PRIVATMEGLEREN
JÆREN

KLEPPELUNDVEGEN 8D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

E-takst

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Eiendomsgrenser

Vedtekter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kleppelundvegen 8D
4350 KLEPPE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig
Byggeår:	2003
BRA:	104 m^2
BRA-i:	81 m^2
Rapportdato:	12.12.2025 (Gyldig til 12.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	18	9	1	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Kleppelundvegen 8D
4350 Kleppe

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38262

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.

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.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Utstyr på tak	Manglende snøfangere

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Støttemur	Store åpninger i rekkverket.
Balkong, terrasse, platting	Sig/skjevheter i balkong.
Vinduer og dører	Det er nedbrytninger og slitasje med enkelte spredte råteskader.
Yttervegger	Redusert lufting og noe tørkesprekker.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Noe svank i rør til kloakklufting og manglende oppbrett av takpapp.
Taktekking	Mosevekst og riss/sprekk i bly
Elektrisk	Manglende samsvarserklæring.
Våtrom: Bad 2. etasje - Overflater	Enkelte riss/sprekker i flisefuger og fallforhold samt andre avvik.
Våtrom: Bad 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Usikker utførelse av klemring. Halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluker/tettesjikt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bod i 1. etasje er omgjort til vaskerom, endring fra tilleggsdel til hoveddel krever normalt søknad.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Røykvarslere var ikke montert på befaring, da disse skal byttes ut.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslokkingsapparat er over 10 år og anbefales skiftet ut.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.12.2025

Rapportdato
12.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kristian Kleppe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Adresse: **Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE**

Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@jaertakst.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kleppelundvegen 8D, 4350 Kleppe**

Kommunenr:	1120	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	1601	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2003**
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygning oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag/betong mellom etasjer.
Saltak i tre tekket med betongtakstein.
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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	39	16	23	0	0
2. etasje	65	65	0	0	7
Totalt m²	**104**	**81**	**23**	**0**	**7**

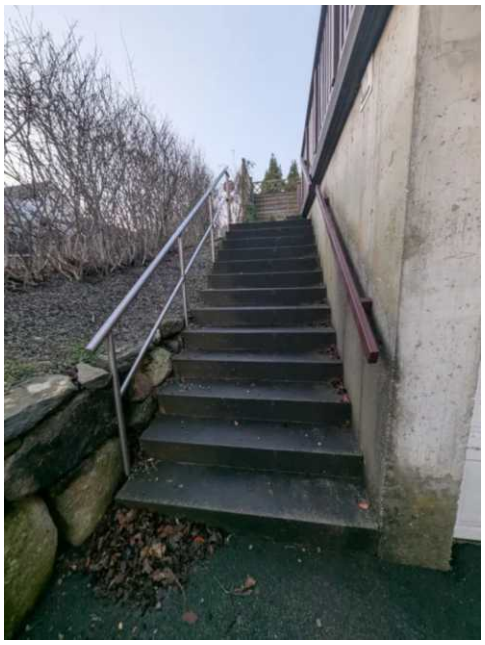
Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	16	16	0	Entré og vaskerom/bod.	BRA-e: garasje
2. etasje	65	65	0	Stue/spisestue/kjøkken, bad, soverom 1 og soverom 2.	
Totalt m²	**81**	**81**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Støttemur





Beskrivelse	
Støttemur i naturstein langs gårdsrom opp mot trapp til boligen.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Støttemuren har bed og hekk over, og er ikke et naturlig oppholdssted. Det er ikke montert rekkverk, men sikring skjer ved hekk. Årsaken er utførelse fra byggeåret og vurdering av området som lite tilgjengelig for ferdsel. Konsekvensen er at det kan være en viss risiko for fall dersom personer beveger seg nær kanten, spesielt barn.
Trapp fra gårdsrom til inngang har rekkverk og håndløper, men det er store åpninger i rekkverket. Åpningene i rekkverket er større enn det som er tillatt etter gjeldende krav. Dette skyldes utførelse som ikke har fulgt forskriftene som gjaldt på byggetidspunktet, og heller ikke oppfyller dagens krav. Manglende tilpasning til regelverket kan være resultat av feil prosjektering eller utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak anbefales i form av vurdering av ytterligere sikring, eksempelvis rekkverk eller tydelig avgrensning, dersom området brukes aktivt og montering av ekstra spiler eller annen sikring for å redusere åpningene i rekkverket på trappen.

6.2 Balkong, terrasse, platting



Grønn laserstrek er i vater.(balkong).

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei



Balkong med sig



Vannansamlinger på dekke ved inngang

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkong i tre fra byggeåret.
Det er sig/nedbøy i balkongen som tyder på manglende/for liten fundamentering og/eller underdimensjonering av konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres kan det føre til økende deformasjoner og svikt/stabilitetsproblemer i balkong med redusert sikkerhet.
Det er noe slitasje/nedbrytninger på terrassebord som følge av naturlig aldring, værpåvirking og manglende vedlikehold. Dette vil redusere levetider og øke faren for råteskader.
Det er montert kiler i underkant av bjelker for fall på plater som fører vann til renne for å hindre drypping.
Det er registrert en mindre vannansamling på støpt dekke utenfor inngang, dette kan føre til isdannelse med økt risiko for fallulykker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkong må påregnes jekket opp og montere nye fundamenter, dimensjonering av konstruksjon anbefales kontrollert. Avretting av rekkverk m.m etter utbedring.
Behandling av terrassebord anbefales.
Etablere korrekt fall på dekke eller montere dreneringsrenne for å lede bort vann.

6.3 Vinduer og dører



Råte i glasslist



Nedbrytning/slitasje balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Inngangsdør skal byttes i desember 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører i tre med isolerglass er i hovedsak fra byggeåret. Det er registrert nedbrytninger og slitasje på utsatte steder, med spredte råteskader på glasslister. Årsaken er normal aldring og værpåvirkning over tid, kombinert med mangelfull vedlikehold. Konsekvensen er redusert levetid og risiko for ytterligere råteutvikling som kan svekke tetthet og funksjon.
Balkongdør har nedbrytninger og svellinger, og tar i karm. Dette skyldes fuktpåvirkning og bevegelser i treverket over tid. Konsekvensen er redusert funksjon og fare for ytterligere deformasjon.
Vinduer er noe værslitte, og enkelte vinduer (soverom ved trapp og entré) trenger justeringer. Årsaken er normal slitasje og bevegelser i karm. Konsekvensen er redusert tetthet og økt varmetap. Avvikene skyldes i hovedsak normal elde og slitasje, men samlet sett gir de økt behov for vedlikehold for å sikre funksjon og levetid.



Nedbrytning/slitasje

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak anbefales i form av utskifting av skadede glasslister og overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.
Tiltak balkongdør er justering av dør og vurdering av reparasjon eller utskifting dersom skadene er omfattende.
Justeringer av beslag og vedlikehold av overflater.
Det vil være økt behov for vedlikehold i tiden fremover.

6.4 Yttervegger



Kledning nærme dekke



Tørkesprekker/slitasje

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Det er registrert redusert lufting bak kledningen, og deler av kledningen er montert nær betongdekke. I tillegg er det noe tørkesprekker og slitasje på overflaten. Årsaken er hovedsakelig konstruksjonsutførelse med begrenset luftespalte, kombinert med normal aldring og værpåvirkning. Konsekvensen av redusert lufting og nærhet til betong er økt risiko for fuktbelastning og på sikt råteutvikling på deler av kledningen, samt forkortet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak anbefales i form av kontroll av jevnlig vedlikehold av overflater, og vurdering av ombygging for å etablere tilstrekkelig lufting og klaring mot betongdekke.
Fasade fremstår som normalt vedlikeholdt.

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Gavlventil

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft

Delvis innredet med kaldt loft over deler av etasjen.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Kaldt loft med tilkomst fra nedfellbar stige i luke er besiktiget fra luke. Loft helt innvendig bak pipe er ikke inspisert grunnet begrenset tilkomst.
Det er synlige luftespalter mellom undertak og isolasjon, noe som er normalt og sikrer ventilasjon.
Det er registrert svank i røret til kloakklufting, som kan føre til vannansamlinger i røret som følge av kondensering. Årsaken er manglende understøtting og sig over tid. Konsekvensen kan være redusert funksjon og risiko for luktproblemer eller frostskader.
Det er synlig takpapp rundt åpning til gjennomføringer i tak som kan tyde på manglende oppbrett av takpapp rundt gjennomføring. Dette skyldes byggeskikk fra byggeåret. Konsekvensen er økt risiko for vanninntrenging ved lekkasje eller isdannelse. Tiltak anbefales i form av kontroll av tetthet rundt gjennomføringer og eventuelt utbedring med beslag eller oppbrett ved rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Svank i rør kan føre til vannansamlinger i røret som kan lekke ut i skjøter/overganger. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på røret for å hindre vannansamlinger.
Ytterligere undersøkelser av gjennomføringer i tak for å påvise at takpapp har oppbrett, manglende oppbrett kan føre til inndrev av vann. Det er ikke registrert symptom på lekkasje rundt gjennomføringen. Kontroll av tetthet rundt gjennomføringer og eventuelt utbedring med oppbrett ved rehabilitering.

6.6 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Takrenner og nedløp omkring leiligheten av plast som fremstår i normal stand, ut ifra alder kan plutselige avvik kunne oppstå, men åpenbare symptom på dette er ikke registrert.

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Takkonstruksjon i tre fra byggeåret, det er ikke påvist åpenbare avvik ved utvendig inspeksjon.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.8 Taktekking



Riss/sprekk i bly



Noe mose, andre side av bolig med mer, men vanskelig å ta bilde grunnet høyde.

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Tak er tekket med takstein, og kun tak over leiligheten er vurdert. Det er registrert mosedannelser i toppbelegget på takpanner, noe som skyldes langvarig fuktpåvirkning og manglende vedlikehold over tid. Konsekvensen er økt risiko for vannansamling, frostskader og redusert levetid på takstein. Det er også registrert riss og sprekkdannelser i blybeslag ved overgang mellom vegg og tak. Årsaken er naturlig aldring og bevegelser i materialene over tid. Konsekvensen kan være redusert tetthet og fare for vanninntrenging ved kraftig nedbør.

Det er foretatt kontroll fra bakkenivå/balkong/takvindu, og det er kun foretatt visuell kontroll av deler av tilgjengelig taktekking som er mulig å registrere fra bakkenivå/balkong/takvindu.
Merknad: Det kan være avvik på tekking som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak anbefales i form av rens av mose og påføring av egnet overflatebehandling for å hindre ny vekst. Ytterligere undersøkelser av bly på hele taket og foreta utskiftinger av skadede områder.

6.9 Utstyr på tak



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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Tak mangler snøfangere. Årsaken er at snøfangere ikke ble montert ved byggeåret eller har blitt fjernet over tid. Konsekvensen er økt risiko for at snø og is raser ned fra taket, noe som kan medføre personskader eller skade på terrasser, inngangspartier og utstyr under taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak anbefales i form av montering av snøfangere på takflater for å redusere risikoen for skader. Kostnadsestimat kan avvike grunnet store høyder rundt deler av boligen.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Det er trebjelkelag mellom etasjer, målinger er foretatt ved stikkprøver med laser i stue/kjøkken og soverom ved trapp i 2. etasje. Målinger i 1. etasje er foretatt i entré.
Det er ikke registrert skjevheter som gir avvik iht. NS3600, men noe skjevheter forekommer.
Lokale skjevheter som er påvist er ca. 5/6mm og ca. 12mm gjennom rommene hvor målinger er foretatt.

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Det er elementpipe i boligen, det er ikke montert ildsted og pipe har ikke vært i bruk.
Dersom vedovn ønskes montert anbefales det en kontroll fra brannvesen/feier for inspeksjon/vurdering av pipe og avstandskrav m.m.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate fra byggeåret. Innredning fremstår i generelt normal stand ut ifra alder.
Benkeplate ser ut til å ha folie montert, denne slipper enkelte steder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenventilator over kokesone som er enkelt testet med papir og det registreres sug fra kanalen.

6.13 Lovlighet

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

Bod i 1. etasje er omgjort til vaskerom, endring fra tilleggsdel til hoveddel krever normalt søknad.

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

Det foreligger ferdigattest.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Røykvarslere var ikke montert på befaring, da disse skal byttes ut.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
Brannslokkingsapparat er over 10 år og anbefales skiftet ut.	

