DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Høyvegen 60

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

BORG TAKST AS

Leilighet

Høyvegen 60, 4350 KLEPPE

KLEPP kommune

gnr. 1, bnr. 2060, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11795-1099 **Eiendomsverdi ref nr:** MC1461

Foretak: Borg Takst AS **Takstingeniør:** Walther Schoenmaker

BORG TAKST AS NITO

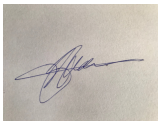
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.
Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.
BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.
Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.
Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.
Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.
Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker
Uavhengig Takstingeniør
ws@borg-takst.no
480 55 432

SENTRALT GODKJENT

MESTER

BORG TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normal stand ut fra alder og byggeår. Enkelte tilstands anmerkninger som gitt er relatert til alder, vedlikehold og konstruksjonsmessige forhold. Nærmere vurderinger fremgår av rapporten, som anbefales lest i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk som er oppført med stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i isolert lett bindingsverk som utvendig er vindtettet og kledd med stående trepaneler.
Etasjeskiller i betong.
Pulttak tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.
Vegger og tak er sparklet og malt.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er fra byggeåret.
Vinylbelegg på gulv og vegg.
Utstyr: wc, dusj, og servant i innredning.
Fall mot sluk er tilfredsstillende.Det finnes 2 sluk i gulvet.
Membran er synlig ført under klemring i sluk.
Mekanisk avtrekk.
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og mørk laminert benkeplate fra byggeår, normale bruksslitasjer.
Det er mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannmåler, stoppekran er montert i fordeler skap for vann i bad/vaskerom.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter plassert under kjøkkenbenk.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Boligen har brannvarslere og håndslukker.
Boligen har balansert ventilasjon.
Anlegget fremstår i normal og fungerende stand.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

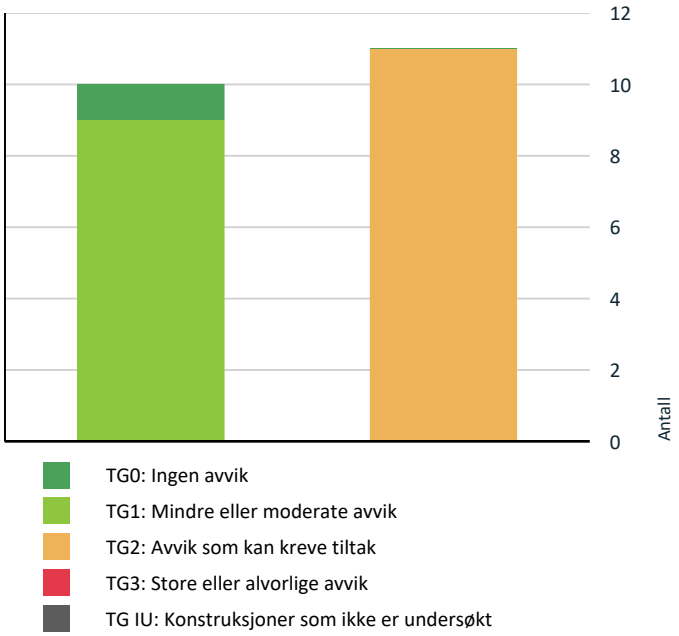
Leilighet

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

Tegninger fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
Leiligheten mangler røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er fra byggeåret (Dudek), generelt normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduene er stedvis utvendig slitt. Det er påvist begynnende nedbryting og fuktpåvirkning i trevirket på utvendig karm vindu i stue. Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

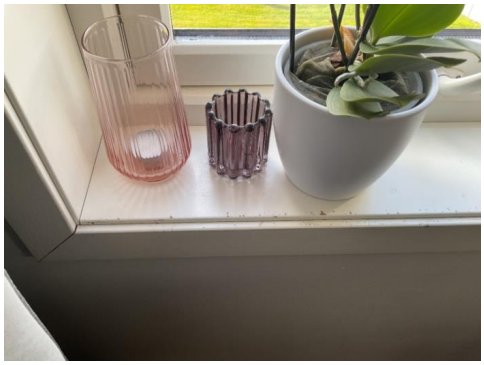
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold.

• Det bør foretas lokal utbedring av skadet treverk og nødvendig vedlikehold av vinduskarmene for å hindre videre nedbryting og fuktskader.

Påregnelig med noe justering og ettersyn av beslag.
Vedlikehold, beslag og hengsler anbefales smøres årlig.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

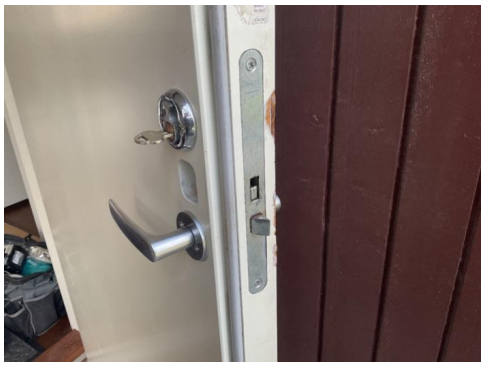




TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør og balkongdør i glass.
Dørene er fra byggeåret, og normal slitasje med noe nedbryting i utvendig treverk må påregnes.
Normal levetid for tredører er 20–40 år.
Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.
Merknad.
Ytterdør- Mindre hakk i dørblad ved dørlås, noe slitasje og topping i bunn overflate ytterdør. Manglende beslag ved lås på innsiden, mindre rust i hengsler observert ved begge ytterdører.
Det må påregnes noe ettersyn av beslag.
Vedlikehold av beslag og hengsler anbefales, disse bør smøres årlig.





Tegn til rust i hengsler til balkong dør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

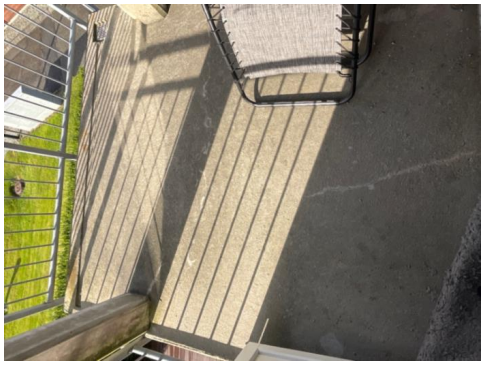
Beskrivelse

Balkong i betong

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mindre riss i betongdekke, skyldes trolig tidligere tørkesprekk som er behandlet. Membran er ikke synlig og kan ikke verifiseres. TG 2 er satt på grunn av usikkerhet knyttet til tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran eller tettesjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrenging og skader i konstruksjonen.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendig bod ved carport.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

• Utvendig bod ved carport er etterisolert i regi av eier for ca. 10 år siden.
Arbeidene er ikke helt ferdigstilt, og det er ikke montert dampsperre/diffusjonsplast på varm side av konstruksjonen der det er synlig. Dette kan medføre økt risiko for fukt- og kondensskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Arbeidet er utført som egeninnsats, og dampsperre på varm side av konstruksjonen mangler. Dette gir økt risiko for fukt- og kondensskader. Ferdigstillelse og nærmere vurdering av fagperson anbefales.

Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av konstruksjonen, herunder etablering av dampsperre der dette mangler.



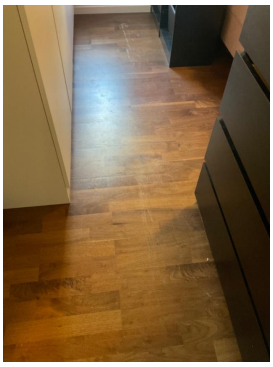
INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.

Vurdering av avvik:
• Påregnelig normalt med noen småhakk, knirk enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Konsekvens/tiltak
• Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.



Slitasjemerker parkett soverom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte overflater på vegger og himling

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Målt høydeforskjell i stue på mellom 10–20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik innenfor en lengde på 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Registrert bruksslitasje og mindre bevegelser/spenninger vurderes hovedsakelig å være av kosmetisk karakter og innenfor hva som kan forventes ut fra alder og konstruksjonstype.
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendig. Lokal utbedring/vedlikehold kan utføres ved behov.

• Mindre ujevnheter i gulv er normalt påregnelig i betonggulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfaregulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger over bakkenivå i 2. etasje, radonmåling anses dermed ikke å være relevant.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Merknad: Det er registrert løs glassplate i garderobedør i entre/gang. Glassplaten har løsnet fra rammeskinnen på venstre side. Utbedring anbefales for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre videre skade.





VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra byggeåret.
Vinylbelegg på gulv og vegg.
Utstyr: wc, dusj, og servant i innredning.
Varmekabler i gulv.
Det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderommet er fra byggeåret.
Vinyl belegg på vegger, malte overflater i himling.

Vurdering av avvik:

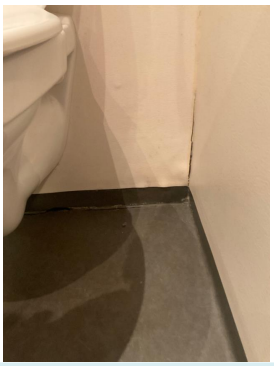
• Sprekk i våtromsbelegg på vegg over infestning av dusjveggen i begge hjørner.

Konsekvens/tiltak

• Sprekk i overgangen belegg på vegg og gulv ved siden av vegghengt toalett.

• Sprekk i belegg på vegg bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til skjulte skader og redusert levetid på baderommet.

Sprekk i belegg over dusjvegger i begge hjørner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fall mot sluk er tilfredsstillende. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp slukrist til oppbrett av tettesjikt ved terskel. Det finnes 2 sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekk i silikonfuge overgang gulv og vegg ved innkasser vegghengt toalett. Mindre luftlommer i overgang gulv/vegg og ved opprett mot terskel i dør.

• Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert vesentlige avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Riss og luftlommer i fugene kan føre til at vann trenger inn bak tettesjiktet, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinyl belegg på gulvet og vegg.
Membran er synlig ført under klemring i sluk.
Det er ellers ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Vurdering av avvik:

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Membranen er eldre enn 15 år og dokumentasjon foreligger ikke. Tettesjiktets funksjon og restlevetid er derfor usikker, og det er økt risiko for fuktskader ved eventuell svikt. Videre oppfølging og påregnelige tiltak må forventes i fremtid.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitasjer.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsug i anlegg.



Lokal misfarging i himling ved armatur i stue. Forholdet vurderes som kosmetisk. Rens anbefales.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

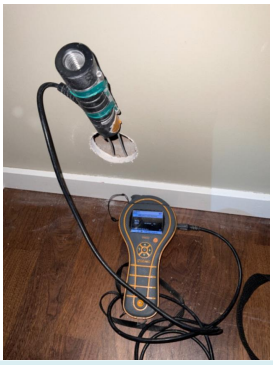
Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Tilstandsrapport



Det ble ikke registrert fukt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk laminert benkeplate fra byggeår, normale bruks- og aldringsslitasjer.
Integrerte hvitevarer.
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.
Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopper.

Vurdering av avvik:

• Bereder er plassert under kjøkkenbenk i rom uten sluk. Det er ikke synlig montert lekkasjedeteksjon/lekkasjestopper. Dette medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje

• Det er registrert mindre oppsvelling i front på kjøkkeninnredning under vask, trolig som følge av tidligere vannsøl. Forholdet vurderes som et mindre kosmetisk avvik.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.





Det er registrert et hakk/skade i induksjonsplaten. Forholdet vurderes som et kosmetisk avvik.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerer ved enkel test.
Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert på bad/vaskerom og har overløp for drenering av eventuelt lekkasjevann til gulv med tettesjikt og sluk.
Merknad: Stoppekran i fordelerskap er ikke merket. Merking anbefales for å sikre enkel identifisering ved behov for avstenging.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Det anbefales regelmessig service og kontroll av anlegget, herunder utskifting av filtre, for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og inneklima. Sist rens av anlegg foretatt i 2026 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget er fra 2010 og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og behov for vedlikehold eller utskiftninger av komponenter.

Konsekvens/tiltak

• Serviceavtale på rens og vedlikehold av ventilasjonsanlegget, samt jevnlig utskiftning av filter, anbefales for å sikre fortsatt god funksjon og inneklima.

Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert luftkvalitet, dårligere inneklima og økt risiko for tekniske feil eller driftsstans på anlegget.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Elektrisk, varme fra panelovn og varme i gulv på bad/vaskerom.
For elektriske varmekabler i gulv regnes ofte en forventet levetid på ca. 20–30 år

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert under kjøkkenbenk montert i rom uten sluk.
Begrenset tilkomst for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

• I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret med automatsikringer. Samsvarserklæring ble fremlagt. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennomført en el kontroll datert 12.01.2010 av NRE uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette er ikke vurdert av bygningssakkyndig. Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.

Tilstandsrapport



Strømmåler er skiftet i 2016 og installert av Klepp Energi.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat, du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.
Røykvarsler var tatt ned på befaringsdagen, men skal monteres før salg ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Leiligheten mangler røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Leiligheten mangler røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

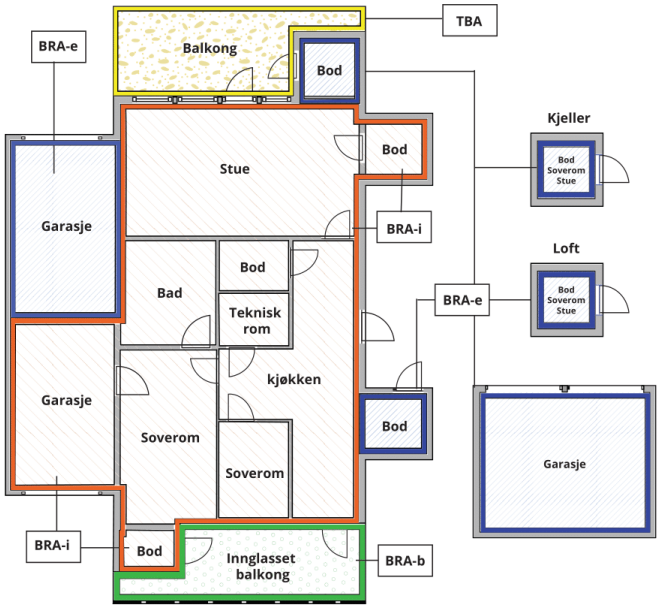
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55	5		60	5
SUM	**55**	**5**			**5**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.
Utvendig bod ved carport i 1 etasje inngår BRA-e.
Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.
Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fremvist.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rens av ventilasjonsanlegg 2026, dokumentasjon er ikke fremvist.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det er ikke opplyst om evt. avvik.

Borg Takst AS
Vardheivegen 11
4340 BRYNE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Oddvar Fjermestad Undheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	2060		30	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høyvegen 60

Hjemmelshaver
Undheim Oddvar Fjermestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i boligblokk i et etablert boligområde i Kleppestemmen, ved sentrum av Kleppe.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt.
Ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Fast biloppstillingsplass i carport med integrert bod i felles rekke medfølger leiligheten.
Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, anses at kostnadene med utvendig vedlikeholdet i stor grad vill tilfalle borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger, leilighet og parkeringsanlegg m/bod.	18.08.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	18.08.2026	Ferdigattest datert 15.02.2011.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	20.08.2026	
3	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i henhold til

Forutsetninger

forskrift om tilstandsrapporter ved salg av bolig, på oppdrag fra selger/megler.
Tilstandsvurderingen omfatter den aktuelle leiligheten (seksjonen) med tilhørende tilgjengelige arealer. Fellesarealer, utomhusanlegg og øvrige deler av sameiets bygningsmasse er ikke vurdert, med mindre annet fremgår av rapporten. Boder, garasjeplasser og øvrige tilleggsdeler er kun gitt en enkel beskrivelse.
Det er ikke foretatt vurdering av bygningsdeler som normalt inngår ved undersøkelse av en frittstående bolig, herunder takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, fundamenter, kjeller og loft, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.
Det er ikke foretatt radonmålinger, geotekniske undersøkelser eller kontroll av lyd- og brannskiller mellom boenhetene.
Offentlige godkjenninger, pålegg og myndighetskrav er ikke kontrollert med mindre annet er angitt.
Eventuelle opplysninger om vedlikehold, oppgraderinger og påkostninger

Eiendomsmegler Norge,
Sandnes

Gjensidige

Egenerklæring

Høyvegen 60, 4350 KLEPPE

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høyvegen 60	Høyvegen 60	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

10år

Informasjon om selger

Selger

Undheim, Oddvar Fjermestad

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Oddvar Fjermestad Undheim	**2026-08-17**

Identification

Oddvar Fjermestad Undheim

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Viden Forvaltning AS

Frida Hansens vei 5
4016 Stavanger

Vår ref: 34260087
Sandnes, 21.08.2026

VEDR. MEGLEROPPLYSNINGER PÅ EIENDOMMEN HØYVEGEN 60 - GNR. 1, BNR. 2060, SNR. 30 I KLEPP KOMMUNE

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato/Org.nr.**
Oddvar Fjermestad Undheim	Høyvegen 60, 4350 Kleppe	30.01.1990

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens §. 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

SAMEIET OG FELLESUTGIFTER			
NAVN PÅ SAMEIET OG EVT. REGNSKAPSFØRER	ORGANISASJONSNR.		
Fellesutgifter pr. [ ] mnd [ ] kvartal [ ] halvår:	KR.	FORFALLER	
FELLESUTGIFTER INKLUDERER			
Skyldige felleskostnader eller øvrige restanser til sameiet:	KR.		
Forventede endringer i fellesutgiftene?		JA	NEI
HVIS JA, ANTATT ENDRING			
Evt. restanser overføres til:	KONTONUMMER		

FELLESGJELD OG FORMUE			
Fellesgjeld?		JA	NEI
HVIS JA, ANDEL FELLESGJELD KR.	TOTAL FELLESGJELD KR.	ANDEL FORMUE KR.	
LÅNEVILKÅR FELLESGJELD (LØPETID, RENTESATS, AVDRAGSFRIHET OG EVT. ØKNING I FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRIHET)			

DIVERSE		
Sikringsfond?	JA	NEI
Forkjøpsrett?	JA	NEI
Styregodkjenning iht. vedtekter kreves?	JA	NEI
HVIS JA, AVKLARINGSINFORMASJON		

KONTAKTOPPLYSNINGER STYREFORMANN			
FORSIKRINGSSELSKAP	POLISENR.		
Evtuelle påbud/pålegg?		JA	NEI
HVIS JA, SPESIFISER			
Er dyrehold tillatt?		JA	NEI
DERES EIERSKIFTEGEBYR KR.	KONTONUMMER		
DERES FORKJØPSRETTGEBYR KR.	KONTONUMMER		
EVENTUELLE ANDRE OPPLYSNINGER SOM ER VIKTIGE FOR NY EIER			

For Viden Forvaltning AS

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Vedtekter, husordensregler og sameiekontrakt

Vennligst oversend ønsket informasjon til vårt kontor så snart som mulig, gjerne på e-post leonard.weinert@emnorge.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Eiendomsmegler Norge

Leonard Weinert
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 401 79 047
E-post: leonard.weinert@emnorge.no

Viden forvaltning
Tlf: 51881100, post@viden.no,
Frida Hansens vei 5,
4016 Norway

Generert 21.08.26

Boligopplysninger

Enhet	30	**Bolignr**	
Boligselskap	SAMEIET HØYVEGEN 2-78	**Etasje**	1.etg
Adresse	Høyvegen 60, 4350 KLEPPE	**Oppr.ant.rom**	0
Areal	55	**Bygningstype**	
Eier(e)	Oddvar Fjermestad Undheim		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01
Felleskostnader	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600
TV/Internett - Altibox	99	99	99	99	99	99
Total	1 699	1 699	1 699	1 699	1 699	1 699

Andel fellesgjeld for Enhet

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 6,39% Annuitetslån, Info pr 30.06.26	4	472 879	10 611	29.12.25 - 28.09.29

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 6,39% Annuitetslån, Info pr 30.06.26	4	472 879	29.12.25 - 28.09.29

Selskap og eiendom

Selskap	SAMEIET HØYVEGEN 2-78 (orgnr. 997129520)
Antall enheter	39
Styrets e-post	styret@hoyvegen2-78.no
Styreleder	Jonatan Tungland Andersson (Tlf: 41373392)
Forsikring	IF Skadeforsikring (Polise SP562545)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	1/2060
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding

Gjeld	kr	**Andre inntekter**	kr
Formue	kr	**Utgifter**	kr

Merknader

Ordensregler for Sameiet Høyvegen 2-78

1. Formålet med ordensreglene

Ordensreglene er vedtatt på sameiemøte den 01.06.2026. Reglene kan kun endres på et nytt sameiemøte.

Sameiet har til formål å være et bomiljø som er preget av åpenhet og respekt for hverandre ved hensynsfull adferd ovenfor naboer og fellesskapets eiendeler. Lojal oppfølging av ordensreglene er ditt helt vesentlige bidrag til et godt bomiljø.

Styret kan gi pålegg til den enkelte sameier om å følge opp eller utbedre forhold som er i strid med ordensreglene.

For enkelhet brukes i disse ordensreglene begrepet beboer. Begrepet inkluderer både sameier, den/de som bor i boenheten og de som gis adgang til boenheten/fellesarealer (f.eks besøkende).

2. Generelt

Sameiets ordensregler er veiledende i "god naboskikk" og inneholder regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skade/utgifter eller til sjenanse for øvrige beboere.

Av sameiets vedtekter fremgår det at enhver beboer plikter å overholde bestemmelsene som følger av ordensreglene fastsatt av sameiet. Hver beboer har ansvar for å påse at den/de som bebor denne seksjonen, og de som av beboer gis adgang til boenheten og/eller fellesarealer, er informert om og overholder ordensreglene.

Eventuelle brudd på ordensreglene forutsetter i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem tas forhold opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser fra beboere blir behandlet. Dersom beboer ikke følger opp gitt pålegg anses det som et brudd på vedtektene, og paragraf 13-2 i disse kan da tre i kraft.

3. Ro og orden

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boenheten, samt på fellesområder. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0800 på hverdager. I helgene og på offentlige høydager skal det være ro mellom kl. 2400 og 0800.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er minst mulig sjenanse for naboene.

Dersom du skal pusse opp, holde fest eller utføre lignende støyende aktiviteter, skal naboer informeres i forkant.

Musikk, radio, TV og lignende skal innstilles slik at det ikke sjenerer naboer.

4. Utvendig bruk

Vi ønsker å beholde et arkitektonisk helhetlig uttrykk og ivareta beboernes sikkerhet. Styret må derfor godkjenne alle forandringer som påvirket byggets utseende, som f.eks. maling, skilt, banner, antenner, gulvbekledning og lignende.

Grilling er tillatt så fremt det skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling.

Klesvask skal ikke være til sjenanse for naboer.

Hver boenhet plikter å holde sin enhet ryddig og velstelt til enhver tid.

5. Avfallshåndtering

For å unngå problemer med skadedyr skal avfall kun legges i tiltenkte dunker. Avfall skal kildesorteres og legges i avfallsdeponiene i bod for avfall, dette ihht. regler gitt av kommunen.

Det er ikke tillatt å legge søppel ved avfallsdeponier. Søppel av større volum eller søppel som ikke kan karakteriseres som forbrukssøppel skal den enkelte selv kjøre til godkjent mottaksplass (f.eks søppel i forbindelse med flytting, elektroniske artikler, møbler, interiørartikler osv).

Påse at kastet søppel/papir ikke forhindrer at lokk på avfallsdeponier lukkes helt da dette vil føre til at deponiene ikke blir tømt.

6. Gangveier, lekeplasser og grøntareal

Beboere skal bidra til et presentabelt boområde ved å holde det ryddig og ikke forsøplet.

Rømningsveier skal ikke blokkeres.

Sigarettsneiper og snus osv. skal ikke kastes på sameiets uteareal.

Beboere oppfordres til å delta på snømåking for hele sameiet, og hjelpe dem som har vanskeligheter for denne type arbeid.

Sameiet gjennomfører i regi av styret to felles dugnadsaktiviteter i året hvorpå hver boenhet er oppfordret til å delta.

7. Innvendige fellesareal

For å få best mulig inneklima er det viktig med god rengjøring. Videre er det viktig i størst mulig grad å redusere brannfare. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i felles trappeoppganger, rom/boder, parkeringsanlegg eller sluser som ikke naturlig hører til området.

Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller annen form for utsmykning på fellesarealer. Aktiviteter som fører til skade eller tilgrising av fellesarealer er ikke tillatt.

Beboere skal holde egne boder rene. Det er strengt forbudt å lagre selvantennelige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene eller i eiendommene for øvrig.

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesarealer eller i nærheten av ventilasjonsinnsug. Heisanlegg skal vedlikeholdes ihht. gjeldende regler for heisanlegg. Utgiftene som omfatter heisanlegg dekkes av boenhetene i den relevante blokken.

8. Husdyr

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Gressplener er bruksplener og ikke toalett for husdyr. Hundeeiere og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke bruker sandkasser, blomsterbed eller lignende til toalett. Lekeplasser skal skjermes spesielt med hensyn til hygiene og barnas miljø. Hvis uhellet først er ute så skal plastpose benyttes. Styret har anledning til å nekte beboer retten til å holde husdyr hvis det/de er til alvorlig sjenanse.

Beboere anmodes om ikke å legge ut mat til fugler da dette tiltrekker skadedyr.

Oppdages skadedyr i boenheter eller i fellesareal må beboer straks iverksette tiltak for å begrense omfang og hindre spredning av f.eks rotter, mus og kakkelakker. Styret skal informeres omgående.

9. Sikkerhet

Utgangsdører anbefales ikke å stå åpne uten tilsyn.

Det er ikke tillatt å flytte, fjerne eller demontere branndetektorer i egen boenhet eller fellesareal. Hvis dette ikke overholdes, medfører dette erstatningsansvar.

10. Parkering

Sameiets boenheter har egen tildelt parkeringsplass. De øvrige parkeringsplassene er for besøkende og skal ikke nyttes av beboere for parkering av bil nr. 2, firmabil, tilhengere,

campingvogn, uregistrerte kjøretøy, og lignende. Overtredelse vil kunne føre til borttauing på eiers regning.

Det er ikke tillatt å parkere på ikke oppmerket område.

11. Vedlikehold og skade på sameiets eiendom

All vedlikehold av sameiets eiendom dekkes av sameiets beboere så frem ikke noe annet er bestemt.

Når skade på sameiets eiendom eller eiendel kan føres tilbake til en bestemt person, voksen eller barn, vil vedkommende/foresatt bli stilt ansvarlig for skaden.

12. Henvendelse til styret

All henvendelse til styret skal skje skriftlig. Enten gjennom sameiet sin elektroniske portal, e-mail til en av styrets medlemmer eller brev.

Sameiet Høyvegen 2-78



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Høyvegen 2-78.

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

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

Mandag 01.06.2026, kl. 17:00

Ute på fellesområdet (Garasjen hvis dårlig vær)

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Nye ordensregler

6 Kameraovervåking av heis i høyblokk

7 Valg

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

Styret
Sameiet Høyvegen 2-78

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forretningsfører:
Det ble besluttet at vi bytter forretningsfører fra Bate til Viden i august. Dette grunnet noe lavere kostnader samt at Viden gir økt fleksibilitet mtp. ulike tjenester og avtaler. Styret fikk et generelt godt inntrykk av Viden ved møte og andre sameier i området har gjort samme bytte.

Vedlikehold ventilasjon:
Bate har endret sin tolkning av lovverket angående vedlikeholdsansvar for ventilasjonsanlegg og uttaler nå at sameiet har ansvar for dette. Styret vil forholde seg til ny tolkningsuttale fra Bate.

Etter at forretningsfører er byttet til Viden vil styret undersøke om det vil være gunstig med felles serviceavtale.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 60 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Nye ordensregler

Ordensreglene inneholder kontaktinformasjon til styret som er utdatert. Dette er heller ikke nødvendig med digital plattform. Dette er derfor tatt ut.

Det er gjort mindre rettinger og endringer av skrivefeil, formuleringer og oppsett.

Tidligere regel om at det ikke er tillatt med radio/musikk utendørs er foreslått fjernet. Dette vil da gå under generelle regler som stilletid og at musikk o.l. ikke skal være til sjenanse for naboer.

Det er foreslått ny regel om at naboer skal informeres om det planlegges fest, støyende arbeider o.l.

De som ønsker at nye ordensregler godkjennes stemmer FOR forslag til vedtak. De som ikke ønsker dette stemmer MOT forslaget.

Forslag til vedtak: Vedlagte ordensregler godkjennes og erstatter tidligere ordensregler fra 2014.

6. Kameraovervåking av heis i høyblokk

Det har vært vedvarende utfordringer med tilgrisning/herværk av heis i høyblokk. Et mulig tiltak er kameraovervåking inne i heis. Dette må settes opp av elektriker, Schindler kan bistå med oppkobling av strømuttak fra heisen.

Pris er ikke undersøkt enda, men det vil trolig koste litt.

Pga. personvern er det nødvendig med 2/3 flertall for endelig godkjenning. Styret vil måtte utarbeide rutiner for datahåndtering ihht. gjeldende personvernslovgivning.

De som ønsker at styret undersøker går videre med arbeid for å innhente pris for kameraovervåking stemmer FOR forslag til vedtak. De som ikke ønsker dette stemmer MOT forslaget.

Forslag til vedtak: Styret tar kontakt med elektriker for befaring og pris på kameraovervåkning.

Det avholdes ekstraordinært digitalt møte for å godkjenne tiltaket etter pris er innhentet.

Kameraovervåking vil bekostes av budsjett til høyblokk. Det vil undersøkes om låneopptak er nødvendig for finansiering.

Styrets innstilling: (Ved eventuelt vedtak oppdateres vedtektene med informasjon om kameraovervåkning på årsmøtet 2027)

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

Einar Hetland ønsker ikke å fortsette som styreleder. Vi trenger derfor ny styreleder.

Forslag til vedtak: Jonatan Tungland Andersson velges som styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlem for to år

Irene Knutsen sitt verv går ut. Hun stiller til gjenvalg for to nye år.
Tore Ueland har ett år igjen av sitt verv.

Forslag til vedtak: Irene Knutsen velges som styremedlem for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vi trenger to varemedlemmer til styret. En person har meldt seg som interessert.

Forslag til vedtak: Christian Fjermestad og _____
velges som varamedlem i ett år.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 035 696	994 764	1 175 077
Tillegg felleskostnader		40 044	64 544	40 044
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		46 332	38 610	46 332
Lading el-bil		10 488	7 206	10 000
Sum Inntekter		**1 132 560**	**1 105 124**	**1 271 453**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	68 460	68 460	68 459
Forretningsførerhonorar		86 269	82 008	90 324
Tilleggstjenester forretningsfører		10 913	975	8 980
Revisjonshonorar	2	10 125	9 579	12 500
Drift og vedlikehold	3	207 792	235 663	325 700
TV og/eller internett		46 332	46 332	46 332
Forsikringer		162 077	142 799	202 596
Kommunale avgifter		146 690	115 866	157 433
Energi/strøm		46 542	42 912	45 000
Administrasjonskostnader		8 105	11 916	17 834
Sum kostnader		**793 305**	**756 511**	**975 158**
Driftsresultat		**339 256**	**348 614**	**296 295**
Finansielle poster				
Renteinntekter		24 257	15 890	20 000
Rentekostnader		20 185	23 024	35 000
Netto finanskostnader		**-4 071**	**7 134**	**15 000**
Resultat	4	**343 327**	**341 479**	**281 295**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 409	7 016
Forskuddsbetalte kostnader		101 306	81 039
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 222 847	578 592
Sum omløpsmidler		**1 332 562**	**666 647**
SUM EIENDELER		**1 332 562**	**666 647**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		648 586	305 259
Sum egenkapital	**5**	**648 586**	**305 259**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	550 000	247 725
Sum langsiktig gjeld		**550 000**	**247 725**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 699	1 670
Leverandørgjeld		119 810	97 072
Påløpne renter		867	195
Annen kortsiktig gjeld		11 600	14 725
Sum kortsiktig gjeld		**133 976**	**113 662**
Sum gjeld		**683 976**	**361 387**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 332 562**	**666 647**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Einar Hetland	Irene Knutsen	Tore Ueland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum personalkostnader	**68 460**	**68 460**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	60 115	82 230
6630 Vedlikehold uteområde	84 066	91 415
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 657	1 319
6730 Teknisk rådgivning	0	6 706
6780 Drifts- og serviceavtaler	60 746	53 993
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 208	0
Sum	**207 792**	**235 663**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**343 327**	**341 479**
Opptak av lån	550 000	0
Avdrag på lån	-247 725	-111 222
Endring arbeidskapital	**645 602**	**230 258**
Omløpsmidler	**1 332 562**	**666 647**
Kortsiktig gjeld	**133 976**	**113 662**
Arbeidskapital	**1 198 586**	**552 985**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	-354 635	178 663	-533 298
Sameiekapital, andre	1 003 221	164 664	838 557
Sum Egenkapital	**648 586**	**343 327**	**305 259**

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Dnb Bank ASA**	**Dnb Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold	Vedlikehold
Lånenummer:	**15161503115**	**16365190651**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2022
Rentesats:	6.39 %	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2029	23.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	550 000	568 453
Lånesaldo 01.01:	0	247 725
Avdrag i perioden:	0	247 725
Opptak i perioden:	550 000	0
Lånesaldo 31.12:	**550 000**	**0**

Lånet er fordelt på seksjonene i Høyblokk etter sameiebrøken.

