DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Gulakskroken 40

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

Gulakskroken 40, 4351 KLEPPE

KLEPP kommune

gnr. 1, bnr. 1914, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 03.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11795-1095 **Eiendomsverdi ref nr:** HG1571

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

BORG TAKST AS NITO

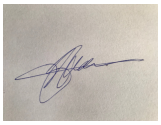
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Borg Takst AS
Vardheivegen 11
4340 BRYNE

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, men med enkelte tilstandsanmerkninger knyttet til alder, vedlikehold og konstruksjonsmessige forhold.
Nærmere vurderinger fremgår av rapporten, som anbefales lest i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Leilighet i 2.etasje boligbygg som er oppført med ringmur og plate i betong.
Yttervegger i isolert lett bindingsverk som utvendig er vindtettet bordkledd med stående trepaneler.
Etasjekskillet i tre bjelkelag.
Pulttak i tre tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.
Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Veggene har fliser, samt taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med grå slette fronter, samt benkeplate av laminert spon, mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast og kobber i samleskap for rør, avløpsrør i plast.
Varme: vannbåren varme i gulv ifølge eier.
Boligen har balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Boligen har brannvarslere og håndslukker.

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.

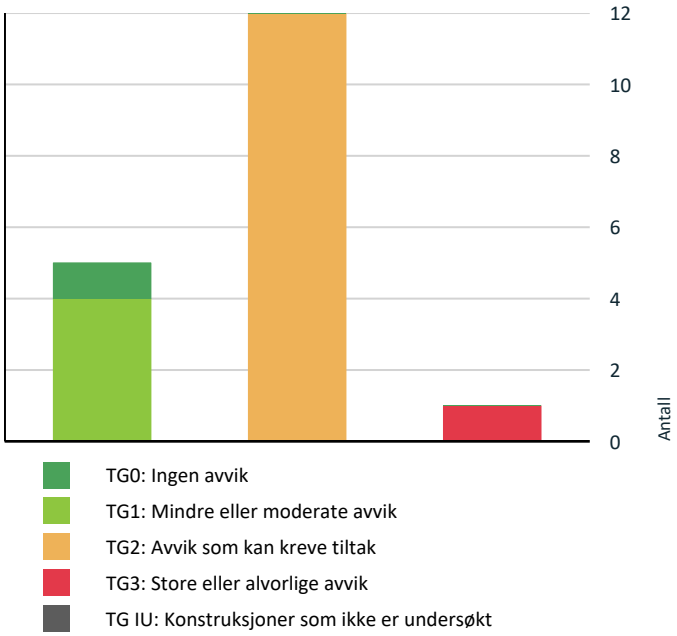
Garasje

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

Tegninger fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

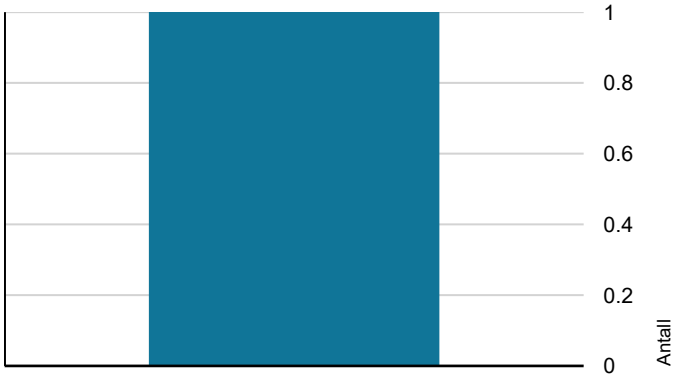
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Eiendomsverdi på nett

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig kledning fra byggeåret.
Det er registrert nedbrytning og råte i utvendig kledning på enkelte utsatte områder, herunder ved utvendig trapp til 2. etasje og ved balkong. Vurderingen er begrenset til aktuell seksjon, og øvrige deler av bygget er ikke besiktiget eller vurdert. Utbedring av utvendig kledning vurderes å være sameiets vedlikeholdsansvar.
Det er ikke påvist innvendige følgeskader, fuktgjennomslag eller fuktskader i de undersøkte områdene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist råteskader i nedre del utvendig kledning ved utvendig trapp og balkong. Stikkprøvevis fuktmåling viste 39,5 vektprosent i berørt område. TG 3 er gitt på grunn av påvist råte og høyt fuktinnhold. Utbedring må påregnes.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Estimert kostnad, lokal utbedring legges til grunn.
Forholdet gjelder felles bygningsdel. Eventuelle utbedringskostnader vil normalt være sameiets ansvar i henhold til vedtekter og gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Yttervegg ved utvendig trapp.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er fra byggeåret (Nordan), normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Utvendige karmene til vinduer er stedvis slitte med nedbrytning i trevirket.
• Det er registrert topping/oppsprekking i finer på utvendig vindusforing, antatt som følge av vannsøl fra planter. Det er ikke påvist følgeskader ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt lokal utbedring av vinduskarmene for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning, råte og varmetap. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på omkringliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør, balkong dør i glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er registrert fukt- og værrelatert slitasje i overflatebehandlingen på ytterdøren ved hovedinngangen, med stedvis begynnende nedbrytning.
Det er også noe slitasje og rust i hengslene på ytterdørene. Forholdene vurderes å skyldes normal eksponering for sol og fukt.
Vedlikehold og overflatebehandling anbefales for å forebygge videre forringelse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Sprekker og værslitasje kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, som på sikt kan gi råteskader og redusert levetid på dørene.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

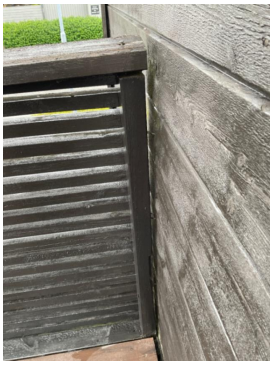
Balkong i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
• Asfaltbelegget er fra 2006 og har nådd en alder der vedlikehold og framtidig utskifting må påregnes. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket har løsnet ved innfestning mot yttervegg. Utbedring anbefales for å sikre tilfredsstillende stabilitet og sikkerhet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Balkongrekkverket er målt til ca. 90 cm. Dette er lavere enn dagens anbefalte rekkverkshøyde på 1,0 m for balkonger og gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens krav.



Det er registrert klaring mellom innfestning for rekkverksstolpe og yttervegg.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkettgulv fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
• Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.
• Misfarging og overflateslitasje i parkett ved ytterdører, er relatert til bruksslitasje. Topping i parkett ved kjøkkenøy
• Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.



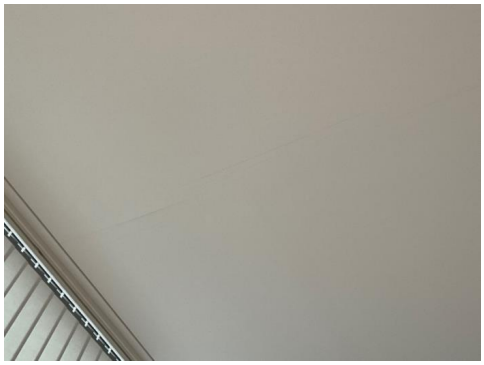




TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte overflater på vegger og himling.
Merknad synlig skjøter i malt himling stue mot yttervegg.



Synlig skjøter i himling stue mot yttervegg.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

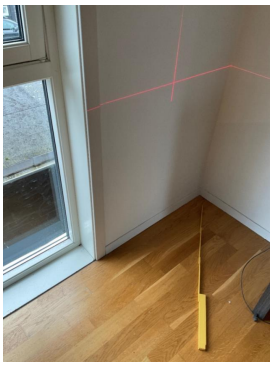
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.



Radon

Beskrivelse

Ukjent status, det kan vurderes å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

VÅTROM

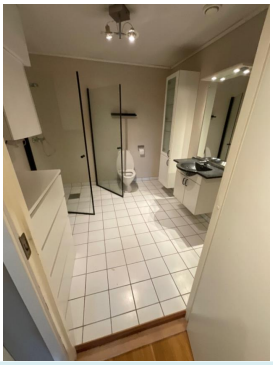
2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.
Varme i gulv.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, samt taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Sprukket sokkel flis ved innvendig hjørne under samleskap utenfor dusj.
Riss sprek i silikon fuger i overgang gulv/vegg.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Sprukket sokkel flis ved innvendig hjørne under samleskap utenfor dusj.
• Flisene kan løsner over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på overflaten og underliggende konstruksjon.



Luftlommer bak innvendige hjørnet våtromsbelegg.
Sprukket flis ved innvendig hjørne.



Utettheter i fuge innv. hjørne.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er registrert lokalt motfall i flislagt gulv utenfor dusjsone mot innvendig hjørne ved servantskap. Gulvet har derfor ikke tilfredsstillende fall til sluk i hele rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Enkelte mindre hakk i flislagt gulv foran servant i innredning.
• Det er registrert enkelte riss og sprekker i silikonfuger utenfor dusjsonen. I tillegg er det målt et mindre lokalt motfall på ca. 5 mm mot innvendig hjørne. Ved vannsøl eller lekkasje kan vann bli stående eller ledes ut av våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert enkelte riss og sprekker i silikonfuger utenfor dusjsonen. I tillegg er det målt et mindre lokalt motfall på ca. 5 mm mot innvendig hjørne. Ved vannsøl eller lekkasje kan vann bli stående eller ledes ut av våtsonen.
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk slik at alt vann ledes til sluket.
Konsekvensen ved manglende tiltak er økt risiko for at vann ved lekkasje ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
• Bom i flis vurderes å medføre økt risiko for løsning av fliser over tid, samt sprekkdannelse i fliser og fuger.