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp i tre med rekkverk og håndløper på vegg.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**
Innvendig trapp som er malt med rekkverk og håndløper på vegg.	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Avløpsrør av plast fra byggeåret.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Det er rør-i-rørsystem med fordelerskap i vaskerom med avløp.
Stoppekran er plassert i vegg bak luke.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Elektrisk anlegg med sikringsskap i vaskerom/bod, det er ikke opplyst om eller kjent om det er utført arbeider etter byggeåret.
Det foreligger ikke samsvarserklæring fra nyinstallasjon, dette var et krav fra 01.01.1999, manglende samsvarserklæring fører til at utførelse ikke er dokumentert.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en elkontroll for å kunne påvise tilstanden på anlegget, manglende dokumentasjon kan føre til at anlegget har feil/mangler.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
	Vaskerom
Fundament	
	Plassert på gulv
Årstall	
	Merket med 2022.
Størrelse	
	ca. 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Bereder som er innebygget i innredning. Lokk kan tas av for inspeksjon.
Bereder er merket med 2022 og er på ca. 200 liter.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat er plassert på loft, det er ikke besiktiget innvendig i aggregatet(filter o.l).

6.20 Våtrom: Bad 2. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv. Fliser og strietapet på vegger. Malte overflater på himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det er ikke kjent om arbeider er utført etter byggeåret, nåværende eier har ikke utført arbeider.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør er lavere enn 25mm.
Det er jevnt fall mot sluk i dusj, med noe varierende fallforhold utenfor dusj, noe lite fall inn mot dusjvegger fra resterende gulv. Dette skyldes at krav til fall på byggetidspunktet ikke er de samme som i dag.

Bunnskinne på dusj er høyere enn terskel i dør, men det er montert en sluk utenfor dusj. Grunnet noe lite fall mot dusj utenfor dusjvegger kan dette føre til at lekkasjevann renner ut dør.

Det er observert riss/sprekker i enkelte flisefuger i dusjvegger, dette kan ha flere årsaker som normal elde, bevegelser i konstruksjon/bakplate, slike riss/sprekker anbefales alltid å holdes under jevnlig oppsyn.

Det er registrert enkelte hulrom under flis, dette kan skyldes normale forhold som liten limdekning, det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak som følge, men lokale utskiftinger kan bli nødvendig om fliser løsner.

Mindre kantinger på enkelte fliser og noen´misfarginger, dette skyldes unøyaktig montering av fliser. Misfarging skyldes normal elde.

Anbefalte tiltak overflater

Bruksvann i dusj renner til sluk, men noe ansamlinger må påregnes, nal kan med fordel benyttes. Dette kan føre til vannansamlinger og misfarginger på overflater.
Det anbefales å montere dusjkabinett for å begrense belastning av overflater og avrenning fra hele rom til begge sluker i påvente av oppgraderinger.
Kantinger på fliser kan føre til at vann ikke renner til sluk og mindre vannansamlinger.
Bom/hulrom under flis kan føre til at fliser over tid løsner.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er plastsluker med belegg som tettesjikt.
Belegg er synlig ført ned bak klemring, men er ikke synlig under klemringer. Årsaken er konstruksjonsutførelse og begrenset mulighet for kontroll uten demontering. Konsekvensen er at klemringen kan ha redusert tetthet mot belegget, noe som øker risikoen for lekkasjer over tid, selv om det ikke er påvist tegn til lekkasje ved befaring
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på tettesjiktet og sluker, eldre sluker og tettesjikt er mer utsatte for lekkasjer/skader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Klemringer kan med fordel undersøkes nærmere med demontering av klemring for å se at tettesjikt blir klemt tilstrekkelig langs hele klemring, etterstramme skruer og remontere.
Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av sluker/tetthet, da tettesjikt og sluk nærmer seg slutten av forventet levetid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, opplegg vaskemaskin, toalett og dusj. Lys over speil skal byttes i etterkant av befaring.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Innredning og utstyr er i generelt normal stand ut ifra alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er enkelt testet med papir og det registreres sug fra kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

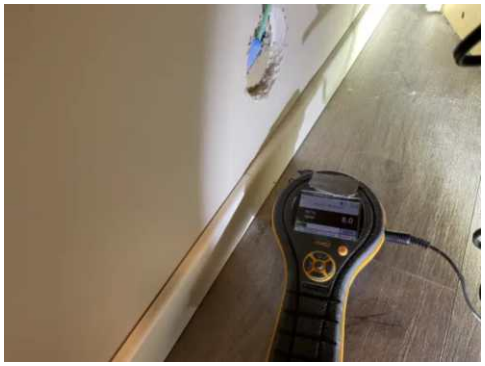
Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt fuktmåling i konstruksjonen fra eksisterende hulltaking. Fuktmåling i treverk viser en verdi på 7,8 % (MC%), som indikerer tørt treverk i bunnsvill mot dusjsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Våtrom: Vaskerom/bod



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Malte overflater på vegger og himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert innredning av forrige eier. Rommet ser ut til å være oppgradert på et tidspunkt med fliser.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Høydeforskjell fra sluk til topp membran i dør er tilfredsstillende. Det er jevnt fall mot sluk på tilgjengelige steder for måling, innredning hindrer måling i deler av rommet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt. Sluk/membran er skiftet på et tidspunkt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utslagsvask i benkeskap, innebygget bereder, opplegg vaskemaskin i innredning, diverse hyller. Sikringsskap, fordelerskap, vannmåler og stoppekran er også plassert i rommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning og utstyr er i generelt normal stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er enkelt testet med papir og det registreres sug fra kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking. Ved hulltaking er det oppdaget en membranduk i veggen som er i tilknytning til nisje for stoppekran, dette fører til noe redusert mulighet for inspeksjon/måling, nytt hull ble ikke tatt da det er ukjent om denne duken er montert på hele vegg, resterende vegger ligger mot yttervegg/nabo. Fuktmåling i treverk viser en verdi på 8,0 % (MC%), som indikerer tørt treverk, det er også foretatt fuktsøk på overflater uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Øvrig: Innvendige overflater og dører

Beskrivelse

1. etasje: Laminat og fliser på gulv. Malte overflater på vegger og himlinger.
2. etasje: Laminat på gulv. Malte overflater på vegger og himlinger.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Oppsummering av øvrig TG-1

Innvendige overflater og dører fremstår i normal stand, men med noe slitasje på utsatte steder som normalt ut ifra alder.
Et felt ved siden av inngangsdør er ikke sparklet/malt.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310251021

Selger 1 navn
Kristian Kleppe

Gateadresse
Kleppelundvegen 8D

Poststed	Postnr
KLEPPE	4350

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251021

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en mindre sprekk eller to i sement/garasje.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: *** Det er stikkontakt i garasjen. Tidligere eier opplyste at det var klargjort for installasjon av ladeboks eller lignende, men jeg har ikke undersøkt dette og har heller ikke benyttet meg av dette.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er vedtatt bygging på nabotomt ifbm. Coop sin utbygging. Det er usikkert når dette igangsettes.

Document reference: 310251021

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er laget en tilstandsrapport på hele leiligheten som vil legges ved.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er før min kjøpstid montert ventil i garasjen. Dersom denne ikke brukes og står på har garasjen bare 1 luftventil som vil medøfre kondens når våt bil kjøres inn og ut. Ikke et problem når ventilen er i bruk. Bør vurdere å lage ytterlige ventiler i garasjeporten tilsvarende den andre leiligheten vis-a-vis (8C)

Document reference: 310251021

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310251021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

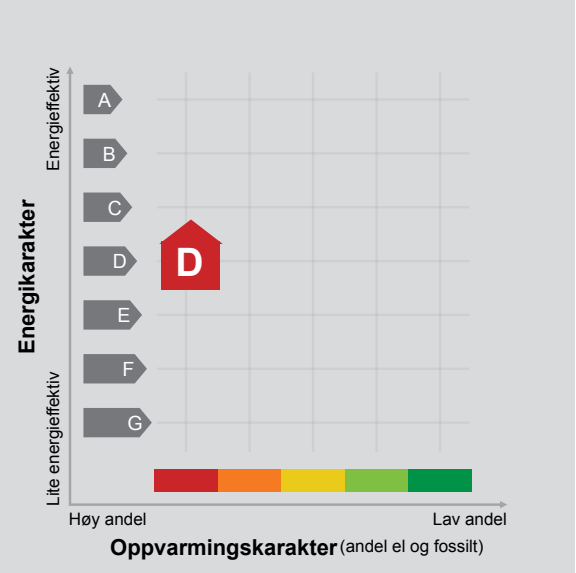
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Kleppe	246d8675d1af4901e1182c92fc1b2600cc287e12	02.01.2026 13:28:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310251021

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Kleppelundvegen 8D
Postnummer	4350
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1601
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19147584
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-237140
Dato	18.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 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: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

FORSLAG TIL REVIDERTE VEDTEKTER FOR SAMEIET KLEPPELUNDVEGEN 8
Gnr 1 Bnr 1601 Klepp Kommune

1. Gnr. 1 Bnr. 1601 kalt Sameiet Kleppelundvegen 8 består av 4 seksjoner.

2. Samtlige 4 seksjonseiere skal sitte i styret. Styret skal ha 1 styreleder, 1 kasserer, 1 sekretær og 1 styremedlem. Kasserer skal fungere som stedfortreder for styreleder dersom styreleder av ulike grunner er utilgjengelig. Styret velges på årsmøtet.

3. Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Hver seksjonseier har 1 stemme i saker som skal stemmes over. Ved stemmelikhet (50/50) vil styreleders stemme være avgjørende.

4. Hver seksjon eier sin del av sameiet i henhold til eierbrøken:
   Leilighet A+B: 108/386
   Leilighet C+D: 85/386

5. Fellesutgiftene fordeles etter eierbrøken.

6. Hver seksjon har egen garasje i bygget. Gårdsrommet er fellesareal og skal brukes til parkering. Hver seksjon har 2 parkeringsplasser i gårdsrommet: 1 foran garasjen og 1 foran bygningen.

7. Arealet på begge sider av bygningen regnes som fellesareal og skal ivaretas av seksjonseierne i fellesskap. Hagearealet tilhører henholdsvis seksjon A og seksjon B og skal vedlikeholdes av disse. Hver enkel seksjon har ansvar for vedlikehold av egne terrasser.

8. Fasadeendringer må godkjennes av årsmøtet. Med fasadeendringer forstås endringer som påvirker seksjonens utseende, f.eks. type/farge og fasong på dører, vinduer osv. Slike endringer må meldes inn til årsmøtet som egen sak for å få et vedtak med godkjenning.

9. Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 gjelder for forhold som ikke er nevnt i disse vedtektene.

Klepp kommune
LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 98 00

Øster Hus A/S
Høylandsgt. 4
4306 SANDNES

Saksnr	*Løpenr*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksh*	*Dato:*
02/00636-022	001297/04	GNR 01/1601	LU/LU/OAN	23.01.04

BOLIGHUS MED 4 LEILIGHETER MED GARASJER - 1/1601 - TOMTEUTVIKLING AS
FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 27.05.02.
Midlertidig brukstillatelse er gitt 18.07.03.

Gjelder: *Leilighet B2 med garasje.* - Kleppelundvegen 8D
Byggested: *Kleppelundvegen 8 A m.fl., 4352 Kleppe*
Tiltakshaver: *Tomteutvikling AS*
ANSVSØKER: *Øster Hus A/S*

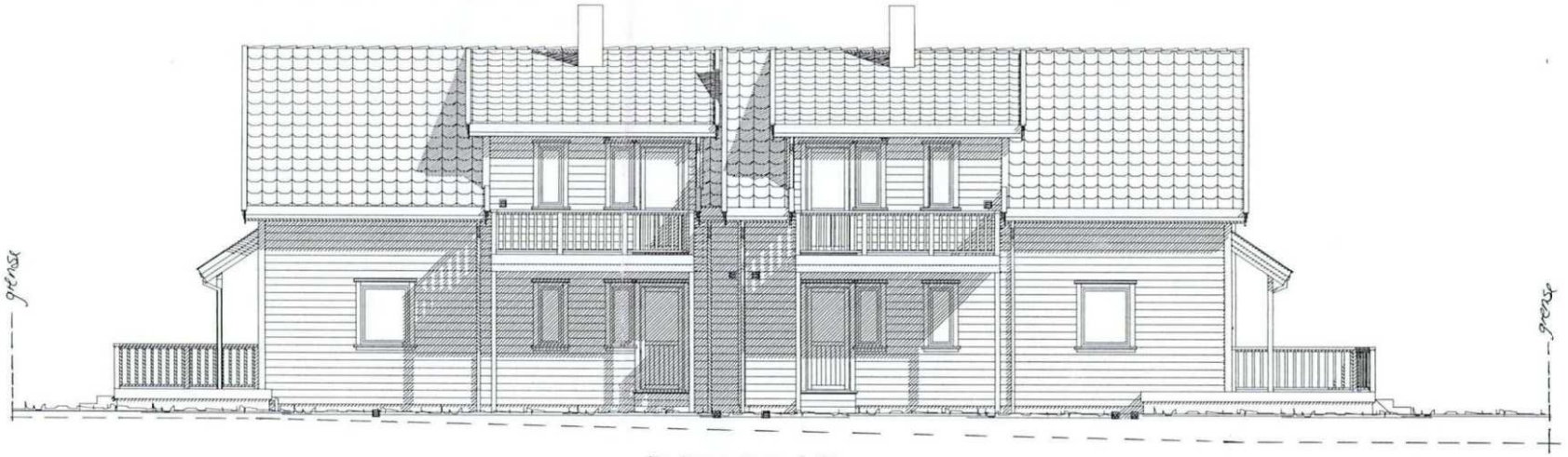
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Bygnings- og reguleringsavdelingen