Avdelingsregnskap

	Høyblokk	Lavblokk og rekkehus	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	580 836	454 860	1 035 696
Tillegg felleskostnader	40 044	0	40 044
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	23 760	22 572	46 332
Lading el-bil	10 488	0	10 488
Sum Inntekter	**655 128**	**477 432**	**1 132 560**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	32 067	36 393	68 460
Forretningsførerhonorar	40 408	45 861	86 269
Tilleggstjenester forretningsfører	9 883	1 030	10 913
Revisjonshonorar	4 743	5 382	10 125
Drift og vedlikehold	161 816	45 976	207 792
TV og/eller internett	23 760	22 572	46 332
Forsikringer	75 917	86 160	162 077
Kommunale avgifter	68 710	77 980	146 690
Energi/strøm	46 542	0	46 542
Administrasjonskostnader	3 796	4 309	8 105
Sum kostnader	**467 641**	**325 663**	**793 305**
Driftsresultat	**187 487**	**151 769**	**339 256**
Finansielle poster			
Renteinntekter	11 362	12 895	24 257
Rentekostnader	20 185	0	20 185
Netto finanskostnader	**8 824**	**-12 895**	**-4 071**
Resultat	**178 663**	**164 664**	**343 327**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Høyvegen 2-78.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Høyvegen 2-78

Styreleder	Einar Hetland (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Irene Knutsen (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Tore Ueland (sign.)	03.05.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Høyvegen 2-78

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Høyvegen 2-78 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

R R

P ve e av KPMG S
Ser e er ba d. _ba d
P . . .
UTC

QES

bankID

X X 1X V LVL X e e ku e t kke

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Sameiet Høyvegen 2-78

Sameiet Høyvegen 2-78 ligger i Klepp kommune og består av 39 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 997129520.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Einar Hetland
Styremedlem, Irene Knutsen
Styremedlem, Tore Ueland
Varamedlem, Christian Fjermestad
Varamedlem, Hanne Larsen Grude

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 8 styremøter og behandlet 9 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Forretningsfører:

Det ble besluttet at vi bytter forretningsfører fra Bate til Viden i august. Dette grunnet noe lavere kostnader samt at Viden gir økt fleksibilitet mtp. ulike tjenester og avtaler. Styret fikk et generelt godt inntrykk av Viden ved møte og andre sameier i området har gjort samme bytte.

Dugnad:

Det ble utført dugnad i mai med godt oppmøte. Det ble gjort vedlikehold/rydding av uteområder, søppelboder og garasjeport.

Belysning carporter:

Grunnet henvendelser om lite belysning i carporter ble det besluttet å sette opp belysning med skumringssensor på carporter. Dette ser ut til å fungere godt.

Ventilasjon:

Bate har informert om at de har endret tolkningen av lovverket. De uttaler at sameiet er ansvarlig for vedlikehold av ventilasjonsanlegg i hver boenhet. Styret vil følge dette opp med ny forretningsfører og vurdere behov for fellesavtaler samt ta høyde for dette i nytt budsjett.

Heis:

Det er problemer med tilgrising/herværk av heis. Det er sendt ut melding på e-post og som brev til seksjonseiere i høyblokk, uten at dette ser ut til å ha hjulpet. Styret vurderer derfor kameraovervåking som mulig tiltak.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte

boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Heis:

Vurdere kameraovervåking som tiltak mot tilgrising/herværk av heis. Dette må godkjennes med 2/3 flertall av sameiet.

Rekkehus:

Følge opp problem med mus i vegger/konstruksjon. Vurdere slitasje på dører/vinduer og behov for tiltak.

HMS-arbeid:

Ta kontroll av lekeutstyr på fellesområder

Forsikringsavtale

Sameiet Høyvegen 2-78 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562545.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2026

Ordensregler for Sameiet Høyvegen 2-78

1. Formålet med ordensreglene

Ordensreglene er vedtatt på sameiemøte den 01.06.2026. Reglene kan kun endres på et nytt sameiemøte.

Sameiet har til formål å være et bomiljø som er preget av åpenhet og respekt for hverandre ved hensynsfull adferd ovenfor naboer og fellesskapets eiendeler. Lojal oppfølging av ordensreglene er ditt helt vesentlige bidrag til et godt bomiljø.

Styret kan gi pålegg til den enkelte sameier om å følge opp eller utbedre forhold som er i strid med ordensreglene.

For enkelhet brukes i disse ordensreglene begrepet beboer. Begrepet inkluderer både sameier, den/de som bor i boenheten og de som gis adgang til boenheten/fellesarealer (f.eks besøkende).

2. Generelt

Sameiets ordensregler er veiledende i “god naboskikk” og inneholder regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skade/utgifter eller til sjenanse for øvrige beboere.

Av sameiets vedtekter fremgår det at enhver beboer plikter å overholde bestemmelsene som følger av ordensreglene fastsatt av sameiet. Hver beboer har ansvar for å påse at den/de som bebor denne seksjonen, og de som av beboer gis adgang til boenheten og/eller fellesarealer, er informert om og overholder ordensreglene.

Eventuelle brudd på ordensreglene forutsetter i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem tas forhold opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser fra beboere blir behandlet. Dersom beboer ikke følger opp gitt pålegg anses det som et brudd på vedtektene, og paragraf 13-2 i disse kan da tre i kraft.

3. Ro og orden

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boenheten, samt på fellesområder. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0800 på hverdager. I helgene og på offentlige høydager skal det være ro mellom kl. 2400 og 0800.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er minst mulig sjenanse for naboene.

Dersom du skal pusse opp, holde fest eller utføre lignende støyende aktiviteter, skal naboer informeres i forkant.

Musikk, radio, TV og lignende skal innstilles slik at det ikke sjenerer naboer.

4. Utvendig bruk

Vi ønsker å beholde et arkitektonisk helhetlig uttrykk og ivareta beboernes sikkerhet. Styret må derfor godkjenne alle forandringer som påvirket byggets utseende, som f.eks. maling, skilt, banner, antenner, gulvbekledning og lignende.

Grilling er tillatt så fremt det skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling.

Klesvask skal ikke være til sjenanse for naboer.

Hver boenhet plikter å holde sin enhet ryddig og velstelt til enhver tid.

5. Avfallshåndtering

For å unngå problemer med skadedyr skal avfall kun legges i tiltenkte dunker. Avfall skal kildesorteres og legges i avfallsdeponiene i bod for avfall, dette ihht. regler gitt av kommunen.

Det er ikke tillatt å legge søppel ved avfallsdeponier. Søppel av større volum eller søppel som ikke kan karakteriseres som forbrukssøppel skal den enkelte selv kjøre til godkjent mottaksplass (f.eks søppel i forbindelse med flytting, elektroniske artikler, møbler, interiørartikler osv).

Påse at kastet søppel/papir ikke forhindrer at lokk på avfallsdeponier lukkes helt da dette vil føre til at deponiene ikke blir tømt.

6. Gangveier, lekeplasser og grøntareal

Beboere skal bidra til et presentabelt boområde ved å holde det ryddig og ikke forsøplet.

Rømningsveier skal ikke blokkeres.

Sigarettsneiper og snus osv. skal ikke kastes på sameiets uteareal.

Beboere oppfordres til å delta på snømåking for hele sameiet, og hjelpe dem som har vanskeligheter for denne type arbeid.

Sameiet gjennomfører i regi av styret to felles dugnadsaktiviteter i året hvorpå hver boenhet er oppfordret til å delta.

7. Innvendige fellesareal

For å få best mulig inneklima er det viktig med god rengjøring. Videre er det viktig i størst mulig grad å redusere brannfare. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i felles trappeoppganger, rom/boder, parkeringsanlegg eller sluser som ikke naturlig hører til området.

Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller annen form for utsmykning på fellesarealer. Aktiviteter som fører til skade eller tilgrising av fellesarealer er ikke tillatt.

Beboere skal holde egne boder rene. Det er strengt forbudt å lagre selvantennelige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene eller i eiendommene for øvrig.

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesarealer eller i nærheten av ventilasjonsinnsug. Heisanlegg skal vedlikeholdes ihht. gjeldende regler for heisanlegg. Utgiftene som omfatter heisanlegg dekkes av boenhetene i den relevante blokken.

8. Husdyr

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Gressplener er bruksplener og ikke toalett for husdyr. Hundeeiere og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke bruker sandkasser, blomsterbed eller lignende til toalett. Lekeplasser skal skjermes spesielt med hensyn til hygiene og barnas miljø. Hvis uhellet først er ute så skal plastpose benyttes. Styret har anledning til å nekte beboer retten til å holde husdyr hvis det/de er til alvorlig sjenanse.

Beboere anmodes om ikke å legge ut mat til fugler da dette tiltrekker skadedyr.

Oppdages skadedyr i boenheter eller i fellesareal må beboer straks iverksette tiltak for å begrense omfang og hindre spredning av f.eks rotter, mus og kakkelakker. Styret skal informeres omgående.

9. Sikkerhet

Utgangsdører anbefales ikke å stå åpne uten tilsyn.

Det er ikke tillatt å flytte, fjerne eller demontere branndetektorer i egen boenhet eller fellesareal. Hvis dette ikke overholdes, medfører dette erstatningsansvar.

10. Parkering

Sameiets boenheter har egen tildelt parkeringsplass. De øvrige parkeringsplassene er for besøkende og skal ikke nyttes av beboere for parkering av bil nr. 2, firmabil, tilhengere,

campingvogn, uregistrerte kjøretøy, og lignende. Overtredelse vil kunne føre til borttauing på eiers regning.

Det er ikke tillatt å parkere på ikke oppmerket område.

11. Vedlikehold og skade på sameiets eiendom

All vedlikehold av sameiets eiendom dekkes av sameiets beboere så frem ikke noe annet er bestemt.

Når skade på sameiets eiendom eller eiendel kan føres tilbake til en bestemt person, voksen eller barn, vil vedkommende/foresatt bli stilt ansvarlig for skaden.

12. Henvendelse til styret

All henvendelse til styret skal skje skriftlig. Enten gjennom sameiet sin elektroniske portal, e-mail til en av styrets medlemmer eller brev.

FULLMAKT

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

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

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Høyvegen 2-78 tirsdag 10.06.2025 kl. 17:00 - Ute i fellesområdet (garasjen om dårlig vær).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stian Hovland

Vedtak:

Stian Hovland ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Eva Helene Løberg

Vedtak:

__Eva Helene Løberg_____ ble valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Eva Helene Løberg

Vedtak:

Eva Helene Løberg ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Vedtak:

8 seksjonseiere & vaktmester Einar Hetland stilte til møte.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Markiser

Søknad om å få montert markiser til leilighetene

Vedtak:

For å opprettholde fasade skal seksjonseiere bli enige på årsmøtet om hvilken type markise vi skal bruke og hvilken farge markisene skal ha.

Arbeid skal ikke utføres selv, men være utført av en godkjent montør.

Det foreligger et tilbud fra Fasadeprodukter om en sameieavtele med gode betingelser.

Styret jobber videre med dette og henter inn evt. andre tilbud fra flere aktører.

Saken tas så videre med seksjonseiere.

3. valg

3.1 Valg av leder for 1 år

Einar Hetland & Stian Hovland stilte til valg.

Vedtak:
Einar Hetland ble valgt til styremedlem.

3.2 Valg av et styremedlem for 2 år

Tore Ueland stilte til valg

Vedtak:
Tore Ueland ble valgt inn som styremedlem

Klepp 10.06.2025

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Høyvegen 2-78

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stian Hovland (sign.)	19.06.2025
Sekretær	Eva Helene Løberg (sign.)	21.06.2025
Protokollvitne	Eva Helene Løberg (sign.)	21.06.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Høyvegen 2-78 mandag 01.06.2026 kl. 17:00 Ute på fellesområdet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og til sekretær.

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

Vedtak:
Vigdis Bruheim Andersen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 6 seksjonseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 7 stemmeberettigede. I tillegg møtte styreleder Einar Hetland, og Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 60 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Nye ordensregler

Vedtak:
Nye ordensregler ble enstemmig vedtatt. Disse erstatter tidligere ordensregler fra 2014.

6. Kameraovervåking av heis i høyblokk

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at styret tar kontakt med elektriker for befaring og pris på kameraovervåkning. Det avholdes ekstraordinært digitalt møte for å godkjenne tiltaket etter pris er innhentet.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Jonatan Tungland Andersson ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Irene Knutsen ble valgt til styremedlem for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Christian Fjermestad og Camilla Ø. Meland ble valgt til varamedlemmer for ett år.

7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Jonatan Tungland Andersson, valgt i 2026 for to år
Styremedlem: Tore Ueland, valgt i 2025 for to år
Styremedlem: Irene Knutsen, valgt i 2026 for to år
Varamedlem: Christian Fjermestad, valgt i 2026 for ett år
Varamedlem: Camilla Ø. Meland, valgt i 2026 for ett år

Tatt til orientering.

Kleppe, 01.06.2026.

Protokoll for Sameiet Høyvegen 2-78

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Agnethe Kvinnsland (sign.)	03.06.2026
Protokollvitne	Vigdis Bruheim Andersen (sign.)	02.06.2026

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HØYVEGEN 2-78

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn 3
1-1 Navn og opprettelse 3
1-2 Hva sameiet omfatter 3
2 Rettslig råderett 3
2-1 Rettslig råderett 3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 3
3-1 Rett til bruk 3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 4
3-3 Ordensregler 4
4 Parkering 4
4-1 Sameiets parkeringsplasser 4
4-2 Rettslig disposisjonsrett 4
4-3 Vedlikehold 4
4-4 Ladepunkt for el-bil o.l. 4
4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 4
5 Vedlikehold 5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 5
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6
6-1 Felleskostnader 6
6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 6
6-3 Heftelsesform 6
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold 6
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 6
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 7
8 Styret og dets vedtak 7
8-1 Styret - sammensetning 7
8-2 Styrets oppgaver 7
8-3 Representasjon og fullmakt 7
9 Årsmøtet 7
9-1 Myndighet 7
9-2 Tidspunkt for årsmøtet 7
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte 8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 8

9-5 Møteledelse og protokoll 8
9-6 Stemmerett og fullmakt 8
9-7 Beslutninger på årsmøtet 8
10 Elektronisk kommunikasjon 9
11 Ugildhet og mindretallsvern 9
11-1 Ugildhet 9
11-2 Mindretallsvern 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Høyvegen 2-78. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.12.10.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 39 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1 bnr. 2060 i Klepp kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- private uteplasser
- parkeringsplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 39 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 19 som tilleggsareal
- 20 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Deler av parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

De parkeringsplassene som befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne

vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- Kostnader ved heis fordeles mellom beboere i blokk som heis er tilknyttet til
- Kostnader ved maling av blokk 1, rekkehus og blokk 2, dekkes av de respektive beboerne i disse enhetene.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2019 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail: styret.hoyvegen@hotmail.com

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 2060, Seksjonsnr 30	**Kommune:**	1120	Klepp
Adresse:				
Veiadresse:	Høyvegen 60, gatenr 3340	**Grunnkrets:**	205	Fjogstad
(fra bruksenhet)	4350 Kleppe	**Valgkrets:**	1	Klepp
		Kirkesogn:	6030801	Klepp
		Tettsted:	4585	Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.12.2010	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	55/2 455
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 129,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	27.10.2010	Avgiver	1120/1/2060	-1 279,5
	Matrikkelført:	09.11.2010	Berørt	1120/1/23	0,0
			Berørt	1120/1/2059	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/29	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/30	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/31	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/32	0,0
			Mottaker	1120/1/2060/0/21	16,2
			Mottaker	1120/1/2060/0/22	14,9
			Mottaker	1120/1/2060/0/27	14,9
			Mottaker	1120/1/2060/0/28	16,2
			Mottaker	1120/1/2060/0/33	305,4
			Mottaker	1120/1/2060/0/34	165,2
			Mottaker	1120/1/2060/0/35	144,9
			Mottaker	1120/1/2060/0/36	144,9
			Mottaker	1120/1/2060/0/37	144,9
			Mottaker	1120/1/2060/0/38	144,9
			Mottaker	1120/1/2060/0/39	166,9

Feilretting	Forretning:	24.09.2010	Etablert/Endret	1120/1/2060	0,0
	Matrikkelført:	09.12.2010	Etablert/Endret	1120/1/2060/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/29	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/30	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/31	0,0
			Etablert/Endret	1120/1/2060/0/32	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høyvegen 60	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	519,0	Rammetillatelse:	10.07.2009
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	669,0	Igangset.till.:	16.11.2009
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	15.02.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	669,0	Midl. brukstil.:	07.12.2010
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	300067632			Antall etasjer:	3

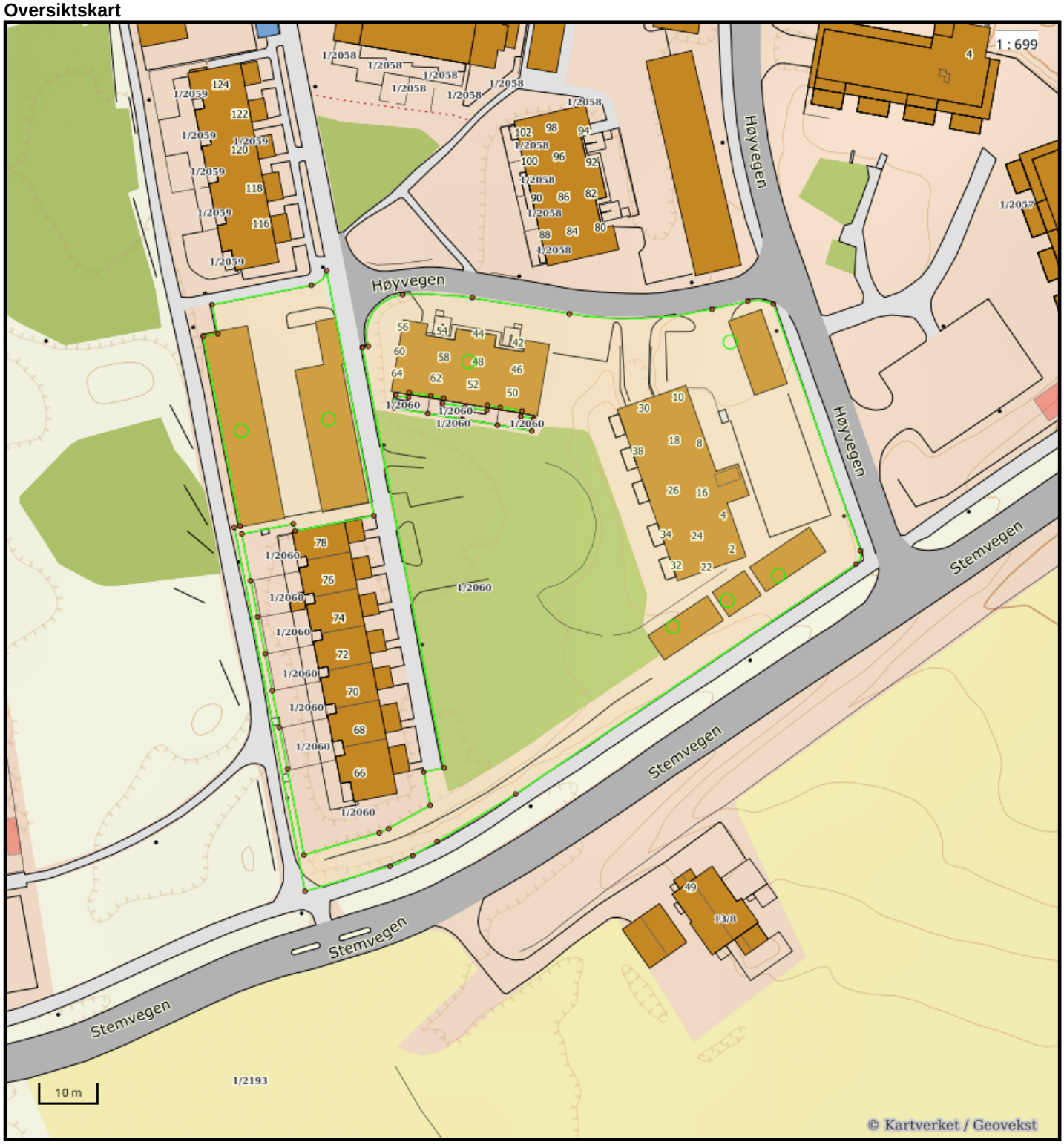
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		223,0		223,0				
H02	4		223,0		223,0				
H03	4		223,0		223,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



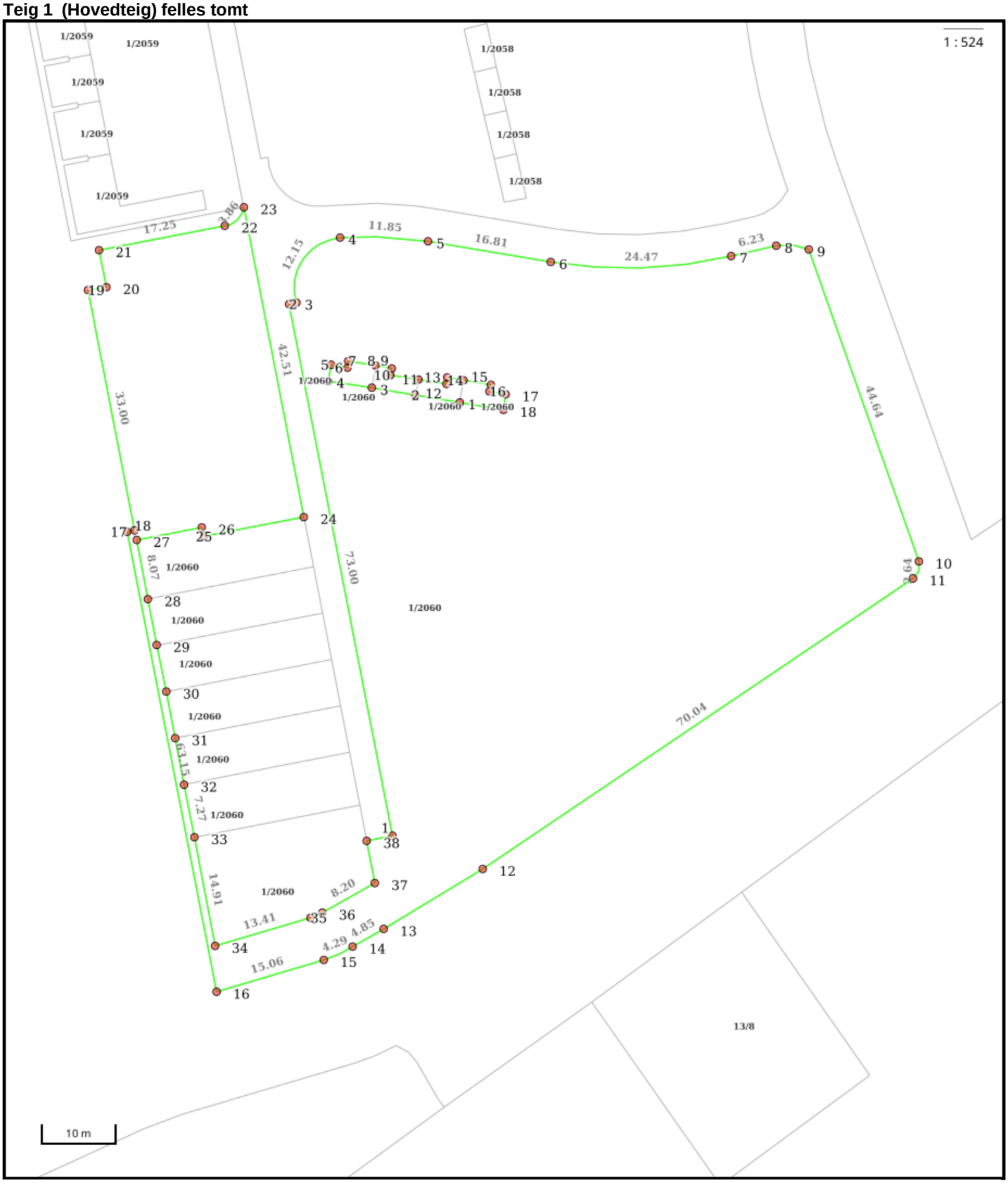
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 6 129,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 035,82	305 373,40	73,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 519 105,94	305 353,11	0,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 519 106,22	305 354,06	12,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	6,75	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 519 115,48	305 359,17	11,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	47,75	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 519 116,06	305 370,98	16,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 519 114,80	305 387,74	24,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-62,25	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 519 117,74	305 411,88	6,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 519 119,69	305 417,80	4,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	6,75	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 519 119,61	305 422,24	44,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 519 079,03	305 440,83	2,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	2,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 519 076,64	305 440,28	70,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 519 032,45	305 385,94	15,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	255,53	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 519 023,16	305 373,43	4,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 519 020,42	305 369,43	4,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	14,01	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 519 018,29	305 365,72	15,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 519 012,73	305 351,72	63,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 519 073,39	305 334,17	0,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 519 073,67	305 335,12	33,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 519 105,37	305 325,95	2,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 519 106,06	305 328,35	5,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 519 110,87	305 326,96	17,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 519 115,67	305 343,53	3,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-3,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 519 118,42	305 345,85	42,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 519 077,59	305 357,67	13,75m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 519 073,77	305 344,46	1,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 519 074,92	305 344,13	8,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 519 072,42	305 335,49	8,07m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 519 064,67	305 337,73	6,37m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 519 058,55	305 339,50	6,37m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 519 052,43	305 341,27	6,37m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 519 046,31	305 343,05	6,37m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 519 040,19	305 344,82	7,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 519 033,21	305 346,84	14,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 519 018,89	305 350,98	13,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 519 023,85	305 363,44	1,65m	Beregnet	10	-7,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 519 024,61	305 364,90	8,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 519 029,25	305 371,66	5,83m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 519 034,85	305 370,04	3,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype

1	6 519 094,80	305 377,21	6,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 519 095,25	305 371,23	6,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 519 095,70	305 365,25	5,96m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 519 096,15	305 359,31	2,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 519 098,28	305 359,48	2,24m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 519 098,11	305 361,71	0,94m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 519 099,05	305 361,78	3,71m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 519 098,77	305 365,48	2,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 519 098,61	305 367,68	0,94m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 519 097,67	305 367,61	3,79m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 519 097,39	305 371,39	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 519 097,10	305 375,18	0,94m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 519 098,04	305 375,25	2,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 519 097,87	305 377,45	3,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 519 097,59	305 381,14	0,93m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 519 096,66	305 381,08	2,24m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 519 096,49	305 383,31	2,15m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 519 094,35	305 383,15	5,96m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

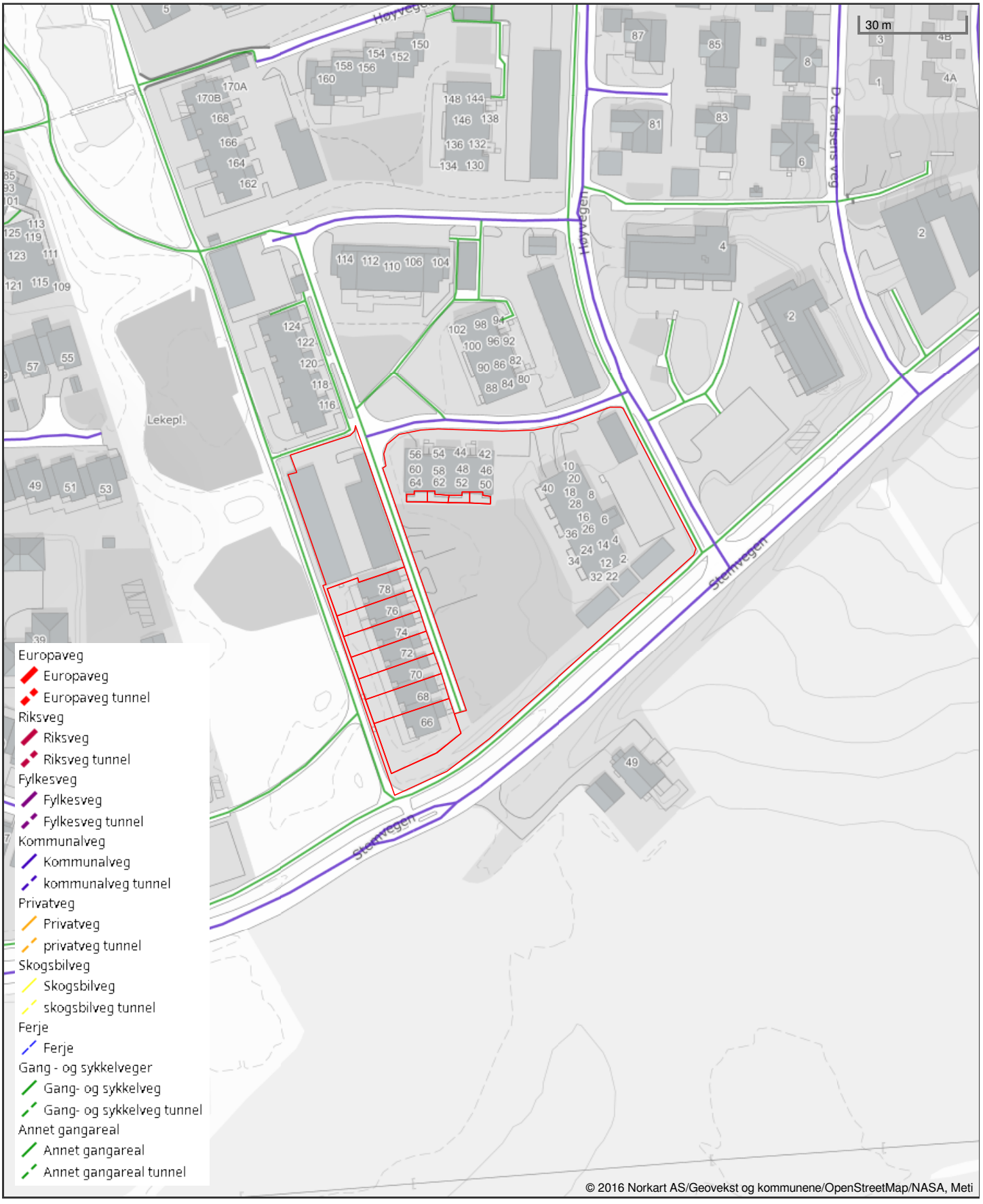
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 17.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/2060//



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.

Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/2060/0/30
Adresse: Høyvegen 60
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985
- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gang-/sykkelveg

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

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le
- Privat veg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem
- Frisiktsone ved veg

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

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-
- Bustader - frittliggjande småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Bustader - blokker
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Leikeplass
- Anna uteopphaldsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
- Køyreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplassar

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

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)
- Sikringsone - Frisikt

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringssonegrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggjegrense
- Planlagt busetnad
- Bygningar som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Klepp kommune
LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51429750

Saksnr	*Løpenr*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksh*	*Dykkar ref*
04/93-89	13692/06	L12	LU/LU/EIB	

REGULERINGSBESTEMMELSER KLEPPESTEMMEN
Datert 18.08.04, vedtatt 18.04.05 i kommunestyret, sak 07/05, endret 10.05.2006, jf delegert sak 184/06, sist endret 11.08.2006, jf delegert sak 360/06

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av boliger og grøntareal, samt etablering av nytt kapasitetssterkt kryss og vegsystem.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Planavgrensing
Innenfor planområdet skal arealbruken være som vist på planen.

§ 2.2 Frisiktsoner
Innenfor viste frisiktsoner skal det være fri sikt i 0,5m høyde over tilstøtende vegers nivå. Beplantning/vegetasjon skal til enhver tid holdes under dette nivå.

§ 2.3 Trafokiosker
Trafokiosker kan plasseres i grøntområdene. Endelig plassering skal fastsettes i tekniske planer.

§ 2.4 Garasjer
Garasje plassert langs vegen skal ha en avstand på min. 2 m. Er det vist egen byggegrense for garasjeplassering gjelder denne foran 2 m regelen. Der planen viser annen byggegrense for garasjeplassering på 1,3 m, skal takfoten ikke være nærmere regulert vegkant enn 1,0m.

Garasje plassert vinkelrett på vegen skal ha en avstand på min. 5 m til vegkant.

§ 2.5 Parkering
For eneboliger, tomannsboliger og rekkehus skal det være 2 p-plasser pr. boenhet.
For firemannsbolig og blokkbebyggelse skal det være minimum 1 p-plass pr boenhet og ½ p-plass som felles(gjeste-)parkering.

§ 2.6
Formingsveileder
I forbindelse med planlegging og byggesøknad for første delfelt skal det utarbeides en formingsveileder for område vest og en for område øst for grøntdraget.
Formingsveilederen skal gi en beskrivelse av utforming, detaljering, materialbruk, farger osv.
Formingsveileder skal godkjennes av Klepp kommune.

§ 3.0 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

Generelt
Parkeringskjeller under blokkbebyggelse medregnes ikke ved beregning av BRA.
Heis-/trappehus tillates å overskride de fastsatte høgdebestemmelsene.
For alle feltene unntatt eneboligene skal det ved byggesøknad utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser felles parkering, evt. søppeloppstilling, grøntarealer m.m.

OMRÅDE VEST FOR GRØNTDRAG – felt 1 - 8

§ 3.01 OMRÅDE FOR ENEBOLIGER, FELT 1

Tomtene skal bebygges med eneboliger.
Bebygd areal BYA kan være inntil 40 % av feltets størrelse eks. carport/garasje.

Boliger og garasjer skal i prinsippet plasseres slik som vist på planen.
Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Takform skal være saltak med takvinkel på 35 grader +/- 5 grader med møneretning i husets lengderetning. Maks gesimshøyde er 4,5 meter målt fra ferdig gulv første etasje.
Takoppbygg, arker eller tilsvarende, tillates i maksimalt 1/3 av husets lengde.

Frittliggende garasje og garasje sammenbygd med bolig, kan plasseres med mindre avstand til nabogrense enn 4 m forutsatt at de blir bygget slik at byggforskriftenes krav til brannsikring tilfredstilles.