Mindre hakk i flislagt gulv foran servant i innredning.

Tilstandsrapport



Riss/sprekk i silikon fuge.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det finnes 2 sluk i gulvet.
Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Det er registrert varierende fallforhold på gulvet.
Målt høydeforskjell fra dør til sluk i dusjsone er ca. 15 mm, og terskelhøyden er ca. 18 mm, men vannsikkerheten vurderes som ivaretatt

Det er ellers ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lavt oppbrett ved rørgjennomføring i gulv, målt til mindre enn anbefalte 25 mm. Forholdet representerer et avvik fra dagens anbefalte utførelse
• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer.
• Det bør etableres tilstrekkelig oppbrett ved rørgjennomføringen for å oppfylle dagens anbefalinger og sikre god vannsikkerhet.
Konsekvensen av lavt oppbrett er økt risiko for vannlekkasje ved rørgjennomføringen, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt 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.





Lav oppbrett mot vannrør i gulvet

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitasjer.
Merknad: Det er registrert noe fuktskade med oppsvelling i finer på sidefelt nederst på kommode, antatt forårsaket av vannsøl.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsug i anlegg.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med gråe slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, generelt normale bruks slitasje i overflater. 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:

• Det er registrert manglende kantlist på benkeplate. Komplettering anbefales for å beskytte platen mot fuktinntrengning og slitasje

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert eldre spor etter fuktskade i parkettgulv ved kjøkkenøy. Det ble ikke påvist aktiv fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.



Tegn etter tidligere vannsøl i bunnplate underskap.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

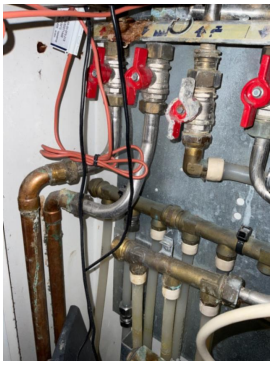
Vanninstallasjoner er utført med rør i plast og kobber/metall i fordelerskap.
Leilighet har anlegg til vannbåren varme.
Fordelerskap er plassert på bad/vaskerom og har drenering til gulv med sluk.

Vurdering av avvik:

• Stoppekran er registrert, men mangler merking. Det er også ukjent om oppdatert kurs-/fordelingsskjema foreligger. Forholdet vurderes som et avvik fra anbefalt dokumentasjon og merking av installasjoner
• Det er registrert irring og spor etter tidligere utetthet ved rørkoblinger i samleskap. Aktiv lekkasje ble ikke påvist. Eier opplyser at pakninger er skiftet i 2025. TG 2 er gitt på grunn av tidligere fuktpåvirkning

Konsekvens/tiltak

• Stoppekran bør merkes tydelig, og det bør fremskaffes oppdatert kurs -/fordelingsskjema for vanninstallasjonen.
Manglende merking og dokumentasjon kan føre til usikkerhet ved stenging av vannet ved lekkasje eller vedlikehold, samt økt risiko for feilbetjening og forsinkelser ved behov for rask inngripen.
• Tidligere fuktpåvirkning kan ha redusert levetiden på enkelte komponenter. Forholdet bør holdes under observasjon ved ordinært vedlikehold.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighet har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsug i anlegg.

Merknad: Motor som drifter ventilasjon har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.
Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra (felles) sentral/fjernvarmeanlegg, anlegg er ikke funksjonstestet.

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

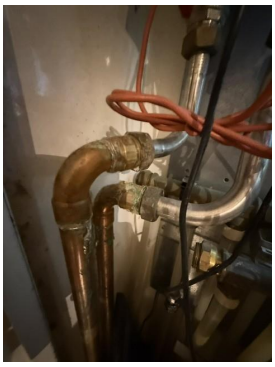
Vurdering av avvik:

• Det er registrert irring og tegn etter tidligere utetthet ved rørkoblinger i samleskap. Eier opplyser at pakninger ble skiftet i 2025. Det ble ikke påvist aktiv lekkasje ved befaringen

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at anlegget overvåkes jevnlig, og at rørkoblinger med tegn til irring og tidligere utetthet kontrolleres av rørlegger for å sikre at det ikke oppstår nye lekkasjer.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være plutselige lekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningens konstruksjoner.





⚠ 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

Anlegg fra byggeåret med automatsikringer.
Ny måler installert i 2016 av Klepp Energi AS
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.
Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.
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.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Alder og funksjon er ikke kontrollert.
Merknad: enkelte røykvarslere var midlertidig demontert i forbindelse med malearbeider, men vil ifølge eier bli montert tilbake før salg.

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Balkongrekkverket er målt til ca. 90 cm. Dette er lavere enn dagens anbefalte rekkverkshøyde på 1,0 m for balkonger og gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens krav.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Borg Takst AS
Vardheivegen 11
4340 BRYNE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/oppbevaring.

Byggeår
2006

Kommentar
Eiendomsverdi på nett

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

Vedlikehold
Normal stand iht.alder.

Beskrivelse
Garasjen er oppført i 2006 med ringmur i betong.
Gulvet består av asfalt.
Yttervegger er utført i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Taket har pulttaksform i trekonstruksjon og er tekket med papp.

Garasjeenheten er uten port, men er vurdert som garasje.
Normale bruks-alderingsslitasjer

Merknader:

Den åpne konstruksjonen kan medføre inndrev av nedbør og fukt ved portåpningen.
Det er registrert misfarging og fuktskjolder på innvendig trevirke/OSB-plater.
Det er registrert begrenset lufting bak utvendig kledning.
Det er registrert mindre riss/sprekker i grunnmur.
Takkonstruksjon og taktekking er ikke vurdert.
Takbelegget antas å være fra byggeåret 2006, normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg 5–15 år.

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

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

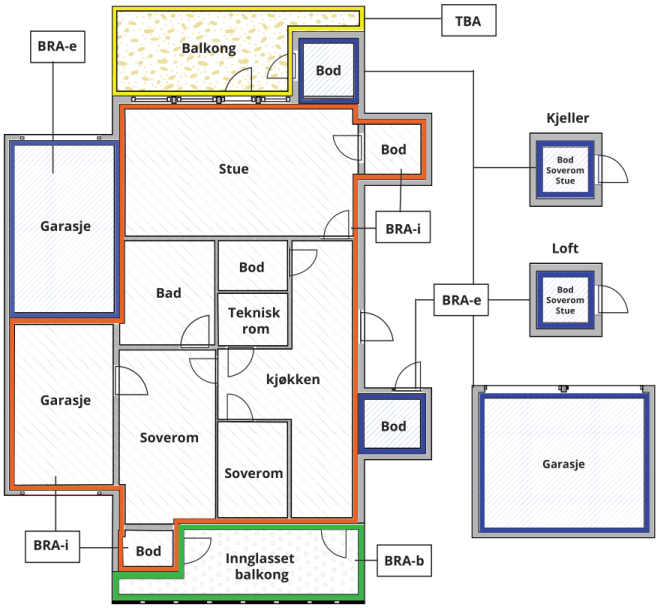
Hva er måleverdig areal?

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)**
2.Etasje	69			69	6
SUM	**69**				**6**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

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

Kommentar

Sjakt er inkludert i areal i Bra- i. Arealene er oppmålt på stedet.
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: Det er opplyst at pakninger i rørskap ble skiftet i 2025 av Bryne Rør AS.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod utgjør ca. 6 m2 av målt areal.
Garasje med biloppstillingsplass for én bil og tilhørende bod i felles garasjebygg. Plassen er uten port, men enheten er likevel vurdert som garasje.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	1914		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gulakskroken 40

Hjemmelshaver
Byberg Adrian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Gulakskroken i Verdalen i Klepp kommune.

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.

Tinglyste/andre forhold

Utvendig bod og biloppstillingsplass i felles parkering i 1.etasje medfølger ifølge eier.
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	28.07.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.07.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	
2	03.08.2026	
3	03.08.2026	

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.

orskriften 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 er basert på informasjon mottatt fra eier og tilgjengelig dokumentasjon. Kostnadsanslag er veiledende og må ikke oppfattes som bindende pristilbud.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Eiendomsmegler Norge,
Jæren

Gjensidige

Egenerklæring

Gulakskroken 40, 4351 KLEPPE

27 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gulakskroken 40	Gulakskroken 40	

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?

ca i 08/03/2021

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.

over 5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Byberg, Adrian

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

Beskriv feilen og omfanget

byttet pakninker i rØrskap

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

blai buttet pakninger i vann skapet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

bryne rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35763522

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Adrian Byberg	**2026-07-27**

Identification

Adrian Byberg

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

Boligopplysninger:

Sameiet Sørhellet Ks4
Gulakskroken 40
4351 KLEPPE

Vår ref.: 2322/20
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Adrian Byberg

Organisasjonsnr: 895 696 382 **Seksjonsnr:** 20

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 004**

Felleskostnader:	Felleskostnader Leiligheter	905
Tilleggsytelser:	Fiberaksess - rekkehus	99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: John Steinsland
Adresse: Gulakskroken 6
Postnr/-sted: 4351 KLEPPE
Telefon: Mob.: +4791841688
E-post: john.steinsland@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	142
Annen formue:	16 023	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 1/1914 - seksjon:20
Bygningstype: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 28450278

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BRA	68
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Sørhellet Ks4
Gulakskroken 40
4351 KLEPPE

Vår ref.: 2322/20
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Adrian Byberg

Organisasjonsnr: 895 696 382

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 20 seksjoner fordelt på eneboliger i rekke og et boligbygg
- Parkering i carport/ute - henv. styret
- Felles lekeplass i tunet
- Kommunale avgifter faktureres direkte til hver enkelt seksjon
- Sameiets forsikring gjelder kun blokk, enebolig må tegne egen forsikring
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter for Sameiet Sørhellet KS4

1. Formål

Sameiets navn er Sameiet Sørhellet KS4 og består av 20 boligseksjoner. Seksjonsnummer 1-8 er eneboliger og 9-20 er leiligheter i lavblokk.