O. Anfindsen
Oddvar Anfindsen
Avd.ing.

Kopi til:
FOLKEREGISTERET
MERKANTIL
Tomteutvikling AS, Lagerveien 2, 4033 STAVANGER



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
15 OKT. 2002

14 OKT. 2002
1/1601

Godkjent arbeidstegning
ØSTER HUS
3/9-02 ATR

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
2		Ventil støvsuger	jsf	03.09.2002
1		Trapp fra kjøkken	jsf	15.08.2002

Bolig for: Tomteutvikling — GNR. 1 — BNR. 1601/1797

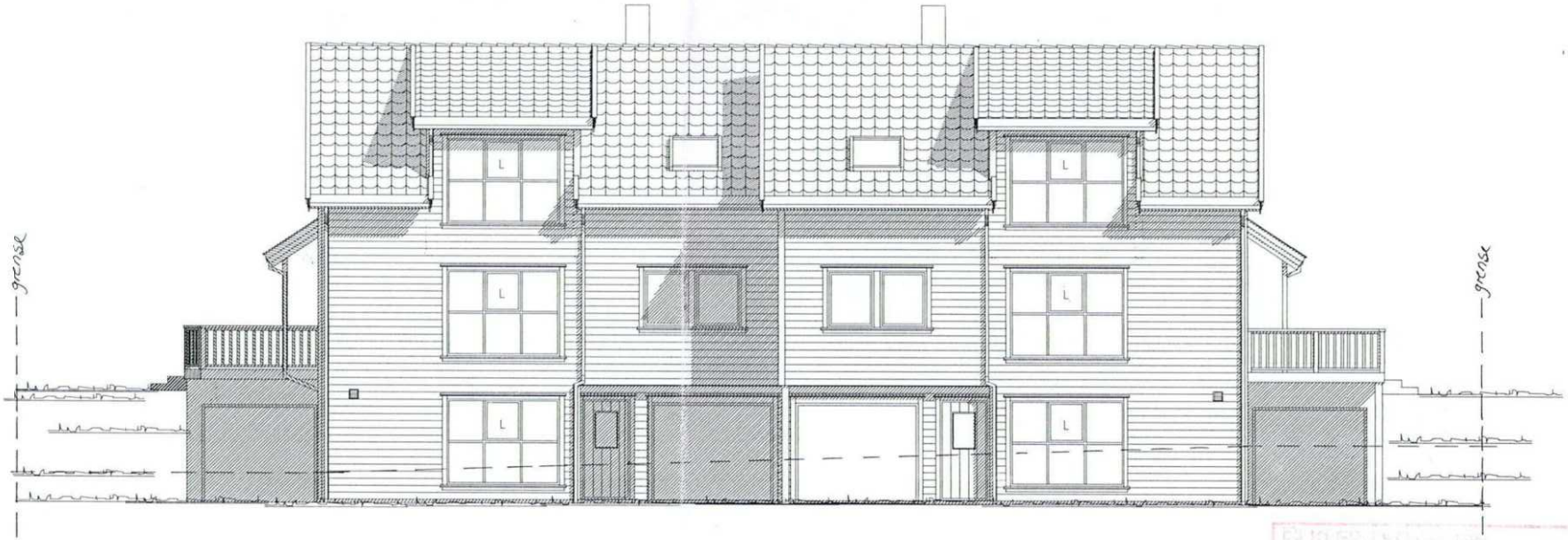
Fasade 1 og 2 — Kleppelundvegen 8 — KOMMUNE: Kleppe

ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

TEGN.
GODKJ.
MÅL 1 : 100
DATO 17.06.2002
PROSJ.NR. sf4502
TEGN. NR. 504 49-01

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

Topp gr. mur kote 45,9



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Topp gr. mur kote 45,9

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
15 OKT. 2002

14 OKT. 2002

1/1601

Godkjent arbeidstegning
ØSTER HUS 3/5-02 ATR

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
2		Ventil støvsuger	jsf	03.09.2002
1		Trapp fra kjøkken	jsf	15.08.2002

Bolig for: Tomteutvikling GNR. 1 BNR. 1601/1797

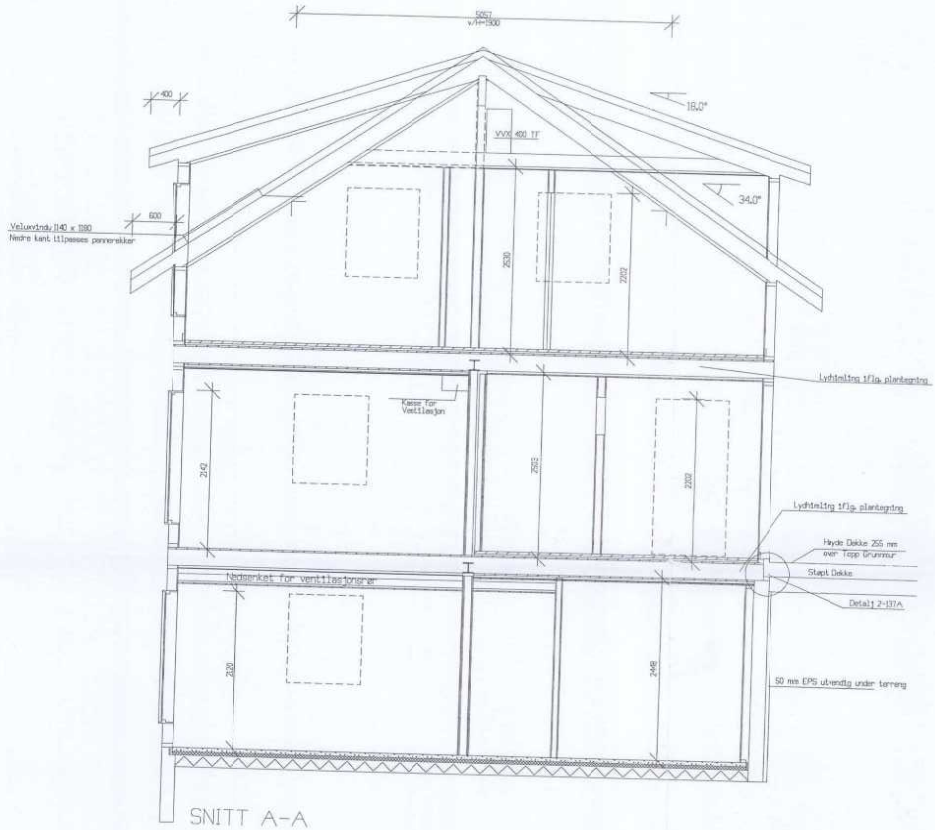
Fasade 3 og 4 Kleppelundvegen 8 KOMMUNE: Kleppe

ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

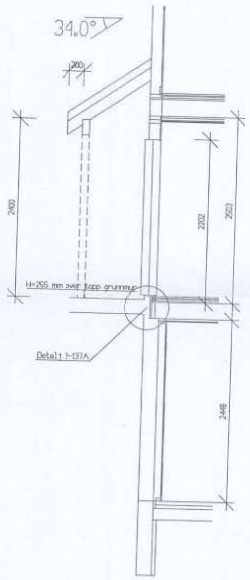
TEGN. jsf
GODKJ.
MÅL 1 : 100
DATO 17.06.2002

PROSJ.NR. sf4502
TEGN. NR. 505 49-01

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

OBS!!!

Øster Hus er kun ansvarlig for de angitte mål på tegning.

Det fundamenteres for bærevegger, pipe og søylepunkter.

Det monteres søylebolter for ca. C-C 1200 for rekkverk i forbindelse med betong

Utvendige trapper tilpasses terreng.

Radonsperre utføres av Grunnmursentreprenør

Grunnmursentreprenør avklarer varmekabler

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR. DOK.NR.
AVD.
SAKSANSV. 20 SEPT. 2002 SAKSBEH.
ARK.KODE I 1/601 ARK.KODE III
LØPENR. KALKASJON

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
15 OKT. 2002

Godkjent arbeidstegning
ØSTER HUS
3/9-02 ATR

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
1		Apent til møre	jsf	15.08.2002

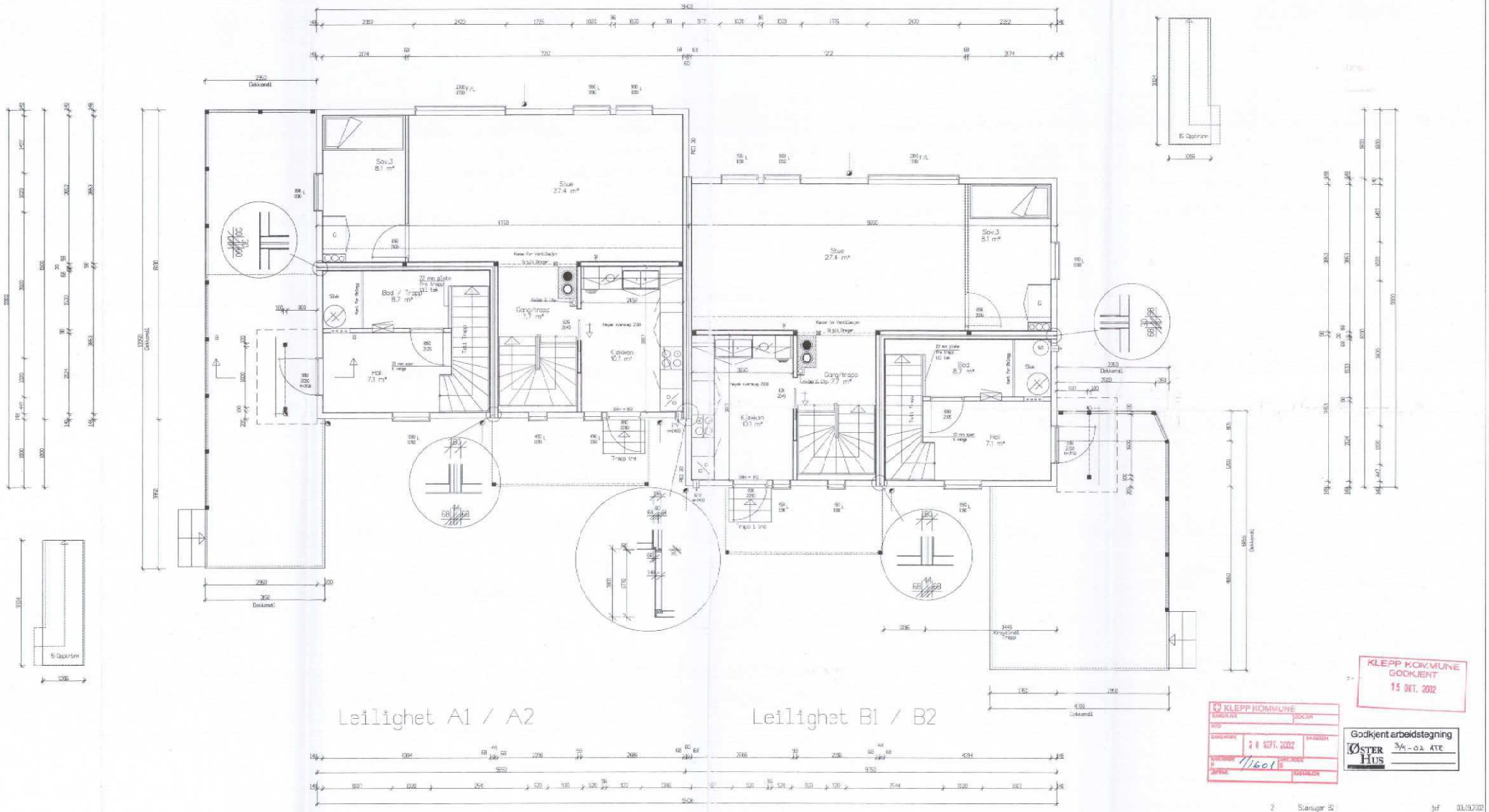
Bolig for: Tomteutvkling GNR. 1 BNR. 1601/1797

