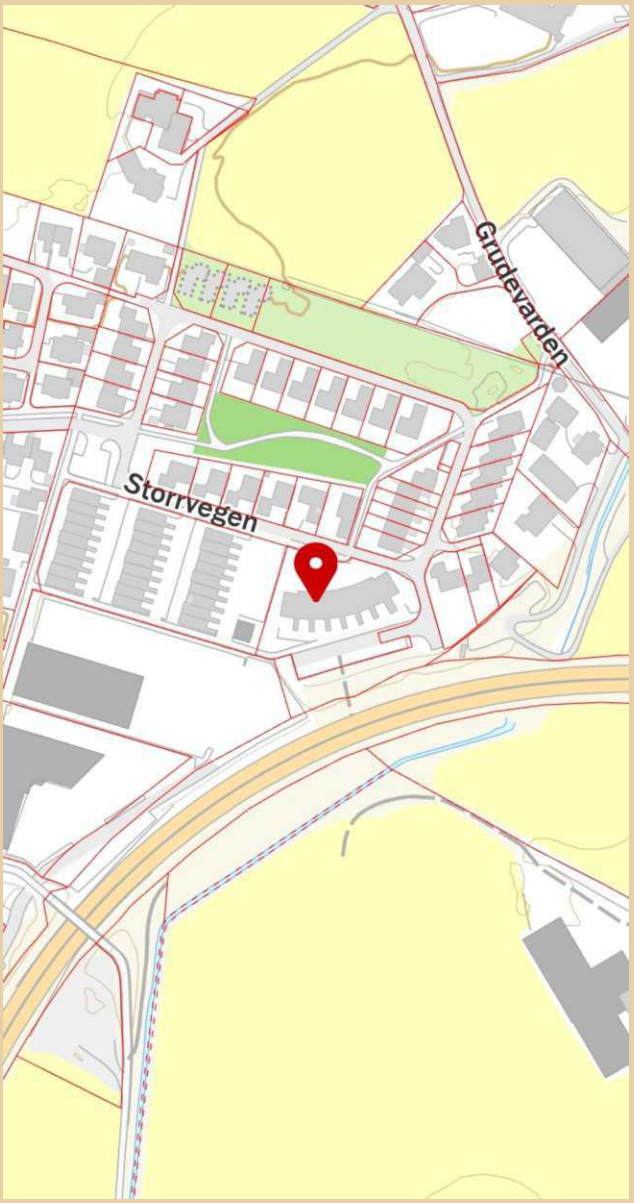
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

Storrvegen 71

Nabolaget Kleppevarden - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	21 min 1.9 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	19 min 1.8 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	22 min 2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 5.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kløvervegen Linje X44, 59, 62	7 min 0.6 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	13 min 7.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 26.1 km
Stavanger Sola	23 min

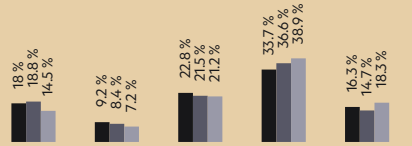
BARNEHAGER

Sørhellet barnehage (1-6 år) 75 barn	6 min 0.5 km
Myrsnibå barnehage (1-5 år)	7 min
Sporafjell barnehage (1-5 år) 164 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Verdalen	11 min
Coop Mega Klepp	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kleppevarden	2 302	1 041
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

—

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

—

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil

SPORT

Kjøpmannsbrotet - Ballbinge	5 min
Jærhagen - Sandvolleballbane	12 min
MOVA Klepp	9 min
Robust Trening Bryne	14 min