Frittliggende garasjeanlegg tilhører seksjonsnummer 15-20.

Eiendommen har gnr. 1 bnr.1914 i Klepp Kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

Der forhold ikke er nevnt i vedtektene, gjelder loven om eierseksjoner. Versjon LOV-2017-06-16-65

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten inkludert eiendommen som hører til boligen.

Ved bruksendring av eiendommen en sameier disponerer, må styret informeres før arbeid settes i gang. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, eller er omfattet av disposisjonsretten, er å anse som fellesareal. Kostnader med eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom sameierne.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod eller garasjeplass til personer som ikke er seksjonseiere. Den enkelte sameier plikter å meddele eierskifte eller utleie av seksjonen til styret. Det gjelder også ved nye leietakere. Styret skal ha kontaktinformasjon på leietakere.

3. Årsmøte

Sameiets øverste organ er årsmøte. Ordinert årsmøte skal avholdes hvert år, innen utgangen av juni. Årsmøtet skal behandle årsberetning, regnskap, saker som er nevnt i innkallingen og valg av styremedlemmer.

Valg av eventuell forretningsfører skal skje i årsmøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Styret skal på forhånd forelegges alle saker av betydning for økonomien til sameiet.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 8 sameiere deltar.

4. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal velges på årsmøtet.

Styret skal ha et styre som består av styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem. Styreleder skal velges særskilt. Styrets medlemmer tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøte har bestemt noe annet. Alle kan gjenvelges.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskap og årsberetning skal sendes alle sameiere.

Økonomiansvarlig skal sørge for at 3.partsopplysninger blir levert til Brønnøysundregistrene innen fristen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Styret skal forvalte sameiet i samsvar med gjeldene lovverk og vedtak i årsmøtet.

Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som lederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over handlingene sine. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

5. Driftsutgifter

Alle sameiere er forpliktet til å betale innen fastsatt tid de utgifter som blir vedtatt av styret.

6. Husorden

Årsmøtet kan vedta husordensregler.

7. Parkering

På fellesområdet skal det kun parkeres registrerte motorkjøretøy. Styret kan merke soner på fellesområdet med parkering forbudt.

8. Vedlikehold.

Hver sameier har vedlikeholdsplikt på all utvendig bygningsmassen som hører til sin enhet. Hva en sameier har vedlikeholdsansvar for, står i vedlikeholdsplanen for sameiet. Ved eventuell tvist skal styret avgjøre hvem som har ansvaret for vedlikeholdet.

9. Godtgjørelse.

Styret kan vedta godtgjørelse til andelseiere som gjør vedlikeholdsarbeid eller deltar på dugnad.

10. Elbil

Lading av elbil er kun tillatt fra lader som er montert av godkjent installatør. Kopi av godkjenningspapir skal leveres styret.

11. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens §38. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for de andre sameierne, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens §38.

Sist revidert 17.03.2025

Sameiet Sørhellet Ks4



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sørhellet Ks4.

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

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

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

Onsdag 08.04.2026, kl. 19:00

Møterom Felleskjøpet - Kjøpmannsbrotet 2, 4352 Kleppe

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 Felles utvendig maling av blokken

5 Valgkommité

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for ett år
- 6.2 Valg av styremedlem for to år
- 6.3 Valg av varamedlem for ett år
- 6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Sørhellet Ks4

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Felles utvendig maling av blokken

Felles utvendig maling i 2030.

Forslag til vedtak: Maling i 2030

Styrets innstilling: Leilighetene tar et eget møte vedrørende denne saken.

5. Valgkommité

Det bør velges 2 medlemmer til valgkommité.

Forslag til vedtak: Det velges 2 personer.

Styrets innstilling: Årsmøte avgjør om vi skal ha en valgkomité.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for ett år

John Steinsland

Forslag til vedtak: John Steinsland velges som styreleder, 1 år

Styrets innstilling: John Steinsland velges som styreleder, 1 år

6.2 Valg av styremedlem for to år

Knut Finseth

Forslag til vedtak: Knut Finseth velges som styremedlem, 2 år

Styrets innstilling: Knut Finseth velges som styremedlem, 2 år

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Beth Kristin H Jåtten

Forslag til vedtak: Beth Kristin H Jåtten velges som varamedlem, 1 år

Styrets innstilling: Beth Kristin H Jåtten velges som varamedlem, 1 år

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader		167 152	185 866
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		22 176	0
Sum Inntekter		**189 328**	**185 866**
Kostnader			
Forretningsførerhonorar		27 362	21 558
Tilleggstjenester forretningsfører		1 013	1 144
Drift og vedlikehold	1	4 044	147 897
TV og/eller internett		23 760	23 760
Forsikringer		44 187	42 962
Administrasjonskostnader		8 146	9 195
Sum kostnader		**108 513**	**246 516**
Driftsresultat		**80 815**	**-60 650**
Finansielle poster			
Renteinntekter		2 171	0
Netto finanskostnader		**-2 171**	**0**
Resultat	**2**	**82 986**	**-60 650**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	-1 111
Forskuddsbetalte kostnader		54 463	45 760
Andre fordringer		4 827	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		240 377	162 236
Sum omløpsmidler		**299 667**	**206 885**
SUM EIENDELER		**299 667**	**206 885**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		244 258	161 272
Sum egenkapital	3	**244 258**	**161 272**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 825	0
Leverandørgjeld		48 584	45 613
Sum kortsiktig gjeld		**55 409**	**45 613**
Sum gjeld		**55 409**	**45 613**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**299 667**	**206 885**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Aud Svanhild Seldal	John Steinsland	Torkel Rødde
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 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	0	10 688
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 934	1 236
6630 Vedlikehold uteområde	0	135 973
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	110	0
Sum	**4 044**	**147 897**

Note 2 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**82 986**	**-60 650**
Endring arbeidskapital	**82 986**	**-60 650**
Omløpsmidler	**299 667**	**206 885**
Kortsiktig gjeld	**55 409**	**45 613**
Arbeidskapital	**244 258**	**161 272**

Note 3 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	244 258	82 986	161 272
Sum Egenkapital	**244 258**	**82 986**	**161 272**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sørhellet Ks4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sørhellet Ks4

Styreleder	Aud Svanhild Seldal (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	John Steinsland (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Torkel Rødde (sign.)	03.03.2026

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sørhellet Ks4

Sameiet Sørhellet Ks4 ligger i Klepp kommune og består av 20 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 895696382.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Aud Svanhild Seldal
Styremedlem, Torkel Rødde
Styremedlem, John Steinsland
Varamedlem, Beth Kristin H Jåtten

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 5 styremøter.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden: Fått oversikt over fordeling av kontobeholdningen leiligheter vs. eneboliger. Sakt opp avtalen med Viden som forretningsførere og inngått ny avtale med Bate. Styret har gitt tillatelse til å kunne parkere mellom bolig nr.14 og nr.16. I tillegg har styret drøftet parkeringsutforbringer. Innkjøp av sement til redskapsboden er også vedtatt.

Arrangementer:

Vi gjennomførte ekstraordinært årsmøte 09.09.2025 der revidert regnskapet for 2024 ble godkjent.

Vi har arrangert 1 stk Sameiermøte der saker som parkering, fellesområdet, avfallsdunkene og brøyting ble drøftet.

Dugnaden som skulle avholdes 10.mai ble avlyst.

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

Sameiet er 20 år i år. Derfor ønsker vi å få til en jubileumsfest.

Dugnad: dato ikke satt

Forsikringsavtale

Sameiet Sørhellet Ks4 har forsikret bygningene som rommer leilighetene, bodene og garasjeanlegget i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 28450278.

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

Eneboligene står selv for egen hus- og innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

FULLMAKT

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

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

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sørhellet Ks4 onsdag 08.04.2026 kl. 19:00 - Møterom Felleskjøpet - Kjøpmannsbrotet 2, 4352 Kleppe.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Aud Svanhild ble valgt til møteleder og John Steinsland ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Rita Steinsland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 13 fremmøtte, 11 av de var seksjonseiere.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble vedtatt.