Snitt Kleppelundvegen 8 KOMMUNE: Kleppe

ØSTER HUS
HJEM MED SÆRPREG

TEGN.	jsf
GODKJ.	
MÅL	1 : 50
DATO	17.06.2002
PROSJ.NR.	sf4502
TEGN. NR.	506 A-02-34

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



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
15 OKT. 2002

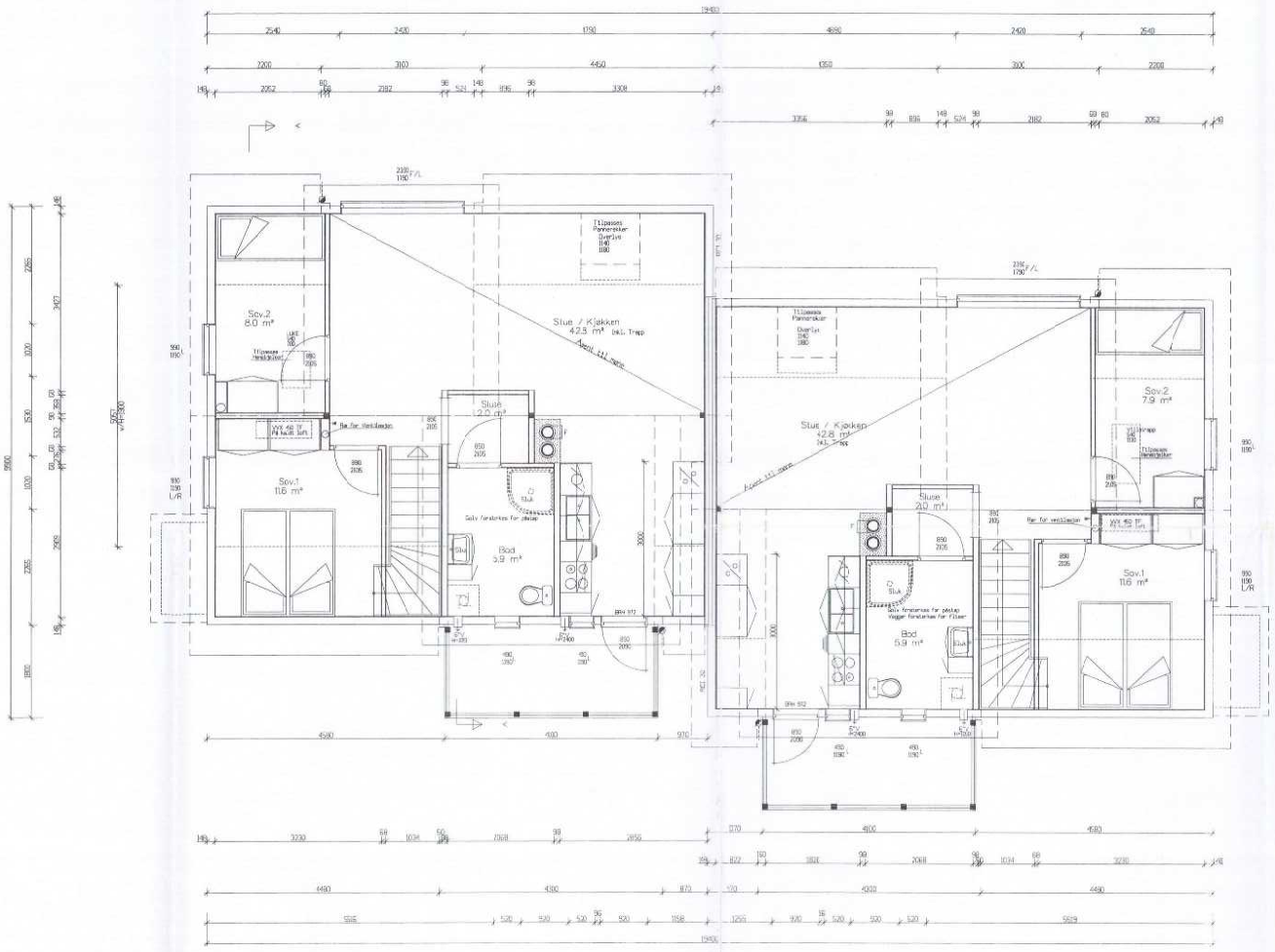
KLEPP KOMMUNE
20 SEPT. 2002

Godkjent arbeidstegning
ØSTER HUS

REV	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
2		Slarsuger 30	jsf	03.10.2002
1		Diverse	jsf	15.08.2002

Bolig for:	Tomteutvikling	SVR. 1	SAK. 1601/1797
Plan L etg	Kleppelundvegen 8	KOMMUNE	Klepp
ØSTER HUS BYGG MED OMSORG	TEGN. jsf GODKJ. MÅL 1 : 50 DATO 17.06.2002	PROSJEKT	rf1502
		TEGN. NR.	502

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS, KOPIERES ELLER UTFØRES UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE FRA ARKITEKTEN SOM ANSVARLIG FORETAKET ER. ALLE REKLAMERETT.



Leilighet A2

Leilighet B2

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
15 OKT. 2002

KLEPP KOMMUNE
SAKSBEH.
AVD.
SAKSANSV.
20 SEPT. 2002
ARK.NR. 1/1601/0
LØPENR.

Godkjent arbeidstegning
ØSTER HUS 3/9-02 ATR

REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO
2		Vi lotrapp B2, flytte garderobedør	jsf	13.08.2002
1		Ajent til mønr.	jsf	15.08.2002

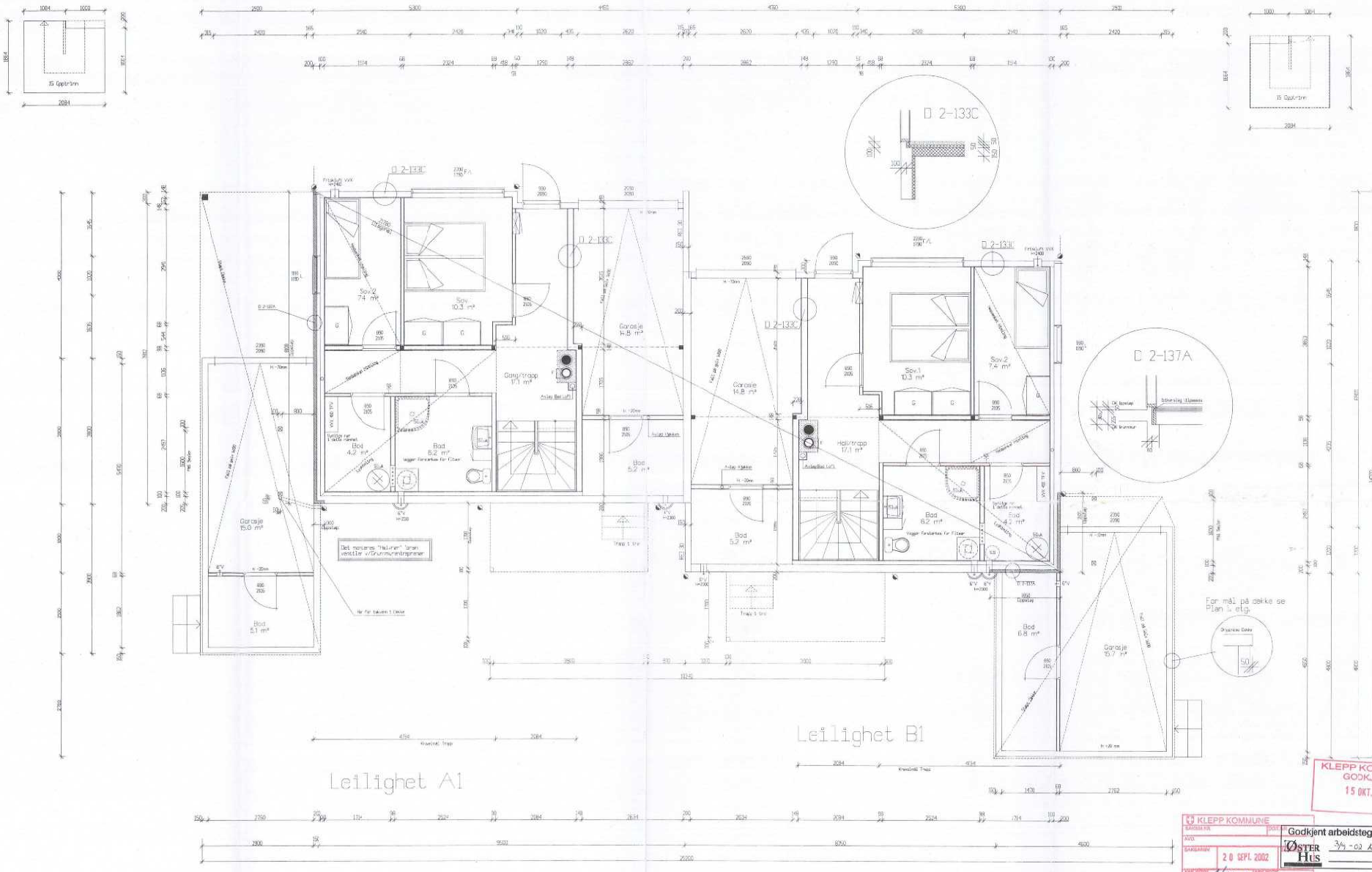
DATA DESIGN SYSTEM

Boltg forr	Tomteutvikling	GNR. 1	BNR. 1601/1797
Plan 1oft	Kleppelundvegen 8	KOMMUNE	Kleppe

ØSTER HUS
VI BYGGER MED BARNEØYE

TEGN.	jsf	PROSJEKT	sf4502
GODKJ.			
MÅL	1 : 50	EDB-NR.	513
DATO	17.06.2002		

TEGNINGEN ER UNDERLAGT OPPHAVSRETT OG MÅ IKKE KOPIERES UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE FRA ARKITEKTEN SIN. ØSTER HUS AS ING. HELGELANDSL.



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
15 OKT. 2002

KLEPP KOMMUNE
BARDUSA NR.
AVD.
GARASJEN 20 SEPT. 2002
KNR./GNR./BNR. 1/1601
UNDERAV. GARASJEDOR

Godkjent arbeidstegning
ØSTER HUS 3/4-02 AVR

OBS!!!

Øster Hus er kun ansvarlig for de angitte mål på tegning.

Det funcamenteres for bæreveger, pipe og søylepunkter.

Det monteres søylebolter for ca. C-C 1200 for rekkverk i forbindelse med betong

Utvendige trapper tilpasses terreng.

Radonsperre utføres av Grunnmursentreprenør

Grunnmursentreprenør avklarer varmekabler

REV.	ANT.		SIGN.	DATO
1		Skap "rar i rar" HEVDERENGEN 6DELER	sf	15.08.2002

Bolig for:	Tomteutvikling	GNR. 1	BNR. 1601/179?
Plan Underetasje	Keppelundvegen 8	KOMMUNE	Keppe
ØSTER HUS HJEM MED BÆREKRAFT	TEGN. sf	PROSJEKT.	sf1502
	GODKJ.		
	MÅL 1 : 50	TEGN. NR.	50
	DATO 17.06.20		

TEGNINGEN MA IKKE BRUKES UTEN GODKJENNELSE FRA ØSTER HUS AS. ØSTER HUS AS HAR OPPHAVSRETT TIL DENNE TEGNINGEN I HENHOLD TIL LOVEN OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 1961. ENDRINGER AV INNHOLDET ELLER BRUK AV DENNE TEGNINGEN I STRID MED OPPHAVSRETTSLOVEN KAN FØRE TIL ERSTATNINGSANSVAR OG/ELLER STRAFFEANSVAR.