§ 3.02 OMRÅDE FOR FLERFAMILIEHUS, FELT 1B OG FELT2

Tomtene skal bebygges med firemannsboliger.
Bebygd areal BYA kan være inntil 40 % av feltets størrelse eks. carport/garasje.

Boliger skal plasseres som vist på planen.
Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Takform skal være pulttak med takvinkel på maks 10 grader.
Maks gesimshøyde er 6 meter regnet fra ferdig gulv 1. etasje.

§ 3.03 OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE FELT 2B.

Det skal utarbeides en egen bebyggelsesplan for feltet.
Utnyttelsen settes til BYA = 40 % eks. carport/garasje.
Maksimal gesimshøyde: 6,0 m.
Maksimal mønehøyde: 8 m

§ 3.04. OMRÅDE FOR EKSISTERENDE BEBYGGELSE, REKKEHUS/KJEDEHUS FELT 3, 5 OG 7.

For eksisterende bebyggelse gjelder:
All ny bebyggelse/fortetting etc. skal skje innenfor de viste byggegrenser.

For ny bebyggelse gjelder:
Feltene skal bebygges med rekkehus/kjedehus.
Boliger og garasjer skal plasseres som vist på planen.
Bebygd areal BYA kan være inntil 40% av feltets størrelse eks. carport/garasje.

Takform skal være saltak med takvinkel 35 grader +/- 5 grader eller pulttak. med takvinkel på maks 10 grader. Hvert felt skal ha samme takform.
Maks gesimshøyde er 6 meter og maks mønehøyde er 9 meter. Begge regnet fra ferdig gulv første etasje.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Frittliggende garasje og garasje sammenbygd med bolig, kan plasseres med mindre avstand til nabogrense enn 4 m forutsatt at de blir bygget slik at byggforskriftenes krav til brannsikring tilfredstilles.

§ 3.05 OMRÅDE FOR BLOKKBEBYGGELSE, FELT 4

Feltet skal bebygges med lavblokk på maksimalt 3 boligetasjer.
Maks gesimshøyde settes til 9 meter regnet fra ferdig gulv første etasje.
Takform skal være flatt tak eller pulttak med maksimum 10 graders takvinkel.

Bebygd areal BYA kan være inntil 40 % av tomtens størrelse eks. parkering.

§ 3.06 BYGGEOMRÅDE FOR BARNEHAGE, FELT 8.

På tomt for barnehage kan det oppføres bygning i inntil 2 etasjer. Ved byggemelding skal det dokumenteres at forskriftene til vegtrafikkstøy overholdes, både utendørs og innendørs. Eventuelle nødvendige tiltak må synliggjøres og dokumenteres.

OMRÅDE ØST FOR GRØNTDRAG – Felt 12 - 20

§ 3.07 FELT 12 – 35-45 BOLIGER

Felt 12-1, vertikaldelte rekkehus langs grøntdrag:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, eller mønt tak med takvinkel 22-27 grader.
Maks gesimshøgde ved pulttak: 6,5 m
Maks gesimshøgde ved mønetak: 6,0 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 800 m^2, eks. carport/garasje/utebod.

Felt 12-2:

3 etasjes blokk:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, maks. gesimshøgde 9,5 m.
Tillatt bruksareal T-BRA = 900 m^2, eks. carport/garasje/utebod.

4 etasjes blokk:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, maks. gesimshøgde 12,0 m målt i forhold til topp grunnmur.
Tillatt bruksareal T-BRA = 1800 m^2, eks. carport/garasje/utebod.

§ 3.08 FELT 13 – 22-30 BOLIGER

Felt 13-1, vertikaldelte rekkehus langs grøntdrag:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, eller mønt tak med takvinkel 22-27 grader.
Maks gesimshøgde ved pulttak: 6,5 m
Maks gesimshøgde ved mønetak: 6,0 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 650 m^2, eks. carport/garasje/utebod.

Felt 13-2:

Vertikaldelte rekkehus med garasje i huskropp:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, eller mønt tak med takvinkel 22-27 grader.
Maks gesimshøgde ved pulttak: 9,5 m
Maks gesimshøgde ved mønetak: 9,0 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 900 m^2, eks. carport/garasje/utebod.

3 etasjes blokk:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, maks. gesimshøgde 9,5 m.
Tillatt bruksareal T-BRA = 900 m^2, eks. carport/garasje/utebod.

§ 3.09 FELT 14 – 34-42 BOLIGER

Felt 14-1:

Vertikaldelte rekkehus:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, eller mønt tak med takvinkel 22-27 grader.
Maks gesimshøgde ved pulttak: 6,5 m
Maks gesimshøgde ved mønetak: 6,0 m

Tillatt bruksareal T-BRA = 650 m^2, eks. carport/garasje/utebod.

Felt 14-2:

Vertikaldelte rekkehus med garasje i huskropp:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, eller mønt tak med takvinkel 22-27 grader.
Maks gesimshøgde ved pulttak: 9,5 m
Maks gesimshøgde ved mønetak: 9,0 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 900 m^2, eks. carport/garasje/utebod.

3 etasjes blokk:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, maks. gesimshøgde 9,5 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 900 m^2, eks. carport/garasje/utebod.

Felt 14-3:

3 etasjes blokk:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, maks. gesimshøgde 9,5 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 900 m^2, eks. carport/garasje/utebod.

§ 3.10 FELT 15 – 12-18 SENIORBOLIGER

Pulttak med takvinkel 3-7 grader, eller mønt tak med takvinkel 22-27 grader.
Maks gesimshøgde ved pulttak: 6,5 m
Maks gesimshøgde ved mønetak: 6,0 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 1800 m^2, eks. carport/garasje/utebod.

§ 3.11 FELT 16 – 30-40 BOLIGER

4 etasjes blokker
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, maks. gesimshøgde 12,0 m målt i forhold til topp grunnmur
Tillatt bruksareal T-BRA = 3600 m^2, eks. carport/garasje/utebod.

§ 3.12 FELT 18 – 6-8 BOLIGER

Blokkbebyggelse tilpasset skrått terreng
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, gesimshøgde skal ikke overstige 9,0 m målt i forhold til nederste etasje.
Tillatt bruksareal T-BRA = 1200 m^2, eks. carport/garasje/utebod.

§ 3.13 FELT 19 – 20-26 BOLIGER

Blokkbebyggelse tilpasset skrått terreng
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, maks. gesimshøgde skal ikke overstige 12,0 m målt i forhold til golv i nederste etasje.
Tillatt bruksareal T-BRA = 2200 m^2, eks. carport/garasje/utebod.

§ 3.14 FELTENE 17 OG 20

Frittliggende boliger
Bebygd areal BYA kan være inntil 30 % av tomtens størrelse eks. carport/garasje/utebod.

Bebyggelsen kan være i 2 etasjer i tillegg til nedgravd kjeller eller sokkeletasje hvor terrenget ligger til rette for det.
For bygg plassert over kote 60 skal maks. mønehøyde være 7 m over topp grunnmur.
Tomtene 5, 6, 7, 8, 9 og 14 skal være uten sokkeletasje.

Mønte tak med takvinkel 22-30 grader.
Annen takform kan tillates dersom det lages utbyggingsplan for hele eller deler av feltene der valg av takform kan vurderes i en større sammenheng.
Takoppbygg, arker eller tilsvarende, tillates i maksimalt 1/3 av husets lengde.

Grunnflate for garasjer skal ikke overstige 50 m^2. For å sikre områdets kvalitet mht. sikt, sol og luft mellom bygninger skal garasjer utføres med flatt tak 0°-5°. Garasjers høgde målt fra ferdig golv skal ikke overstige 3,0 m.

Frittliggende garasje og garasje sammenbygd med bolig, kan plasseres med mindre avstand til nabogrense enn 4 m forutsatt at de blir bygget slik at byggforskriftenes krav til brannsikring tilfredstilles.

Hvor tomtestørrelse og topografiske forhold tillater det, kan tilleggsleilighet, evt. tomannsbolig tillates. Det forutsettes tilfredsstillende uteplass for begge boliger, samt at krav til parkering kan tilfredsstilles på egen tomt.

§ 3.15 PARKERINGSBESTEMMELSER FOR FELTENE 12 – 20

Ved felles parkeringsløsning (feltene 12, 13, 14, 15, 16, 18 og 19) skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr. bolig, hvorav 1 plass i parkeringskjeller eller der planen viser garasje/carport. For hver bolig i feltene 17 og 20 skal det vises plass for én garasje og én biloppstillingsplass.

§ 4 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

I rabatten mellom samlevegen i sør og gang- og sykkelvegen skal det etableres og skjøttes en trerekke for å danne ein kulisse i overgang mellom landbruksområde og bustadområde. Tre skal plantes med maksimalt 15 m mellomrom.

§ 5 FRIOMRÅDER F1 OG F2

Friområdet F1 skal inneholde kvartalslekeplass.
Den brattere del av F2 skal kunne nyttes til akebakke.
Innenfor friområdet F1 kan det opparbeides fordrøyningsbasseng. Rundt bassengets kanter som er brattere enn 1:3 skal det være gjerde.

§ 6 OFFENTLIG LEK

Lekeplasser skal opparbeides etter kommunen sine vedtekter og godkjennes av kommunen.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Felles grønt/tun skal opparbeides samtidig med den øvrige tekniske opparbeidelsen og skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk. Lekeplasser skal opparbeides etter kommunen sine vedtekter og godkjennes av kommunen.

§ 8 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

§ 8.1 Tiltak i Jærvegen

a. Før opparbeidelse av boligområdene starter, skal rundkjøring i Rv 44 være ferdig bygd.

b. Før det blir gitt innflyttingstillatelse i de første boligene, skal undergangen under Jærvegen med tilhørende ramper og busslommer være ferdig bygd.

§ 8.2 Opparbeiding av friområde

Friområdet F1 blir gjort ferdig etter hvert som Kleppestemmen blir utbygt.
Fordrøyningsbassenget skal være ferdig før innflytting av 1. bolig, balløkka skal være ferdig seinest 1 år etter 1. innflytting og hele F1 skal være ferdig opparbeid seinest 5 år etter 1. innflytting.

Friområde F2 skal opparbeides fortløpende med tilliggende boligfelt.

§ 8.3 Støyskjermingstiltak langs vegnettet

Støyskjerming langs gang- og sykkelvegen på østsiden av Jærvegen skal ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av gang- og sykkelvegen.
Støyvoll langs samleveg skal opparbeides samtidig med tekniske anlegg for de enkelte delfelt langs strekningen.

Støyskjermingstiltak skal dimensjoneres slik at krav om maksimalverdi 55 dB(A) foran fasaden blir innfridd for både eksisterande og nye bustader i planområdet.

I forbindelse med byggesøknad skal støykrav dokumenteres og nødvendige tiltak være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§ 9 FRIGITTE FORNMINNER – KRAV OM UTGRAVINGAR FØR OPPARBEIDING AV FELT 20

Før opparbeiding av delfelt 20 og tilgrensende fri- og veiområde kan ta til, skal arkeologiske utgravingar fastsatt i dispensasjonsvedtak av Riksantikvaren være gjennomført.

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 m^2 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

Automatisk freda kulturminne

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

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

Nyare tids kulturminne

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

§ 2.9 Infrastruktur

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

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

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge

Bustadbygginga kan tidlegast starte opp slik:

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.

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

RETNINGSLINJER

Fortetting
For at deling av bygde bustadtomter skal kunne godkjennast, bør størrelsen på attverande og nye einebustadtomter ikkje vere mindre enn 400 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.

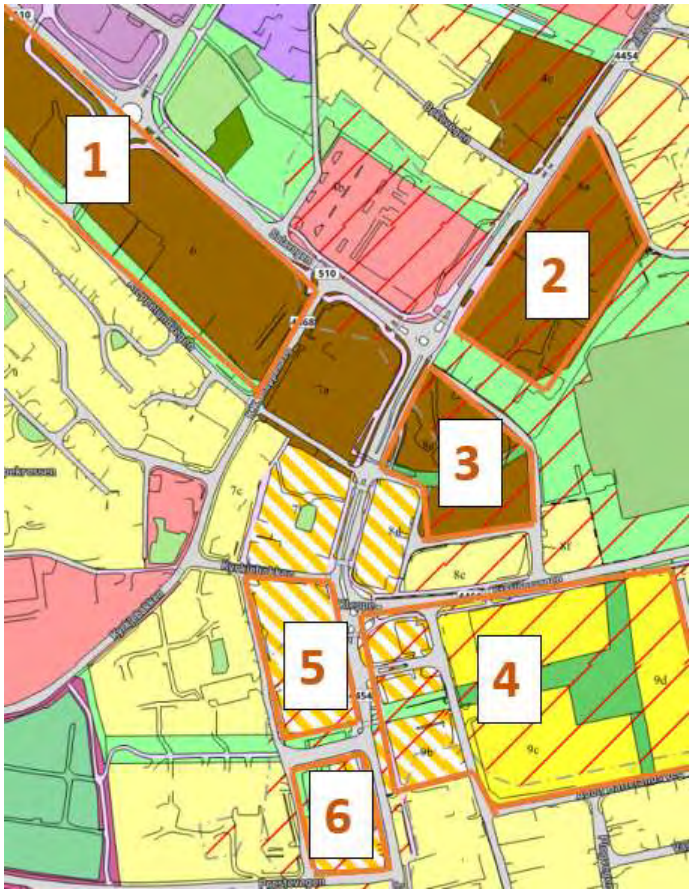
Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- 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

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 m^2 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

Automatisk freda kulturminne

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

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

Nyare tids kulturminne

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

§ 2.9 Infrastruktur

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

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

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge

Bustadbygginga kan tidlegast starte opp slik:

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.

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

RETNINGSLINJER

Fortetting
For at deling av bygde bustadtomter skal kunne godkjennast, bør størrelsen på attverande og nye einebustadtomter ikkje vere mindre enn 400 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.

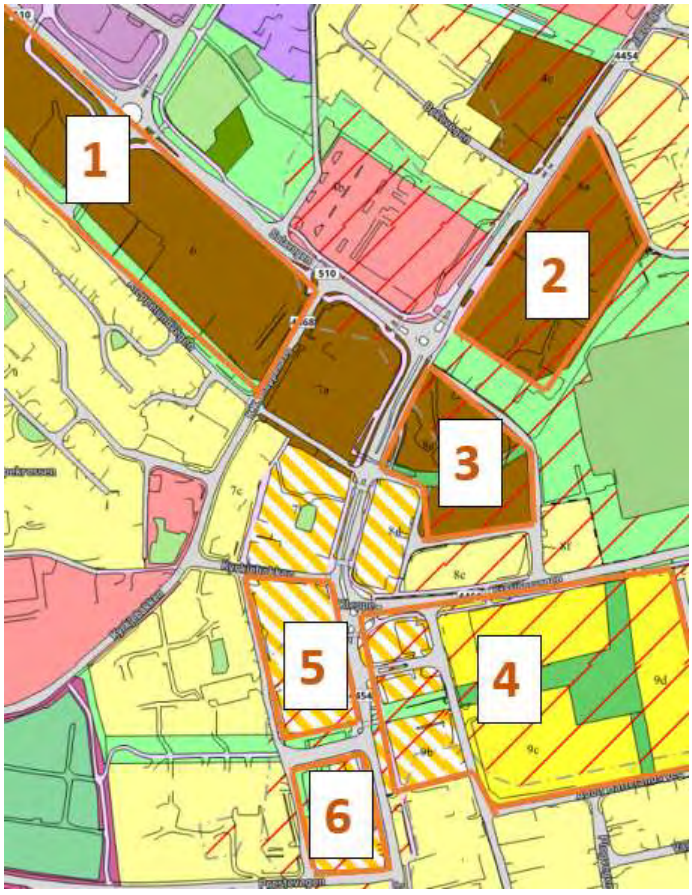
Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	2060	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Høyvegen 60, 4350 KLEPPE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 408 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 5 733 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare
	Delareal 7 408 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1460
Navn	Kleppestemmen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.04.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1318/1_46.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 429 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 72 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 282 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 61 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 2 624 m^2 **Formål** Felles grøntareal

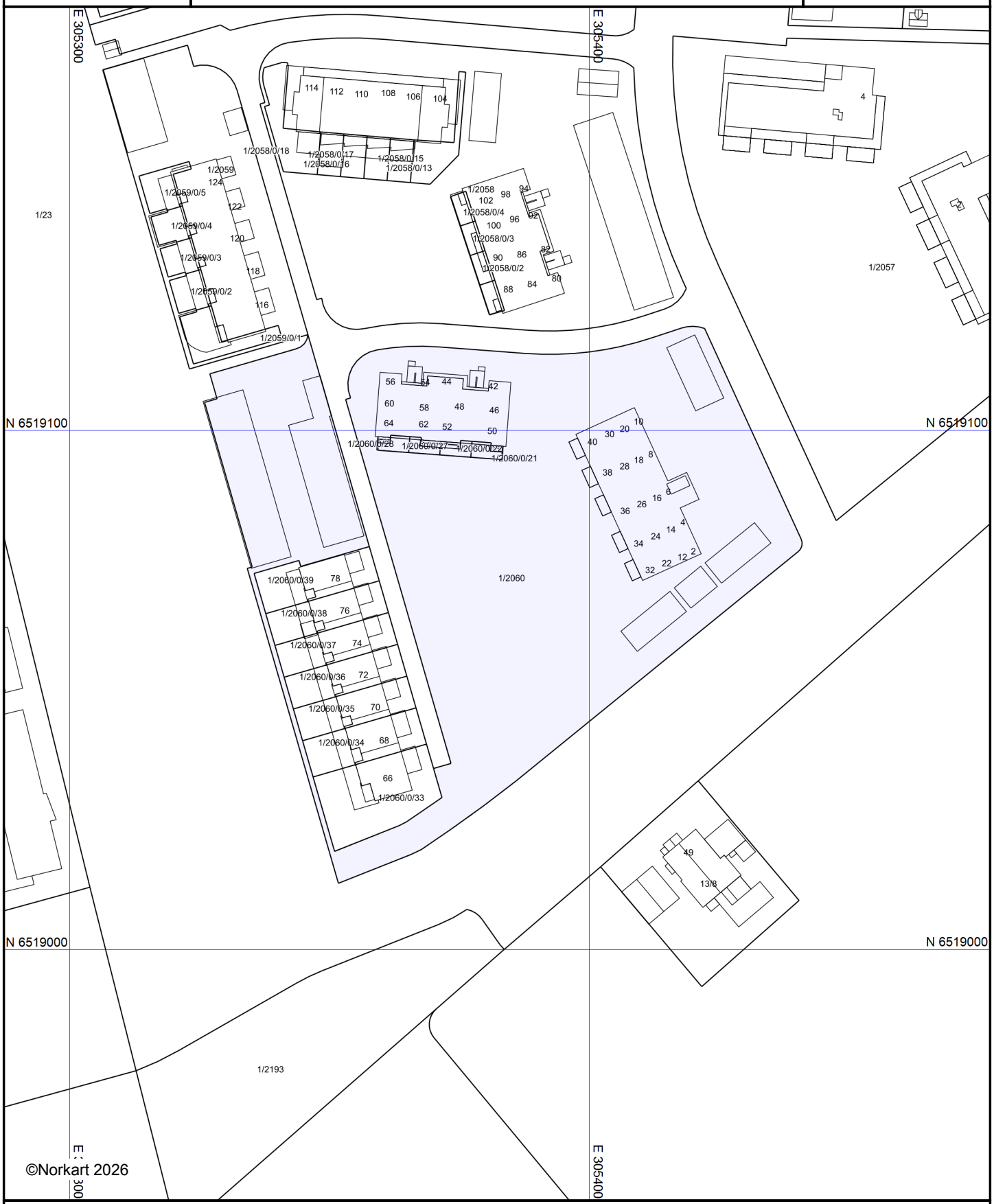
Klepp kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 1/2060/0/30
Adresse: Høyvegen 60
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

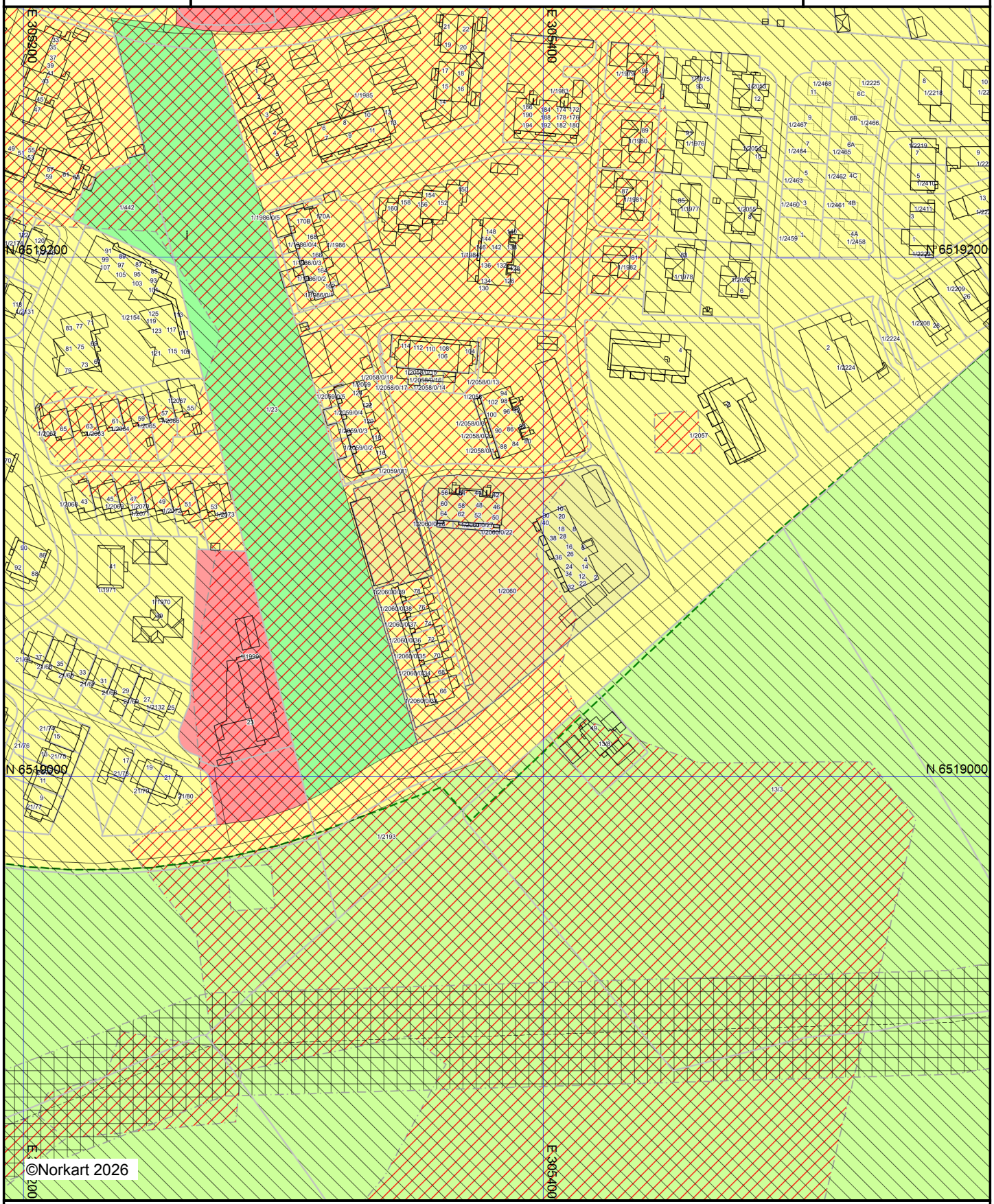
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/2060/0/30
Adresse: Høyvegen 60
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7

Bustader - noverande

Offentleg eller privat tenesteyting - noverande

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

Turdrag - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o

LNFR - areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Flomfare

Sikringsone - Andre sikringssoner

Bandlegging etter andre lover - noverande

Bandlegging etter andre lover - framtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

Faresonegrense

Bandleggingsgrense noverande

Markagrense

Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Tilkomstveg - noverande

Gang-/sykkelveg - noverande

ambita

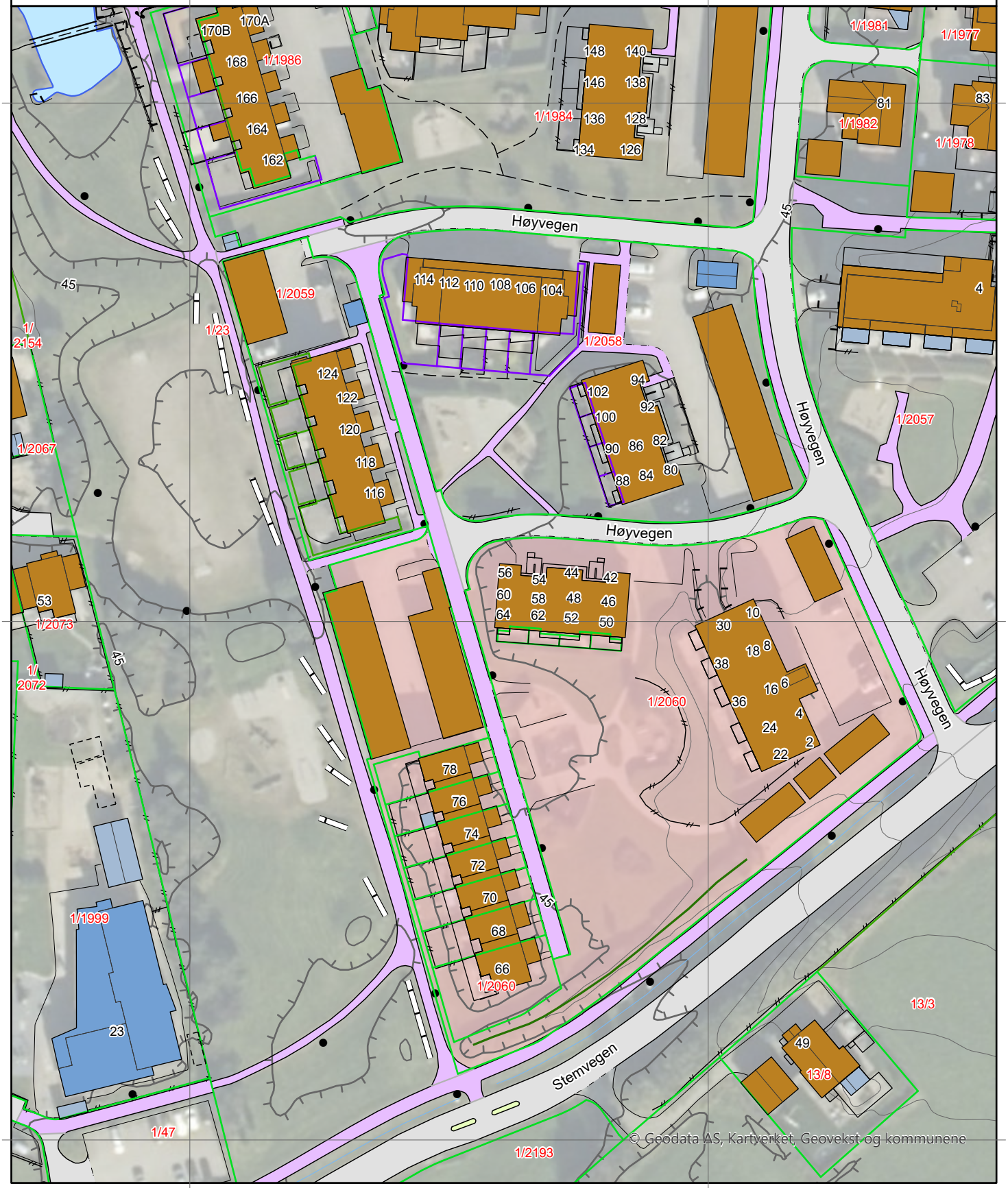
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/2060/0/30

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

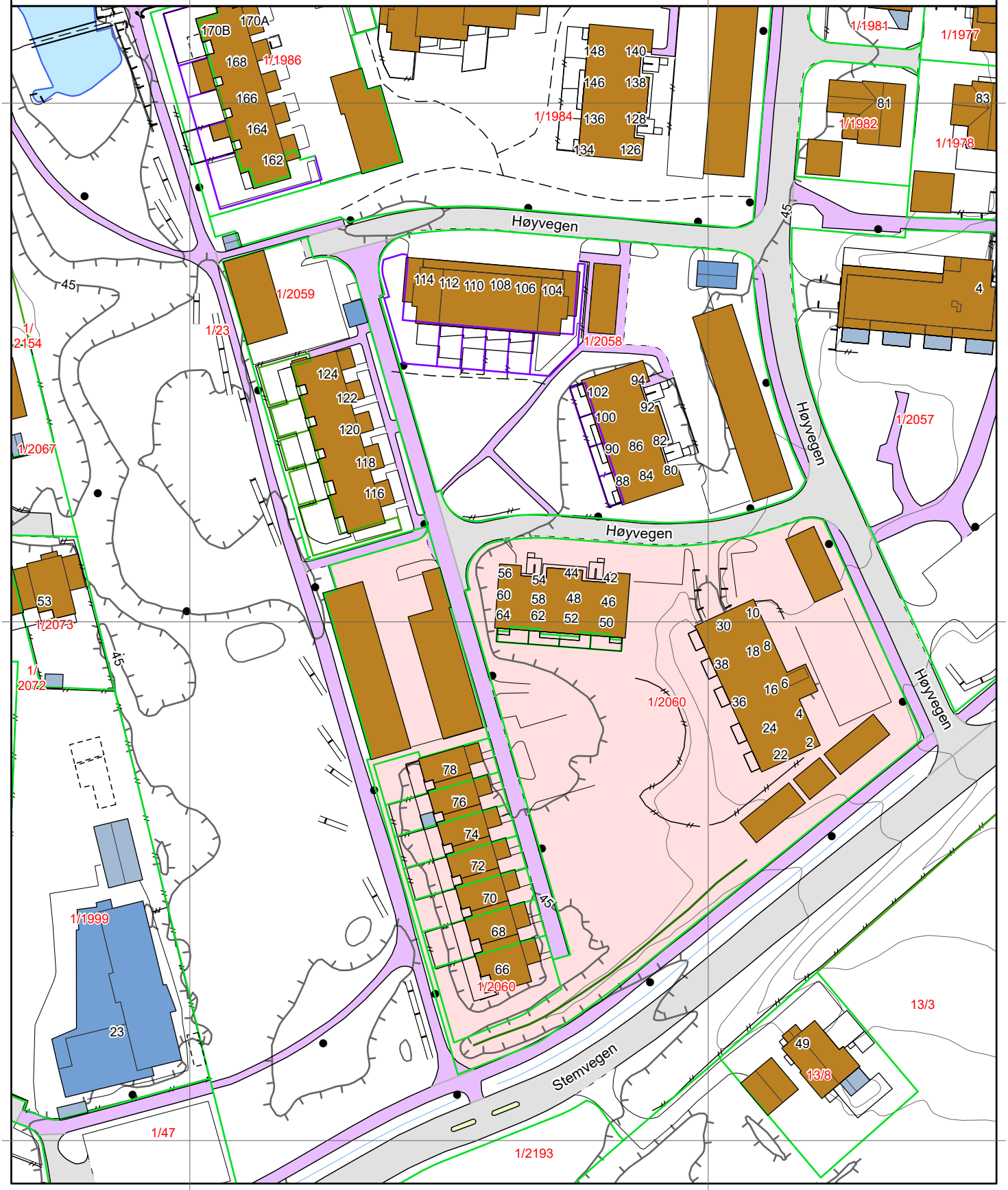
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/2060/0/30

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.8.2026



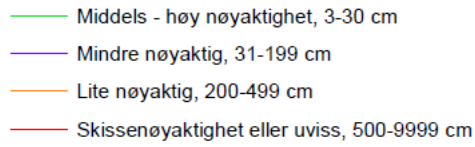
0 25 50 m

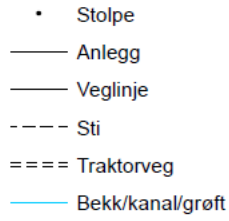
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