Styret skal arbeide med å finne en bedre løsning for å skille økonomien mellom hele sameiet og den sparingen til vedlikehold og forsikring som leilighetene har.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Det ble lagt frem et avdelingsregnskap som viser kontobeholdningen fordelt mellom eneboligene og leilighetene. Det er usikkerhet rundt fordeling av administrasjonsutgifter.

Vedtak:
Styret går gjennom tallene og kommer tilbake med oppdatert informasjon.

4. Felles utvendig maling av blokken

Felles utvendig maling i 2030.

Vedtak:
Det var ikke stemning for å sette en dato for dette. Alle maler sin del som før.

5. Valgkommité

Det bør velges 2 medlemmer til valgkommité.

Vedtak:
Forslaget ble nedstemt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for ett år

Vedtak:
John Steinsland ble valgt til styreleder for ett år.

6.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Knut Finseth ble valgt til styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:
Beth Kristin H Jåtten ble valgt til varamedlem for ett år.

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: John Steinsland

Styremedlem: Knut Finseth

Styremedlem: Torkel Rødde

Varamedlem: Beth Kristin H. Jåtten

Protokoll for Sameiet Sørhellet Ks4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aud Svanhild Seldal (sign.)	14.04.2026
Sekretær	John Steinsland (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Rita Steinsland (sign.)	10.04.2026

Innkalling til ordinært årsmøte 17.03.2025 for Sameiet Sørhellet KS4.

Møtested: Felleskjøpet sine lokaler
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Valg av referent, ordstyrer og signere protokoll
Sak 3: Vedtektsendring
Sak 4: Personvalg
Sak 5: Regnskap
Sak 6: Styrets årsrapport

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."
Godkjenning av referat årsmøte 2023

Sak 2: Valg av referent, ordstyrer og signere protokoll

Styrets forslag til ordstyrer
Maria Santo Osmundsen

Styrets forslag til referent
Aud Svanhild Seldal

Styrets forslag til å signere protokollen
Aud Svanhild Seldal og John R. Nortind Hansen

Sak 3: Vedtektsendring

Vedtektsendring §4 andre ledd, første punktum.

Forslag til endring til: Styret skal ha et styre som består av styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem.

Forslag til vedtektsendring godkjennes ★ Styrets innstilling

Sak 4: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Aud Svanhild Seldal

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Torkel Rødde

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- John Steinsland

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Beth Kristin Hetland Jåtten

Sak 5: Regnskap

Inntekter: kr 185 866 (mot 2023 kr 158 660)
Utgifter: kr 246 516 (mot 2023 kr 143 929)

Resultat: kr - 60 650 (mot 2023 kr 14 731)

Grunnen til underskuddet er oppgradering av utvendig anlegg i 2024.

I regnskapet ligger fordeling av inntekter og kostander på leilighet og rekkehusene.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og det negative resultatet overføres til egenkapital"

Sak 6: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Styrets årsberetning for 2024

Sameiet Sørhellet KS4

Org.nr 895 696 382

Styret har bestått av:

Leder: Christer Seljeskog / Aud Svanhild Seldal (fra 25.11.2024)

Styremedlem: Torkel Rødde

Styremedlem: Aud Svanhild Seldal (21.03.-25.11.2024)

Styremedlem: John Steinsland (fra 25.11.2024)

Ekstraordinære årsmøter:

Dette året har vi hatt to ekstraordinære årsmøter. 21.03.2024 for å velge inn Aud Svanhild Seldal som styremedlem. I løpet av året flyttet styreleder Christer Seljeskog og valgte å trekke seg fra styret. 25.11.2024 ble det et nytt ekstraordinært årsmøte der Aud Svanhild Seldal ble valgt til ny styreleder og John Steinsland ble valgt til styremedlem.

Styremøte:

Styret har hatt et styremøte og elektronisk kommunikasjon i tillegg.

Saker som er behandlet: Gjennomføring av oppgradering av fellesområdet, økonomi, tiltro vs. misstillit til Viden, parkering, utelys

Sameiermøte:

Vi har hatt et sameiermøter, 26.09.2024. Hovedagendaen: Styreleder har flyttet, hva gjør vi?

Økonomi

Resultat for 2024:

Inntekter:	185.866 kr
Kostnader:	246.516 kr
Underskudd:	-60.650 kr

Sameiekapital:	161 272 kr

Fordelt slik:

Kapital Rekkehus:	- 52.649 kr
Kapital Leiligheter:	213.921 kr

Planer for 2025

Dugnad: Lørdag 10. mai. Alternativ dato tirsdag 13. mai.

BankID Signing
Torkel Rødde
2025-03-05

BankID Signing
John Steinsland
2025-03-05

BankID Signing
Aud Svanhild Seldal
2025-03-05

Årsregnskap 2024
Sameiet Sørhellet Ks4

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 895 696 382

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET SØRHELLET KS4

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2024	2023	Budsjett 2025
Innbetalt felleskostnad		185 866	158 660	193 669
Sum driftsinntekter		**185 866**	**158 660**	**193 669**
Forretningsførerhonorar		21 558	19 008	24 710
Forretningsfører ekstratjenester		1 144	0	1 600
Vaktmester		0	0	9 996
Drift og vedlikehold	2	147 896	43 476	46 000
TV, internett o.l.		23 760	23 760	23 760
Forsikring		42 962	45 913	45 109
Kommunale avgifter		0	3 079	0
Andre kostnader		9 196	8 693	10 500
Sum driftskostnader		**246 516**	**143 929**	**161 675**
Driftsresultat		**-60 650**	**14 731**	**31 994**
FINANSPOSTER				
Årsresultat	**3**	**-60 650**	**14 731**	**31 994**
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		-60 650	14 731	31 994
Sum overføringer		**-60 650**	**14 731**	**31 994**

BALANSE

SAMEIET SØRHELLET KS4

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		-1 111	718
Andre kortsiktige fordringer		45 760	37 176
Sum fordringer		**44 649**	**37 894**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		162 236	223 184
Sum omløpsmidler		**206 885**	**261 078**
Sum eiendeler		**206 885**	**261 078**
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		161 272	221 922
Sum opptjent egenkapital		**161 272**	**221 922**
Sum egenkapital	4	**161 272**	**221 922**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		45 613	39 156
Sum kortsiktig gjeld		**45 613**	**39 156**
Sum gjeld		**45 613**	**39 156**
Sum egenkapital og gjeld		**206 885**	**261 078**

Stavanger, 05.03.2025
Styret i Sameiet Sørhellet Ks4

Torkel Rødde styremedlem	Aud Svanhild Seldal styreleder	John Steinsland styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER
Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:
1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Lønnskostnader, årsverk og revisjon.

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Sum	**0**	**0**

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk og har ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 Drift og vedlikehold

	2024	2023
Renhold	10 688	5 213
Reparasjon og vedlikehold	1 236	0
Vedlikehold utvendig anlegg	135 973	38 044
Reparasjon og vedlikehold annet	0	219
Sum driftskostnader	**147 896**	**43 476**

Note 3 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler		
Resultat	-60 650	14 731
Endring disponible midler	**-60 650**	**14 731**
Omløpsmidler	206 885	261 078
Kortsiktig gjeld	45 613	39 156
Sum	**161 272**	**221 922**

Note 4 Egenkapital

	Rekkehus	Leiligheter	Sameiekapital
Pr. 31.12.2023	-15 288	237 210	221 922
Årets resultat	-37 361	-23 289	-60 650
Pr 31.12.2024	**-52 649**	**213 921**	**161 272**

Resultatregnskap

Sameiet Sørhellet Ks4

2024 sammenlignet med 2023 Avdeling: Leiligheter, leilighet opp, leilighet ned

	2024	2023	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Salgsinntekt	**141 805**	**136 001**	**4%**	**141 805**	**136 001**	**4%**
3200 Felleskostnader	0	136 001	-100%	0	136 001	-100%
3201 TV/Internett	15 523			15 523		
3205 Felleskostnader Boligseksjon	0			0		
3208 Felleskostnader rekkehus	0			0		
3209 Forsikring	40 752			40 752		
3214 Vedlikehold	85 530			85 530		
Sum driftsinntekter	**141 805**	**136 001**	**4%**	**141 805**	**136 001**	**4%**
Annen driftskostnad	**165 094**	**105 982**	**56%**	**165 094**	**105 982**	**56%**
6320 Renovasjon, vann, avløp. Fas		3 079	-100%		3 079	-100%
6360 Trappevask/matter. Fast avtal	6 413	3 128	105%	6 413	3 128	105%
6600 Reperasjon og vedlikehold by	741			741		
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	81 584	22 826	257%	81 584	22 826	257%
6690 Reperasjon og vedlikehold an		219	-100%		219	-100%
6710 Forretningsfører	12 935	11 405	13%	12 935	11 405	13%
6711 Tilleggskontrakter forretningsf	686			686		
6901 Internett	14 256			14 256		
6907 Internett	0	14 256	-100%	0	14 256	-100%
7400 Kontingenter	1 278	1 194	7%	1 278	1 194	7%
7500 Forsikringspremie	42 962	45 913	-6%	42 962	45 913	-6%
7770 Bank- og kortgebyr	4 239	3 962	7%	4 239	3 962	7%
Sum driftskostnader	**165 094**	**105 982**	**56%**	**165 094**	**105 982**	**56%**
Driftsresultat	**-23 289**	**30 019**	**-178%**	**-23 289**	**30 019**	**-178%**