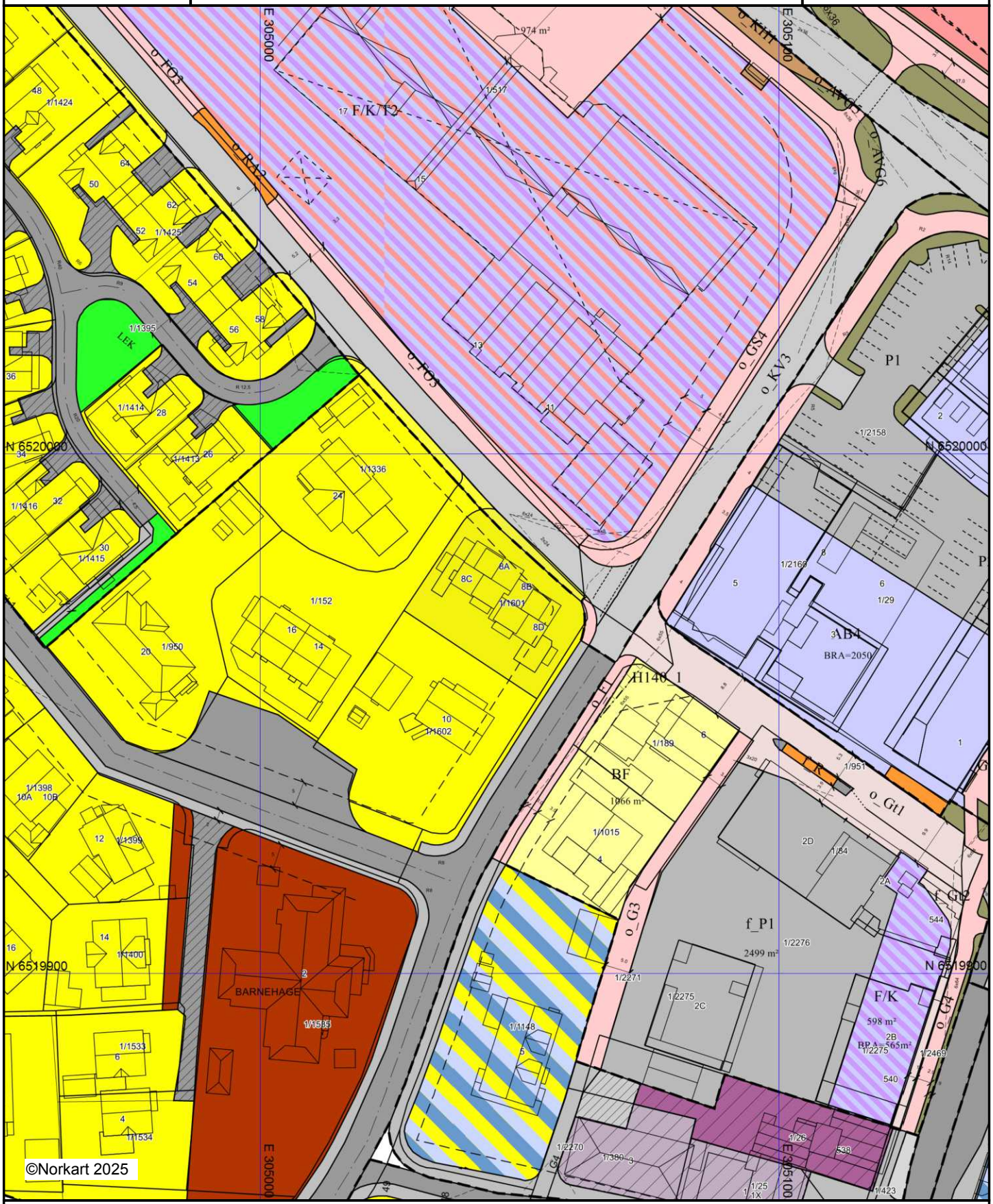
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/1601/0/4
Adresse: Kleppelundvegen 8D
Dato: 02.12.2025
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
- Blokkbusetnad
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Anna byggjeområde

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

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

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le
- Privat veg
- Frisiktsone ved veg
- Område for steinbrot og masseuttak
- Andre område for vesentlege terrenginngrep

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles leikeareal for barn
- Felles grøntanlegg

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

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-
- Bustader
- Bustader - frittliggjande småhus
- Forretningar
- Tenesteyting
- Nærmiljøanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/tenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Kollektivhaldeplass
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg

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

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)
- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringssonegrense
- Angittomsyngrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Byggjegrense
- Planlagt busetnad
- Bygningar som inngår i planen
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Tunnel
- Målelinje/avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjørsel
- Utkjørsel
- Tunnelopning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

ambita

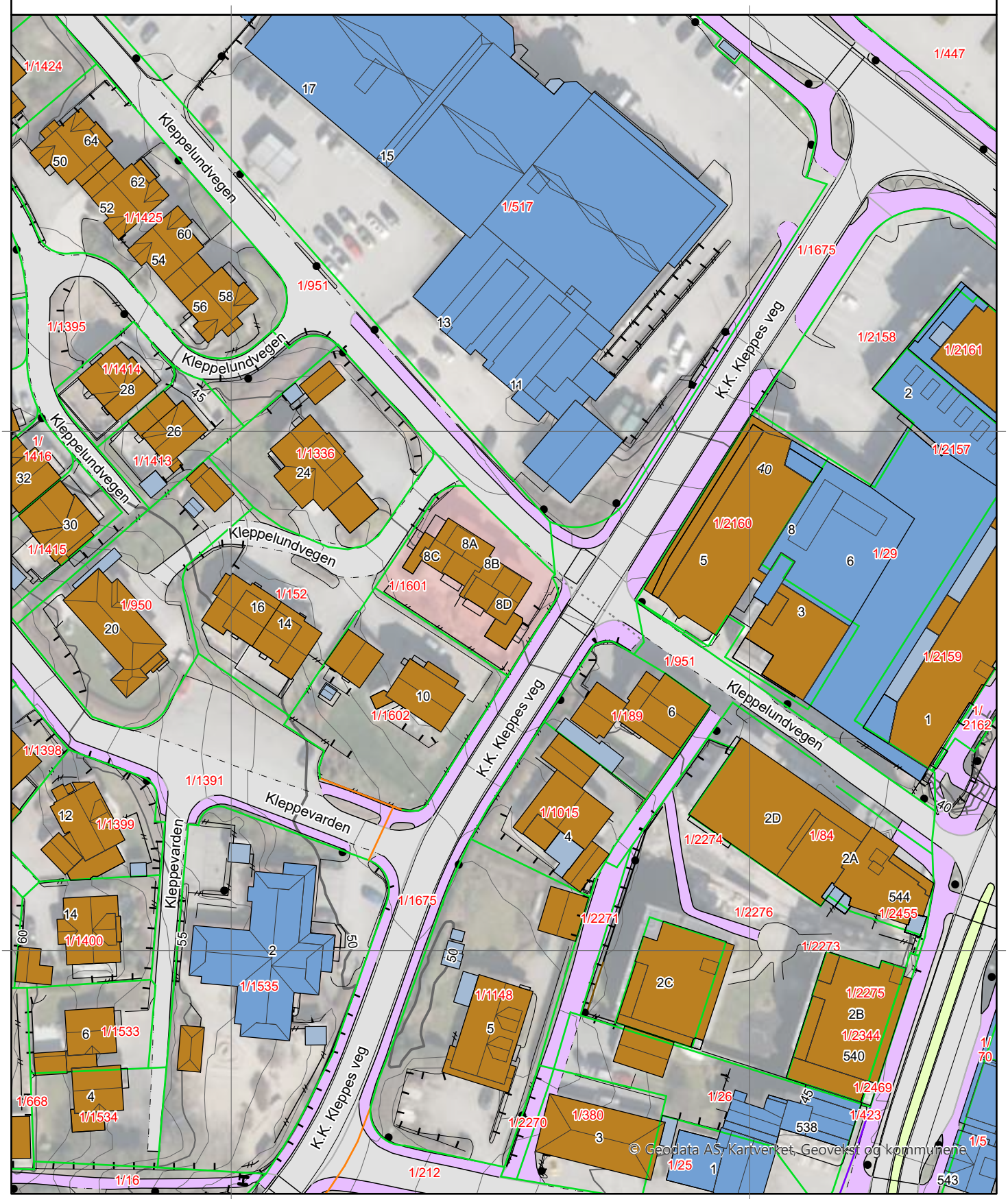
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/1601/0/4

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.12.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/1601/0/4

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.12.2025



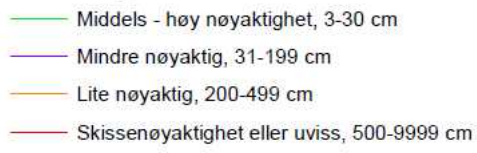
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

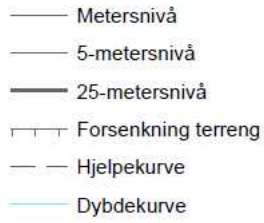


Eiendomsgrenser





Høydekurver







KLEPP KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANEN FOR KLEPPEVARDEN M. M.

Siste revisjon av planen: 14.08.89.
Bygningsrådets vedtak: 22.08.89, sak 137/89.
Kommunestyrets godkjenning: 06.11.89, sak 98/89.

Endringer etter kommunestyrets godkjenning:

1. Mindre vesentlig endring, 03.04.89, sak 87/90 i teknisk styre. Ny paragraf 18 A.

Generelt

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.
Disse bestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Klepp kommune. Bygningsrådet kan, innenfor rammen av plan- og bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelsene.

§ 3.
Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 4.
Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt/stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

1 Byggeområde

Fellesbestemmelser

§ 5.
Langs alle adkomstveier skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplanum fra regulert kjørevei og 2 m inn på tomtene.

§ 6.
Garasjer kan oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 40 m2.

§ 7.
Lysmaster, kabelskap og postkassestativ kan settes inn på de enkelte tomtene der det er nødvendig.

§ 8.
Takvinkel for bolighus skal være mellom 27° og 40°.

§ 9.
Bygninger kan føres opp i innti 1 2 etasjer.

§10.
Plasseres garasje med utkjøring direkte mot offentlig veg, skal avstand mellom garasje og regulert vegkant være minst 5 m. Garasje som plasseres parallelt med offentlig veg kan plasseres inntil 2 m fra offentlig veg.

§11.
Søknad om tillatelse til å oppføre bolighus, skal også omfatte garasje.

Eneboliger - planlagt

§12.
Høyeste tillatt bebygd areal for tomtene, BYA = 30 %.

§13.
Det skal være min. 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet, inklusiv garasje.

§14.
Høydekote 75 utgjør byggelinjen mot Kleppevarden. Ingen bygninger skal ha mønehøyde over kote 80.

NB!NB!(Merknad: Se vedtak i tekn. styre sak 345/92) (kote 81)

Eneboliger eksisterende

§15.
Før arbeid av noe slag kan utføres, skal det utarbeides detaljplaner for områdene, og disse skal godkjennes av bygningsrådet.

§16.
Det skal være min. 2,0 biloppstillingsplasser pr. boligenhet, inklusiv garasje.

§17.
Høyeste tillatt bebygd areal for områdene, BYA = 25 %.

Boliger, konsentrert

§18.
Før utbygging av områdene, skal det utarbeides detaljplaner. Disse planene skal minimun inneholde husplassering m/høyde, garasjeplassering, veisystem og parkering, samt lekeomrader. Disse planene skal godkjennes av bygningsrådet.

§18 A.
Ved godkjenning av detaljplaner kan bygningsrådet godkjenne terrasseblokker i inntil 3 etasjer + underetasje og loft for den del av konsentrert boligområde A som ligger nærmest Kleppelundvegen. Maksimal mønehøyde for terrasseblokker settes til høydekote 58.

§19.
Det skal være min 1,5 biloppstillingplasser pr. boligenhet, inklusiv garasje.

§20.
Høyeste tillatt bebygd areal for områdene, BYA = 40 %.

Forretninger/kontor

§21.
Før utbygging av områdene skal det utarbeides detaljplaner. Disse planer skal godkjennes av bygningsrådet og skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimmensjoner, atkomst-forhold, terrengbearbeidelse, trafikkarealer, parkering og andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

§22.
Ved godkjenning av detaljplaner kan bygninsrådet godkjenne bebyggelse i inntil 3 etasjer.

§23.
Bebyggelsen kan nyttes til forretninger med nødvendige lager-lokaler, kontorer, hotell- og restaurantvirksomhet. Øverste etasje kan innredes til småleiligheter. Familieleiligheter kan bare tillates når disse er tilknyttet drift av anlegg, vaktmesterleilighet e. l.

§24.
Høyeste tillatte bebygd areal for områdene, BYA = 40 %.

§25.
Det tillates ikke direkte avkjørsel fra riksveg 510.

Almennyttig formål

§26
Området skal benyttes til barnehage.

§27.
Området skal ha adkomst fra veg 1.

4. Friområder

§28.
Bygningsrådet kan tillate at det oppføres bygninger for kommunaltekniske anlegg og trafokiosker innen friområdene.

6. Spesialområder

Fornminner

§29.
Innen fornminneområdene skal det ikke gjøres terrenginngrep av noe slag uten tillatelse fra Arkeologisk museum i Stavanger og bygningsrådet.

Klimavernsone

§30.
Bygningsrådet kan tillate at det oppføres bygninger for kommunaltekniske anlegg, trafokiosker samt støyhindringer innen området.