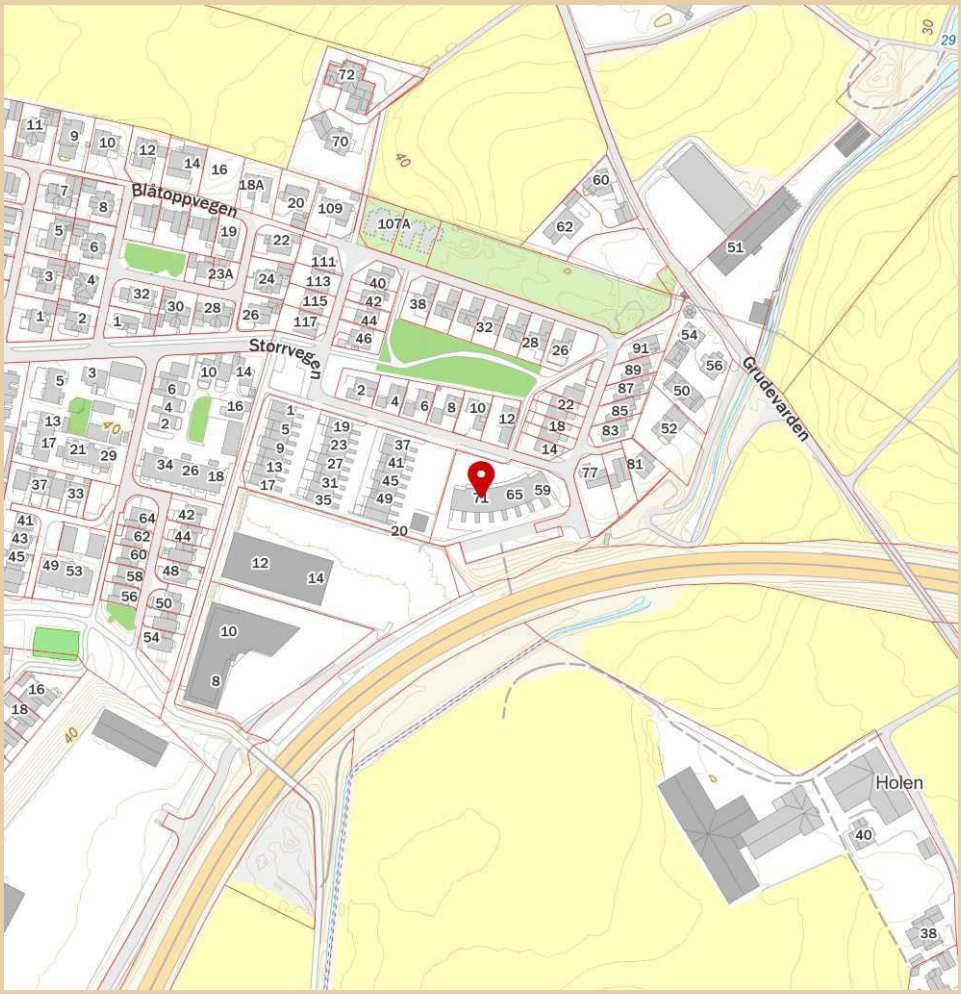
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Storrvegen 71

Nabolaget Kleppevarden - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	21 min 1.9 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	19 min 1.8 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	22 min 2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 5.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kløvervegen Linje X44, 59, 62	7 min 0.6 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	13 min 7.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 26.1 km
Stavanger Sola	23 min

BARNEHAGER

Sørhellet barnehage (1-6 år) 75 barn	6 min 0.5 km
Myrsnibå barnehage (1-5 år)	7 min
Sporafjell barnehage (1-5 år) 164 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Verdalen	11 min
Coop Mega Klepp	10 min

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

VARER/TJENESTER

Jærhagen	11 min
Apotek 1 Lerka	11 min
Jærhagen Vinmonopol	11 min

SPORT

Kjøpmannsbrotet - Ballbinge	5 min
Jærhagen - Sandvolleballbane	12 min
MOVA Klepp	9 min
Robust Trening Bryne	14 min

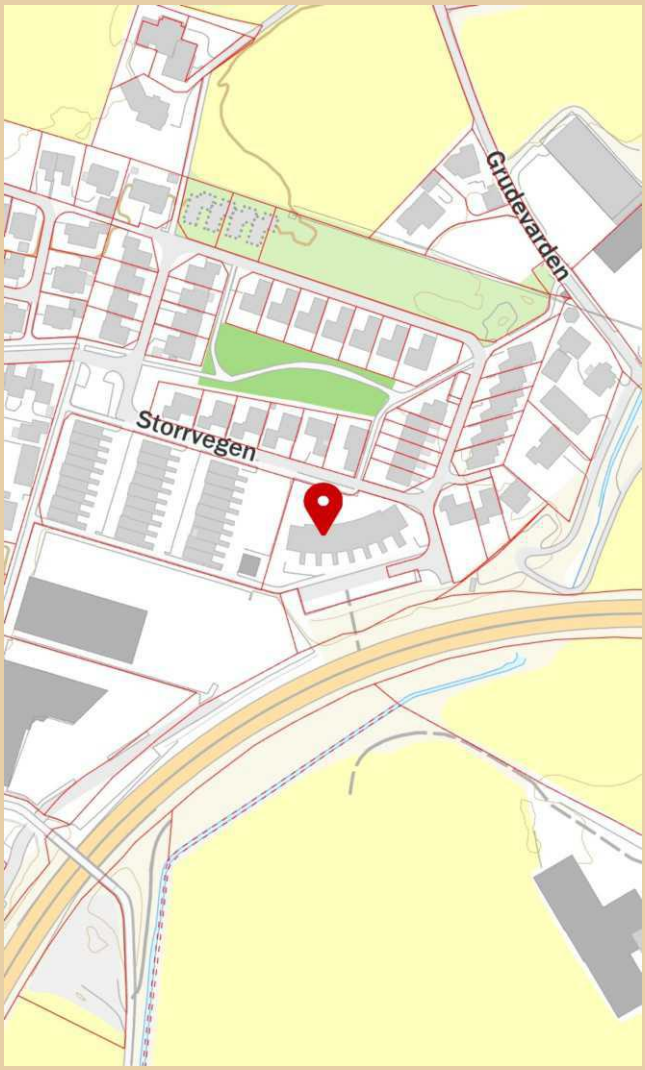
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storrvegen 71, 4351 Kleppe
Gnr. 1, Bnr. 2281, Snr. 2, Klepp kommune.

Oppdragsnummer:
310260245

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Aleksander Grødem

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 902 03 796

E-post: aleksander.grodem@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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