Resultatregnskap

Sameiet Sørhellet Ks4

2024 sammenlignet med 2023 Avdeling: Rekkehus

	2024	2023	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Salgsinntekt	**44 061**	**22 659**	**94%**	**44 061**	**22 659**	**94%**
3200 Felleskostnader		22 659	-100%		22 659	-100%
3201 TV/Internett	7 841			7 841		
3208 Felleskostnader rekkehus	36 800			36 800		
3214 Vedlikehold	-580			-580		
Sum driftsinntekter	**44 061**	**22 659**	**94%**	**44 061**	**22 659**	**94%**
Annen driftskostnad	**81 422**	**37 847**	**115%**	**81 422**	**37 847**	**115%**
6360 Trappevask/matter. Fast avtal	4 275	2 085	105%	4 275	2 085	105%
6600 Reperasjon og vedlikehold by	494			494		
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	54 389	15 218	257%	54 389	15 218	257%
6710 Forretningsfører	8 623	7 603	13%	8 623	7 603	13%
6711 Tilleggskontrakter forretningsf	458			458		
6901 Internett	9 504			9 504		
6907 Internett	0	9 504	-100%	0	9 504	-100%
7400 Kontingenter	852	796	7%	852	796	7%
7500 Forsikringspremie	0			0		
7770 Bank- og kortgebyr	2 826	2 642	7%	2 826	2 642	7%
Sum driftskostnader	**81 422**	**37 847**	**115%**	**81 422**	**37 847**	**115%**
Driftsresultat	**-37 361**	**-15 188**	**-146%**	**-37 361**	**-15 188**	**-146%**

Sameiet Sørhellet KS4

Protokoll for ordinært årsmøte 17.03.2025

11 av 20 mulige stemmegivere var representert.
11 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 11 stemmer

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."
Godkjenning av referat årsmøte 2023

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

Sak 2: Valg av referent, ordstyrer og signere protokoll

Styrets forslag til ordstyrer - Enstemmig vedtatt

Maria Santo Osmundsen

Styrets forslag til referent - 11 stemmer

Aud Svanhild Seldal

Styrets forslag til å signere protokollen - 11 stemmer

Aud Svanhild Seldal og John R. Nortind Hansen

Totalt antall stemmer: 33

Sak 3: Vedtektsendring

Vedtektsendring §4 andre ledd, første punktum.

Forslag til endring til: Styret skal ha et styre som består av styreleder, to styremedlemmer og

et varamedlem.

Forslag til vedtektsendring godkjennes - Enstemmig vedtatt

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Personvalg

Styreleder (1 år)

Aud Svanhild Seldal enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Torkel Rødde enstemmig valgt

Styremedlem (1 år)

John Steinsland enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Beth Kristin Hetland Jåtten enstemmig valgt

Sak 5: Regnskap - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Inntekter: kr 185 866 (mot 2023 kr 158 660)
Utgifter: kr 246 516 (mot 2023 kr 143 929)

Resultat: kr - 60 650 (mot 2023 kr 14 731)

Grunnen til underskuddet er oppgradering av utvendig anlegg i 2024.

I regnskapet ligger fordeling av inntekter og kostander på leilighet og rekkehusene.

Mot - 9 stemmer

Styrets forslag - 2 stemmer

"Regnskapet godkjennes og det negative resultatet overføres til egenkapital"

Totalt antall stemmer: 11

Regnskapet ikke godkjent med grunnlag av misstro til kontobeholdningens fordeling mellom leilighet og enebolig

Sak 6: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Ordinært årsmøte 17.03.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Hansen, Jon Richard Nortind	**2025-06-05**	**Seldal, Aud Svanhild**	**2025-06-05**

Identifikasjon

bankID Hansen, Jon Richard Nortind

Identifikasjon

bankID Seldal, Aud Svanhild

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

Informasjon fra Bate boligbyggelag – eierseksjonssameier

I sameier er det som hovedregel ikke forkjøpsrett, det vil fremgå av sameiets vedtekter om sameiet har dette.

Når bolig er solgt
Straks en bolig er solgt må skriftlig info sendes til Bate. Info må inneholde navn, fødselsdato, mobilnr. og e-postadresse til alle kjøperne, samt salgssum og avtalt overtakelsesdato.

Ikke krav om medlemskap
For eiere i sameier er det *ikke* krav om medlemskap i Bate.

Overtakelse
Etter gjennomført overtakelse må kopi av utfylt overtakelsesprotokoll sendes til forkjopsrett@bate.no (vedlagte protokoll kan benyttes hvis meglers protokoll ikke er benyttet/ved private salg).

NB! Bate fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper pr. overtakelsesdato. Kjøper skal betale felleskostnader fra overtakelsesdatoen og mottar nye fakturaer i eget navn.

Bate sender info om ny eier til sameiets styre.

Gebyrer
Eierskiftegebyr **Kr. 6 725,-** (skal dekkes av selger iht. Lov om eierseksjoner)

Gebyret faktureres etter overtakelse og sendes til oppgjørsansvarlig sammen med eventuelle restanser på selgers felleskostnader.

Kontakt oss på forkjopsrett@bate.no ved spørsmål!

Med vennlig hilsen
Bate boligbyggelag

Laila Torsteinbø	909 75 719
Torill Bollestad	416 43 266
Tone Hartvedt	456 00 904
Torunn Nicolaisen	915 21 600

Overtakelsesprotokoll (brukes ved salg uten megler)

Telefon: 51 84 95 00 **E-post: forkjopsrett@bate.no**

Meglerfirma: _____ Megler: _____Tlf.: _____

Oppgjørsansvarlig: _____ E-post.: _____Tlf.: _____

Skjemaet sendes Bate boligbyggelag så snart overtakelse er gjennomført. Opplysningene på skjemaet er nødvendige for at eierskifte samt avregning av felleskostnader og strøm skal kunne foretas.

***NB!* Fordeling av felleskostnadene mellom selger og kjøper gjøres av boligbyggelaget pr. overtakelsesdato. Kjøper må ikke overta eller betale selgers fakturaer.**

Opplysningene gjelder følgende bolig:

Bolig: _____

Navn på selger: _____

Kontonr. selger for utbetaling av til gode-beløp: _____

Selgers nye adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Navn på kjøper:_____ **Fødsels- og personnr (11 siffer)**: ___/___-_____

Navn på medkjøper:_____ **Fødsels- og personnr (11 siffer)**: ___/___-_____

E-post kjøper(e): _____

Kjøpers adresse etter overtakelse: _____

Overtakelsesdato: ____/____-_____

NB! For alle boliger Bate boligbyggelag har avregning av energi på, må målerstand avleses og fylles ut i feltene under. **Selger/kjøper må selv sørge for å melde fra til Lyse dersom avregning foretas av Lyse.**

Målernr. strøm: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gulvvarme: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. vann: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gass: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Dato: _____ **Underskrift selger:** _____ **Telefon:** _____

Dato: _____ **Underskrift kjøper:** _____ **Telefon:** _____

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 1914, Seksjonsnr 20	**Kommune:**	1120	Klepp
Adresse:				
Veiadresse:	Gulakskroken 40, gatenr 2690	**Grunnkrets:**	104	Verdalen aust
(fra bruksenhet)	4351 Kleppe	**Valgkrets:**	1	Klepp
		Kirkesogn:	6030803	Bore
		Tettsted:	4585	Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	30.08.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	68/1 494
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 291,5 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:	30.08.2006	Avgiver	1120/1/1914	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/1/1914/0/20	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gulakskroken 40	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.07.2005
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	840,0	Igangset.till.:	09.08.2005
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	25.09.2009
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	840,0	Midl. brukstil.:	24.08.2006
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	24241165			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		420,0		420,0				
H02	6		420,0		420,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.07.2005
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	09.08.2005
Energikilde:		BRA annet:	135,0	Ferdigattest:	25.09.2009
Oppvarming:		BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	24.08.2006
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24241262			Antall etasjer:	1