Klepp kommune

Vedtatt dato: 15.09.2025, sak 53/25
Sist revidert: 17.09.2025

Detaljregulering for område fv. 44, Kleppelundvegen og Solavegen, Kleppe, PlanID 2022004

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2022004

Saksnummer 22/03165

§1 Planens hensikt

Planen har som hensikt å fortette sentrum med blandet bruk i tråd med tidligere Kommunedelplan for Kleppe sentrum og ny Kommuneplan. *Utfyllende beskrivelse fremgår i planbeskrivelsen.*

§2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§2.1 Estetisk helhet

Bebyggelsen skal vise sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Det skal benyttes en helhetlig material- og fargepalett innenfor hvert byggeområde. I 1. etasje mot Solavegen skal det benyttes tegl som materiale i fasaden. For øvrige fasader skal disse etableres hovedsakelig med tre eller tegl som fasademateriale.

Fasader mot Solavegen skal fremstå som åpne og inviterende med stort innslag av glassfelt.

§2.2 Universell utforming

Adkomst til bebyggelse, samferdselsareal og uteoppholdsareal i planområdet skal være universelt utformet.

§2.3 Grad av utnytting

Det tillates en utnytting på inntil 20.500m² BRA og minst 18.500m² BRA for FOR1, F/K/T1, K/T, KBA1, B1-B2, BK1 og f_P1 samlet.
Det tillates en utnytting på inntil 25.000m² BRA og minst 22.500m² BRA for F/K/T2, KBA2, B3-B8, BK2 og f_P2 samlet.
Bruksareal til parkering, boder og tekniske rom under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

§2.4 Støy og luftkvalitet

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteplass med støynivå Lden ≤ 55 dB.
- Støynivået på felles uteoppholdsarealer skal ikke overskride Lden = 55 dB.
- Alle boliger skal ha stille side som definert i T-1442/2021. Utarbeiding av planløsning skal følge følgende prinsipp:
    - For boliger med fasadenivå på rundt Lden = 55-60 dB, skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
    - For boliger med fasadenivå på rundt Lden ≥ 60 dB, skal alle boenheter ha stille side, hvor minst ett soverom plasseres.
- For enkelte hjørne-/endeleiligheter i KBA1, B2 og B3 kan det vurderes å tillate at rom plasseres mot "dempet fasade" (som definert i T-1442/2021) i stedet for mot "stille side".

Luftkvalitetsgrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 skal legges til grunn.

§2.5 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides min. 30m² felles og min. 6m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet i leilighetsbygg og min. 50 m² privat uteoppholdsareal for rekkehus.

Det tillates oppført drivhus til felles bruk innenfor uteoppholdsarealet. Areal i drivhus kan medregnes som uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealet skal ikke ha støy over Lden > 55dB. Minst 50% av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15.

Felles uteoppholdsareal skal anlegges på terreng og/eller dekke over 1. etasje. Ved etablering av uteoppholdsareal på tak skal det være minst 0,5 m jordoverdekning der det skal etableres vegetasjon. Der det skal plantes trær skal jordoverdekningen være minst 0,8m. Uteoppholdsareal på dekke skal være på nivå med Kleppelundvegen og ha gode forbindelser til gangveg i gata. Uteoppholdsareal for boliger skal henvende seg mot Kleppelundvegen.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides for bruk og møteplass for alle aldersgrupper og årstider, være sammenhengende, ha gangforbindelser på tvers av formålsgrenser og forbindelser til overordnet vegnett. Uteoppholdsareal skal ha belysning på sentrale plasser og langs gangveger og stier på kveldstid.
Det tillates oppstillingsplass for utrykningskjøretøy i uteoppholdsareal. Oppstillingsplasser skal utformes som del av uteoppholdsareal og opparbeides med armert gress. Uteoppholdsarealene skal fortrinnsvis etableres som beplantede areal der dette ikke er til hinder for den tiltenkte bruken som f.eks. falldekke for lekeplass, universelt utformet gangadkomst, grillplass o.l.

§2.5.1 Lekeplass

Det skal legges til rette for lekeplass for barn på terreng/tak på nivå med Kleppelundvegen maksimalt 50m fra innganger til boligene. Lekeplassene skal utgjøre et samlet areal på min. 150m² for inntil 25 boliger. Kravet til samlet areal skal økes med 6m² pr. bolig over 25.
Lekeplassene skal være utformet som møteplass for alle aldersgrupper og være egnet til opphold med universelt utformede sittegrupper. Lekeplassene skal gis prioritet over annet uteoppholdsareal ved plassering med tanke på gode sol- , vind- og støyforhold. Lekeplasser skal også ha innhold beregnet på småbarn der sittegrupper skal etableres i umiddelbar nærhet til lekeplassen. Lekeplasser skal være fleksible areal med variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet.

§2.6 Parkering

Det skal etableres maksimalt 1,2 parkeringsplasser for bil pr. leilighet og 1,8 plasser pr. rekkehus i planområdet. For øvrige byggeformål skal det etableres maksimalt 0,9 parkeringsplasser for bil pr. 100m² BRA.
Parkering for boliger og ansatte skal etableres i parkeringskjeller (f_PH1 og f_PH2).
Parkering for besøkende til publikumsrettede virksomheter skal i hovedsak etableres i parkeringskjeller, men kan også tillates etablert på bakkeplan i f_P1-f_P2, inntil 14 plasser i F/K/T1 og inntil 26 innvendige plasser i F/K/T2.
Parkeringsplassene i F/K/T1 skal fjernes dersom de senere kommer i konflikt med utbedringstiltak på FV 44.

Parkering for bil på terreng tillates ikke i øvrige byggeområder og uteoppholdsareal.
Det tillates i tillegg inntil 150 parkeringsplasser for bil for å dekke behov for parkering i sentrum og for andre nærliggende eiendommer. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at disse plassene ikke medfører overskridelse av bestemmelser for parkering i kommuneplanens arealdel for eiendommene som skal benytte parkeringen.

Minimum 5% av plassene skal etableres som parkering for bevegelseshemmede. Disse skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom i kjeller og/eller til hovedinngang for publikumsrettet virksomhet.

Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet og 2 plasser pr. 100m² BRA for andre byggeformål. Sykkelparkering for boliger skal hovedsakelig etableres i låsbart adgangsbegrenset areal. Det skal etableres min. 5 plasser til sykkel for besøkende i tilknytning til hver inngang til leilighetsbygg eller

virksomheter fra uteoppholdsareal på tak. 90% av sykkelparkeringen for besøksrettede virksomheter skal løses på bakkeplan.

§2.7 Adkomst
Adkomst for ordinær biltrafikk skal etableres fra rundkjøring i Solavegen (f_KV2).
Ved søknad om tiltak øst for rundkjøringen skal eksisterende avkjørsel i K. K. Kleppes veg stenges.
Adkomst til bebyggelse på tak fra Kleppelundvegen skal være begrenset til nytte- og utrykningskjøretøy, der ordinær bilkjøring ikke tillates.

§2.8 Overvannshåndtering og flom
Det skal ved søknad om teknisk godkjenning redegjøres for hvordan overvann fra planområdet skal infiltreres/fordrøyes før utslipp til kommunalt overvannsanlegg eller resipient. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
Overvannshåndtering skal håndteres lokalt med naturlig infiltrasjon og fordrøyning.
Ny utbygging skal ikke medføre økt avrenning til eksisterende avløpsnett.
Det skal ved prosjektering tas høyde for at eksisterende flomveg fra Kleppelundvegen til rundkjøring i Solavegen må legges om.
Sist reviderte VA-rammeplan, utarbeidet av Multiconsult, skal legges til grunn for videre prosjektering.

§2.9 Energiløsning
Bebyggelse innenfor planen skal tilkobles fjernvarmenettet. Alternativ løsning tillates dersom mer miljø- og energieffektiv løsning dokumenteres.

§2.10 Partikkelavrenning til Kvernbekken
Ved søknad om teknisk godkjenning skal det redegjøres for hvordan partikkelavrenning til vassdrag skal hindres under anleggsarbeid og etter ferdigstilling. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder, særlig styrtregn som kan inntreffe under anleggsperioden. Eventuelle fangdammer/sedimenteringsbasseng må være tilstrekkelig dimensjonerte.

Det skal sikres at det ikke blir partikkelavrenning til Kvernbekken. Dette skal dokumenteres ved prøvetaking.

§2.11 Skilt, reklame og belysning
Skiltbelysning er tillatt i form av gjennomlyste enkle bokstaver og symbol. Indirekte belysning med godt avskjermet lyskilde, kan tillates. Lyssettingen skal ikke blende eller være sjenerende for trafikanter eller beboere og naboer. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke. Lyskasser tillates ikke.

§3 Bestemmelser til arealformål

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

§3.1.1 Bebyggelsens utforming
Bebyggelse skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadesprang, relieffvirkning og bruk av farger og materialer. Det skal varieres i fasadeutforming og materialbruk der det oppstår sprang i byggehøyde ved gesims. Det skal være variasjon i utforming av bygningsvolumene. For B4 og F/K/T2 skal fasade mot Solavegen trekkes min. 1m tilbake ved sprang i høyde i B4. For øvrige felt skal det ved høydesprang i bebyggelsen være tilsvarende tilbaketrekning på min. 0,5m.

Bebyggelse i 1. etasje med fasade mot Solavegen skal ha åpen og aktiv fasade som bidrar til byliv. Fasadene skal utformes med minimum 70% vindusflater. Tildekking av vindusflater tillates ikke.

Svalganger skal integreres i fasadeutformingen og være egnet for opphold utover adkomst til bolig. Hver enkelt svalgang skal ikke overstige en lengde på 20m.

Virksomheter med fasade mot torg (f_TO1 og f_TO2) skal ha inngang fra torget.

Uteoppholdsareal på dekke over 1. etasje tillates skjermet med tett rekkverk mot Solavegen og fv. 44. Rekkverket skal ha en høyde på maksimalt 1,5m over dekket og fremstå som en del av fasaden i 1.etasje i utforming, material- og fargevalg. Høyden på rekkverket tillates etablert inntil 1,8m der dette er nødvendig for støyskjerming av uteoppholdsareal.

§3.1.2 Plassering og høyde

Der byggegrense ikke fremkommer av plankartet er byggegrense i formålsgrense.

Takoverdekning for sykkelparkering, støyskjerming, offentlig heis og rekkverk nødvendig for fallsikring tillates etablert utenfor byggegrense, men ikke mot fylkesveg.

Bebyggelsen skal etableres slik at uteoppholdsareal på tak over 1. etasje mot Solavegen ligger på nivå med Kleppelundvegen.
Bebyggelsen skal ha en tydelig nedtrapping i høyde fra bebyggelse mot Solavegen og til bebyggelse mot Kleppelundvegen.
Byggehøyde tillates etter følgende tabell.

Felt	**Maks. gesims kote**
K/T, KBA2	+55 moh. (+59 moh.)*
KBA1	+65 moh.
BK1, BK2, B3, B5, B7 og B8	+52 moh.
B1	+55 moh.
B2 og B4	+52 moh. (+55 moh.)**
B6	+58 moh.

** Inntil 70% av takflaten tillates oppført inntil kote +59,0 moh..*
*** Inntil 30% av takflaten for B2 og 60% for B4 tillates oppført inntil kote +55 moh..*

Balkonger tillates utkraget inntil 1,8m utenfor byggegrense og over formålsgrense, men ikke mot fylkesveg. Utkragede balkonger tillates ikke nærmere enn 8m fra nabobebyggelse. Det skal ikke være mindre enn 5,0m fri høyde under utkragede balkonger i 2.etasje som krager ut over samferdselsformål eller minimum 3,0m fri høyde over areal tiltenkt allmenn ferdsel.

Tekniske rom, heis- og trapperom tillates opptil 2,5m over angitt maks kotehøyde på maksimum 10 % av takflaten. De skal være inntrukket minimum 2,5m fra gesims.

Takoppstikk skal utformes på en måte som harmonerer med fasade i underliggende bygg med tanke på estetisk uttrykk og materialbruk.

Takflatene skal ha tilsvarende estetiske kvaliteter som bygningenes øvrige fasader.

Der bebyggelse nedtrappes tillates avtrappet del å etableres som privat uteoppholdsareal.

§3.1.3 Nedkjøring til felles parkeringskjeller

Nedkjøring til felles parkeringskjellere (f_PH1 og f_PH2) skal etableres integrert i bygg i FOR1 fra f_KV2.

§3.1.4 Varelevering

Varelevering skal løses under tak i felt FOR1 og F/K/T2 med felles adkomst fra f_KV2.
Varelevering i FOR1 skal være felles for alle virksomheter i FOR1, F/K/T1 og K/T.
Varelevering i F/K/T2 skal være felles for alle virksomheter i F/K/T2 og KBA2.

§3.1.5 Beplantning

Det skal i utomhusplan planlegges for diversitet i beplantning. Det skal tilføres beplantning som øker mengden pollinerende områder i Klepp.
Det skal etableres trerekke mot Solavegen i F/K/T1 og mot o_GS3 i f_AVG13, F/K/T2 og f_TO2.