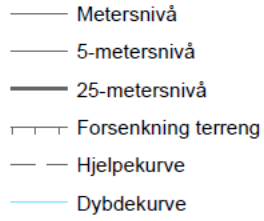


Eiendomsgrenser

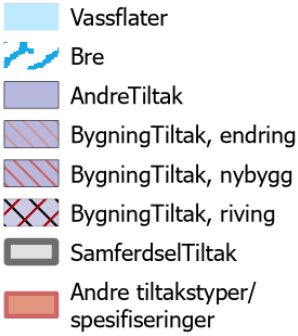


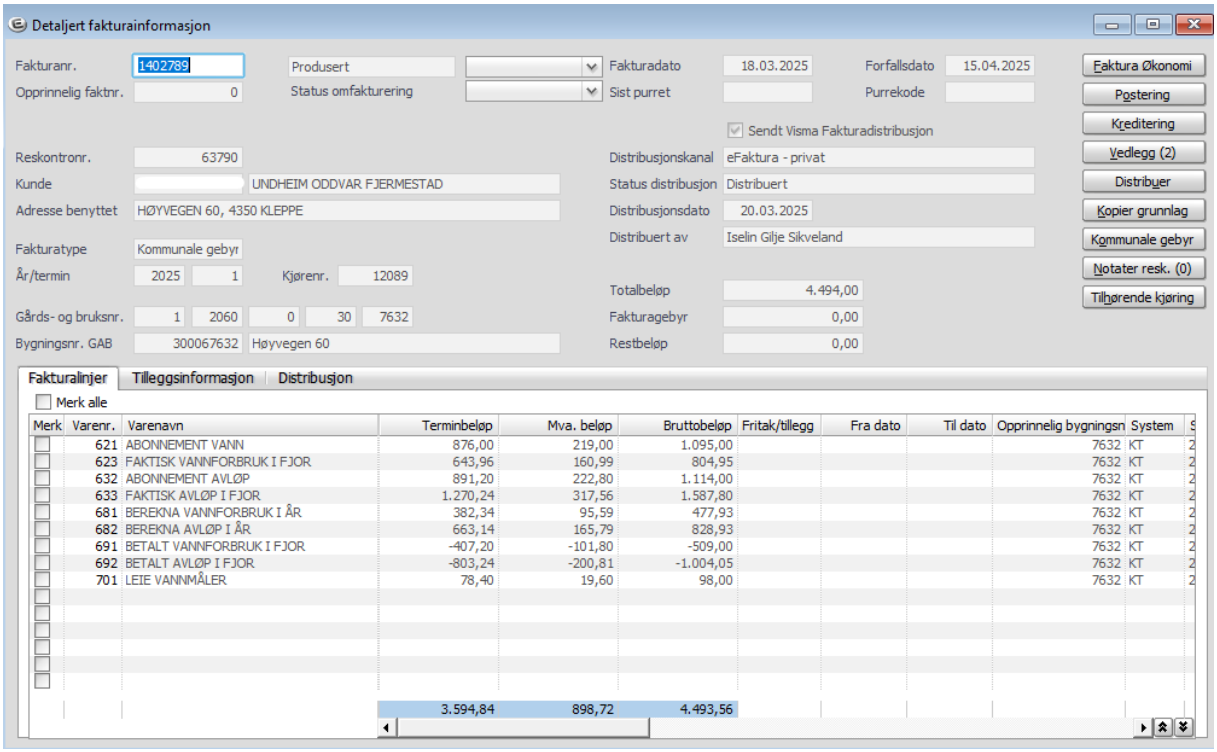


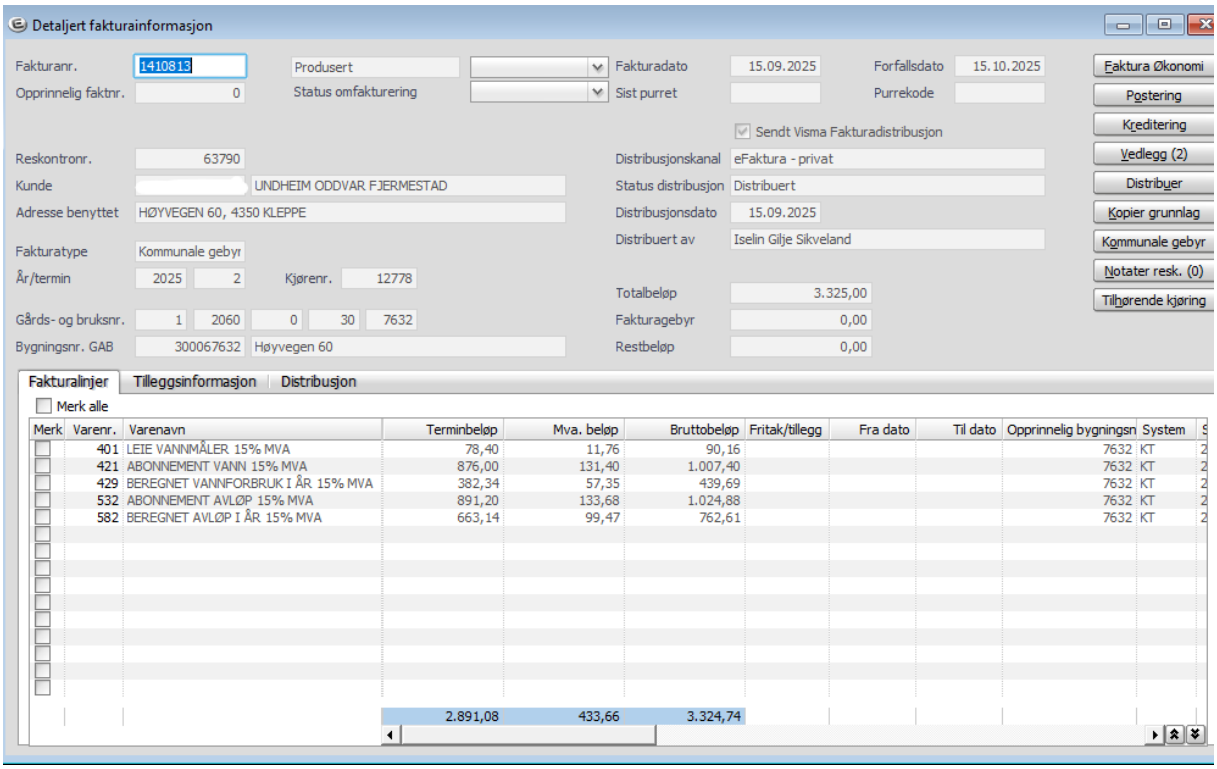
Høydekurver

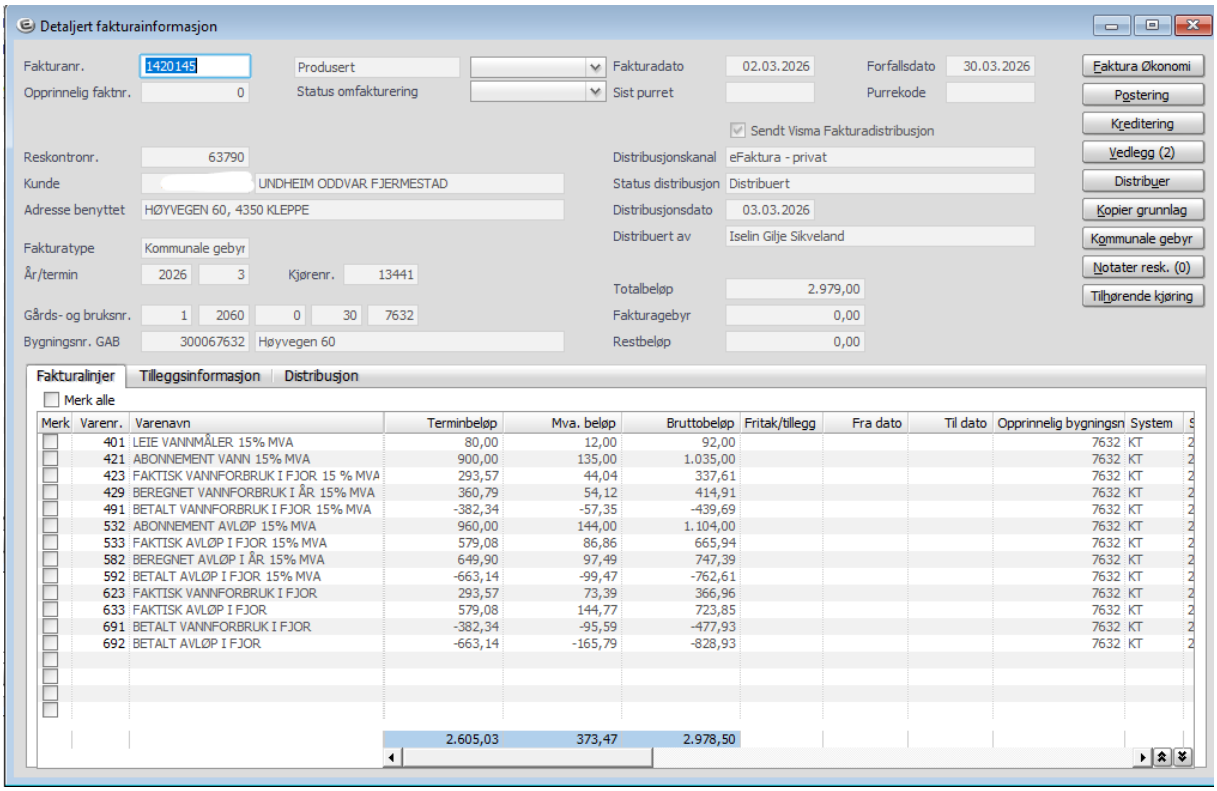







Detaljert fakturainformasjon
Fakturanr. 1402789
Produsert
Fakturadato 18.03.2025
Forfallsdato 15.04.2025
Opprinnelig faktnr. 0
Status omfakturering
Sist purret
Purrekode
Sendt Visma Fakturadistribusjon
Reskontronr. 63790
Kunde UNDHEIM ODDVAR FJERMESTAD
Adresse benyttet HØYVEGEN 60, 4350 KLEPPE
Fakturatype Kommunale gebyr
År/termin 2025 1
Kjørenr. 12089
Gårds- og bruksnr. 1 2060 0 30 7632
Bygningsnr. GAB 300067632 Høyvegen 60
Distribusjonskanal eFaktura - privat
Status distribusjon Distribuert
Distribusjonsdato 20.03.2025
Distribuert av Iselin Gilje Sikveland
Totalbeløp 4.494,00
Fakturagebyr 0,00
Restbeløp 0,00
Faktura Økonomi
Postering
Kreditering
Vedlegg (2)
Distribuer
Kopier grunnlag
Kommunale gebyr
Notater resk. (0)
Tilhørende kjøring
Fakturalinjer
Tilleggsinformasjon
Distribusjon
Merk alle
Merk Varenr. Varenavn Terminbeløp Mva. beløp Bruttobeløp Fritak/tillegg Fra dato Til dato Opprinnelig bygningsn System
621 ABONNEMENT VANN 876,00 219,00 1.095,00 7632 KT
623 FAKTISK VANNFORBRUK I FJOR 643,96 160,99 804,95 7632 KT
632 ABONNEMENT AVLØP 891,20 222,80 1.114,00 7632 KT
633 FAKTISK AVLØP I FJOR 1.270,24 317,56 1.587,80 7632 KT
681 BEREKNA VANNFORBRUK I ÅR 382,34 95,59 477,93 7632 KT
682 BEREKNA AVLØP I ÅR 663,14 165,79 828,93 7632 KT
691 BETALT VANNFORBRUK I FJOR -407,20 -101,80 -509,00 7632 KT
692 BETALT AVLØP I FJOR -803,24 -200,81 -1.004,05 7632 KT
701 LEIE VANNMÅLER 78,40 19,60 98,00 7632 KT
3.594,84 898,72 4.493,56


Detaljert fakturainformasjon
Fakturanr. 1410813
Produsert
Fakturadato 15.09.2025
Forfallsdato 15.10.2025
Opprinnelig faktnr. 0
Status omfakturering
Sist purret
Purrekode
Sendt Visma Fakturadistribusjon
Reskontronr. 63790
Kunde UNDHEIM ODDVAR FJERMESTAD
Adresse benyttet HØYVEGEN 60, 4350 KLEPPE
Fakturatype Kommunale gebyr
År/termin 2025 2
Kjørenr. 12778
Gårds- og bruksnr. 1 2060 0 30 7632
Bygningsnr. GAB 300067632 Høyvegen 60
Distribusjonskanal eFaktura - privat
Status distribusjon Distribuert
Distribusjonsdato 15.09.2025
Distribuert av Iselin Gilje Sikveland
Totalbeløp 3.325,00
Fakturagebyr 0,00
Restbeløp 0,00
Faktura Økonomi
Postering
Kreditering
Vedlegg (2)
Distribuer
Kopier grunnlag
Kommunale gebyr
Notater resk. (0)
Tilhørende kjøring
Fakturalinjer
Tilleggsinformasjon
Distribusjon
Merk alle
Merk Varenr. Varenavn Terminbeløp Mva. beløp Bruttobeløp Fritak/tillegg Fra dato Til dato Opprinnelig bygningsn System
401 LEIE VANNMÅLER 15% MVA 78,40 11,76 90,16 7632 KT
421 ABONNEMENT VANN 15% MVA 876,00 131,40 1.007,40 7632 KT
429 BEREGNET VANNFORBRUK I ÅR 15% MVA 382,34 57,35 439,69 7632 KT
532 ABONNEMENT AVLØP 15% MVA 891,20 133,68 1.024,88 7632 KT
582 BEREGNET AVLØP I ÅR 15% MVA 663,14 99,47 762,61 7632 KT
2.891,08 433,66 3.324,74


Detaljert fakturainformasjon
Fakturanr. 1420145
Produsert
Fakturadato 02.03.2026
Forfallsdato 30.03.2026
Opprinnelig faktnr. 0
Status omfakturering
Sist purret
Purrekode
Sendt Visma Fakturadistribusjon
Reskontronr. 63790
Distribusjonskanal eFaktura - privat
Kunde UNDHEIM ODDVAR FJERMESTAD
Status distribusjon Distribuert
Adresse benyttet HØYVEGEN 60, 4350 KLEPPE
Distribusjonsdato 03.03.2026
Distribuert av Iselin Gilje Sikveland
Fakturatype Kommunale gebyr
År/termin 2026 3
Kjørenr. 13441
Totalbeløp 2.979,00
Gårds- og bruksnr. 1 2060 0 30 7632
Fakturagebyr 0,00
Bygningsnr. GAB 300067632 Høyvegen 60
Restbeløp 0,00
Faktura Økonomi
Postering
Kreditering
Vedlegg (2)
Distribuer
Kopier grunnlag
Kommunale gebyr
Notater resk. (0)
Tilhørende kjøring
Fakturalinjer
Tilleggsinformasjon
Distribusjon
Merk alle
Merk Varenr. Varenavn Terminbeløp Mva. beløp Bruttobeløp Fritak/tillegg Fra dato Til dato Opprinnelig bygningsn System
401 LEIE VANNMÅLER 15% MVA 80,00 12,00 92,00 7632 KT
421 ABONNEMENT VANN 15% MVA 900,00 135,00 1.035,00 7632 KT
423 FAKTISK VANNFORBRUK I FJOR 15 % MVA 293,57 44,04 337,61 7632 KT
429 BEREGNET VANNFORBRUK I ÅR 15% MVA 360,79 54,12 414,91 7632 KT
491 BETALT VANNFORBRUK I FJOR 15% MVA -382,34 -57,35 -439,69 7632 KT
532 ABONNEMENT AVLØP 15% MVA 960,00 144,00 1.104,00 7632 KT
533 FAKTISK AVLØP I FJOR 15% MVA 579,08 86,86 665,94 7632 KT
582 BEREGNET AVLØP I ÅR 15% MVA 649,90 97,49 747,39 7632 KT
592 BETALT AVLØP I FJOR 15% MVA -663,14 -99,47 -762,61 7632 KT
623 FAKTISK VANNFORBRUK I FJOR 293,57 73,39 366,96 7632 KT
633 FAKTISK AVLØP I FJOR 579,08 144,77 723,85 7632 KT
691 BETALT VANNFORBRUK I FJOR -382,34 -95,59 -477,93 7632 KT
692 BETALT AVLØP I FJOR -663,14 -165,79 -828,93 7632 KT
2.605,03 373,47 2.978,50

Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	**1**	Bruksnr:	**2060**	Festenr:		Seksjonsnr:	**30**
Adresse:	**Høyvegen 60**			Seljar**:**	**Oddvar Fjermestad Undheim**		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☑

Privat vatn og avløp

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

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 7 819,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 4 494,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 3 325,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☑ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: **184**

Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

1. termin	01.01. – 30.06.2025	☑
2. termin	01.07. – 31.12.2025	☑
1. termin	01.01. – 30.06.2026	☑

Klepp kommune
LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 98 00

Block Watne AS
Morenefaret 1

4340 BRYNE

Arkivsaksnr	*Løpenr*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksh*	*Dykkar ref:*
09/1164-12	4077/11.	GNR 01/2060	LU/LU/OAN	10.02.2011

BOLIGBYGG MED 12 BOENHETER - 1/2060 - BLOCK WATNE AS
FERDIGATTEST

Anmodning om ferdigattest er mottatt 11.02.2011.
Igangsettingstillatelse er gitt 16.11.2009.

Gjelder:	*Boligbygg med 12 boenheter.*
Byggested:	*Høyvegen 42-64, 4352 KLEPPE*
Tiltakshaver:	*Block Watne AS*
Ansvarlig søker:	*Block Watne AS*

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

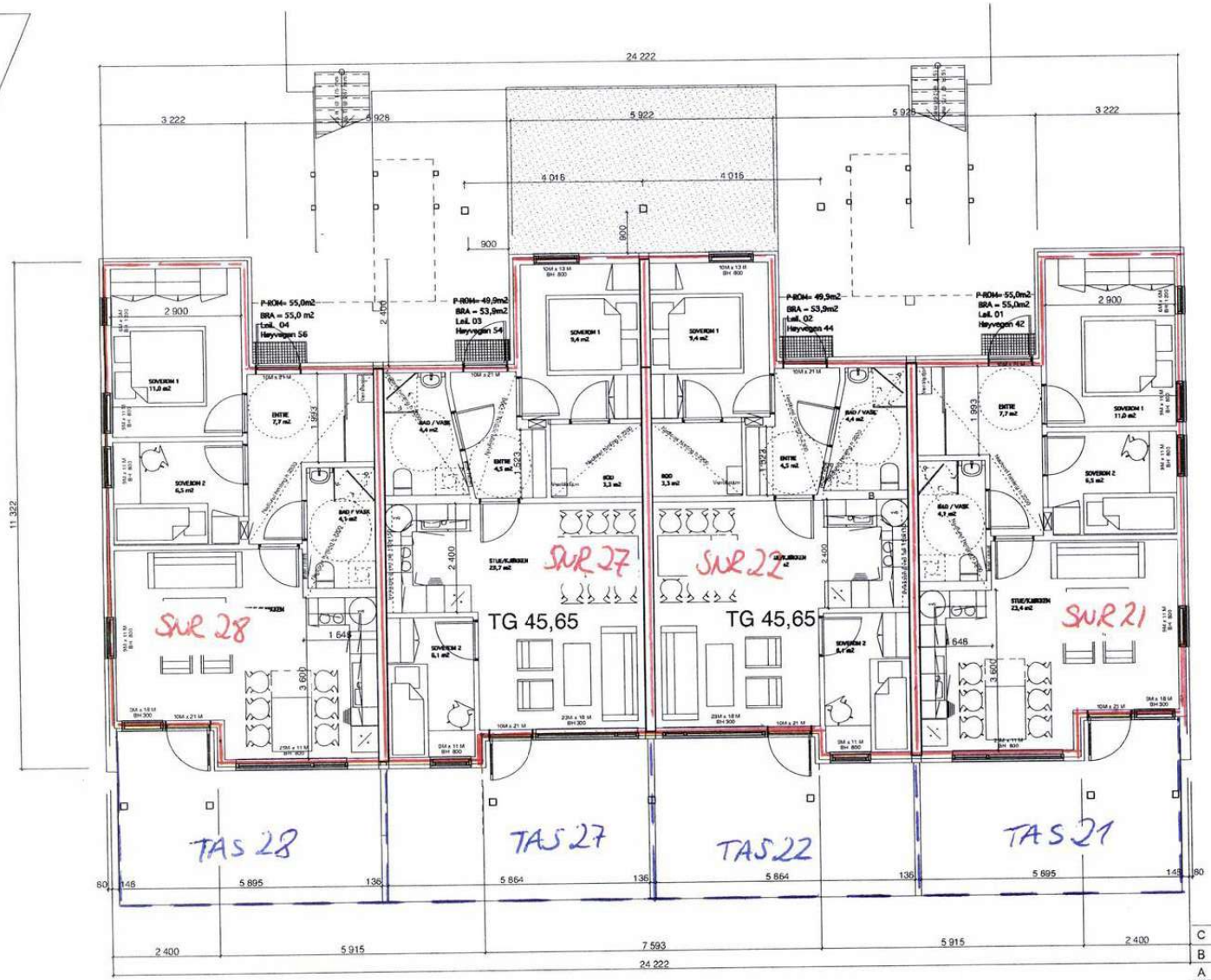
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 21-10).

Klepp kommune, 15.02.2011

Oddvar Anfindsen
Avd.ing.

Kopi:

Folkeregisteret og merkantil



SNR - SEKSJONSNUMMER

TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

Bruksareal BRA:

1.etg.	217,8 m2
2.etg.	217,8 m2
3.etg.	217,8 m2
sum bolig:	653,4 m2

P-rom areal:

1.etg.	209,8 m2
2.etg.	209,8 m2
3.etg	209,8 m2
sum P-rom:	629,4 m2

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	24.08.09	T.T/LHB	BRA rettet, P-rom areal rettet.
B	09.07.09	T.T/LHB	Leilighetsnr endret. BRA påført, BYA påført
A	16.04.09	T.T/LHB	Byggemeldig

PROSJEKT
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr.1 bnr.: 2060

TITTEL
Plan 1.etg

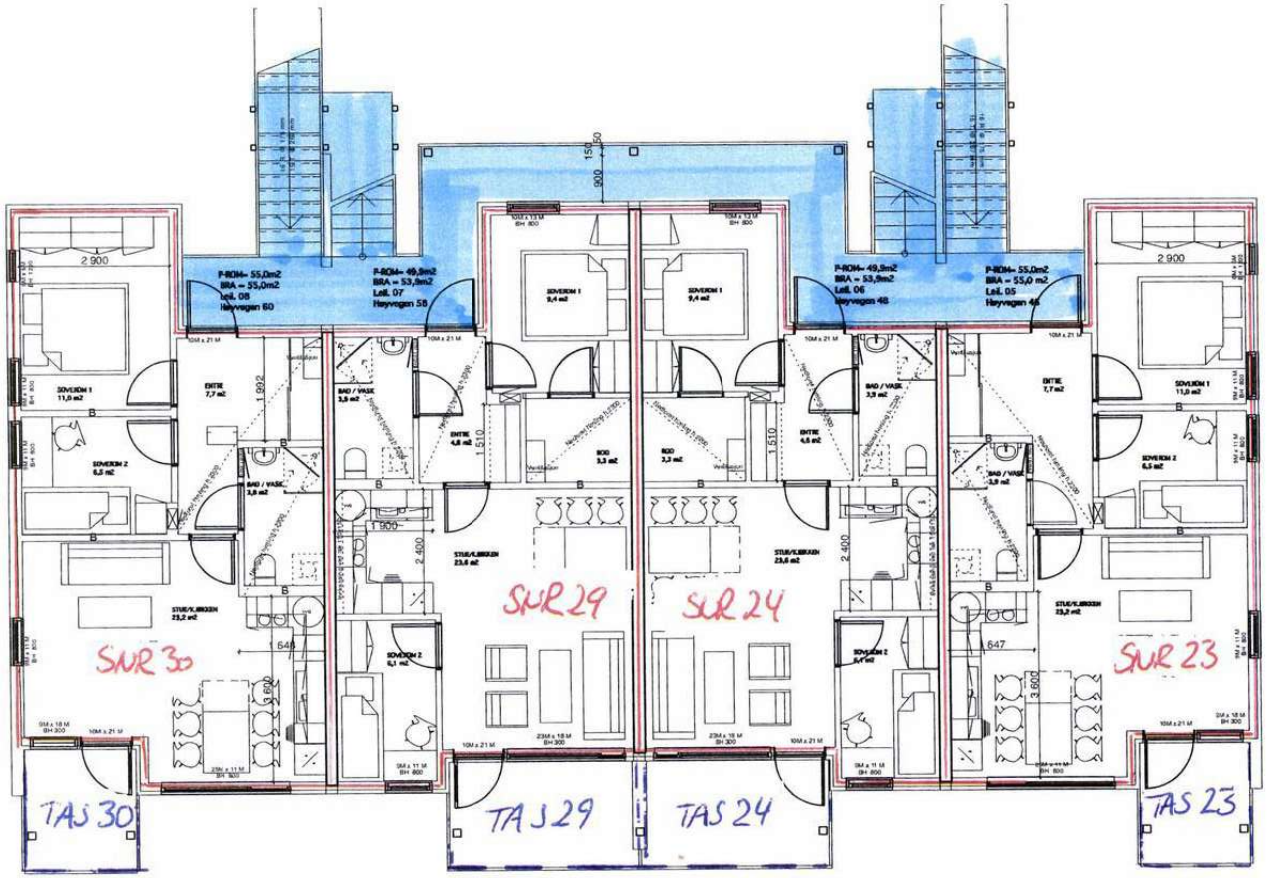
MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.09	105-1235-3	01	C

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51 681240
TELEFAX: 51 681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh. T.Torsteinbø
Tegnet av LHB
Kontroll

2

Seksjonstegning (ikke i målestokk)



SNR - SEKSJONSNUMMER

TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

FELLESAREAL

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	24.08.09	T.T/LHB	BRA rettet, P-rom areal rettet.
B	09.07.09	T.T/LHB	Leilighetsnr endret, BRA endret.
A	16.04.08	T.T/LHB	Byggemeldig

PROSJEKT
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42, 64, 1352 KLEPPE
gnr.1 bnr 2060

TITTEL
Plan 2.etg

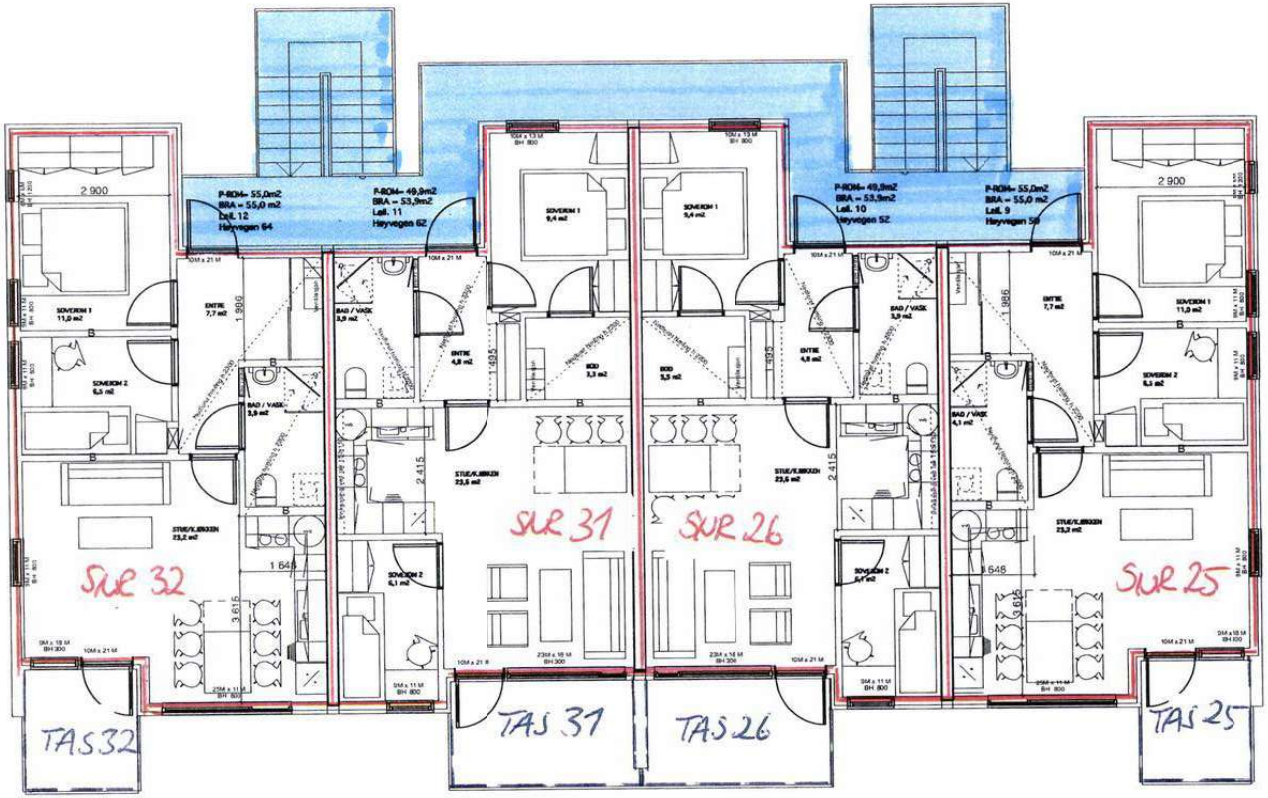
MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.09	105-1235-3	02	C

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51 681240
TELEFAX: 51 681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh. T.Torsteinbø
Tegnet av LHB
Kontroll

12

Seksjonstegning (ikke i målestokk)



SUR – SEKSJONSNUMMER

TAS – TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

FELLESAREAL

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	24.08.09	T.T/LHB	BRA rettet, P-rom areal rettet.
B	09.07.09	T.T/LHB	Leilighetsnr endret, BRA endret.
A	16.04.09	T.T/LHB	Byggemeldig

PROSJEKT
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr.1 bnr. 2060

TITTEL
Planer 3.etg

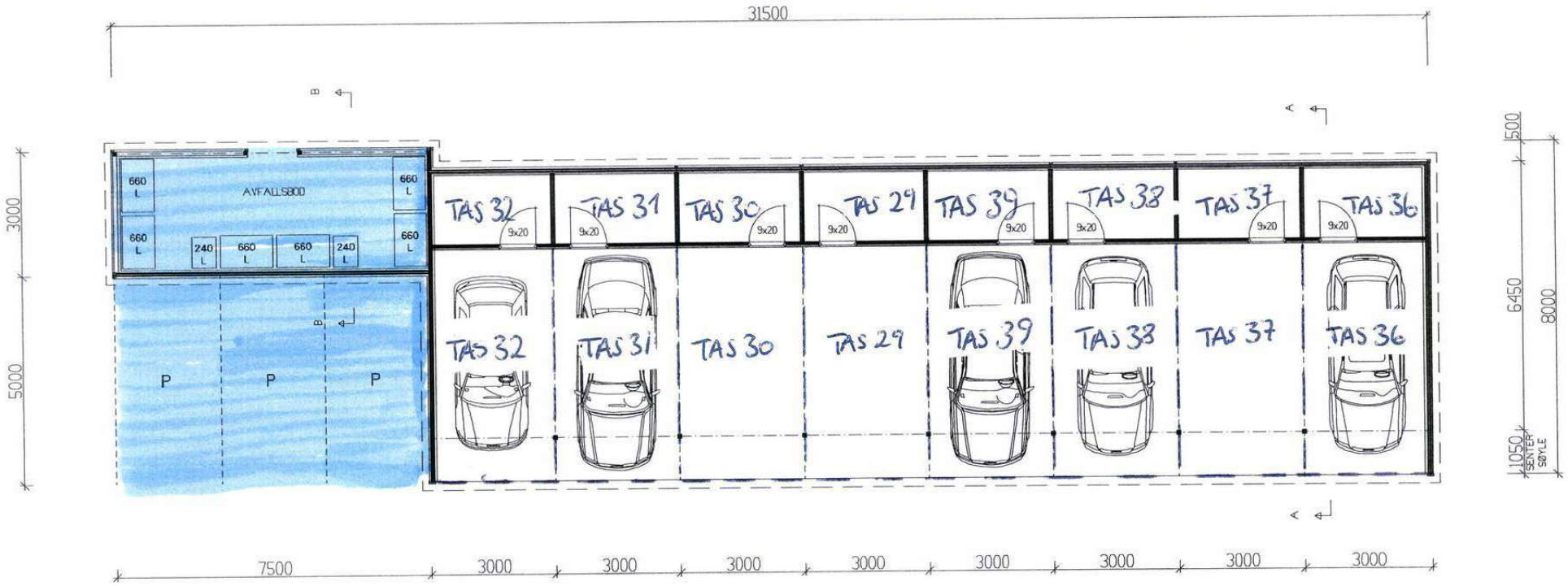
MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.09	105-1235-3	03	C

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh. T.Torsteinbø
Tegnet av LHB
Kontroll

17

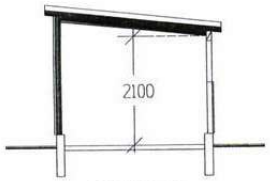
Seksjonstegning (ikke i målestokk)



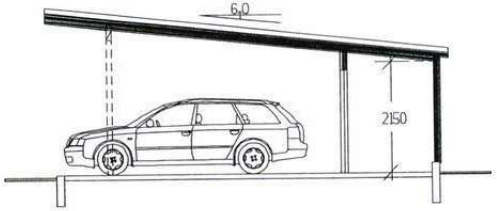
TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

- FELLESAREAL

GNR 1 BNR 2060
KLEPP KOMMUNE



SNITT B–B



SNITT A–A

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS		MÅLESTOKK	DATO 18.06.2009
BYGGEPLASS : KLEPPESTEMMEN, FELT 12-1		1:100	TEGN. GP.
TEGN.TYPE : PLAN / SNITT			KONTR.
Block Watne	ARKITEKT / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1966	TEGN. NR. 501
	HUSTYPE ÅPEN GARASJE 8 BILOPPSTILL. m/ BODER + AVFALLSBOD	to-ark telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82	

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

BYA = 205.6 m2

BYGGEMELDINGSTEGNING

Seksjonstegning (ikke i målestokk)

Eigedomsarkiv i Klepp

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

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

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

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

For seksjonseigarar:

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

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

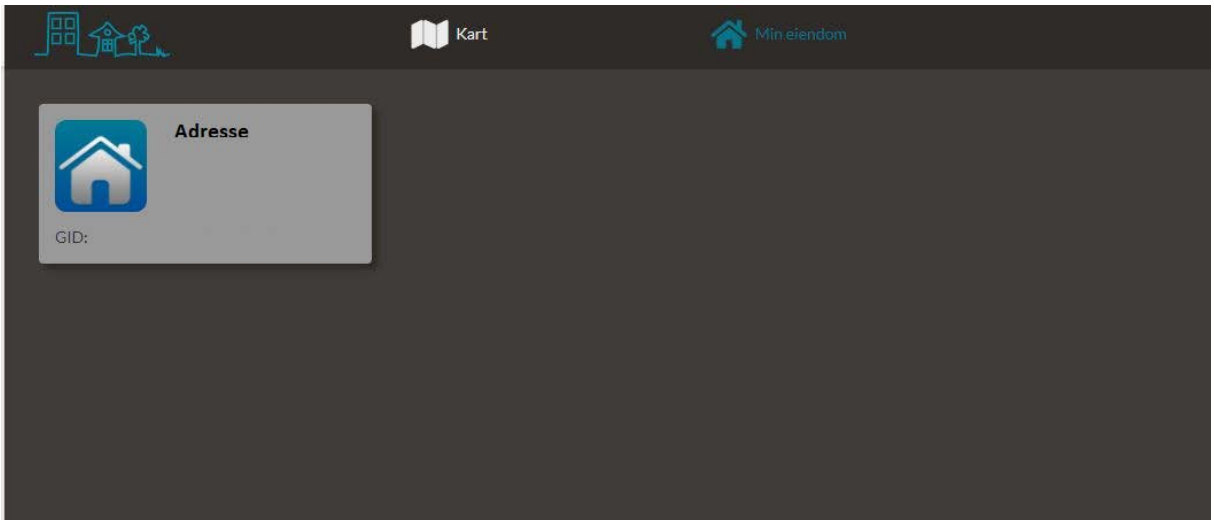
Løysinga finn du på doctorg.no

Brukarvegleiing doctorg

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



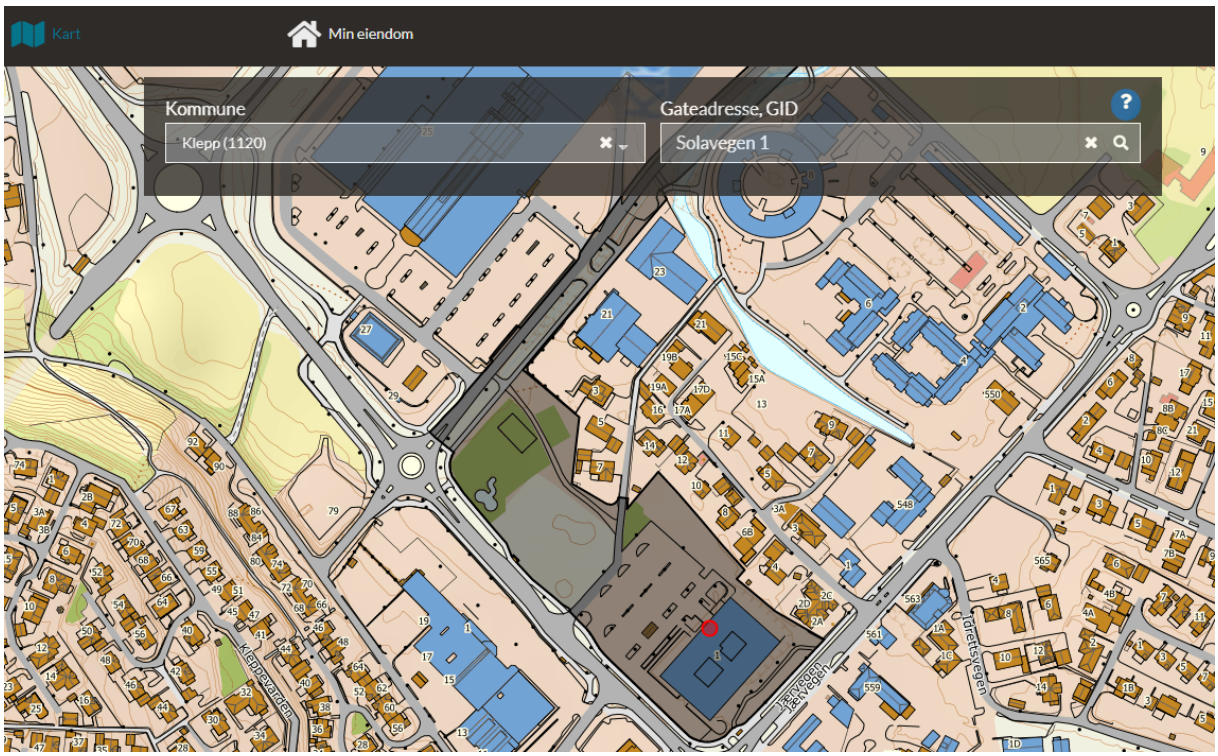
Når du har logga inn, får du opp ei oversikt over alle eigedommane du er registrert som eigar på:



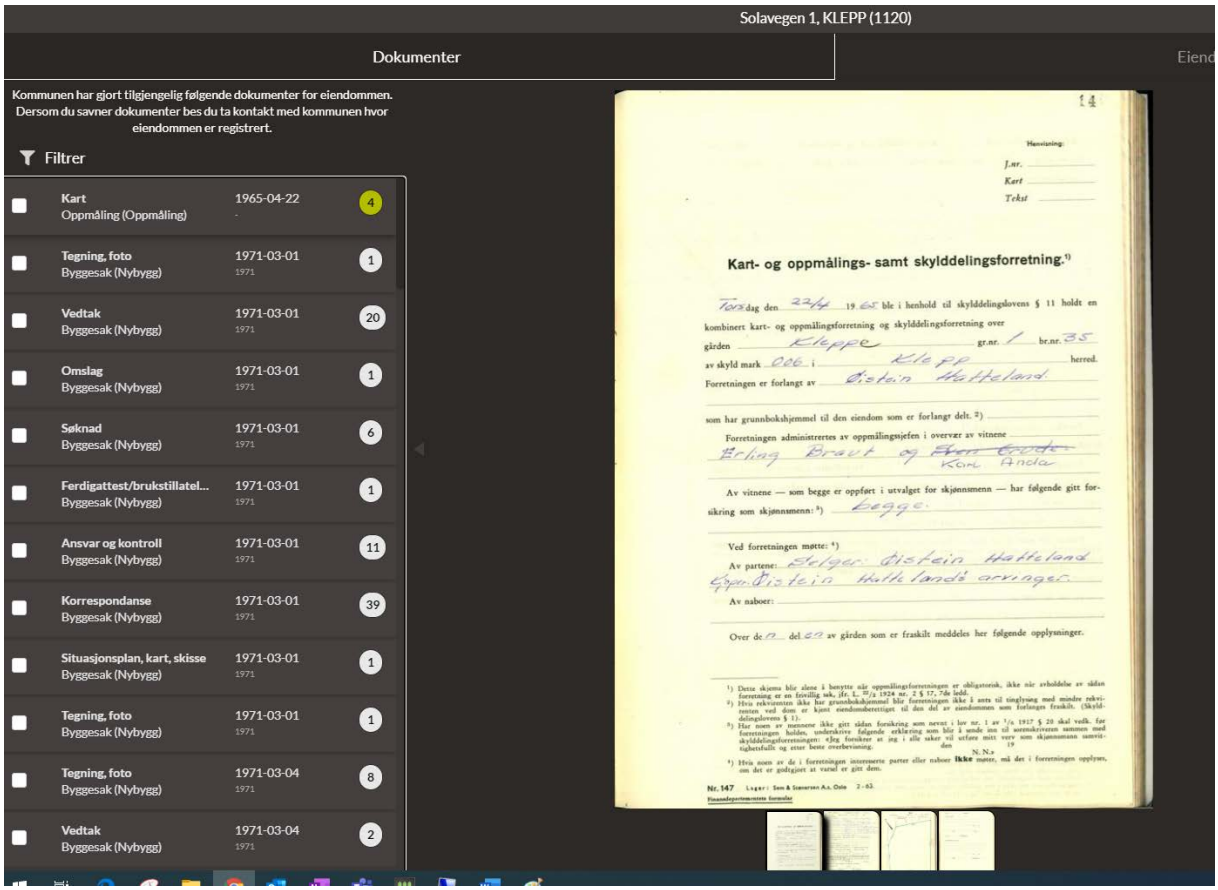
Trykk på den eigedommen du ynskjer å sjå dokumenta til.

Sjå andre eigedommar

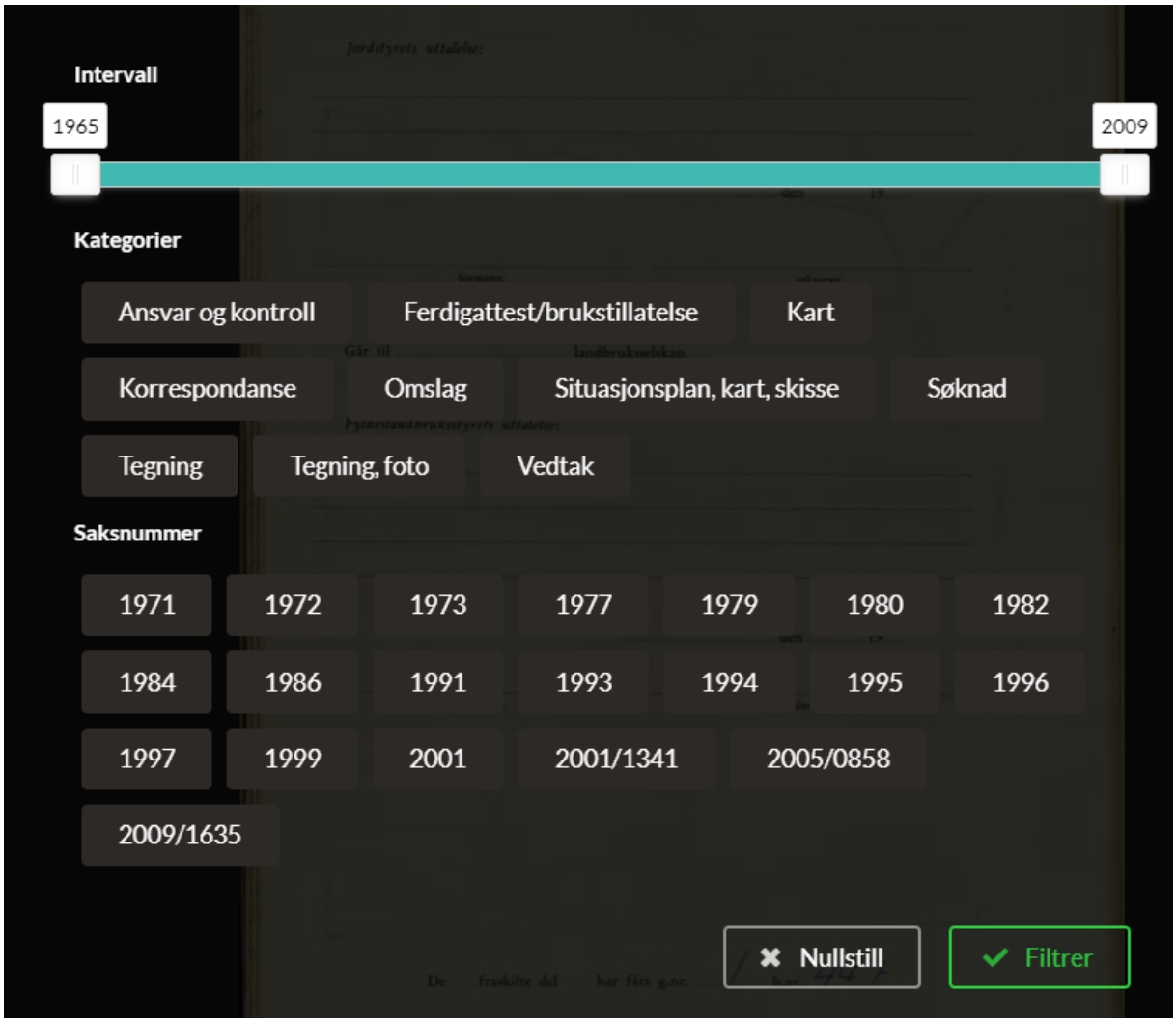
For å sjå dokument knytt til andre eigedommar, må du trykke på Kart øvst i nettlesaren. I kartet kan du velje mellom å søke opp adresse eller gard og bruksnummer i ein gitt kommune. Det er og mogleg å berre navigere i kartet og trykke direkte på eigedommen.



Når ein har søkt opp, eller trykka i kartet på, ein eigedom vil ein få moglegheit til å sjå alle dokumenta som ligg tilgjengeleg. Det vil då sjå slik ut:



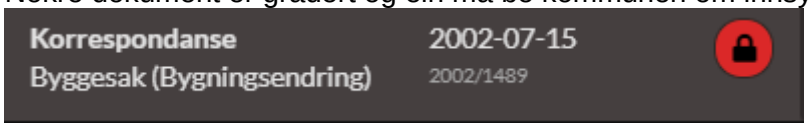
I dette vindauge kan ein setje på eit filter på årstal eller kategori:



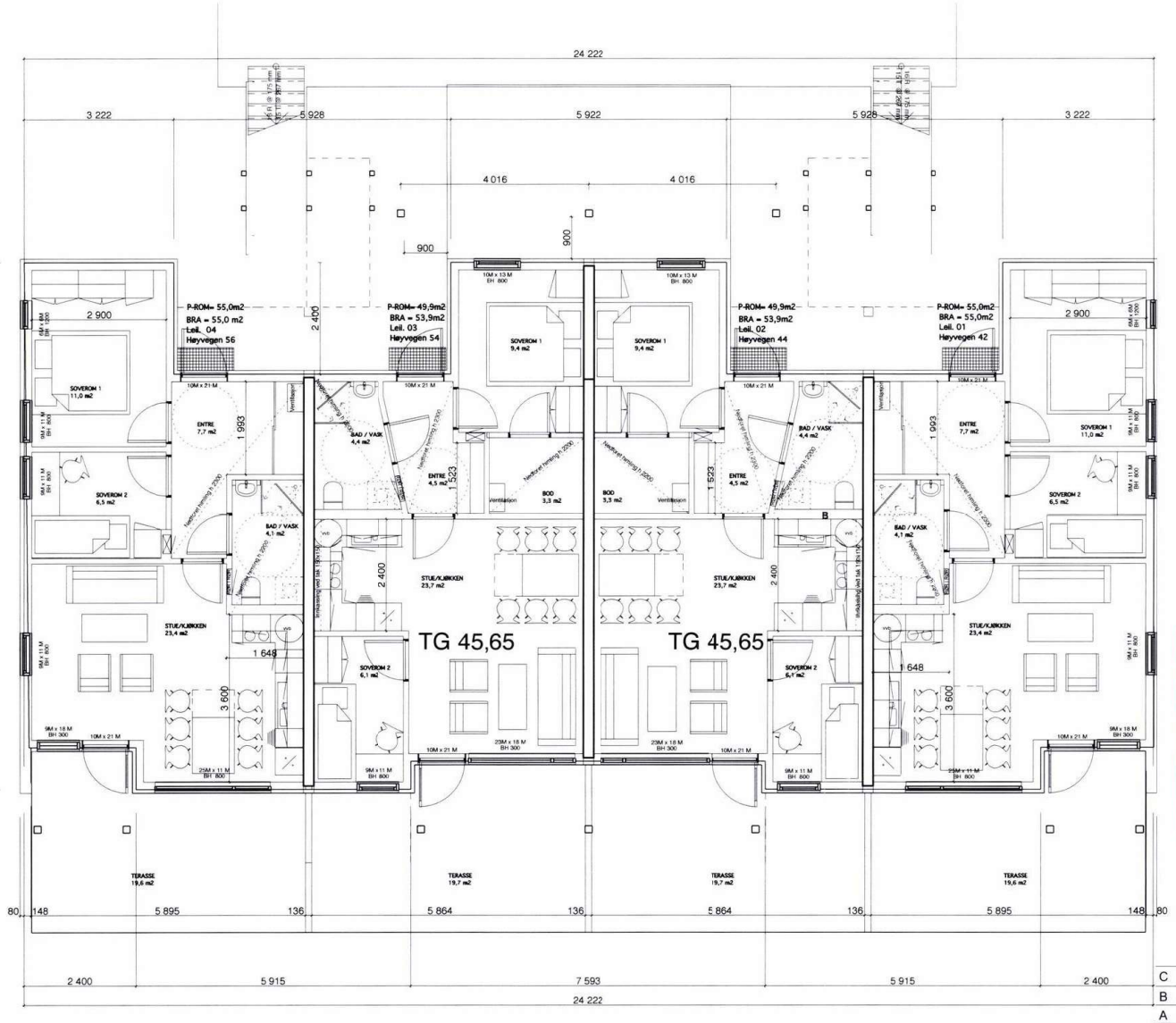
Dersom ein ynskjer å laste ned nokre av dokumenta kan ein markere dei aktuelle dokumenta og trykke på dei tre prikkane for å velje nedlasting (eller send til ein e-post):



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



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



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR. DOK.NR
AVD.
SAKSANSV. 02 NOV 2009 SAKSBEH.
ARK.KODE P 1/2060 ARK.KODE S
LØPENR. GRADERING

Bruksareal BRA:
1.etg. 217,8 m2
2.etg. 217,8 m2
3.etg. 217,8 m2
sum bolig: 653,4 m2

P-rom areal:
1.etg. 209,8 m2
2.etg.209,8 m2
3.etg 209,8 m2
sum P-rom: 629,4 m2

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	24.08.09	T.T/LHB	BRA rettet, P-rom areal rettet.
B	09.07.09	T.T/LHB	Leilighetsnr endret. BRA påført, BYA påført
A	16.04.09	T.T/LHB	Byggemeldig

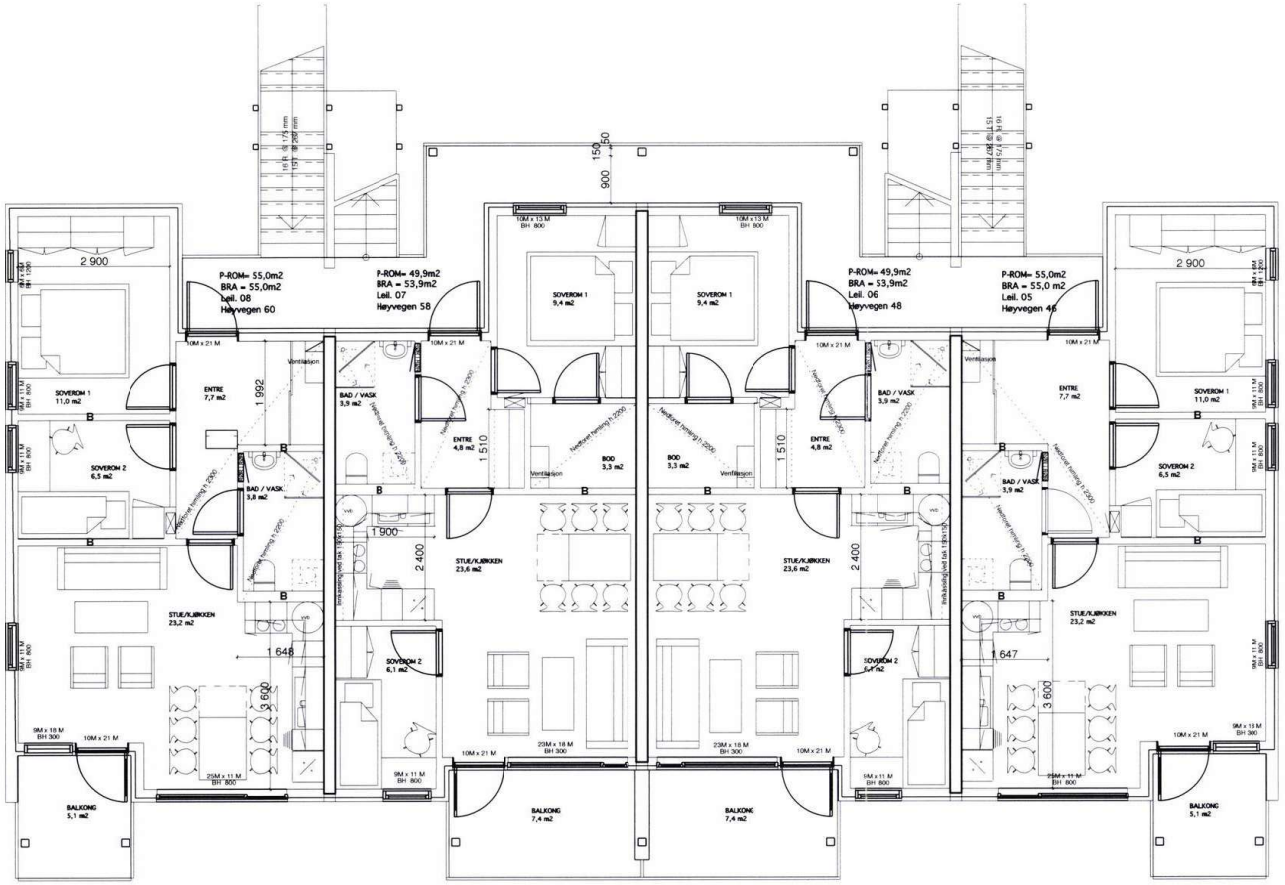
PROSJEKT
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr.1 bnr. 2061

TITTEL
Plan 1.etg

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.09	105-1235-3	01	C

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Posttoks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh. T.Torsteinbø
Tegnet av LHB
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR. | DOK.NR.
AVD.
SAKSANSV. | 02 NOV 2009 | SAKS. DEL
ARK.KODE P 1/2060 | ARK.KODE S
LØPENR. | GRADERING

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	24.08.09	T.T/LHB	BRA rettet, P-rom areal rettet.
B	09.07.09	T.T/LHB	Leilighetsnr endret, BRA endret.
A	16.04.08	T.T/LHB	Byggemeldig

PROSJEKT
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr.1 bnr. 2061

TITTEL
Plan 2.etg

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.09	105-1235-3	02	C

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Posttoks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh. T.Torsteinbø
Tegnet av LHB
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR. | DOKNR.
AVD.
SAKSANSV. | 02 NOV 2009 | SAKSBEH.
ARK.KODE P 1/2060 | ARK.KODE S
LØPENR. | GRADERING

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	24.08.09	T.T/LHB	BRA rettet, P-rom areal rettet.
B	09.07.09	T.T/LHB	Leilighetsnr endret, BRA endret.
A	16.04.09	T.T/LHB	Byggemeldig

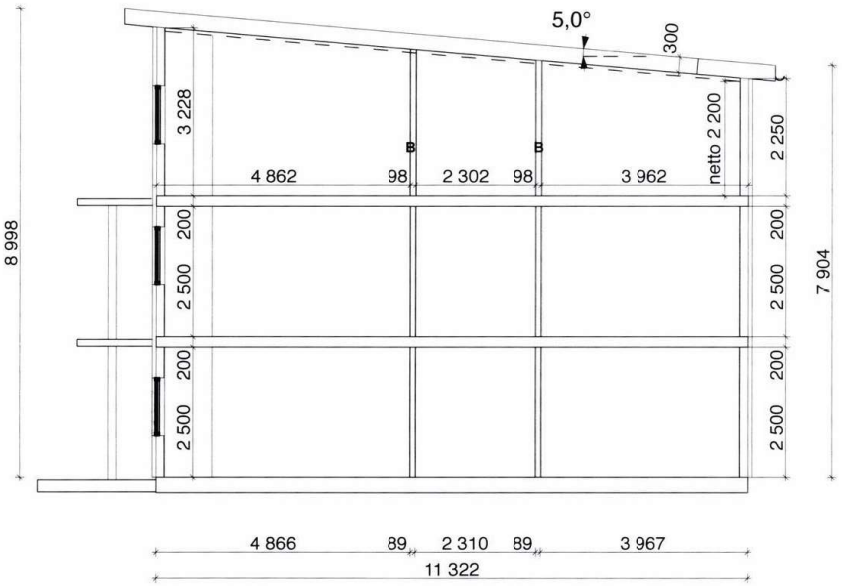
PROSJEKT
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr.1 bnr. 2061

TITTEL
Planer 3.etg

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	16.04.09	105-1235-3	03	C

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh. T.Torsteinbø
Tegnet av LHB
Kontroll



Snitt T1



Snitt T2

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR.
AVD.
SAKSANSV.
02 NOV 2009
SAKSBEH.
ARK.KODE P 1/2060
ARK.KODE S
LØPENR.

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	16.04.09	T.T/LHB	Byggemeldig

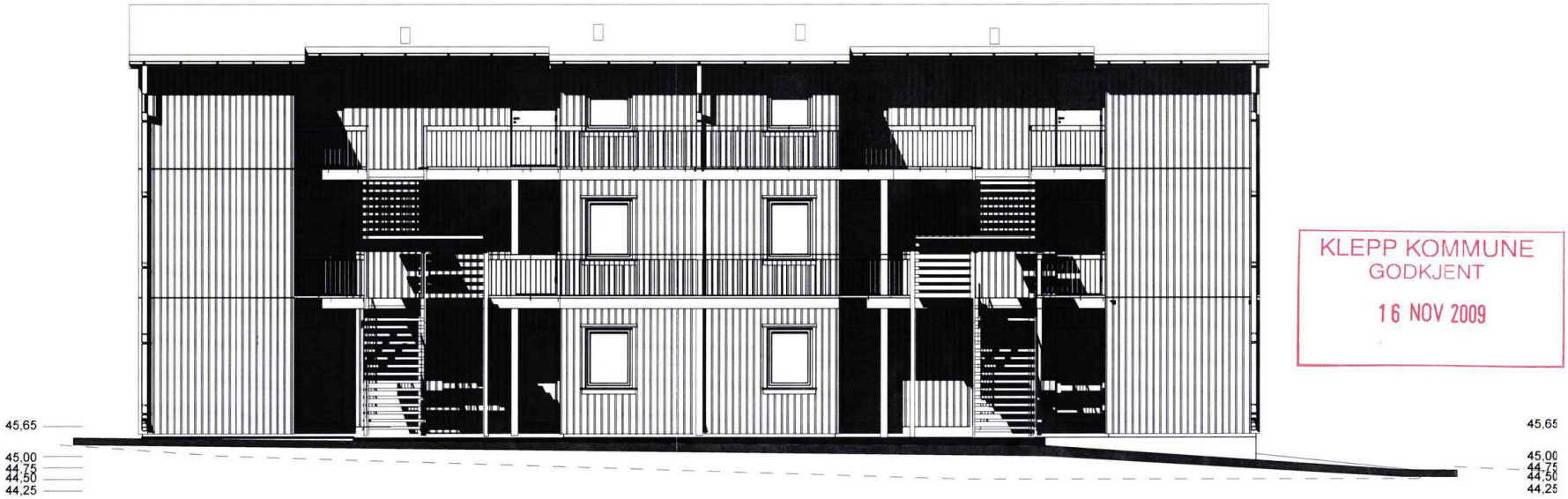
PROSJEKT
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr.1 bnr. 2061

TITTEL
SNITT T1 & T2

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	01.02.08	105-1235-3	08	A

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh. T.Torsteinbø
Tegnet av LHB
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009

Fasade mot Nord

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR. IDF.K.NR.
AVD.
SAKSANSV. 02 NOV 2009 SAKSJ.NR.
ARK.KODE P 1/2060 ARK.KODE S
LØPENR. GRADERING

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	16.04.09	T.T/LHB	Byggemeldig

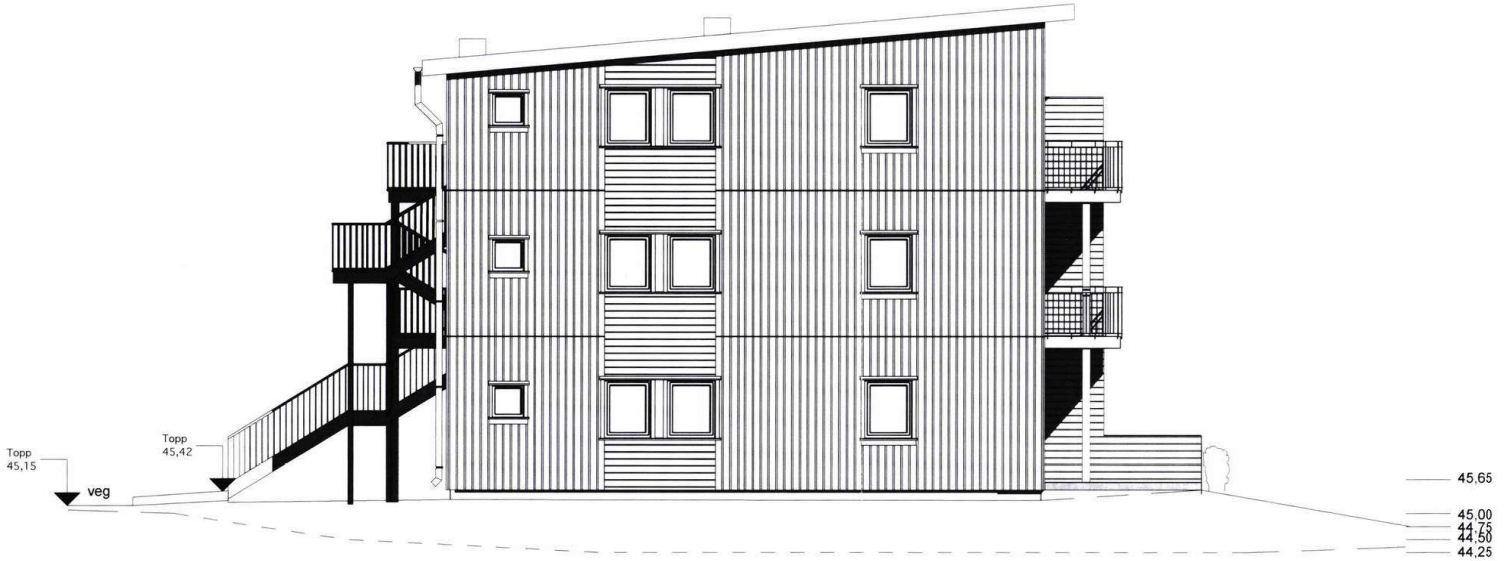
PROSJEKT
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr.1 bnr. 2061

TITTEL
Fasade mot Nord

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	01.02.08	105-1235-3	05	A

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh. T.Torsteinbø
Tegnet av LHB
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009

Fasade mot Vest

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR. DOK.NR.
AVD.
SAKSANSV. 02 NOV 2009 SAKSBEH.
ARK.KODE P 1/2060 ARK.KODE S
LØPENR. GRADERING

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	16.04.09	T.T/LHB	Byggemeldig

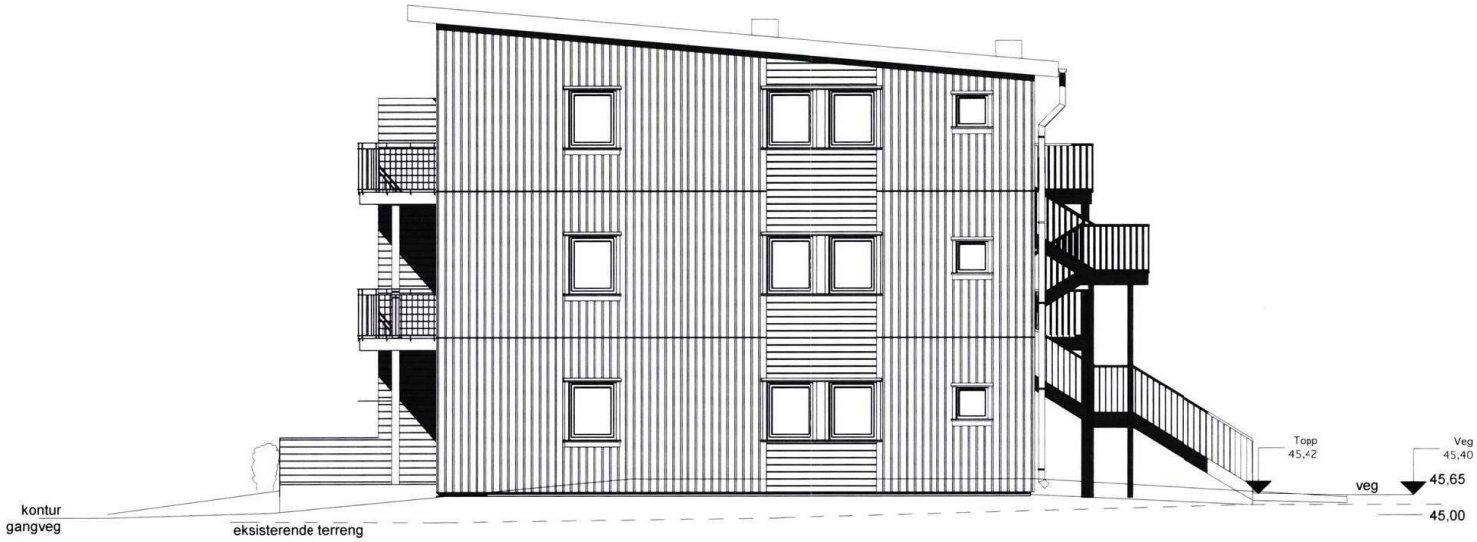
PROSJEKT
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr.1 bnr. 2061

TITTEL
Fasade mot Vest

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	01.02.08	105-1235-3	04	A

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh. T.Torsteinbø
Tegnet av LHB
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009

Fasade mot Øst

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR.
AVD.
SAKSANSV.
02 NOV 2009
SAKSBEH.
ARK.KODE P 1/2060
ARK.KODE S
LØPENR.