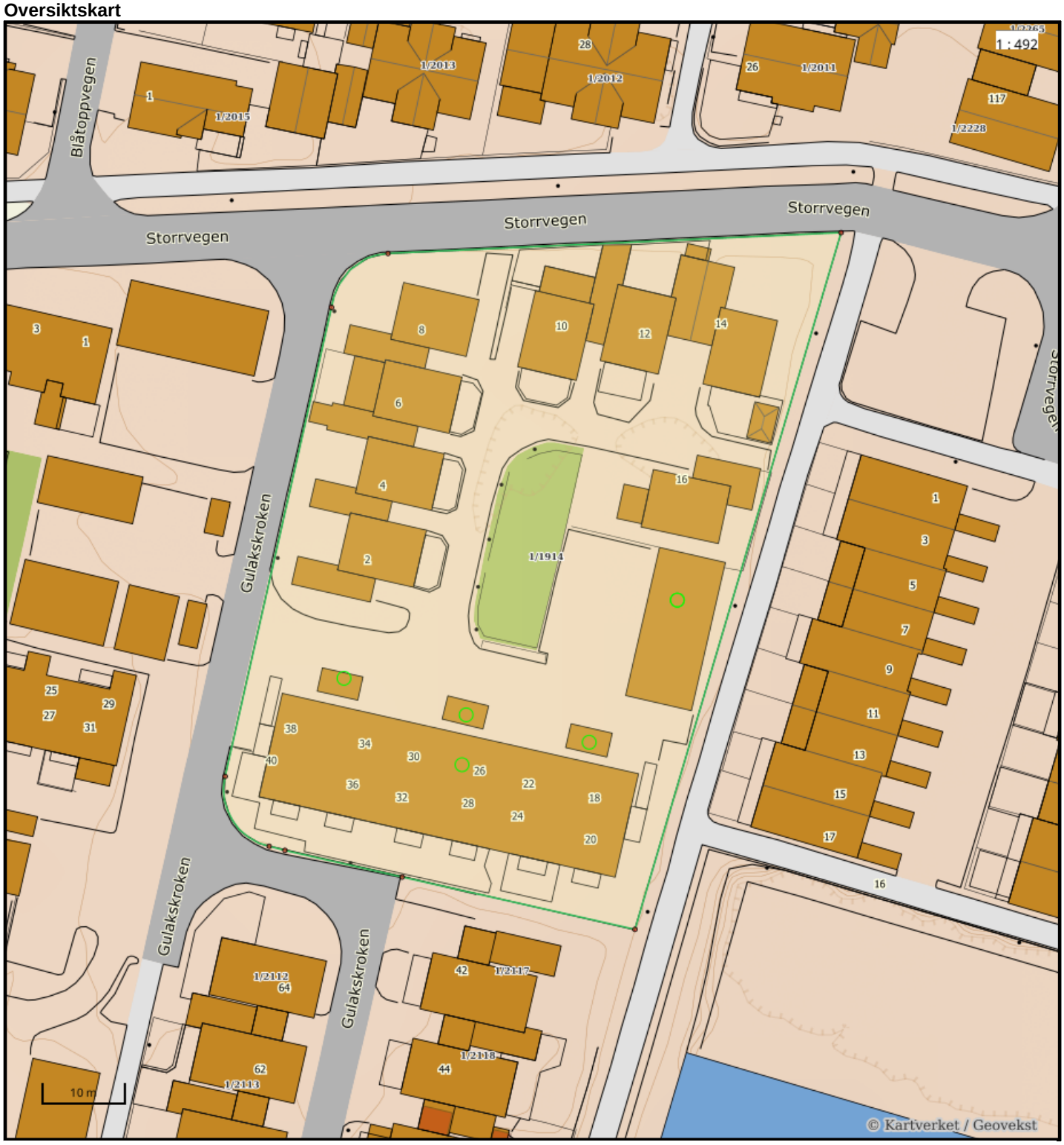
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				135,0	135,0				

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

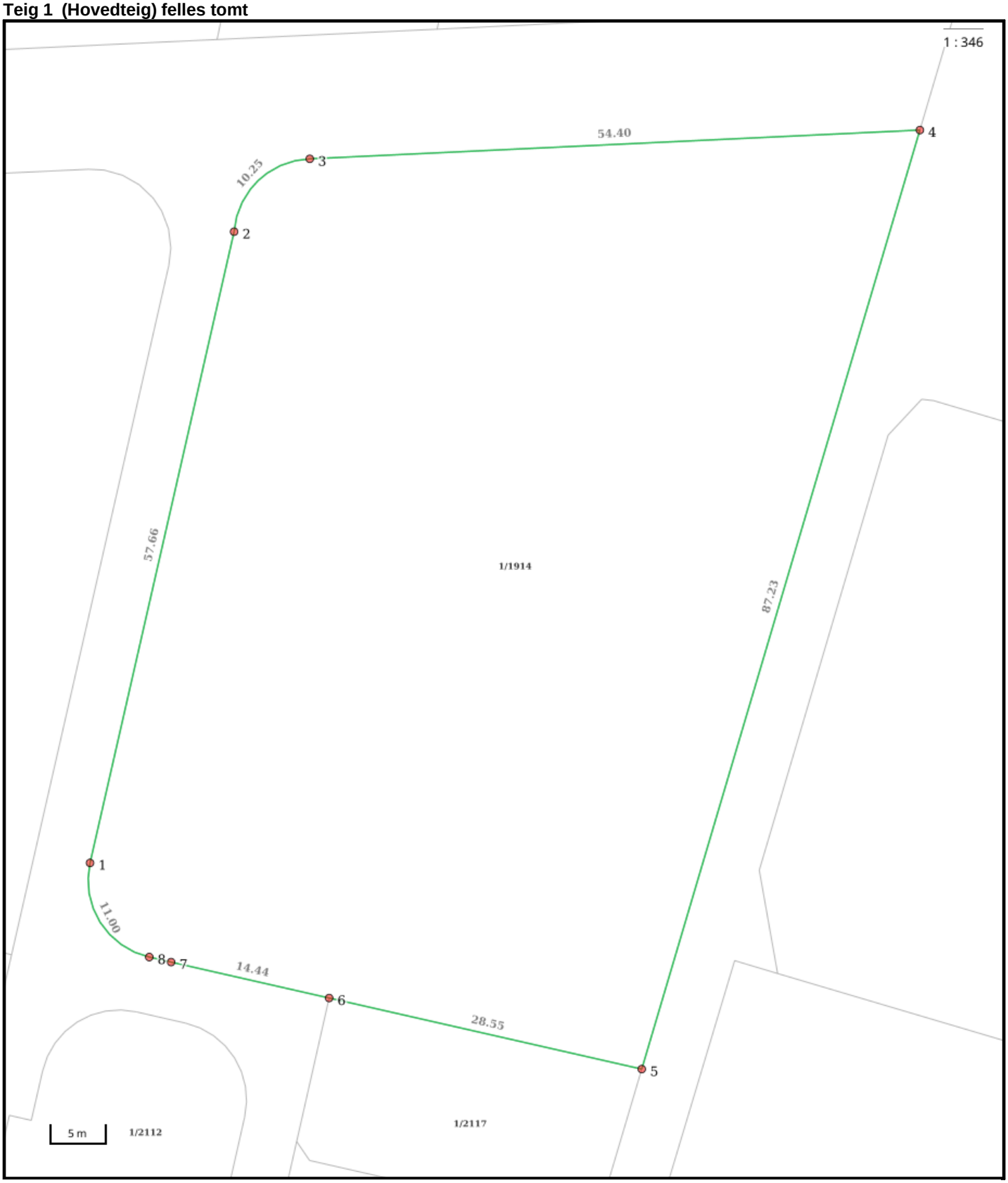
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Areal og koordinater

Areal: 4 291,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 520 953,02	304 981,85	57,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 521 010,16	304 989,58	10,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 521 017,23	304 995,71	54,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 521 024,66	305 049,60	87,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 520 939,14	305 032,43	28,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 520 942,95	305 004,14	14,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 520 944,87	304 989,83	2,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 520 945,14	304 987,85	11,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

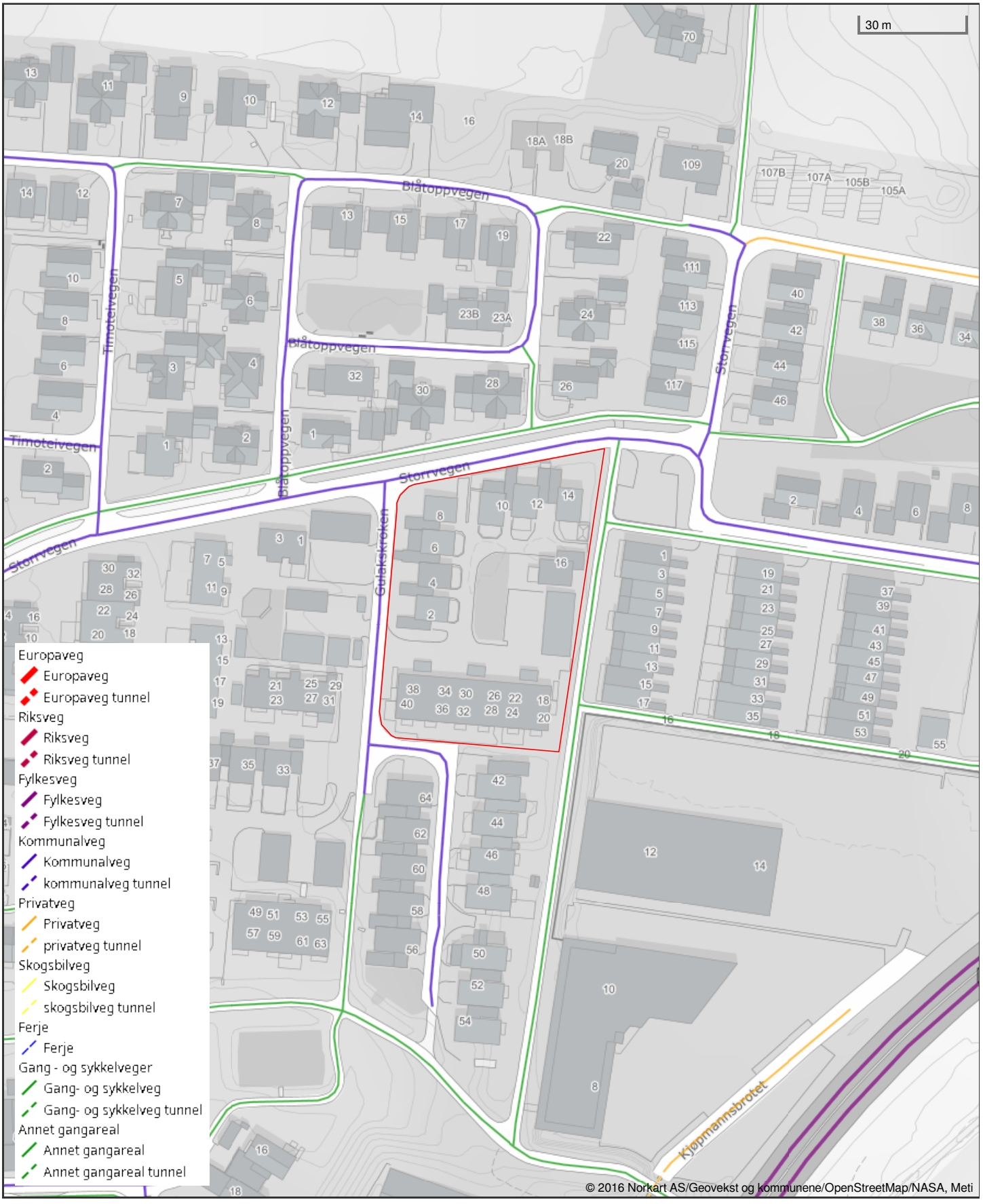
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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: 27.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/1914//