Det skal etableres trerekke mot Kleppelundvegen i f_UTE2, f_UTE3, f_UTE4 og f_UTE6.
Trærne skal plasseres så de ikke er til hinder for frisikt i avkjørsler.

§3.1.6 Nettstasjon

Det skal etableres traforom for nettstasjoner integrert i bebyggelsen i tiknytning fasade i første etasje mot Solavegen. Traforommene skal være tilgjengelig fra tilgrensende samferdselsareal. Det skal etableres traforom i FOR1 med tilkomst fra f_P1 og i F/K/T2 med tilkomst fra f_P2 eller parkering under tak i F/K/T2. Traforom i FOR1 skal inneholde nettstasjon(er) for F/K/T1, FOR1, KBA1, B1-2, BK1 og K/T. Traforom i F/K/T2 skal inneholde nettstasjon(er) for F/K/T2, B3-8, BK2 og KBA2. Traforommene og trafodører skal utformes så det fremstår som en del av fasaden mot Solavegen. Trafodør og fasade til traforommene skal ha samme rytme og materialbruk som resten av fasadene mot Solavegen og skal følge estetiske krav fra § 2.1.

§3.1.7 Renovasjon

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus i felt FOR1 og F/K/T2 i tilknytning til varelevering.
Husholdningsavfall fra boliger skal etableres med nedgravde avfallscontainere i tråd med kommunal norm for renovasjonsløsninger. Det tillates ikke etablert lekeplass, møblering eller annen bebyggelse innenfor 5m fra renovasjonstekniske anlegg.
Feltene o_RA1 og o_RA2 skal være offentlige.
o_RA1 skal betjene husholdningsavfall fra boliger i KBA1, B1-2 og BK1.
o_RA2 skal betjene husholdningsavfall fra boliger i KBA2, B3-8 og BK2.

§3.1.8 Bolig (KBA1-KBA2, B1-B8 og BK1-BK2)

Boligene skal ha henvendelse mot og gangadkomst fra felles uteoppholdsareal.

Leilighetsbygg skal i tillegg ha adkomst med heis og trapperom fra parkeringskjeller.

Det tillates maksimalt 101 nye leiligheter samlet for KBA1 og B1-B2.
Det tillates maksimalt 123 nye leiligheter samlet for KBA2 og B3-B8.
Det tillates ikke boliger med ensidig belysning fra nord eller øst.
Alle boligbygg skal ha innganger fra uteoppholdsareal på tak.
Leilighetsbygg skal i tillegg ha heis- og trappeforbindelse til parkeringskjeller og innganger fra 1. etasje mot Solavegen der dette er mulig.

Minimum 10 leiligheter samlet i KBA1 og B1-B2 skal ha tilgang til minimum 5 m2 fellesfunksjoner pr. boenhet. Minimum 10 leiligheter samlet i B3-B8 og KBA2 skal ha tilgang til minimum 5 m2 fellesfunksjoner pr. boenhet. Fellesareal kan nyttes til for eksempel oppholdsrom/allrom, trimrom, hobbyrom eller lignende. Dersom minimum 20 leiligheter i KBA1 og B1-B2 knyttes til fellesfunksjoner er dette ikke påkrevd i B3-B8 og KBA2.

§3.1.9 Forretning, kontor og tjenesteyting (F/K/T1, F/K/T2, FOR1)

Første etasje i feltene skal benyttes til besøksrettet virksomhet og skal ha inngang i fasade mot Solavegen.

Det skal etableres hvilerepos i F/K/T2 i tilknytning til #3 Forbindelse. Hvilerepos skal utformes med en tilbaketrekning fra o_GS4 med sitteplasser.

§3.1.10 Kontor og tjenesteyting (K/T)

Virksomheter i bygget skal ha hovedinngang fra bakkeplan i F/K/T1. Det tillates sekundær inngang fra areal på tak i 2. etasje.

§3.1.11 Kombinert bebyggelse (KBA1 og KBA2)

KBA1 tillates benyttet til bolig, kontor og hotell.
KBA2 tillates benyttet til bolig, kontor og tjenesteyting.
Virksomheter i byggene skal ha hovedinngang fra bakkeplan i F/K/T1 eller F/K/T2. Det tillates sekundær inngang fra areal på tak i 2. etasje.

Ved etablering av boliger gjelder samme krav som for B1-B9.

§3.1.12 Uteoppholdsareal (f_UTE1 - f_UTE6)

Feltene skal etableres som uteoppholdsareal i tråd med §2.5.
Feltene skal være felles privat for boliger etter følgende tabell:

Uteoppholdsareal	Felles for
f_UTE1	KBA1 og BK1
f_UTE2	KBA1 og BK1
f_UTE3	B1, B2 og BK2
f_UTE4	B3, B4 og B5
f_UTE5	B6, B7, B8 og KBA2
f_UTE6	B7 og B8

Området skal fremstå som et helhetlig grøntområde og skal beplantes med trær og andre vekster. Bruk av harde flater skal begrenses til nødvendige kryssinger for adkomst til bebyggelse fra Kleppelundvegen og gangforbindelser.

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

§3.2.1 Solavegen (o_KV1)

Der offentlig gang- og sykkelveg krysser kjøreveg skal det søkes til relevant vegmyndighet om etablering av opphøyde gangfelt. Gangfeltene skal ha bredde som regulert i plankartet.

§3.2.2 Torg (f_TO1 og f_TO2)

Det skal etableres torg i f_TO1 og f_TO2. Torgene skal fungere som møteplass og utformes med benker, beplantning og belysning som oppfordrer til opphold. Areal til opphold skal opparbeides med høy kvalitet i belegning i dekke og møblement.

Det tillates uteservering fra tilgrensende virksomhet på torgene.

Det tillates kjøreadkomst til vestre del av F/K/T1 over f_TO1 fra f_P1. Kjøreadkomsten skal være tydelig markert i dekket på torget med skifte i materialbruk, fargesetting og/eller oppmerking.

Det skal etableres en fysisk og visuell tilknytning mellom f_TO2 og aktivitetsparken på motsatt side av Solavegen. Dette kan gjøres ved f.eks. ekstra bredt opphøyd gangfelt over Solavegen med tydelig markering i vegbanen og beplantning som understøtter forbindelsen.

Det skal etableres fysisk skille med opprom mellom f_TO2 og o_GS3 for å ivareta trafikksikkerhet. Det tillates benyttet elementer med flere bruksområder som f.eks. plantekasser eller sykkelparkering til formålet.

§3.2.3 Parkeringshus/ -anlegg (f_PH1 og f_PH2)

Parkeringsanlegget skal benyttes til bilparkering, sykkelparkering, bodareal, tekniske rom og lager for virksomheter i planområdet.
f_PH1 er felles for bebyggelse i FOR1, F/K/T1, KBA1, B1-2, BK1 og K/T.
f_PH2 er felles for bebyggelse i F/K/T2, B3-8, BK2 og KBA2.

§3.2.4 Parkeringsplasser (felt f_P1 – f_P2)

Parkeringsplassene skal benyttes til parkering for besøksrettede virksomheter i planområdet.

Parkeringsplassene skal opparbeides nedsenket med kantstein som fordrøyningsløsning ved store nedbørsmengder.

Det skal etableres opphøyd gangfelt der kjørende mellom parkeringsplassene krysser gangbane i f_FO1.

f_P1 er felles for virksomheter i FOR1, F/K/T1, KBA1 og K/T.
f_P2 er felles for virksomheter i F/K/T2 og KBA2.

§3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Det tillates etablering av murer, rekkverk og lignende trafikksikringstiltak i tilknytning vegareal i o_AVG1, o_AVG2 og f_AVG8.

§3.2.6 Kombinert formål, samferdsel (SK)

Det skal etableres universelt utformet rampe i spiral som gir adkomst til tak fra f_TO1 som del av #1 Forbindelse i f_SK1. Rampen skal utformes som åpen konstruksjon, men tillates overdekt med tak og skjermet for vind med spiler eller lignende halvåpne felt i vegg. Konstruksjonen skal holdes åpen i midten helt opp, der arealet på bakkeplan skal beplantes. Konstruksjonen skal ha høy arkitektonisk kvalitet i form og materialbruk, som gir god synlighet og formidler tiltenkt bruk på en intuitiv måte.
Forbindelser i f_SK1, f_SK2 og f_SK3 skal være åpen for allmenn ferdsel og tillates ikke inngjerdet eller på annet vis avstengt. Rampen skal sikres mot glatt underlag på vinterstid, for eksempel med varmekabler.

§4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§4.1 Sikringssone frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i 0,5 m høyde over nivået for tilstøtende veger. Planter/vegetasjon skal til en hver tid holdes under dette nivået.

§4.2 Sikringssone tilkomst og oppstillingsområde for brannvern (H190)

Sikringssonen sikrer tilkomst med og fleksibel oppstilling for Rogaland brann- og redning sin høyderedskap. Dimensjonerende kjøretøy: Stor lastebil L. Oppstilling av brannbilen med lift krev minimumsbredde 8 m til støttebein. Brannlift bør kunne stilles opp ulike steder for å kunne ta hensyn til ulike vindretninger. Sikringssonen kan justeres under detaljprosjektering av berørt bebyggelse i planområdet.

Sikringssonen skal holdes fri for permanente hinder.

Utomhusplanen/teknisk plan skal vise endelig fastsatt sikringssone. Forslag til endelig sikringssone skal forelegges Rogaland brann- og redning for gjennomsyn.

§5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§5.1 Forbindelser (område #1, #2 og #3)

Det skal i bestemmelsesområde etableres allmenn tilgjengelige gangforbindelser på tvers av planområdet. Forbindelsene tillates ikke avstengt.

§5.1.1 #1 Forbindelse
Forbindelsen skal etableres som en til enhver tid tilgjengelig universelt utformet gangforbindelse mellom undergangen i Solavegen (o_GS1)og Kleppelundvegen (o_GS5).

§5.1.2 #2 Forbindelse
Forbindelsen skal etableres som en tilgjengelig universelt utformet gangforbindelse mellom Solavegen og Kleppelundvegen. Forbindelsen tillates løst med utvendige trapper og heis integrert i bebyggelsen. Ved etablering av heis skal innganger etableres i nær tilknytning til plassering av utvendig trapp etter prinsipp for universell utforming. Heis tillates etablert med frittstående oppstikk i f_SK3. Oppstikket skal være tilbaketrukket fra gesims tilsvarende oppstikkets høyde eller mer.

§5.1.3 #3 Forbindelse
Forbindelsen skal etableres som en forbindelse mellom K. K. Kleppes veg og #2 Forbindelse gjennom f_UTE5.

§6 Rekkefølgebestemmelser

§6.1 Utomhusplan
Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan med tilhørende relevante snitt og skiltplaner for byggefeltet med tilgrensende uteoppholdsareal, grønnstruktur og samferdselsanlegg i målestokk 1:200. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, skjæringer og fyllinger, flomveger, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, gjerder, frisikt, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Overordnet VA-rammeplan skal legges til grunn for prosjektering av stigningsforhold, overvannshåndtering og flomveger.

Utomhusplan må vise tilkomst for brannbil.

§6.2 Plan for anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, eller nyere tilsvarende retningslinjer, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Nødvendige tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§6.3 Geoteknikk
Rapport fra geoteknisk detaljprosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det også fremgå fare for setningsskader i omkringliggende vegnett og bebyggelse med avbøtende tiltak, samt om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§6.4 Forurenset grunn
Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§6.5 Vann og avløp
Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

§6.6 Nettstasjon
Plassering av ny nettstasjon skal være godkjent av netteier før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

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

Matjord som er lagt på mellomlager, skal sås i med vekster som hindrer ugress dominans.

§6.8 Massehåndteringsplan
Det skal foreligge en massehåndteringsplan i tråd med krav fra Regionalplan for massehåndtering på Jæren før det søkes om rammetillatelse.

§6.9 Støyfaglig utredning
Ved rammesøknad skal det legges frem støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon
på at krav til støyskjermingstiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan bli gitt.

§6.10 Solavegen (o_KV1)
Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i K/T, FOR1, KBA1, B1-B2, BK1 og F/K/T1 skal nødvendige tiltak i tilgrensende del av Solavegen (o_KV1) og tilgrensende sideareal (o_AVG1-4, o_GS1 og o_GS2) være etablert.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i KBA2, B3-B8, BK2 og F/K/T2 skal nødvendige tiltak i tilgrensende del av Solavegen (o_KV1) og tilgrensende sideareal (o_AVG4-6, o_KH1, o_GS2 og o_GS3) være etablert.

Utkjøring fra Jærhagen i søndre del av adkomstvegen skal utbedres og høyre kjørefelt skal merkes opp med pilsymbol 1034 Høyre før brukstillatelse til ny bebyggelse kan gis.