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	16.04.09	T.T/LHB	Byggemeldig

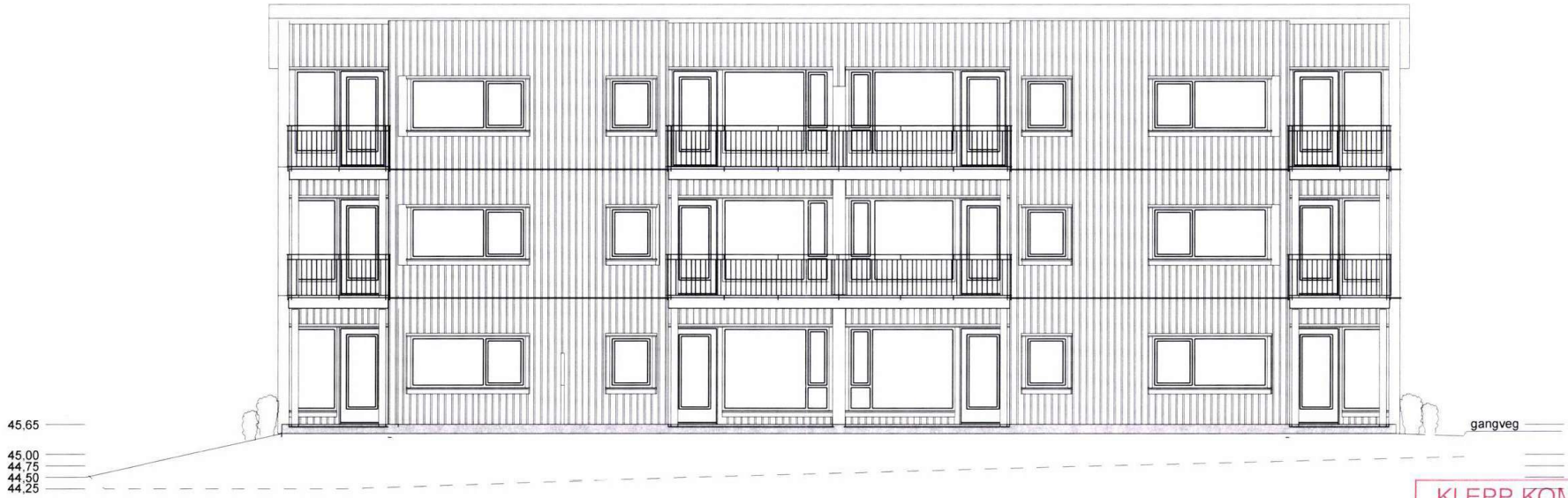
PROSJEKT
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr.1 bnr. 2061

TITTEL
Fasade mot Øst

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	01.02.08	105-1235-3	06	A

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh. T.Torsteinbø
Tegnet av LHB
Kontroll



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR.
AVD.
SAKSANSV.
02 NOV 2009
ARK.KODE P 1/2060
ARK.KODE S
LØPENR.

Fasade mot Sør

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	16.04.09	T.T/LHB	Byggemeldig

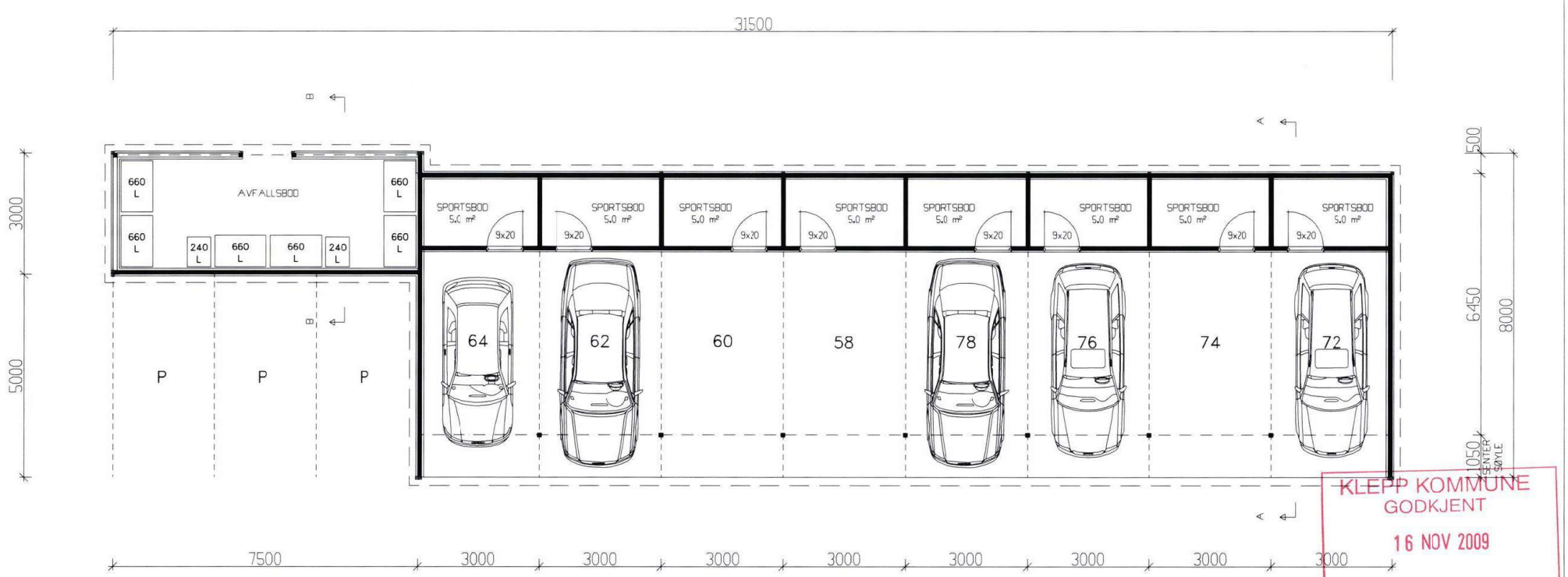
PROSJEKT
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr.1 bnr. 2061

TITTEL
Fasade Sør

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	01.02.08	105-1235-3	07	A

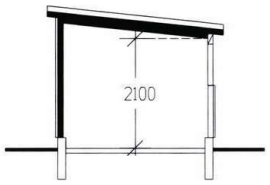
ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh. T.Torsteinbø
Tegnet av LHB
Kontroll

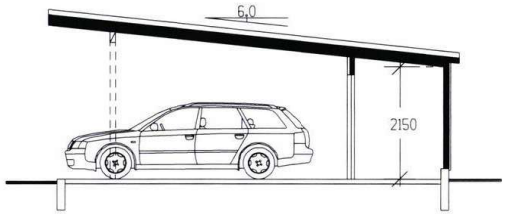


KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR. 22K YR
AVD.
SAKSANSV. 02 NOV 2009 SAKSBEH.
ARK.KODE P 1/2060 ARK.KODE S
LØPENR. GRADERING



SNITT B–B



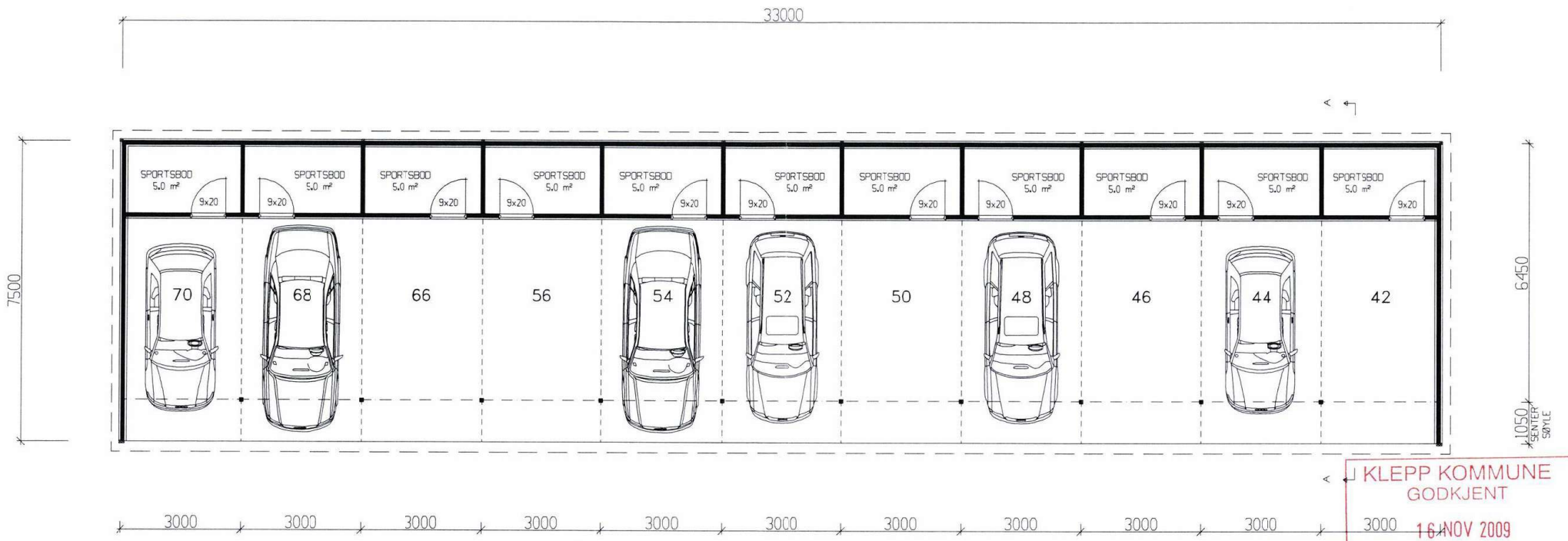
SNITT A–A

BYA = 205.6 m2

BYGGEMELDINGSTEGNING

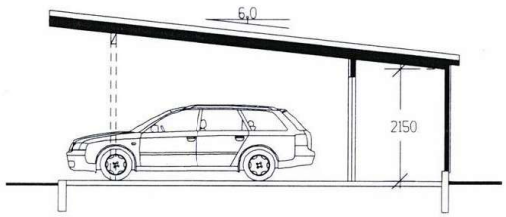
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS		MÅLESTOKK	DATO 18.06.2009
BYGGEPLASS : KLEPPESTEMMEN, FELT 12-1		1:100	TEGN. GP.
TEGN.TYPE : PLAN / SNITT			KONTR.
Block Watne	ARKITEKT / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1966	TEGN. NR. 501
	HUSTYPE APEN GARASJE 8 BILOPPSTILL. m/ BODER + AVFALLSBOD	to-ark telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82	

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR
AVD.
SAKSANSV
02 NOV 2009
ARK.KODE P 1/2060
LØPENR.



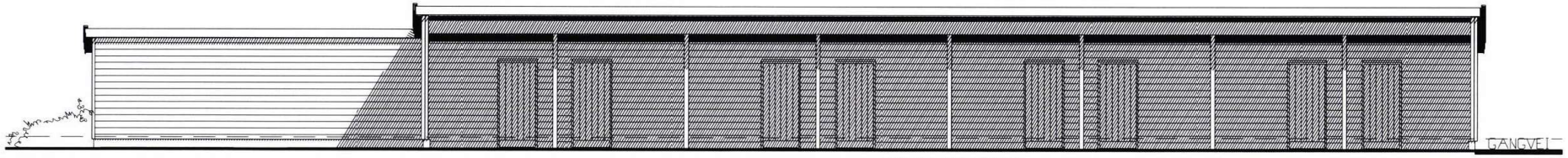
SNITT A–A

BYA = 250.7 m2

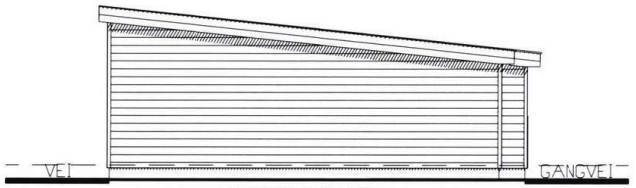
BYGGEMELDINGSTEGNING

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS		MÅLESTOKK	DATO 18.06.2009
BYGGEPLASS : KLEPPESTEMMEN, FELT 12-1		1:100	TEGN. GP.
TEGN.TYPE : PLAN / SNITT			KONTR.
Block Watne	ARKITEKT / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1967	TEGN. NR. 501
	HUSTYPE APEN GARASJE 11 BILOPPSTILL. m/ BODER	to-ark telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82	

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

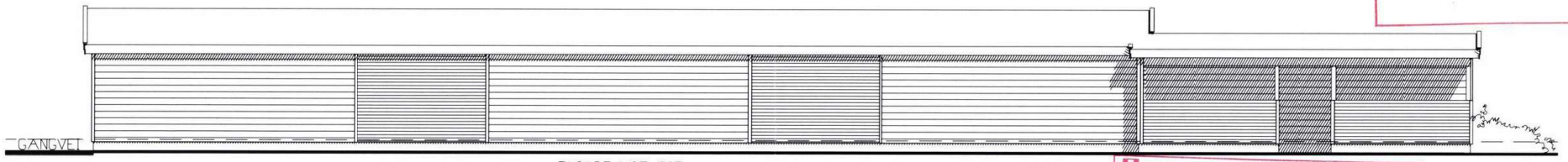


FASADE MOT VEST



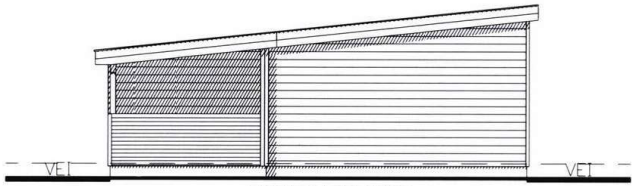
FASADE MOT SØR

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009



FASADE MOT ØST

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR. DOK.NR.
AVD.
SAKSANSV. 02 NOV 2009 SAKSBEH.
ARK.KODE P 1/2060 ARK.KODE S
LØPENR. GRADERING



FASADE MOT NORD

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

BYGGEMELDINGSTEGNING

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : *BLOCK WATNE AS*

BYGGEPLASS : *KLEPPESTEMMEN, FELT 12-1*

TEGN.TYPE : *FASADER*

MÅLESTOKK 1:100

DATO 18.06.2009

TEGN. GP.

KONTR.

ARKITEKT | KONSULENT

PROSJEKT NR. 1966

TEGN. NR. 502

Block Watne

HUSTYPE APEN GARASJE

8 BILOPPSTILL. m/ BODER + AVFALLSBOD

to-ark
telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

Produktet ble levert uten dokumenter.

Produktet ble levert uten dokumenter.

Rett kopi bekreftes:

Doknr: 728249 Tinglyst: 24.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Følgende heftelser skal tinglyses på eiendommen gnr 1 bnr 2060 i Klepp kommune:

Klepp kommune org.nr 864 969 682/ Klepp Energi AS org.nr 977 285 712, har rett til å vedlikeholde og betjene ledninger for gass, vann og avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, fiberkabler, gatelys, master og kabelskap, skiltstolper som står på/ligger over eiendommen i dag, i eiendomsgrensen mot offentlig veg og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig veg eller friområde /lekeplass.

Eiendommen har gjerdeplikt mot alle sider.

Oslo, 20.09.2010

BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
Dortea Gjervik
Økonomisjef

Block Watne AS
org. 968 757 954

Block Watne AS
org. 968 757 954

Iht. fullmakt av Dagfinn Carlsen (Fødselsnr. 230544[redacted]

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600990784
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864969682	KLEPP KOMMUNE	Postboks 25, 4358 KLEPPE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
230544	CARLSEN DAGFINN		KUHAGEN 7, 4340 BRYNE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1120	1	2060

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1120	1	2060	0	1	60 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	2	56 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	3	56 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	4	56 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	5	60 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	6	60 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	7	56 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	8	56 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	9	56 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	10	60 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	11	60 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	12	56 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	13	56 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	14	56 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	15	60 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	16	60 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	17	56 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	18	56 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	19	56 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei

Ren kopi bekreftes

Doknr: 955013 Tinglyst: 03.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/955013/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 15:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1120	1	2060	0	20	60 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	21	55 / 2455	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	1	2060	0	22	54 / 2455	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	1	2060	0	23	55 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	24	54 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	25	55 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	26	54 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	27	54 / 2455	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	1	2060	0	28	55 / 2455	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	1	2060	0	29	54 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	30	55 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	31	54 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	32	55 / 2455	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	2060	0	33	107 / 2455	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	1	2060	0	34	107 / 2455	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	1	2060	0	35	87 / 2455	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	1	2060	0	36	87 / 2455	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	1	2060	0	37	87 / 2455	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	1	2060	0	38	87 / 2455	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	1	2060	0	39	87 / 2455	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/955013/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 15:39

Returneres til:
Klepp kommune
postboks 25
4358 Kleppe

Fødselsnr./Org.nr:
864 969 682

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1120	Klepp	1	2060		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
230544[redacted]	Dagfinn Carlsen	

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	60	B	13	B	56	B	25	B	55	B	37	B	87	BG	49			
2	B	56	B	14	B	56	B	26	B	54	B	38	B	87	BG	50			
3	B	56	B	15	B	60	B	27	B	54	BG	39	B	87	BG	51			
4	B	56	B	16	B	60	B	28	B	55	BG	40				52			
5	B	60	B	17	B	56	B	29	B	54	B	41				53			
6	B	60	B	18	B	56	B	30	B	55	B	42				54			
7	B	56	B	19	B	56	B	31	B	54	B	43				55			
8	B	56	B	20	B	60	B	32	B	55	B	44				56			
9	B	56	B	21	B	55	BG	33	B	107	BG	45				57			
10	B	60	B	22	B	54	BG	34	B	107	BG	46				58			
11	B	60	B	23	B	55	B	35	B	87	BG	47				59			
12	B	56	B	24	B	54	B	36	B	87	BG	48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2455 = nevner: 2455

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
24/9-10	Ole Feet, D. Gjervik

BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
Ole Feet
Adm.direktør
Dortea Gjervik
Økonomisjef

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 24/9-10	Ole Feet D. Gjervik BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954 Ole Feet Dortea Gjervik Adm.direktør Økonomisjef	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
1	2060			KLEPP **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Klepp 27/10 -2010	Kari Strand KOMMUN... LOKAL UTV...

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift		
24/9-10	Ole Feet	D. Gjervik	BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954 Ole Feet Dortea Gjervik Adm.direktør Økonomisjef

Matrikkelrapport Bygg - 02.11.2010_12:49 **1120 Klepp Kommune**

Bygningsnr : 300067632

Bygningsdata

Bygningstype	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)		
Bygningsstatus	Igangsettingstillatelse (IG) - 16.11.2009	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	669,0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0,0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	669,0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0,0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0,0
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk (1)	Antall bruksenheter	12
Avløp	Offentlig kloakk (1)	Antall boenheter	12
Energikilder		Bebygd areal	519,0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 42	H0101	1/2060	55,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 44	H0102	1/2060	53,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 46	H0201	1/2060	55,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 48	H0202	1/2060	53,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 50	H0301	1/2060	55,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 52	H0302	1/2060	53,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 54	H0101	1/2060	53,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 56	H0102	1/2060	55,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 58	H0201	1/2060	53,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 60	H0202	1/2060	55,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 62	H0301	1/2060	53,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 64	H0302	1/2060	55,0	3	1	1	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Sum bruksareal	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	4	4	223,0	0,0	223,0	0,0	0,0
H02	4	4	223,0	0,0	223,0	0,0	0,0
H01	4	4	223,0	0,0	223,0	0,0	0,0
Sum:	12	12	669,0	0,0	669,0	0,0	0,0

Bygningsstatus historikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Rammetillatelse (RA)	10.07.2009	10.07.2009
Igangsettingstillatelse (IG)	16.11.2009	16.11.2009

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	Bankett/Såle (2)
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	Offentlig renovasjon (1)
Alternativt bebygd areal	0,0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	3
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	Tre (1), Betong (3)
Horisontale bærekonstruksjoner	Tre (1), Betong (3)
Vertikale bærekonstruksjoner	Tre (1), Betong (3)

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status
S-968757954	BLOCK WATNE AS	Postboks 1817 Vika	0123 OSLO	Tiltakshaver (T)		

Referanser

Type	Referanse

Matrikkelrapport Bygg - 02.11.2010_12:50 **1120 Klepp Kommune**

Bygningsnr : 300078067

Bygningsdata

Bygningstype	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)		
Bygningsstatus	Rammetillatelse (RA) - 09.09.2009	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	1663,0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0,0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	1663,0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0,0
Har heis	Ja	Alternativt areal 2	0,0
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk (1)	Antall bruksenheter	20
Avløp	Offentlig kloakk (1)	Antall boenheter	20
Energikilder		Bebygd areal	414,0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 2	H0101	1/2060	60,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 4	H0102	1/2060	56,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 6	H0103	1/2060	56,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 8	H0104	1/2060	56,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 10	H0105	1/2060	60,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 12	H0201	1/2060	60,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 14	H0202	1/2060	56,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 16	H0203	1/2060	56,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 18	H0204	1/2060	56,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 20	H0205	1/2060	60,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 22	H0301	1/2060	60,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 24	H0302	1/2060	56,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 26	H0303	1/2060	56,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 28	H0304	1/2060	56,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 30	H0305	1/2060	60,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 32	H0401	1/2060	60,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 34	H0402	1/2060	56,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 36	H0403	1/2060	56,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 38	H0404	1/2060	56,0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3340 HØYVEGEN 40	H0405	1/2060	60,0	3	1	1	Kjøkken (1)

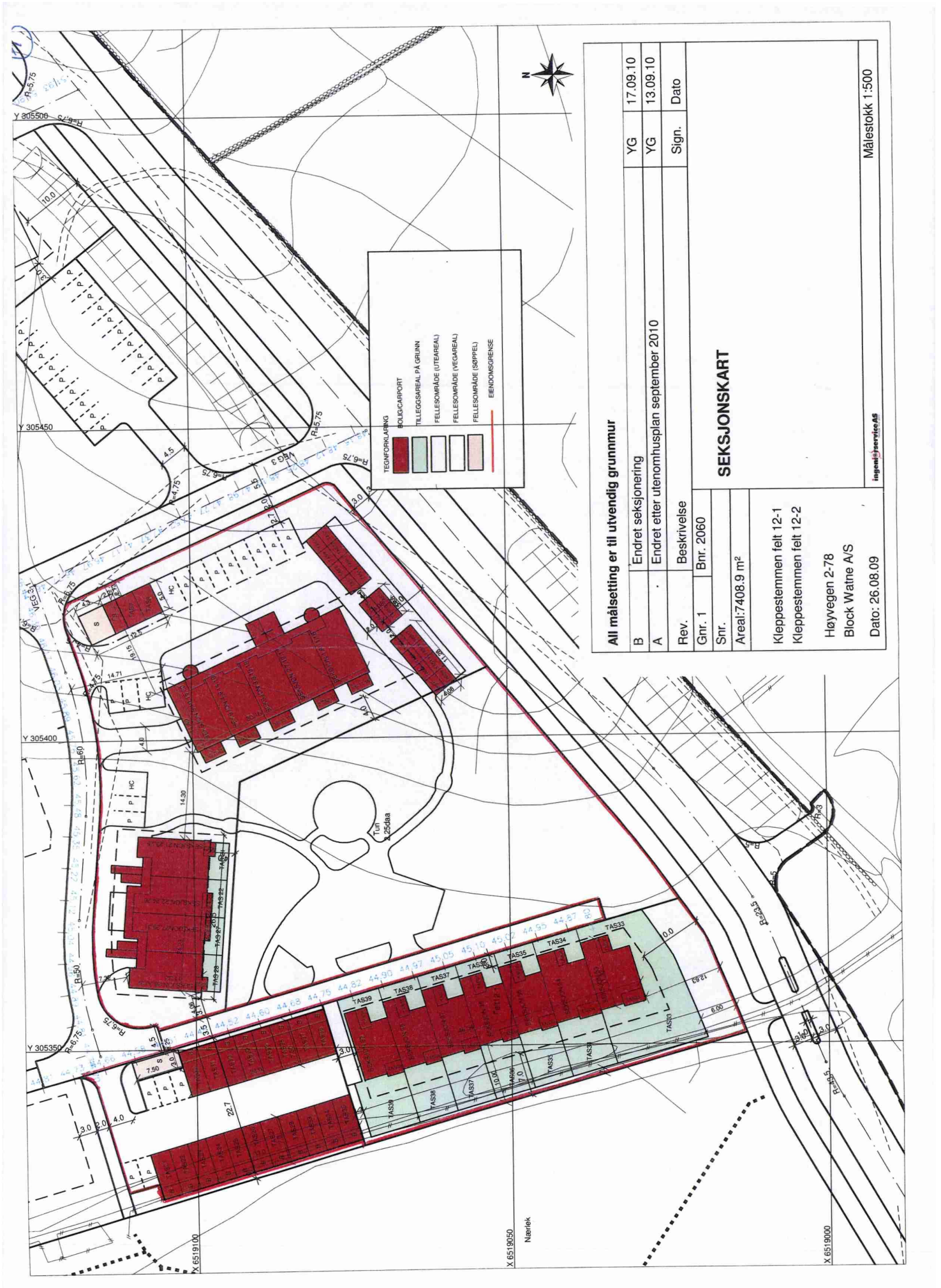
Etasjer

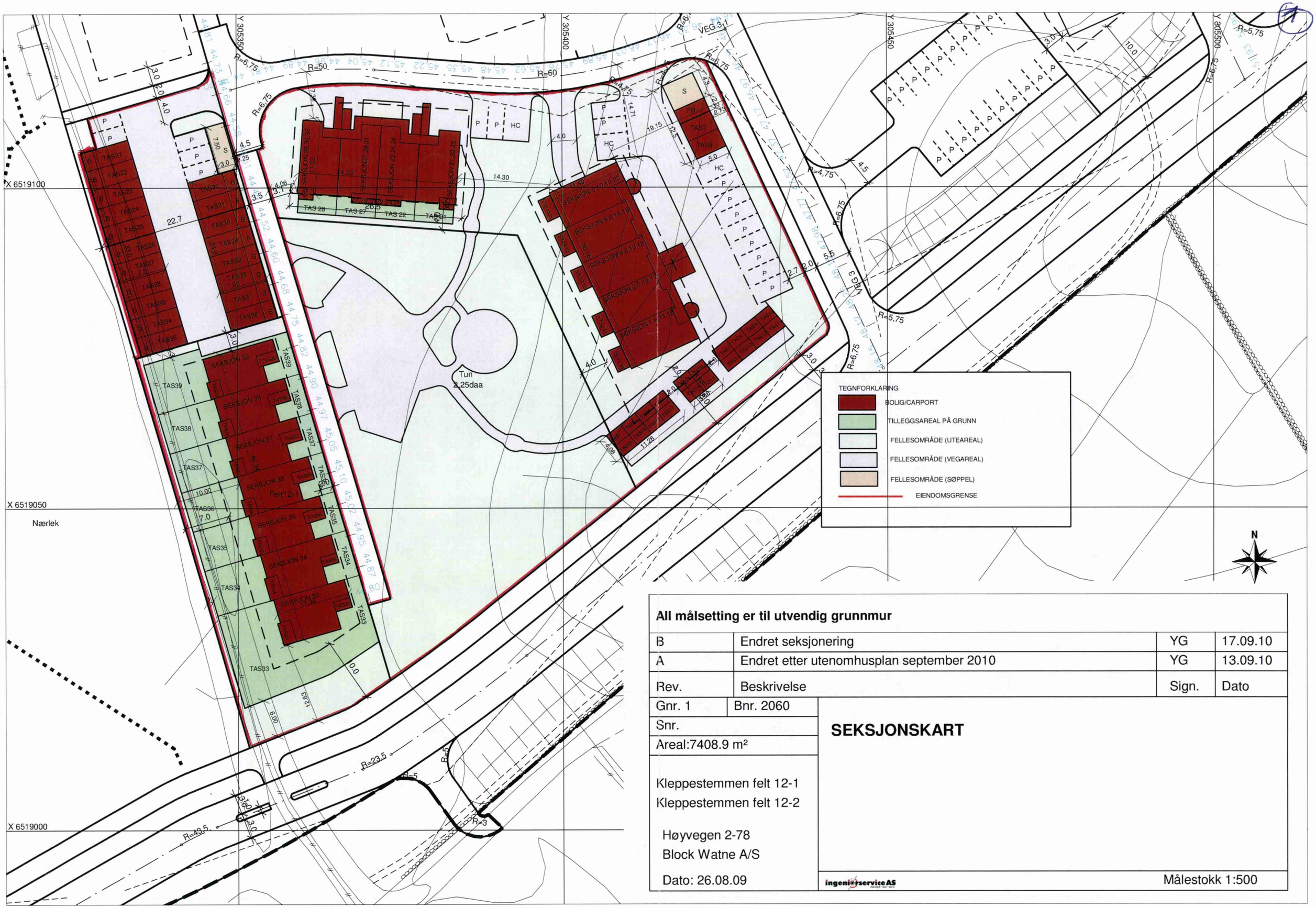
Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Sum bruksareal	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	5	5	288,0	0,0	288,0	0,0	0,0
H03	5	5	288,0	0,0	288,0	0,0	0,0
H02	5	5	288,0	0,0	288,0	0,0	0,0
H01	5	5	288,0	0,0	288,0	0,0	0,0
K01			511,0	0,0	511,0	0,0	0,0
Sum:	20	20	1663,0	0,0	1663,0	0,0	0,0

Bygningsstatus historikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Rammetillatelse (RA)	09.09.2009	11.09.2009

Detaljer (Kommunalt tillegg)


All målsetting er til utvendig grunnmur
B Endret seksjonering YG 17.09.10
A . Endret etter utenomhusplan september 2010 YG 13.09.10
Rev. Beskrivelse Sign. Dato
Gnr. 1 Bnr. 2060
Snr.
Areal:7408.9 m²
SEKSJONSKART
Kleppestemmen felt 12-1
Kleppestemmen felt 12-2
Høyvegen 2-78
Block Watne A/S
Dato: 26.08.09
Målestokk 1:500
TEGNFORKLARING
BOLIG/CARPORT
TILLEGGSAREAL PÅ GRUNN
FELLESOMRÅDE (UTEAREAL)
FELLESOMRÅDE (VEGAREAL)
FELLESOMRÅDE (SØPPEL)
EIENDOMSGRENSE
N
Y 305500
Y 305450
Y 305400
Y 305350
X 6519100
X 6519050
X 6519000
Nærlek
Tun
25daa
VEG 3
VEG 3.1



All målsetting er til utvendig grunnmur

Rev.	Beskrivelse	Sign.	Dato
B	Endret seksjonering	YG	17.09.10
A	Endret etter utenomhusplan september 2010	YG	13.09.10

Gnr. 1 Bnr. 2060

Snr.