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

Utskriftsdato: 27.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1914	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Gulakskroken 40, 4351 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** 4 292 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 4 292 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2210

Navn	Sørhellet	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2003	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1844/2_21-1.pdf	
Delarealer	**Delareal**	54 m^2
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	4 286 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	KS
	Delareal	5 m^2
	Formål	Kjørevei

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.

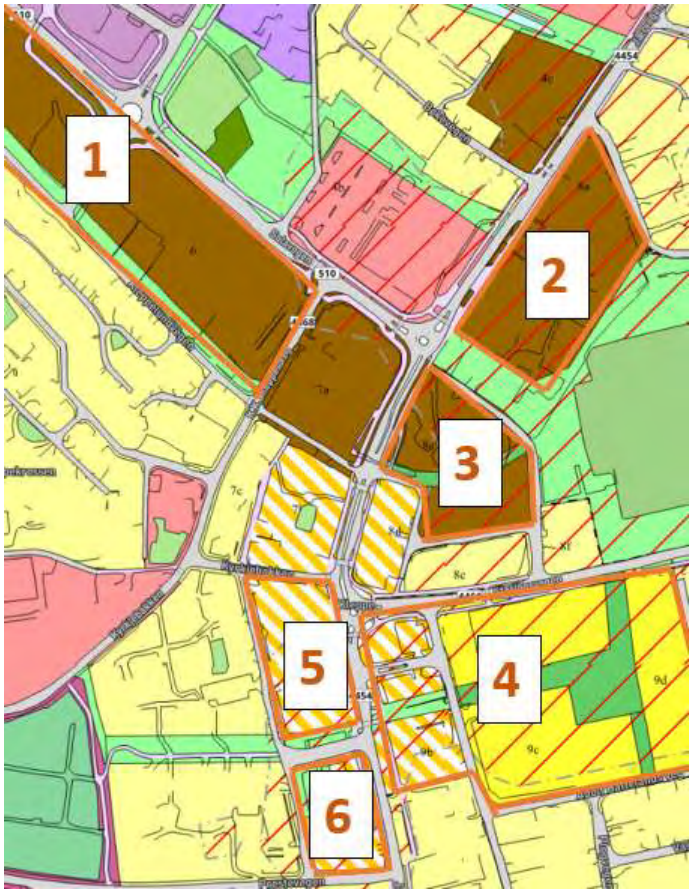
Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- 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

2-21-1

Klepp kommune
LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51429750

Saksnr	*Løpenr*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksh*	*Dykkar ref*
03/00029-005	009432/03	L12	LU/LU/RSB	

Bestemmelser til reguleringsplan for

SØRHELLET

Klepp kommune

Datert 06.06.02.
Justert 23.05.03

GENERELT

§ 1
Innenfor planområdet skal arealbruken være som vist i planen.

§ 2
Innenfor frisiktssonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan. Beplantning/vegetasjon skal til enhver tid holdes under en høyde på 0,5 m over vegplan.

§ 3
Trafokiosker kan plasses i område for lekeplass ved veg F og i sørvestre del av KS-6. Endelig plassering av trafokioskene skal fastsettes i tekniske planer og skal tilpasses den aktivitet/opparbeiding av anlegg som skal være i områdene.

§ 4
Nødvendige støytiltak skal være opparbeidet samtidig med kommunalteknisk opparbeiding av feltet. Støyvoll langs Boreringen Sør skal dimensjoneres ut fra forventet trafikkmengde på gjennomgående Boreringen Sør/Nord.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

§ 5
På tomt for barnehage kan det oppføres bygning i inntil 2 etasjer. Parkering til barnehagen skal skje på egen grunn. Ved byggemelding skal det dokumenteres eventuelle tiltak for å holde trafikkstøyen under forskriftskravene for både innendørs og utendørs forhold. Tiltakene skal være gjennomført før barnehagen tas i bruk.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 6
Tomtene kan bebygges med eneboliger og/eller tomannsboliger.
Bebygd areal BYA kan være inntil 40% av tomtenes nettoareal, inkludert garasje.

§ 7
Boligene og garasjene skal i prinsippet plasseres som vist i planen.
Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Kommunen fastsetter endelig plassering og høyde.

§ 8
For hovedleilighet skal det vises plass for garasje pluss en biloppstillingsplass. Dersom det skal bygges hus med tilleggsleilighet skal det vises to biloppstillingsplasser for denne i henhold til kommunens vedtekter.
Garasje skal ha en avstand på minst 2,0 m fra veikant. Frittliggende garasje og garasje sammenbygd med bolig kan plasseres med mindre avstand til nabogrense enn 4 m forutsatt at de blir bygget slik at byggeforskriftenes krav til brannsikring tilfredsstilles. Garasje kan være på inntil 50 m² med gesimshøyde inntil 3 m, mønehøyde 4,5 m og takvinkel inntil 27°.

§ 9
Mønehøyde og gesimshøyde på boligene skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningslovens § 70, henholdsvis 9 m og 8 m.

BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 10
Mønehøyde og gesimshøyde skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningsloven henholdsvis 9 m og 8 m. Bebygd areal BYA kan være inntil 40% av tomtenes nettoareal, inkludert garasje.

§ 11
Før utbygging av det enkelte delfelt skal det utarbeides detaljert utbyggingsplan som skal vise følgende:

- Antall leiligheter
- Bygningenes høyde og plassering
- Garasjer og parkering
- Lekeplasser
- Søppelhåndtering

§ 12
Det skal vises parkeringsdekning på 2 plasser pr. bolig i samsvar med kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens §69. En av disse kan være garasjeplass.

FRIOMRÅDER

§ 13
Lekeplassene innenfor de enkelte delfeltene og friområdet inkludert gang- og sykkelvegen i sør skal opparbeides samtidig med den øvrige tekniske opparbeidelsen, og skal være ferdigstilt før boligene kan tas i bruk. Lekeplassene skal opparbeides etter kommunen sine vedtekter og godkjennes av kommunegartneren. Lekeplass ved veg F skal opparbeides som balløkke/ballbinge. Ballvegg/ballfanggjerde kan plasseres i grense mellom bolig- og friområde.

UTBYGGINGSREKKEFØLGE

§ 14
Krysset rv 510, Solavegen/Boreringen Sør skal være ferdig ombygd til 3-armet rundkjøring samtidig med kommunalteknisk opparbeiding av boligfeltet.

§15
Når høyspentlinje i feltets nordgrense er lagt i kabel kan boligene plasseres inntil 4 m fra nabogrense i nord.

Klepp kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 1/1914/0/20
Adresse: Gulakskroken 40
Dato: 27.07.2026
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