Utbedringstiltak av kapasitet i rundkjøringen skal være gjennomført før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

Opparbeidelse av gangfelt i Solavegen, antall, plassering og utforming skal avklares med Rogaland fylkeskommune

§6.11 Kleppelundvegen
Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet skal Kleppelundvegen (o_KV4) med tilhørende tilgrensende samferdselsareal være etablert.

§6.12 Intern samferdsel
Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet skal f_KV2 være etablert.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet skal parkering med adkomst være etablert.

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse i K/T, FOR1, KBA1, B1-2, BK1 og F/K/T1 skal f_TO1, f_P1, f_FO1, f_AVG8-11 og #1 Forbindelse være etablert og eksisterende avkjørsel i Kleppelundvegen være stengt.

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse i KBA2, B3-8, BK2 og F/K/T2 skal f_TO2, f_P2, f_AVG13 og #2 Forbindelse være etablert og eksisterende avkjørsel i K. K. Kleppes veg være stengt.

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse i KBA2, B8 og F/K/T2 skal #3 Forbindelse være etablert.

§6.13 Bolig

Før det kan gis brukstillatelse for boliger i planområdet skal felles og privat uteoppholdsareal til boligene være opparbeidet i henhold til §2.8. Det tillates utsatt frist for opparbeidelse dersom dette ikke er mulig på grunn av årstid.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger i KBA1, B1-B2 og BK1 skal o_RA1 være etablert.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger i B3-B8, BK2 og KBA2 skal o_RA2 være etablert.

§6.14 Infrastruktur

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet skal ny føring for VA-anlegg mellom Kleppelundvegen og Solavegen være opparbeidet i tråd med VA-rammeplan.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet skal nye flomveger være sikret og opparbeidet i tråd med VA-rammeplan.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet skal traforom og nettstasjon(er) være etablert og godkjent av netteier.

Tekniske tegninger for tiltak på og langs fylkesvegene som berører fylkesvegen skal sendes til vegeier, Rogaland fylkeskommune, for gjennomsyn/godkjenning. Gjeldende håndbok må legges til grunn. Gjennomføringsavtale for tiltak som berører fylkesveg må inngåes før tiltak i området kan startes opp.

§6.16 Gang- og sykkelveg til Kleppelunden

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet skal forbindelse til o_GS5 være etablert.

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.

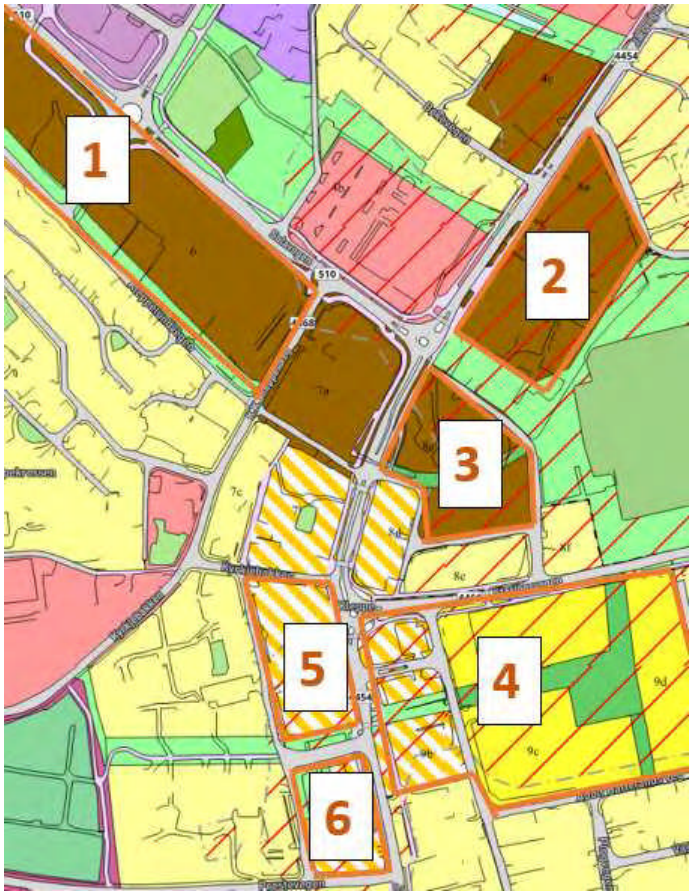
Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- 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

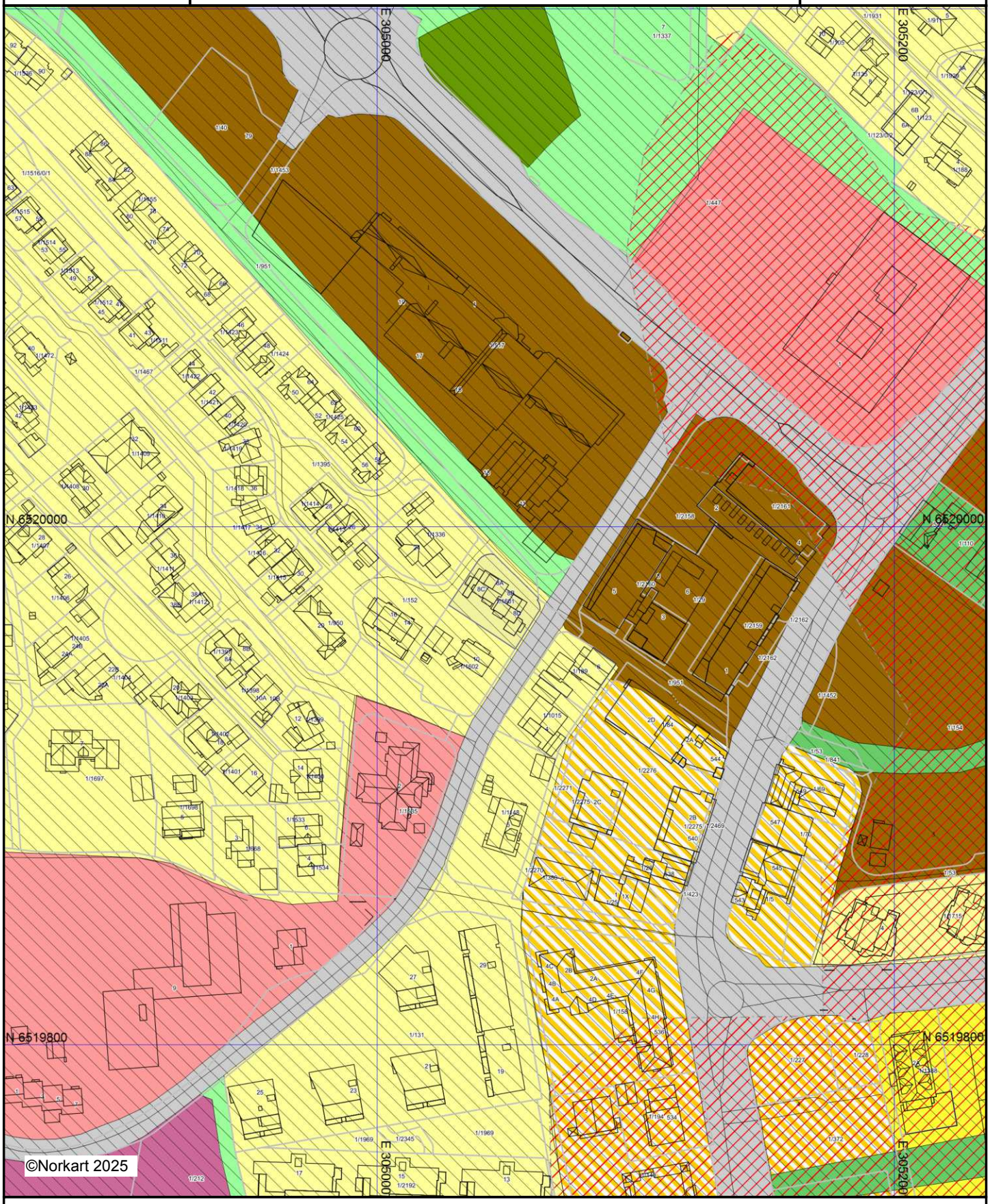
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/1601/0/4
Adresse: Kleppelundvegen 8D
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7

- Bustader - noverande
- Bustader - framtidig
- Sentrumsformål - framtidig
- Kjøpesenter - noverande
- Forretningar - noverande
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Idrettsanlegg - framtidig
- Grav- og urnelund - noverande
- Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast

- Køyreveg - noverande

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

- Turdrag - noverande
- Turdrag - framtidig
- Friområde - framtidig
- Park - noverande
- Park - framtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

- Faresonegrense
- Sikringssonegrense
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovudveg - noverande
- Samleveg - noverande
- Tilkomstveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - noverande
- Turveg/turdrag - noverande
- Abc Påskrift områdenamn

Klepp kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 1/1601/0/4
Adresse: Kleppelundvegen 8D
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

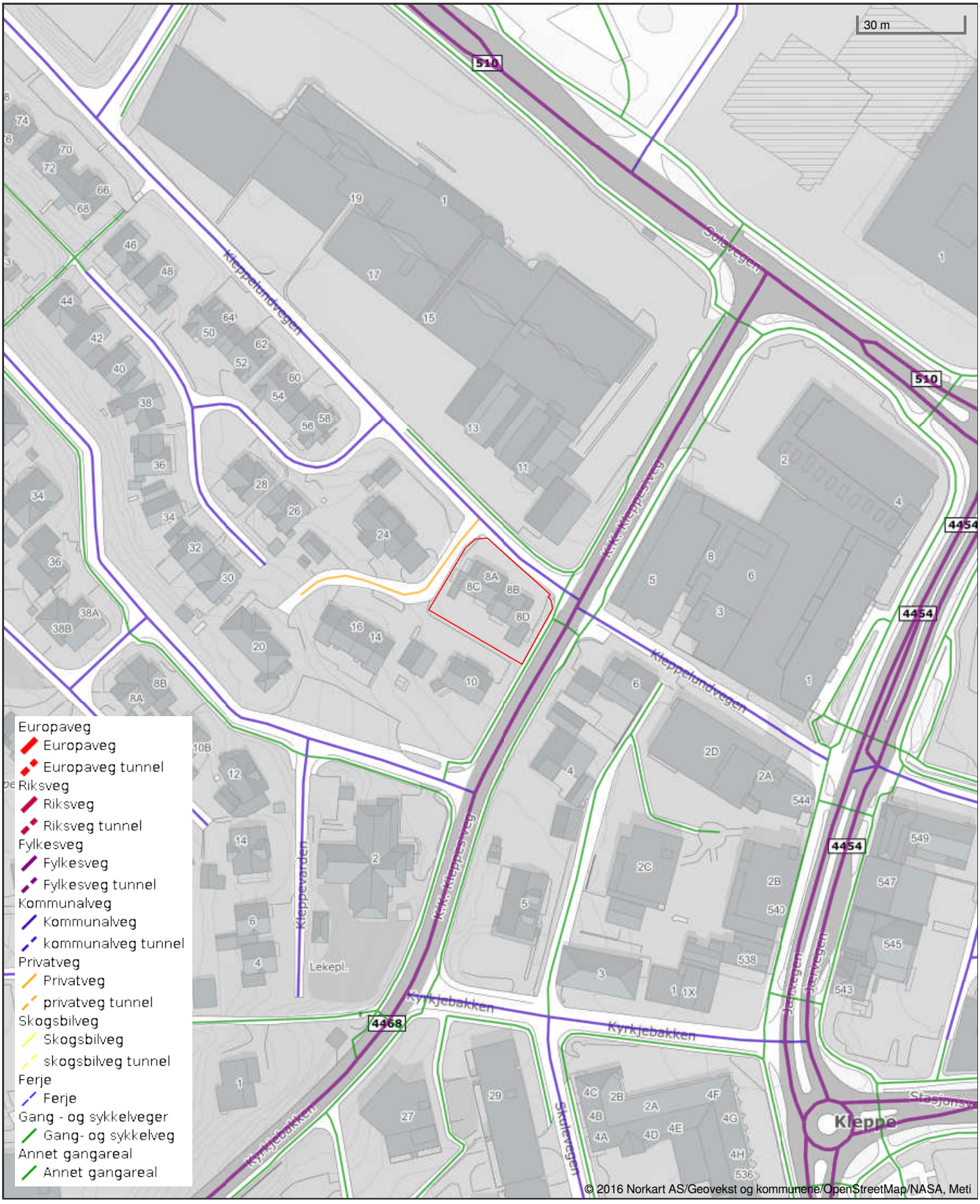


Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 02.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/1601//



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.

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:
Kleppelundvegen 8D, 4350 Kleppe
Gnr. 1, Bnr. 1601, Snr. 4, Klepp kommune.

Oppdragsnummer:
310251021

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.