Areal:7408.9 m²

Kleppestemmen felt 12-1
Kleppestemmen felt 12-2

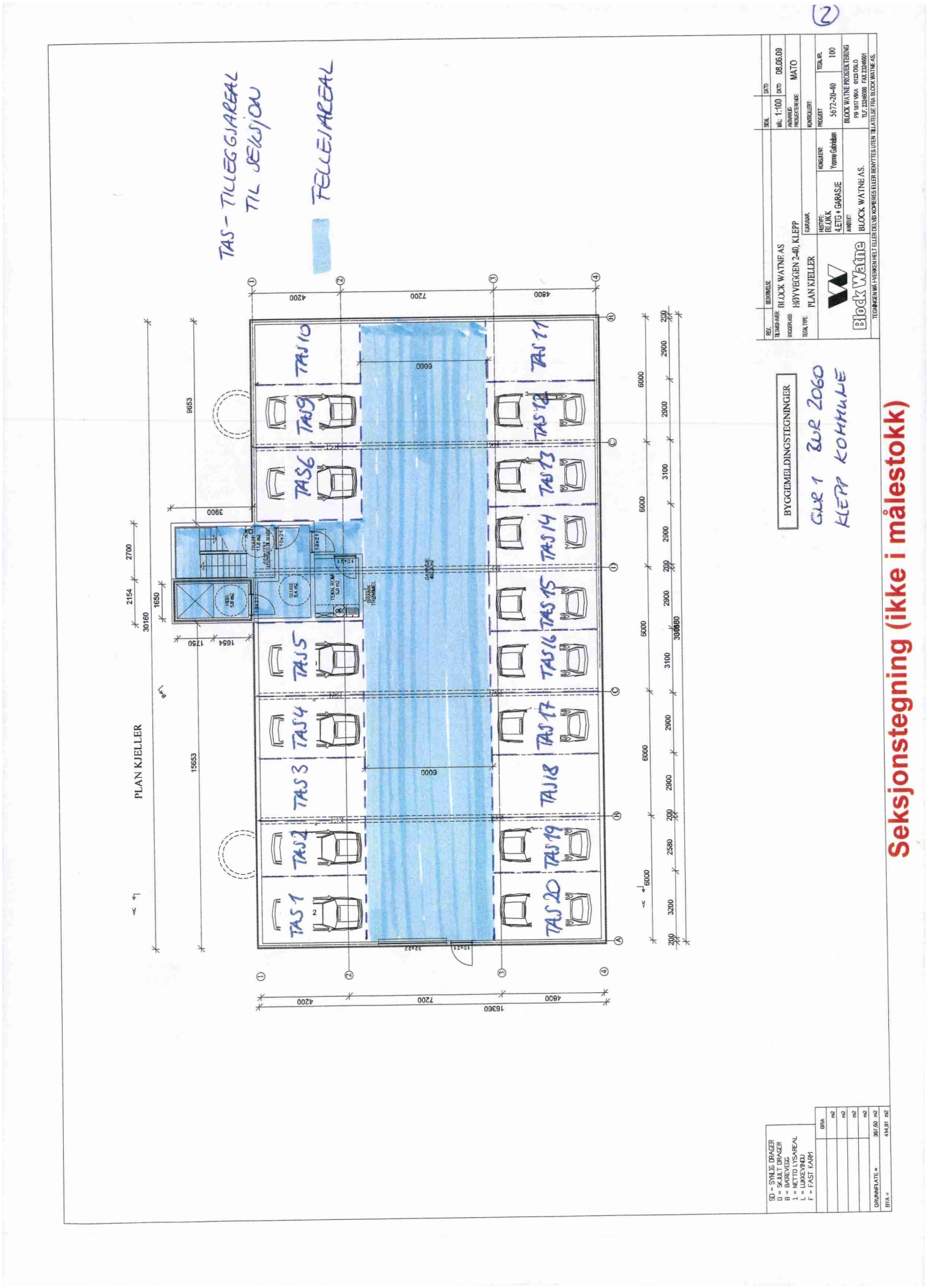
Høyvegen 2-78
Block Watne A/S

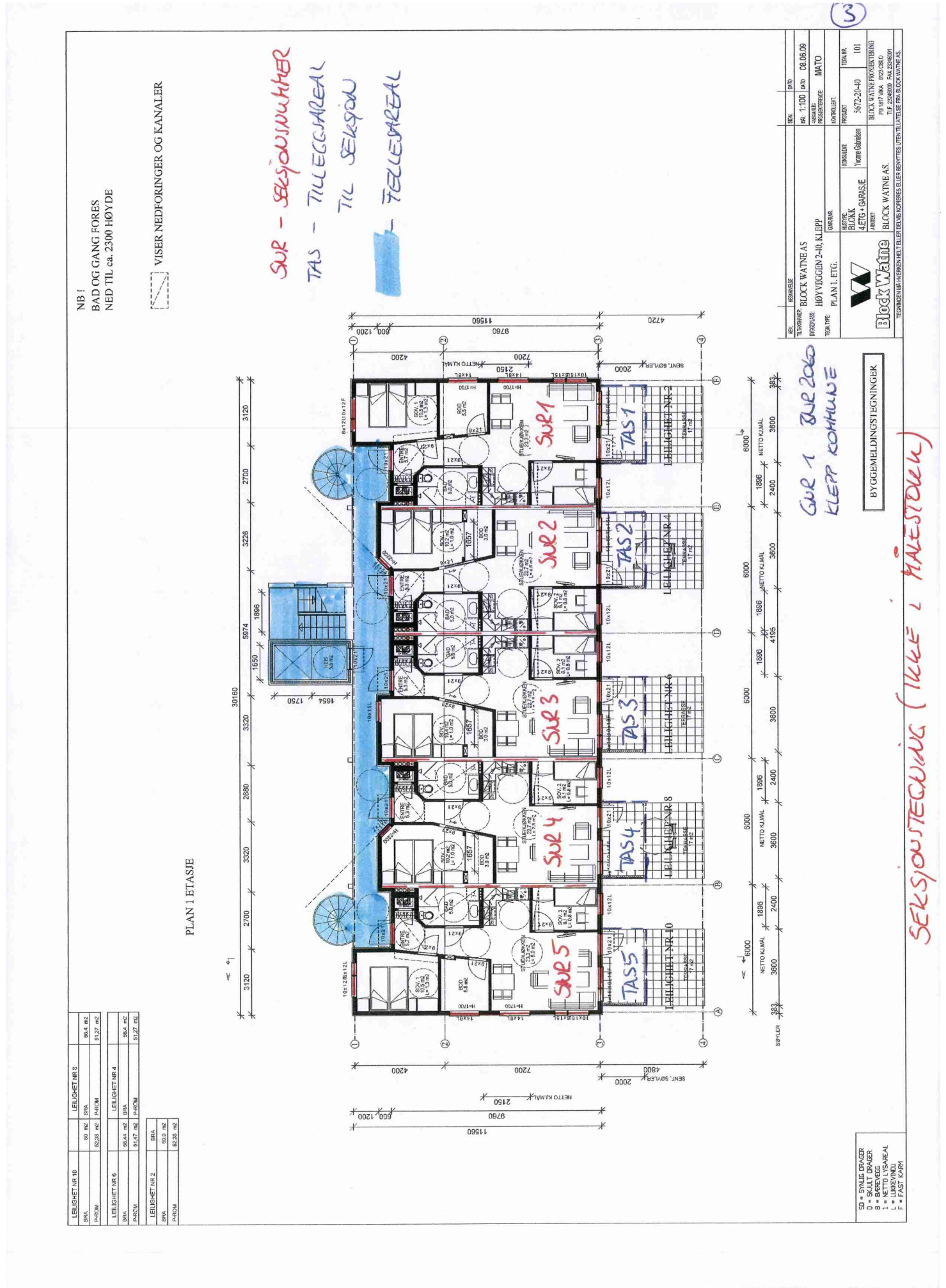
Dato: 26.08.09

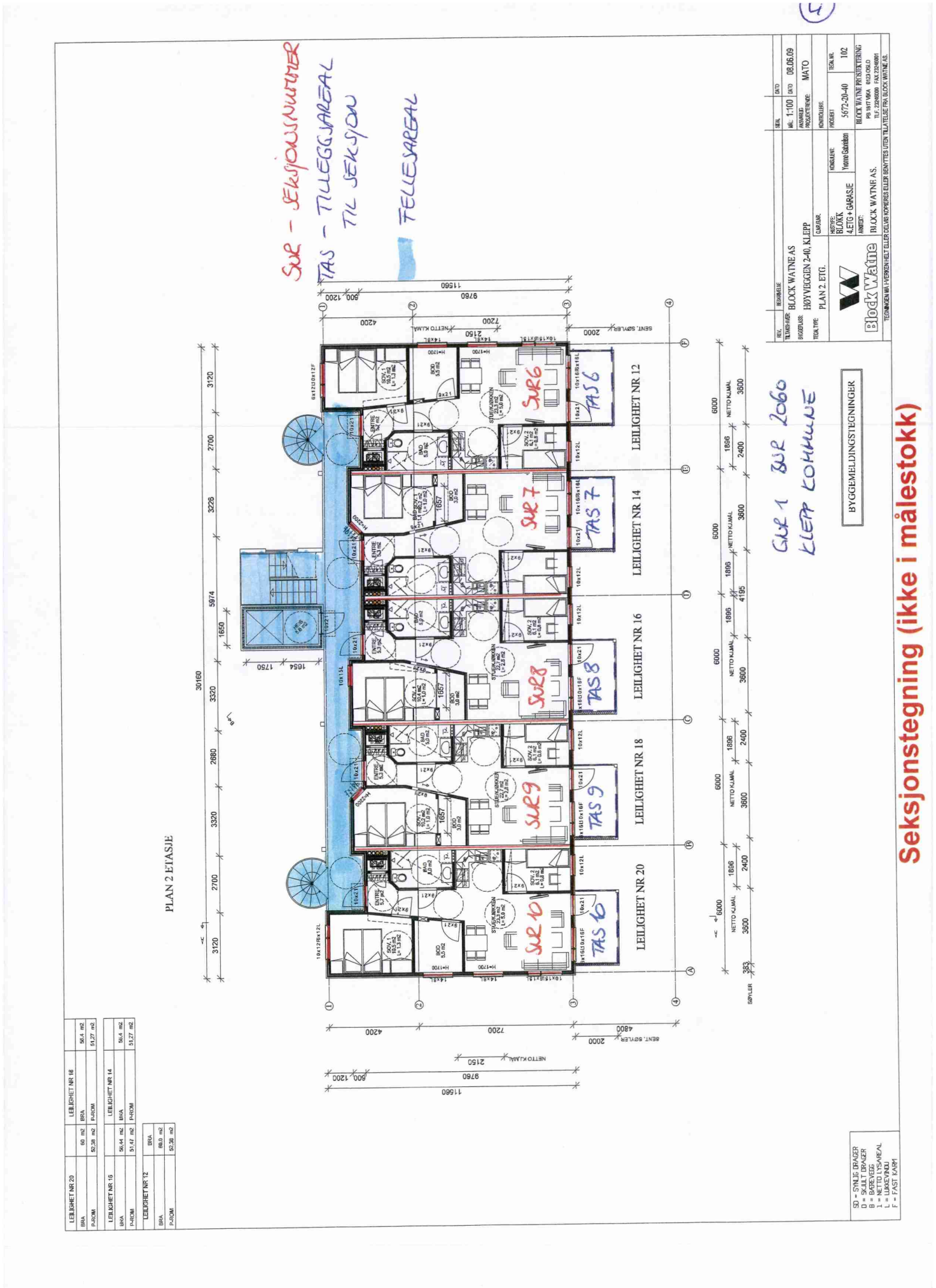
SEKSJONSKART

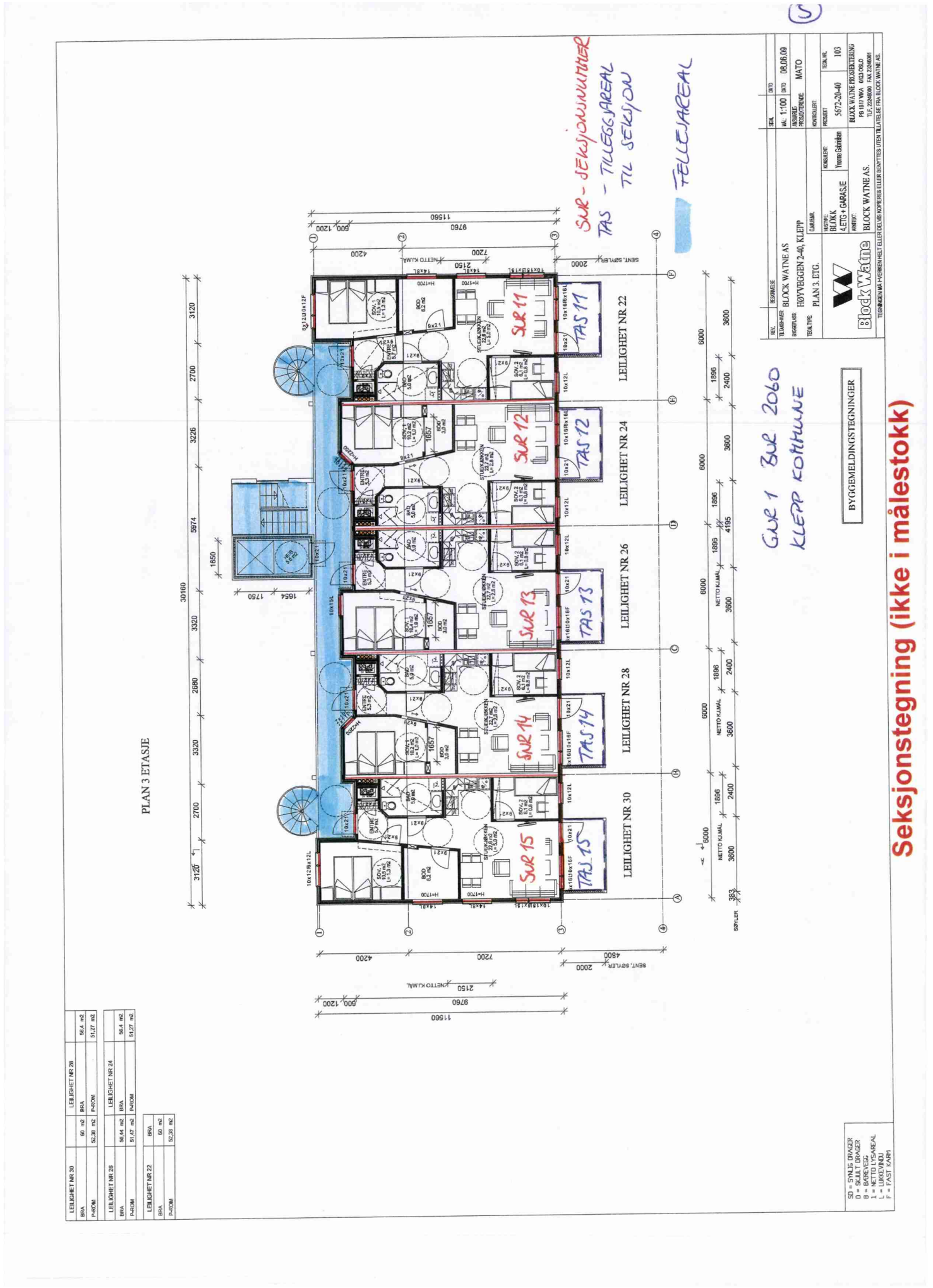
ingeniørservice AS

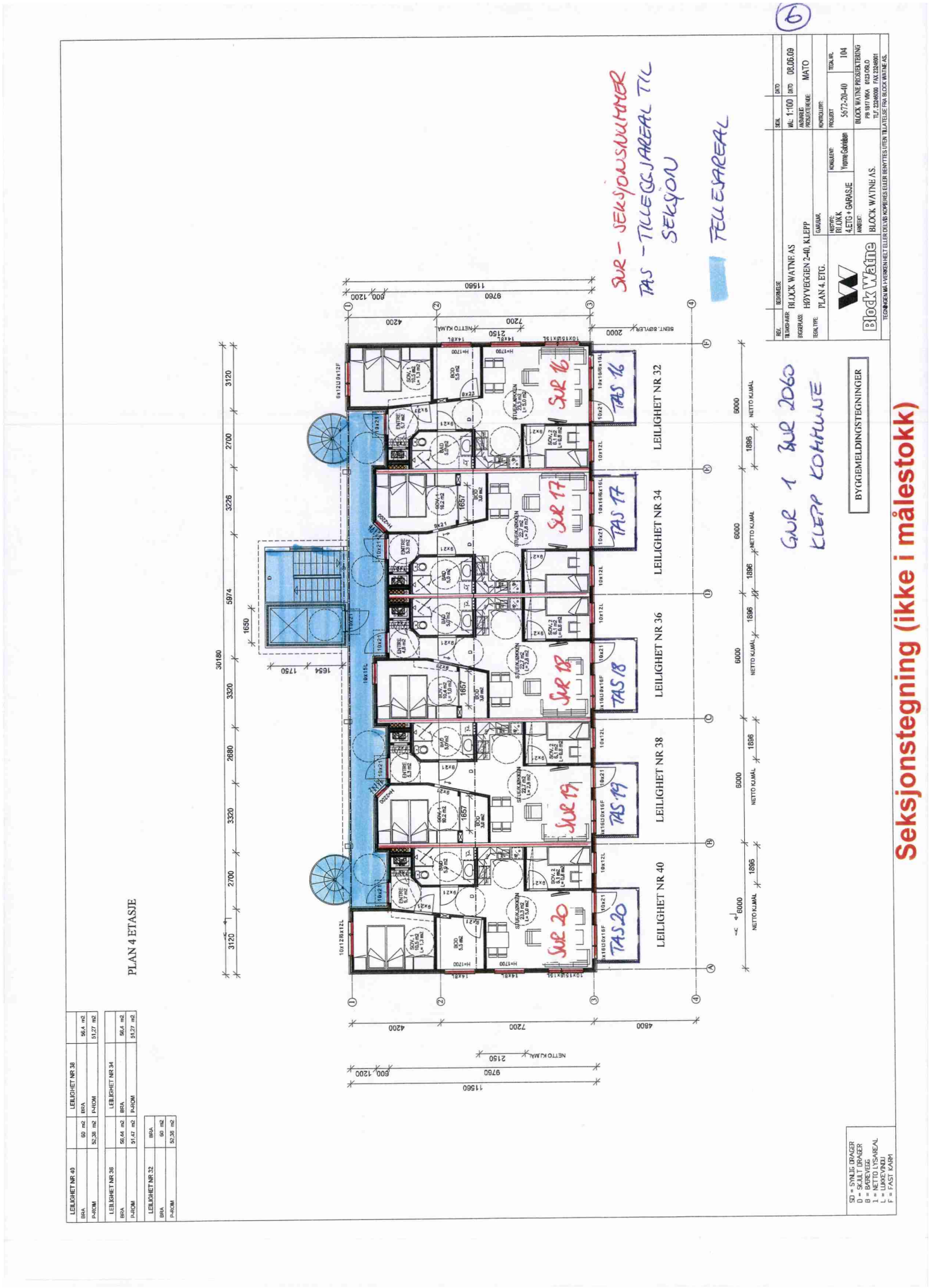
Målestokk 1:500

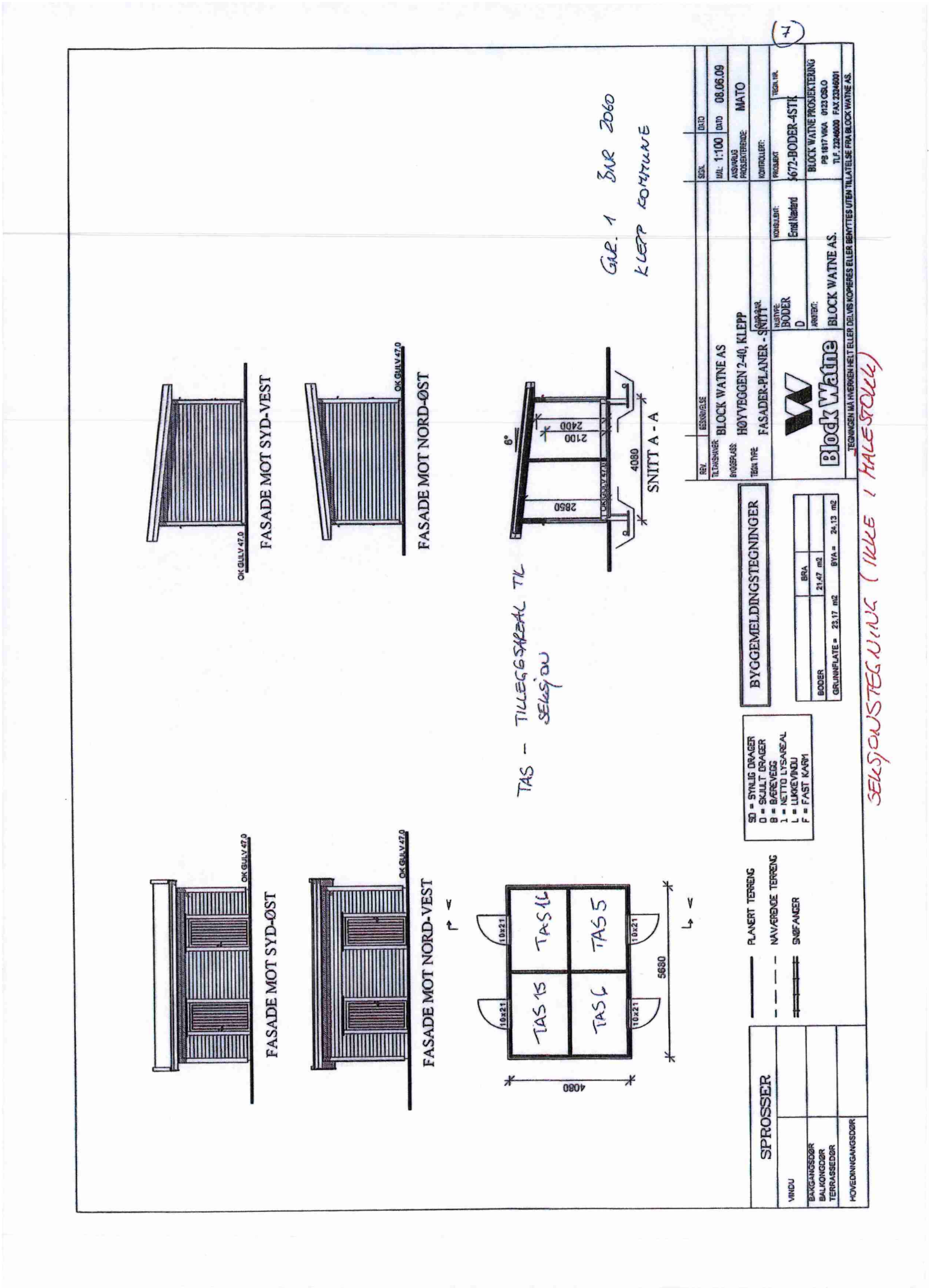

TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
FELLESAREAL
PLAN KJELLER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
GNR 1 BNR 2060
KLEPP KOMMUNE
Seksjonstegning (ikke i målestokk)
BLOCK WATNE AS
HØYVEGGEN 2-40, KLEPP
BLOCK WATNE A.S.

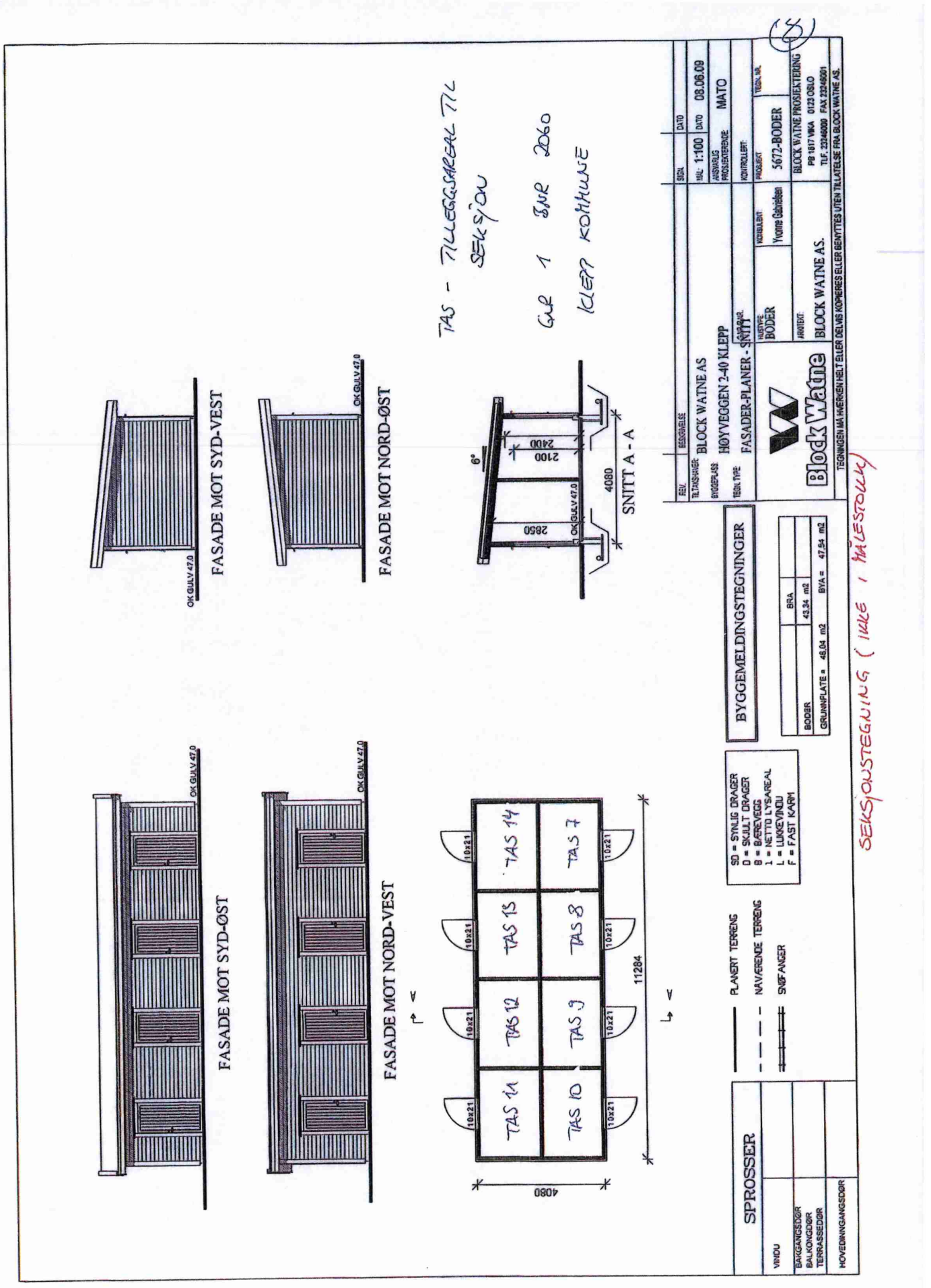

NB !
BAD OG GANG FORES
NED TIL ca. 2300 HØYDE
VISER NEDFORINGER OG KANALER
SUR - SEKSJONSNUMMER
TAS - TILLEGGSAREAL
TIL SEKSJON
FELLESAREAL
PLAN 1 ETASJE
SUR 1
SUR 2
SUR 3
SUR 4
SUR 5
TAS 1
TAS 2
TAS 3
TAS 4
TAS 5
LEILIGHET NR 2
LEILIGHET NR 4
LEILIGHET NR 6
LEILIGHET NR 8
LEILIGHET NR 10
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
GNR 1 BNR 2060
KLEPP KOMMUNE
BLOCK WATNE AS
HØYVOGGEN 2-40, KLEPP
PLAN 1. ETG.
BLOCK WATNE AS.
SEKSJONSTEGNING (IKKE I MÅLESTOKK)


SUE - SEKSJONSNUMMER
TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
FELLESAREAL
PLAN 2 ETASJE
LEILIGHET NR 12
LEILIGHET NR 14
LEILIGHET NR 16
LEILIGHET NR 18
LEILIGHET NR 20
SUE 6
SUE 7
SUE 8
SUE 9
SUE 10
TAS 6
TAS 7
TAS 8
TAS 9
TAS 10
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
GNR 1 BNR 2060
KLEPP KOMMUNE
BLOCK WATNE AS
HØYVEGGEN 2-40, KLEPP
PLAN 2. ETG.
BLOKK
4 LEIL + GARASJE
1:100
08.06.09
MATO
5672-20-40
102
Seksjonstegning (ikke i målestokk)

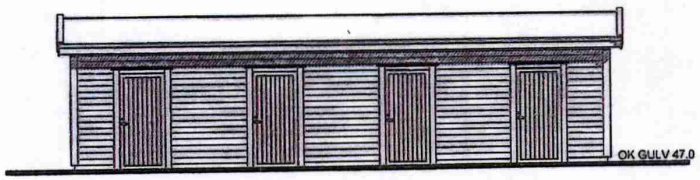

PLAN 3 ETASJE
SUR - SEKSJONSNUMMER
TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
FELLESAREAL
SUR 11
SUR 12
SUR 13
SUR 14
SUR 15
TAS 11
TAS 12
TAS 13
TAS 14
TAS 15
LEILIGHET NR 22
LEILIGHET NR 24
LEILIGHET NR 26
LEILIGHET NR 28
LEILIGHET NR 30
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
GNR 1 BNR 2060
KLEPP KOMMUNE
BLOCK WATNE AS
HØYVEGGEN 2-40, KLEPP
PLAN 3. ETC.
BLANK 4.ETG + GARASJE
BLOCK WATNE AS
Yvonne Gabrielsen
5672-20-40
08.06.09
MATO
1:100
Seksjonstegning (ikke i målestokk)


Seksjonstegning (ikke i målestokk)
PLAN 4 ETASJE
LEILIGHET NR 32
LEILIGHET NR 34
LEILIGHET NR 36
LEILIGHET NR 38
LEILIGHET NR 40
SUR 16
SUR 17
SUR 18
SUR 19
SUR 20
TAS 16
TAS 17
TAS 18
TAS 19
TAS 20
FELLESAREAL
SUR – SEKSJONSNUMMER
TAS – TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
GNR 1 BNR 2060
KLEPP KOMMUNE
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BLOCK WATNE AS
HØYVEGGEN 2-40, KLEPP
PLAN 4. ETG.
BLOKK 4.ETG + GARASJE
Yvonne Gabrielsen
1:100
06.06.09
MATO
5672-20-40
104
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1917 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

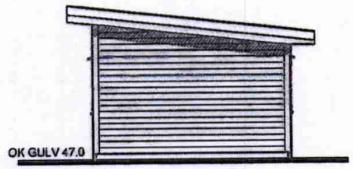

FASADE MOT SYD-VEST
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT SYD-ØST
FASADE MOT NORD-VEST
SNITT A - A
TAS - TILLEGGSAREAL TIL SELVSKJOL
SELVSKJOLTEGNING (IKKE I HALESTORM)
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BLOCK WATNE AS
HØYVEGGEN 2-40, KLEPP
FASADER-PLANER - SNITT
BODER
BLOCK WATNE AS.
672-BODER-4STK
MÅL 1:100
08.06.09
MATO
SPROSSER
PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
BRA
21.47 m2
BODER
GRUNNPLATE = 23.17 m2
BYA = 24.13 m2
TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1617 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001


FASADE MOT SYD-VEST
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT SYD-ØST
FASADE MOT NORD-VEST
SNITT A - A
TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
GNR 1 BNR 2060
KLEPP KOMMUNE
SEKSJONSTEGNING (IKKE I MÅLESTOKK)
BLOCK WATNE AS
HØYVEGGEN 2-40 KLEPP
FASADER-PLANER - SNITT
BODER
Yvonne Gabrielsen
5672-BODER
BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SPROSSER
PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
BRA
BODER 43.34 m2
GRUNNPLATE = 48.04 m2 BYA = 47.54 m2
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

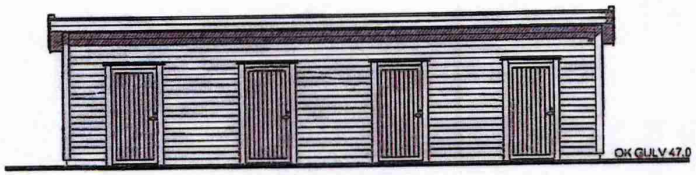
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/955013/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 15:39



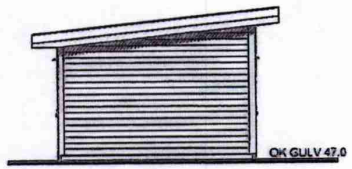
FASADE MOT SYD-ØST



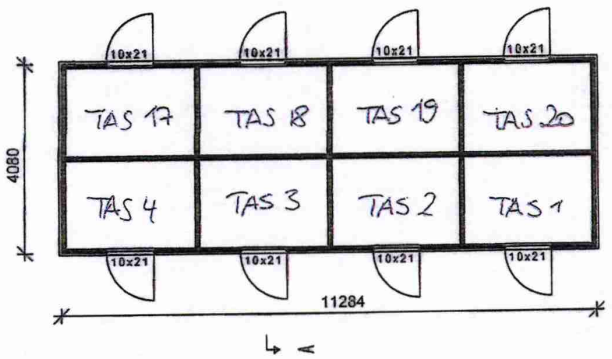
FASADE MOT SYD-VEST

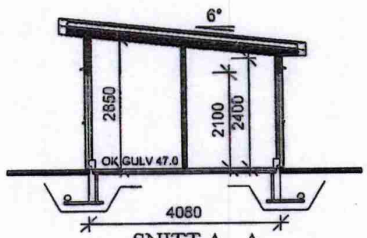


FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST





SNITT A - A

TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

GNR. 1 BNR 2060

KLEPP KOMMUNE

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NÆVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

	BRA	
BODER	43,34 m2	
GRUNNFLATE = 46,04 m2	BYA = 47,54 m2	

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 08.06.09
BYGGEPLASS:	HØYVEGGEN 2-40 KLEPP	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	FASADER-PLANER - SNITT	GNR/BNR:	KONTROLLERT:

HUSTYPE	KONSULENT	PROSJEKT	TEGN. NR.
BODER-8STK	Yvonne Gabrielsen	5672-BODER-8	

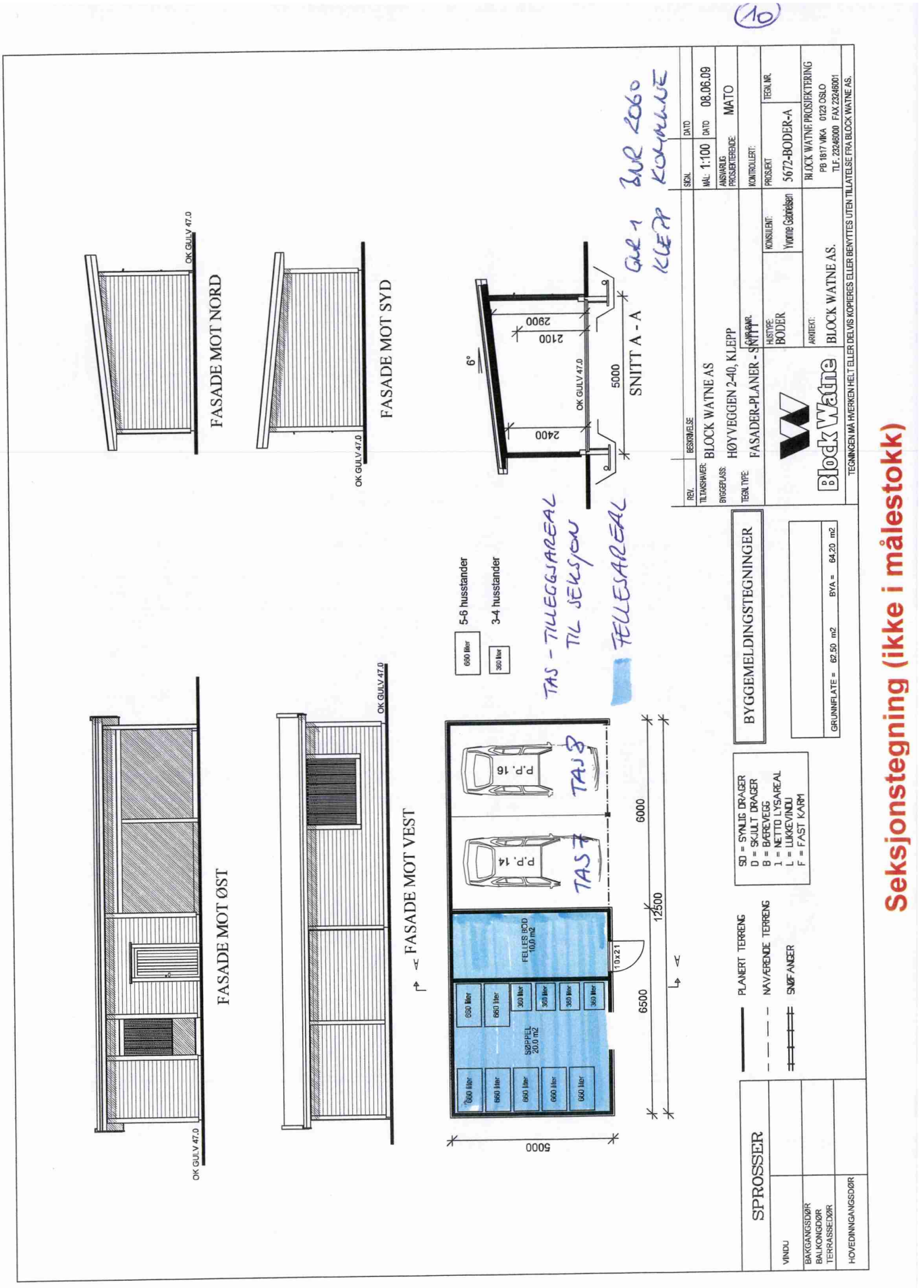
Block Watne

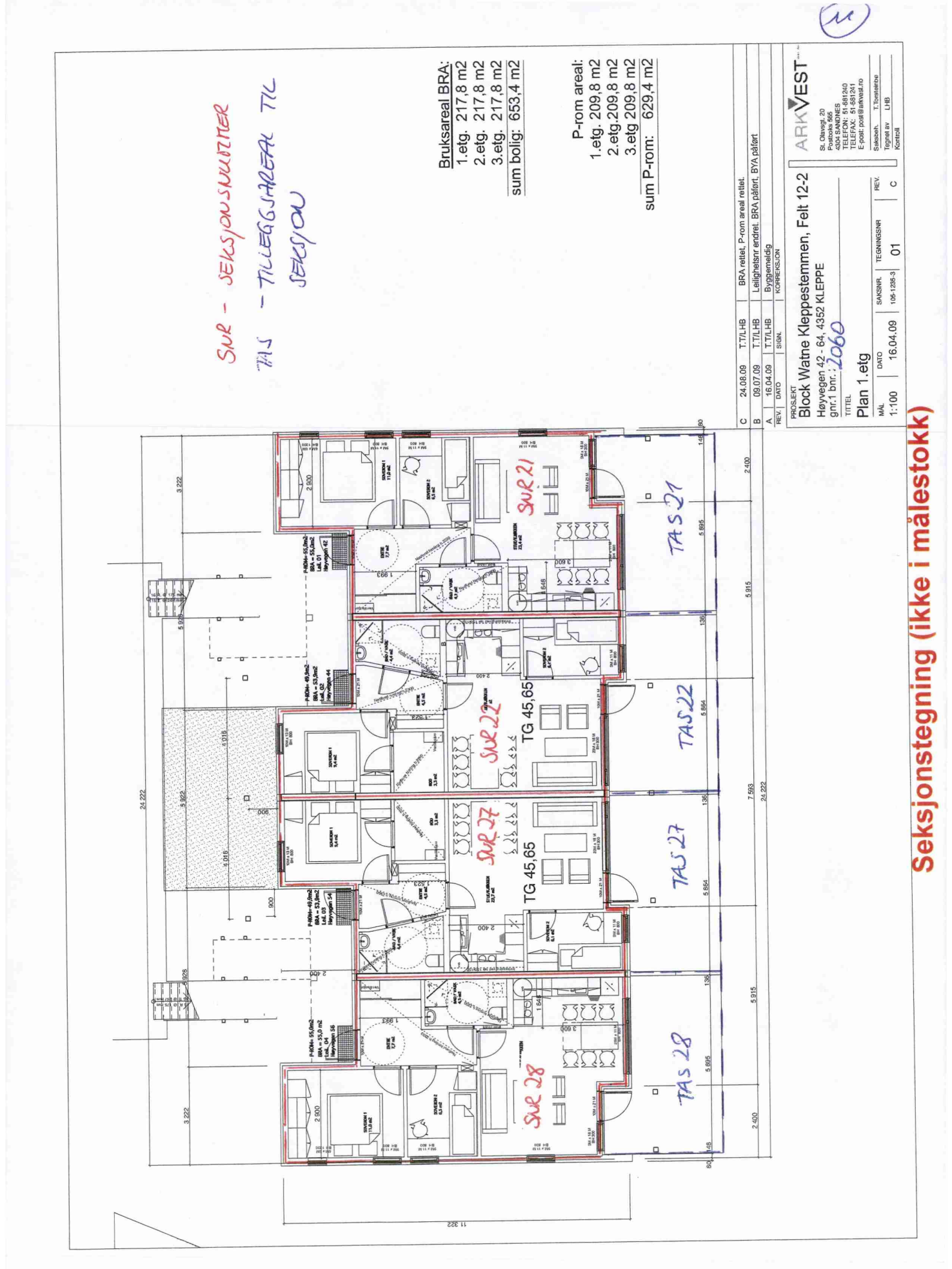
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

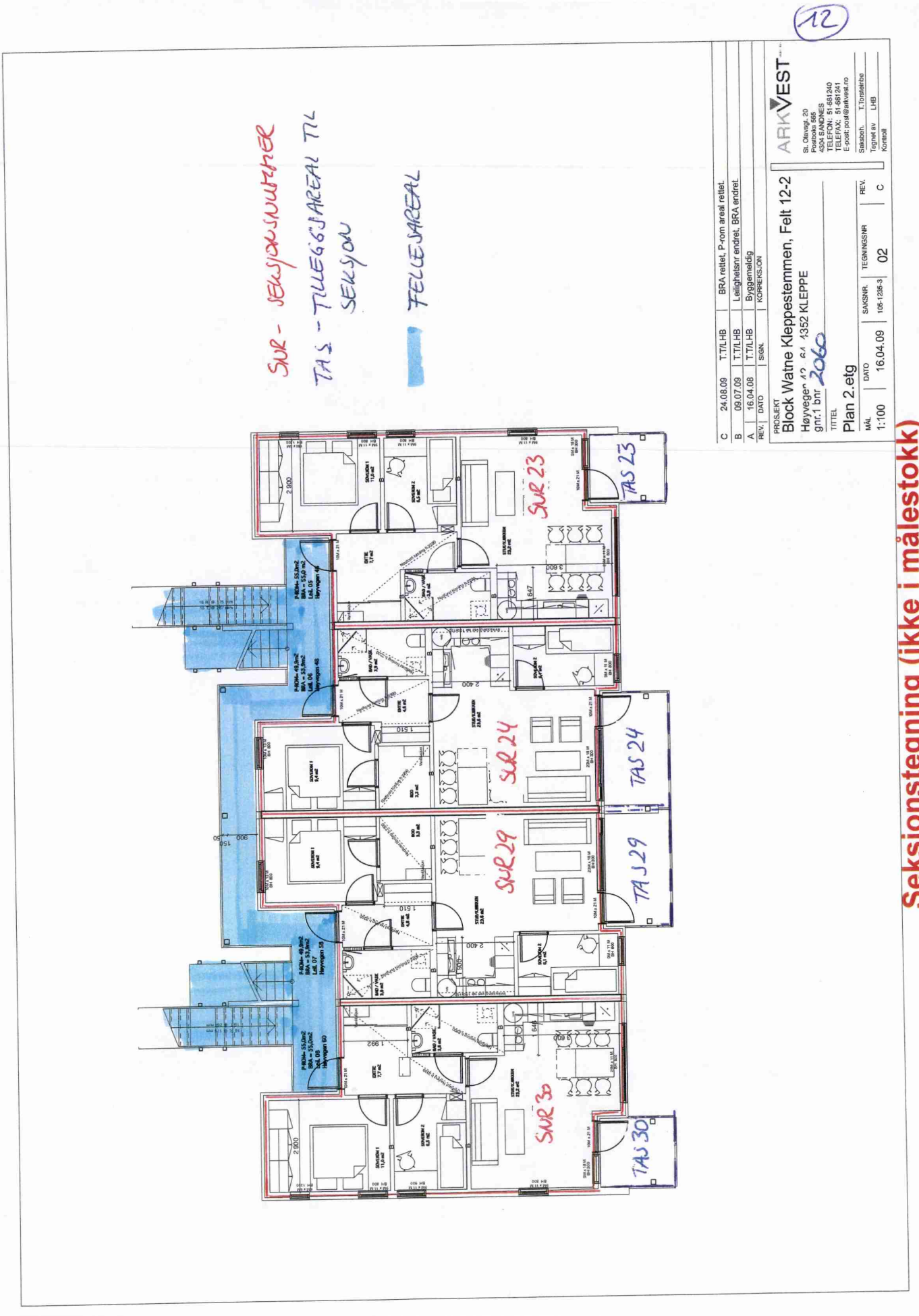
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1617 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SEKSJONSTEGNING (IKKE I MÅLESTOKK)

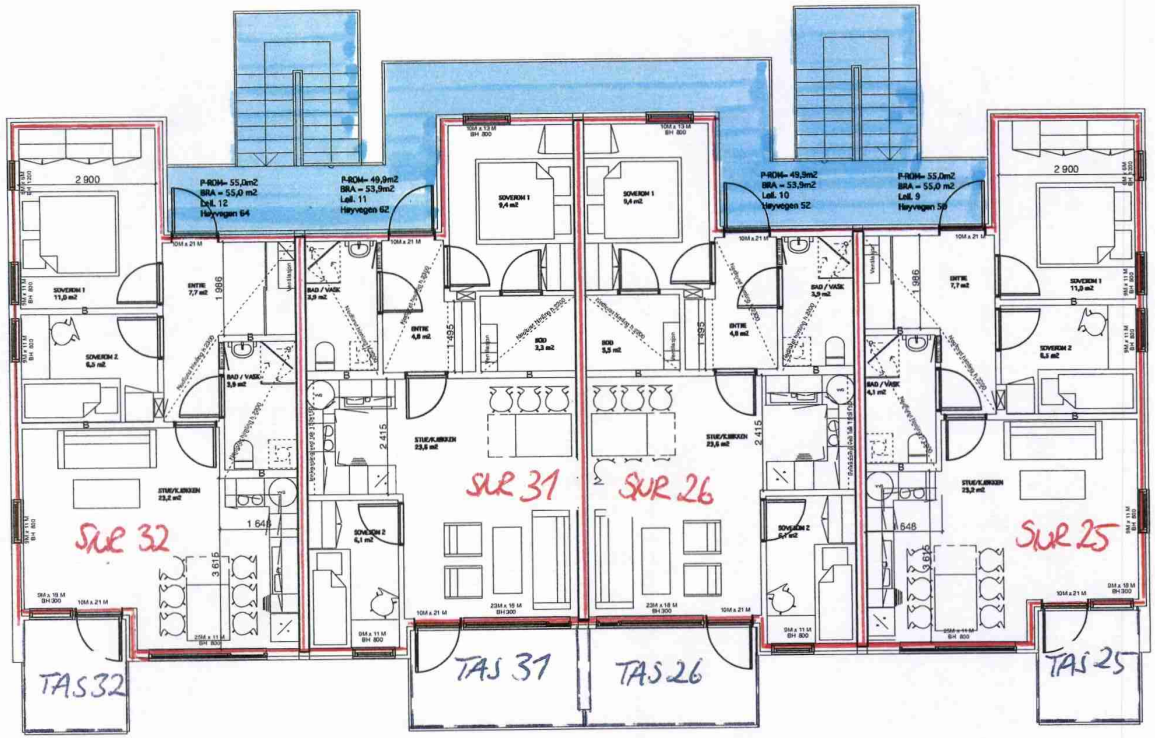

FASADE MOT NORD
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
SNITT A - A
OK GULV 47.0
5-6 husstander
3-4 husstander
660 liter
360 liter
TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
FELLESAREAL
TAS 3
TAS 7
P.P. 16
P.P. 14
SØPPEL 20.0 m2
FELLES BOD 10,0 m2
1.0x2.1
6000
12500
6500
5000
2900
2100
2400
5000
6°
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SPROSSER
VINDU
BAKGANGSDØR
BALKONGDØR
TERRASSEDØR
HOVEDINNGANGSDØR
PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
GRUNNFLATE = 62.50 m2
BYA = 64.20 m2
REV.
BESKRIVELSE
SIGN.
DATO
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEFJASS: HØYVEGGEN 2-40, KLEPP
TEGN.TYPE: FASADER-PLANER - SNITT
GÅRDSNR.
MÅL: 1:100
DATO 08.06.09
ANSVARLIG PROSJ.ERENDE: MATO
KONTROLLERT:
HUSTYPE: BODER
KONSULENT: Yvonne Gabrielsen
PROSJEKT 5672-BODER-A
TEGN.NR.
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF: 23246000 FAX 23246001
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.
Bur 2060 Kommune
Gnr 1 Klepp
(10)
Seksjonstegning (ikke i målestokk)


SUR - SEKSJONSNUMMER
TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
Bruksareal BRA:
1.etg. 217,8 m2
2.etg. 217,8 m2
3.etg. 217,8 m2
sum bolig: 653,4 m2
P-rom areal:
1.etg. 209,8 m2
2.etg.209,8 m2
3.etg 209,8 m2
sum P-rom: 629,4 m2
C 24.08.09 T.T/LHB BRA rettet, P-rom areal rettet.
B 09.07.09 T.T/LHB Leilighetsnr endret. BRA påført, BYA påført
A 16.04.09 T.T/LHB Byggemeldig
REV. DATO SIGN. KORREKSJON
PROSJEKT
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr.1 bnr.: 2060
TITTEL
Plan 1.etg
MÅL 1:100 DATO 16.04.09 SAKSNR. 105-1235-3 TEGNINGSNR 01 REV. C
ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 566
4304 SANDNES
TELEFON: 51 681240
TELEFAX: 51 681241
E-post: post@arkvest.no
Saksbeh. T.Torstelnbø
Tegnet av LHB
Kontroll
SUR 21
SUR 22
SUR 27
SUR 28
TAS 21
TAS 22
TAS 27
TAS 28
TG 45,65
TG 45,65
Seksjonstegning (ikke i målestokk)


SUR - SEKSJONSNUMMER
TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
FELLESAREAL
SUR 23
TAS 23
SUR 24
TAS 24
SUR 29
TAS 29
SUR 30
TAS 30
C 24.08.09 T.T/LHB BRA rettet, P-rom areal rettet.
B 09.07.09 T.T/LHB Leilighetsnr endret, BRA endret.
A 16.04.08 T.T/LHB Byggemeldig
REV. DATO SIGN. KORREKSJON
PROSJEKT
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 12, 24, 1352 KLEPPE
gnr:1 bnr 2060
TITTEL
Plan 2.etg
MÅL 1:100
DATO 16.04.09
SAKSNR. 105-1236-3
TEGNINGSNR 02
REV. C
ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 585
4304 SANDNES
TLF/FAKS: 51 681240
TELEFAX: 51 681241
E-post: post@arkvest.no
Saksbeh. T.Torsteinbø
Tegnet av LHB
Kontroll
Seksjonstegning (ikke i målestokk)

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/955013/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 15:39



SUR – SEKSJONSNUMMER

TAS – TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

FELLESAREAL

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	24.08.09	T.T/LHB	BRA rettet, P-rom areal rettet.
B	09.07.09	T.T/LHB	Leilighetsnr endret, BRA endret.
A	16.04.09	T.T/LHB	Byggemeldig

PROSJEKT
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr.1 bnr. 2060

TITTEL
Planer 3.etg

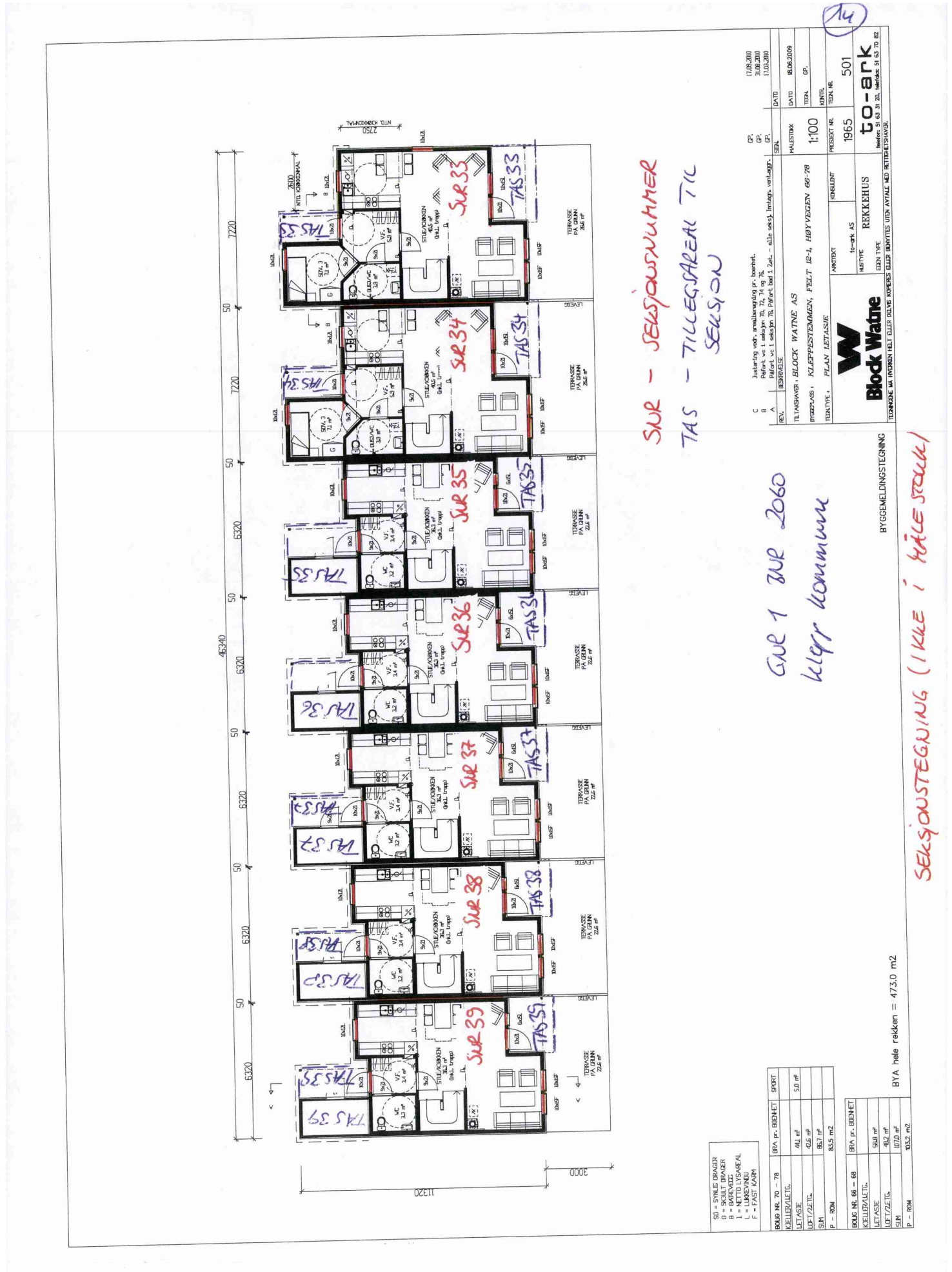
MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.09	105-1235-3	03	C

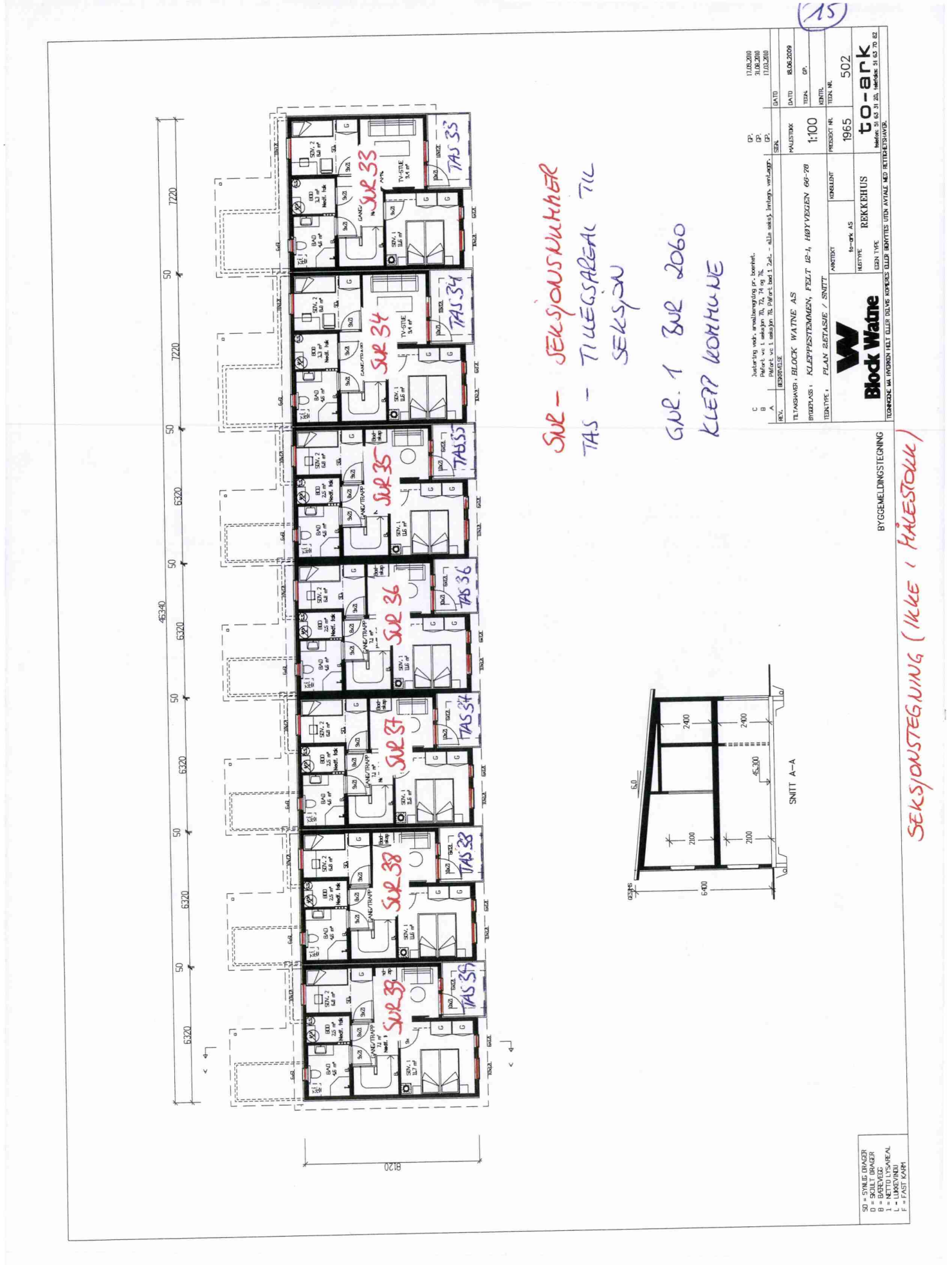
ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

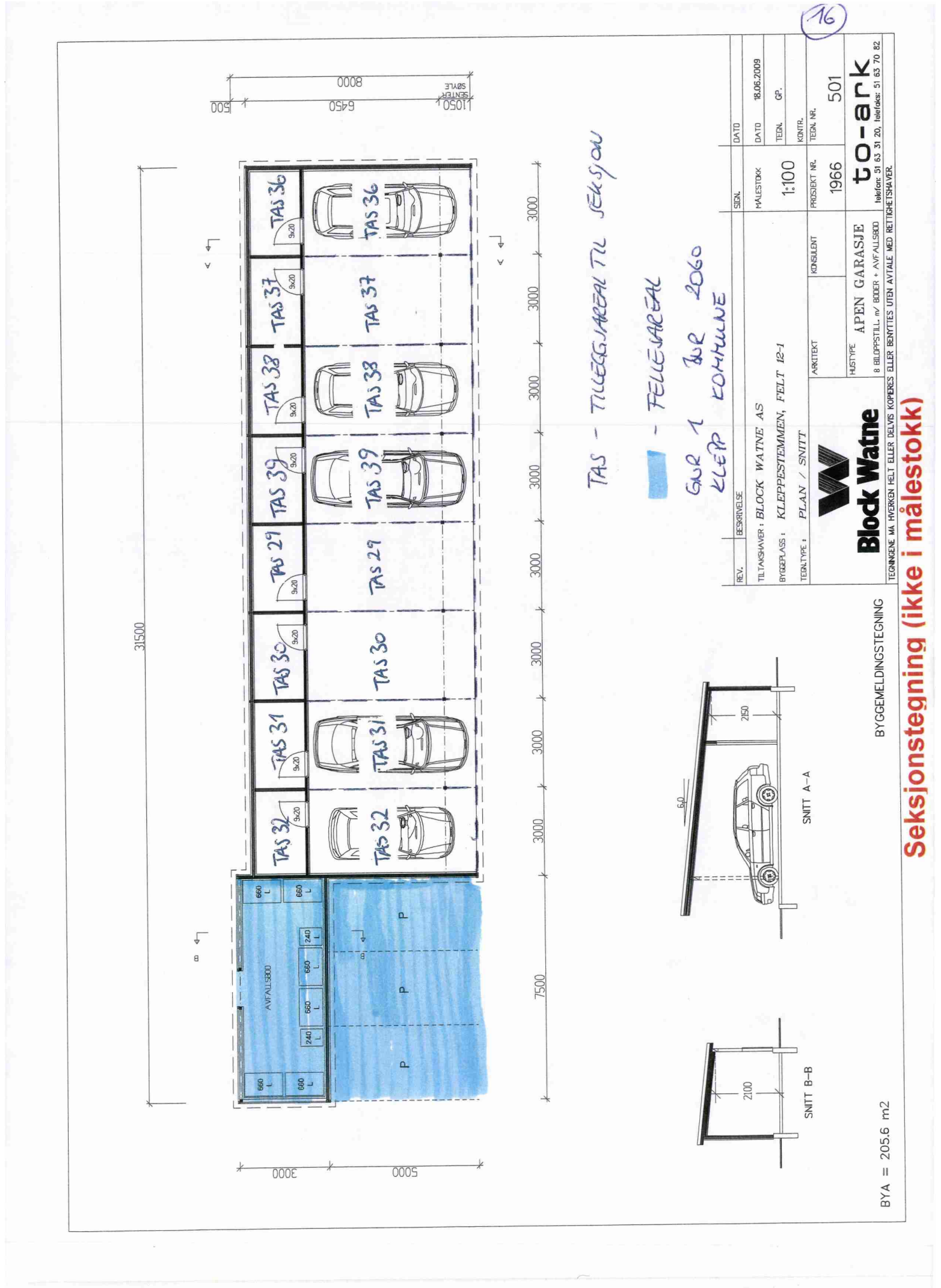
Saksbeh. T.Torsteinbø
Tegnet av LHB
Kontroll

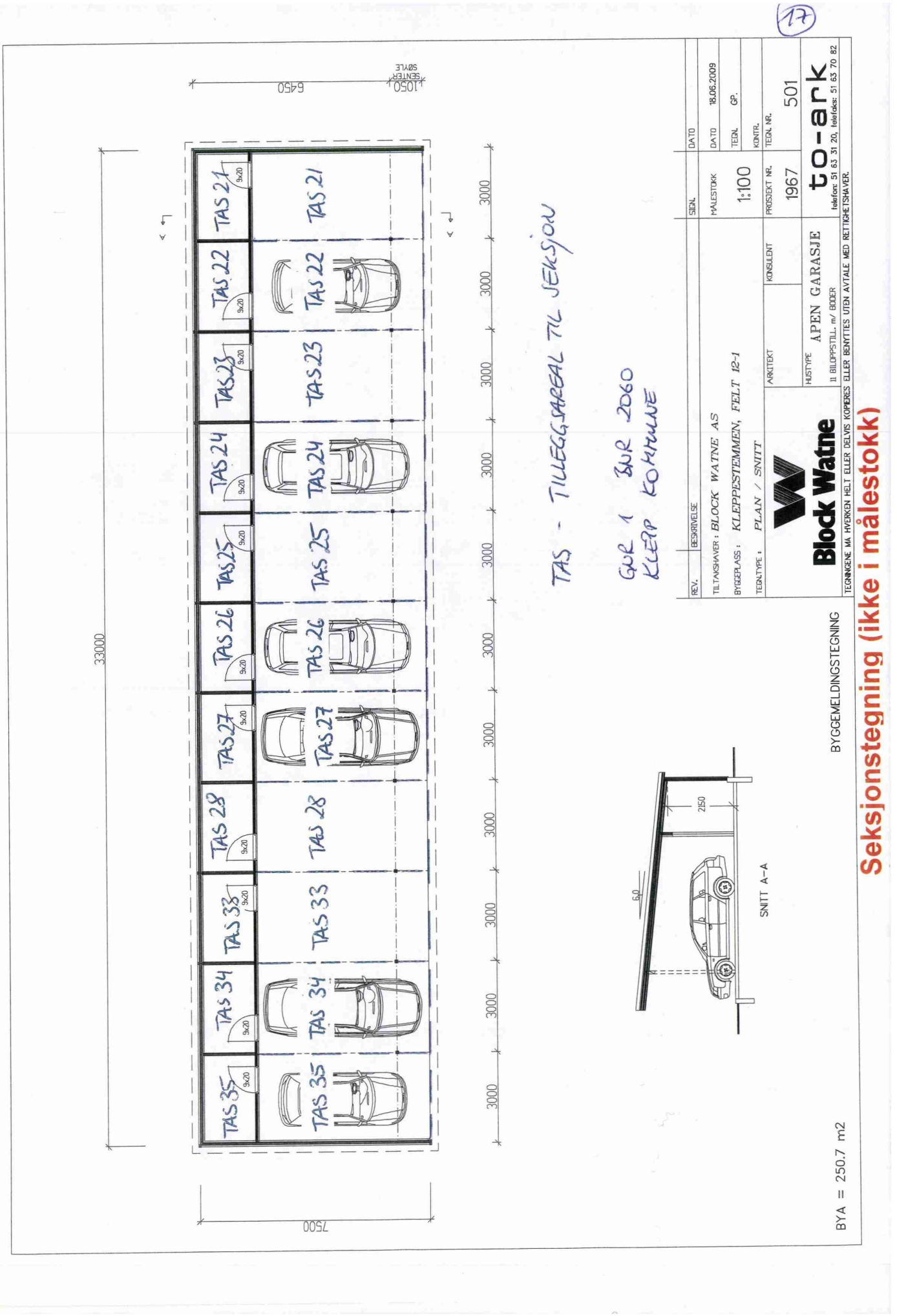
13

Seksjonstegning (ikke i målestokk)


SUR - SELSJONSNUMMER
TAS - TILLEGGSAREAL TIL SELSJON
GNR 1 BNR 2060
KLYP KOMMUNE
SELSJONSTEGNING (IKKE I HELE STØRRELSE)
BYGGEMELDINGSTEGNING
Block Watne
to-ark
REKKEHUS
1:100
1965
501
BYA hele rekken = 473.0 m2


SEKSJONSTEGNING (IKKE I HÅLESTOLM)
SNITT A–A
BYGGEMELDINGSTEGNING
Block Watne
to-ark
REKKEHUS
1965
502
1:100
KLEPPESTEMMEN, FELT 12-1, HØYVEGEN 66-78
PLAN ETASJE / SNITT
BLOCK WATNE AS
Justering vedr. arealberegning pr. boenhet.
Påført ve 1 seksjon 70, 72, 74 og 76.
Påført ve 1 seksjon 78. Påført bod 1 Zelc. - alle seksj. innbegr. vertsgr.
17.09.2010
31.08.2010
17.03.2010
18.06.2009
SUE – SEKSJONSNUMMER
TAS – TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
GNR. 1 BNR 2060
KLEPP KOMMUNE
SUE 33
SUE 34
SUE 35
SUE 36
SUE 37
SUE 38
SUE 39
TAS 33
TAS 34
TAS 35
TAS 36
TAS 37
TAS 38
TAS 39
45340
7220
6320
50
8120
2400
2100
6400
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM


16
TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
- FELLESAREAL
GNR 1 BNR 2060
ELLER KOMMUNE
REV. BESKRIVELSE SIGN. DATO
TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : KLEPPESTEMMEN, FELT 12-1
TEGNTYPE : PLAN / SNITT
MÅLESTOKK 1:100
DATO 18.06.2009
TEGN. GP.
KONTR.
PROSJEKT NR. 1966
TEGN. NR. 501
ARKITEKT
KONSULENT
HUSTYPE APEN GARASJE
8 BILOPPSTILL. m/ BODER + AVFALLSROM
Block Watne
to-ark
telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82
TEGNINGENE MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.
BYGGEMELDINGSTEGNING
Seksjonstegning (ikke i målestokk)
BYA = 205.6 m2
31500
8000
6450
1050
500
3000
5000
7500
TAS 32
TAS 31
TAS 30
TAS 29
TAS 39
TAS 38
TAS 37
TAS 36
AVFALL3000
660 L
240 L
P
SNITT A–A
SNITT B–B
2150
2100
60


TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
GNR 1 BNR 2060
KLEPP KOMMUNE
Block Watne
to-ark
APEN GARASJE
11 BILOPPSTILL. m/ BODER
BYGGEMELDINGSTEGNING
SNITT A-A
BYA = 250.7 m2
Seksjonstegning (ikke i målestokk)
TAS 21
TAS 22
TAS 23
TAS 24
TAS 25
TAS 26
TAS 27
TAS 28
TAS 33
TAS 34
TAS 35
33000
7500
6450
3000

Energiattest



Adresse **Høyvegen 60, 4350 KLEPPE**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342851**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300067632**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **2060**
Seksjonsnummer **30**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **140,46**

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.