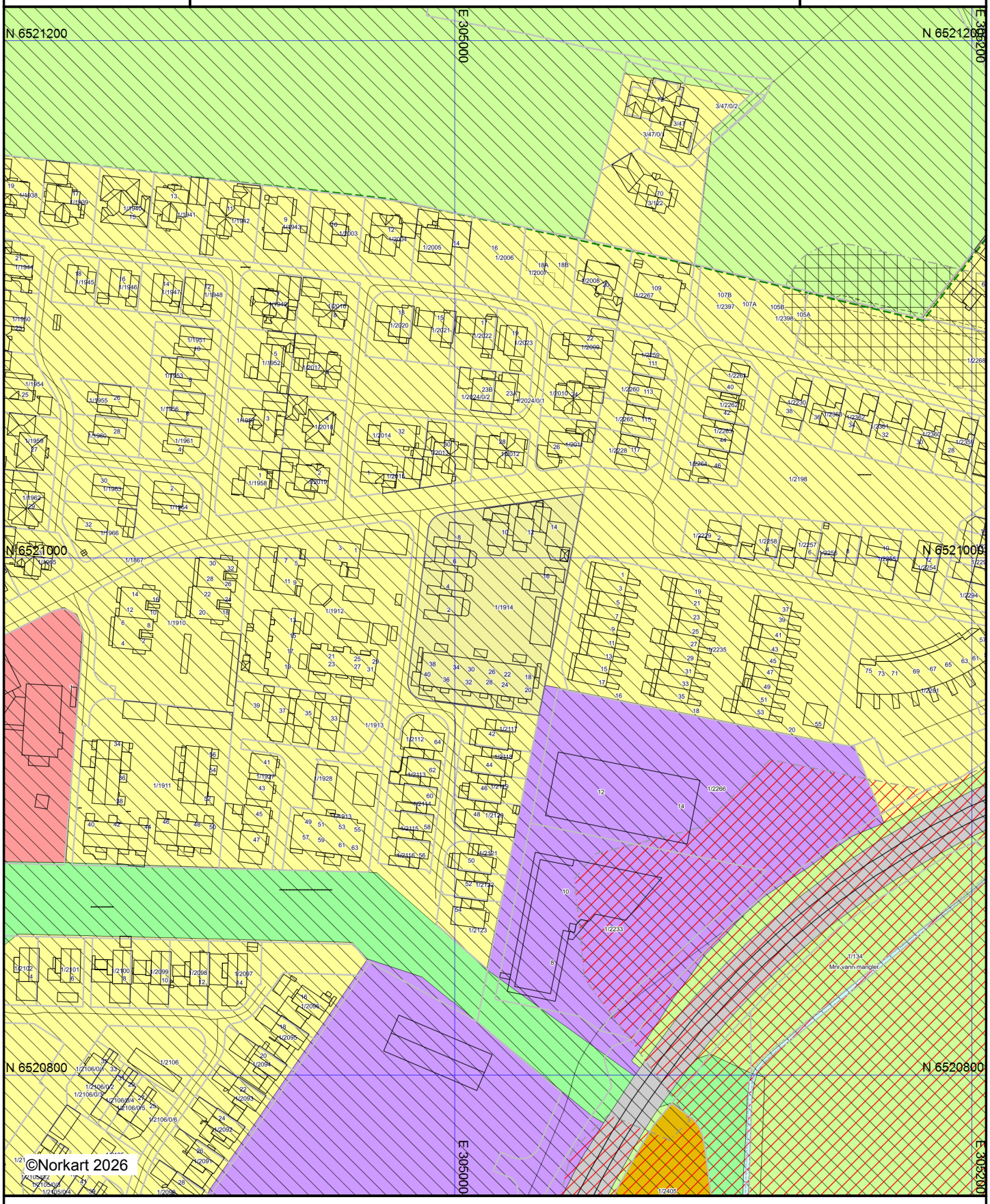
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/1914/0/20
Adresse: Gulakskroken 40
Dato: 27.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7

Bygningar og anlegg - framtidig

Bustader - noverande

Offentleg eller privat tenesteyting - noverande

Næringsbygningar - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast

Køyreveg - noverande

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

Turdrag - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o

LNFR - areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Flomfare

Sikringsone - Andre sikringssoner

Bandlegging etter andre lover - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

Faresonegrense

Sikringssonegrense

Bandleggingsgrense noverande

Markagrense

Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovudveg - noverande

Tilkomstveg - noverande

Gang-/sykkelveg - noverande

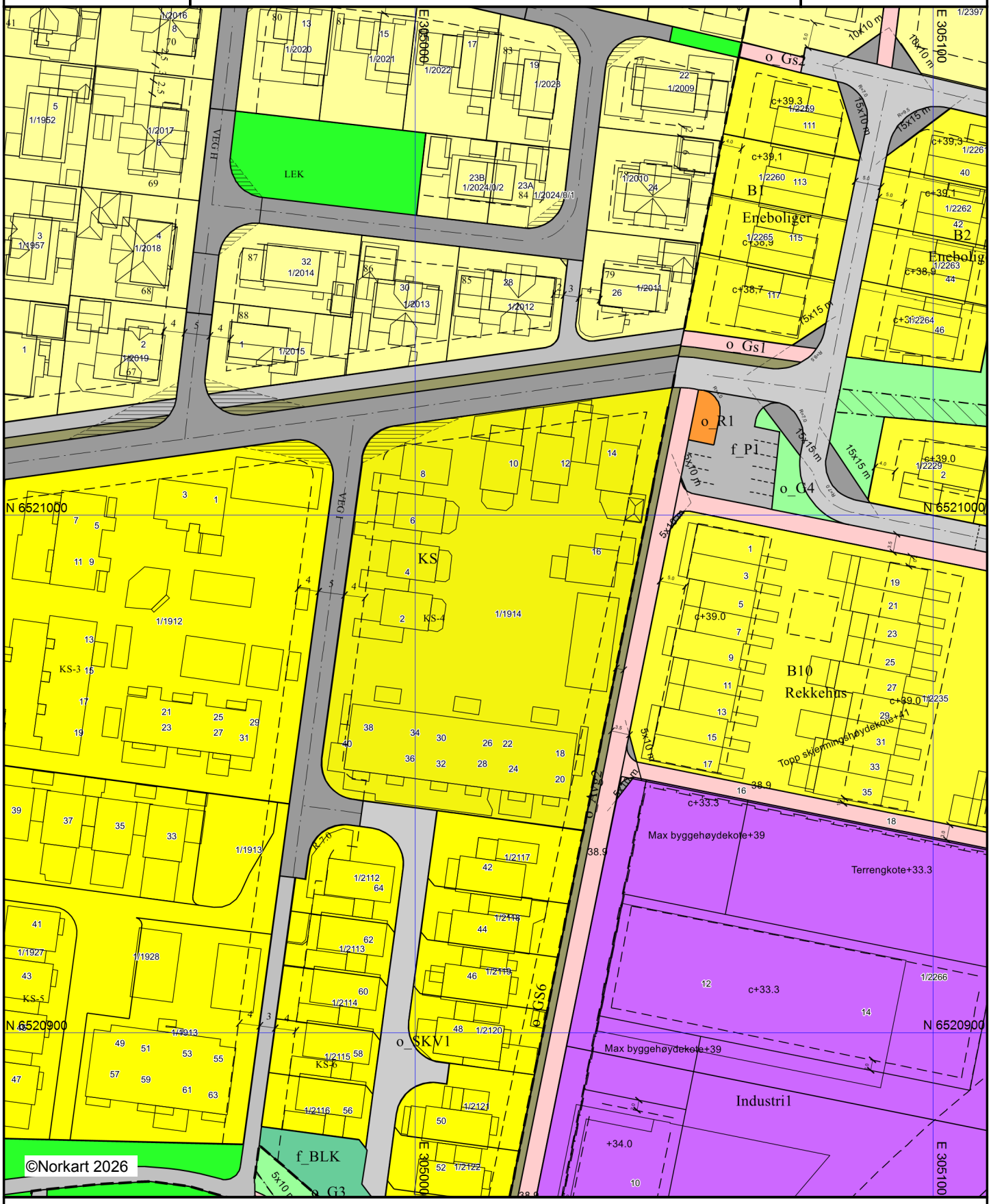
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/1914/0/20
Adresse: Gulakskroken 40
Dato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

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

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

- Landbruksområde
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun

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

- Anlegg for lek

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

- Høgspenningsanlegg (høgspentlinje, transformatorstas

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

- Parkbelte i industristrok
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

- Bustader - frittliggjande småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Industri
- Renovasjonsanlegg
- Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

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

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

- Grøntstruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsformå

- LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Jordbruk

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
- Byggjegrense
- Planlagt busetnad
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

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.

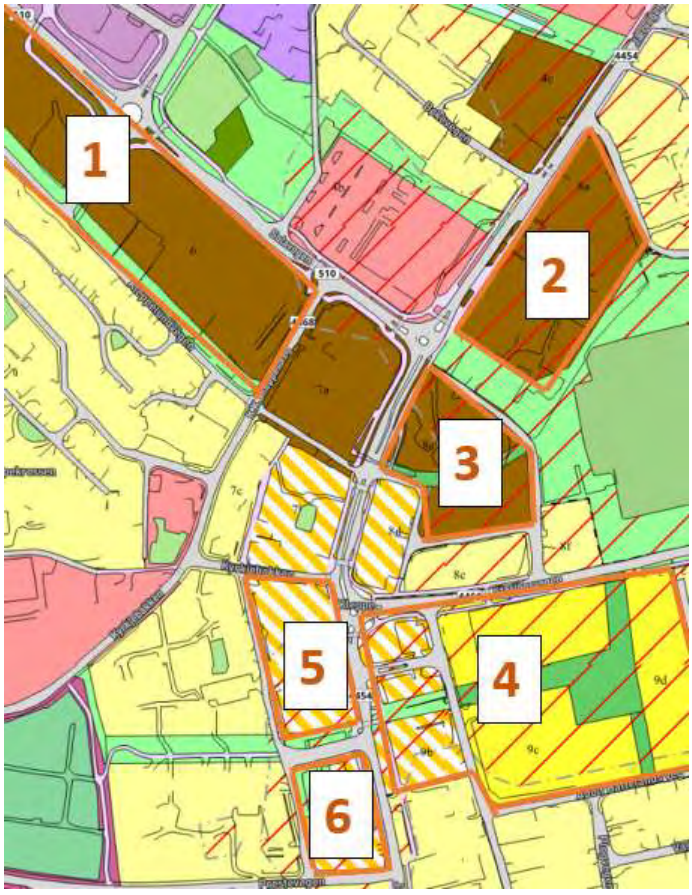
Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- 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

ambita

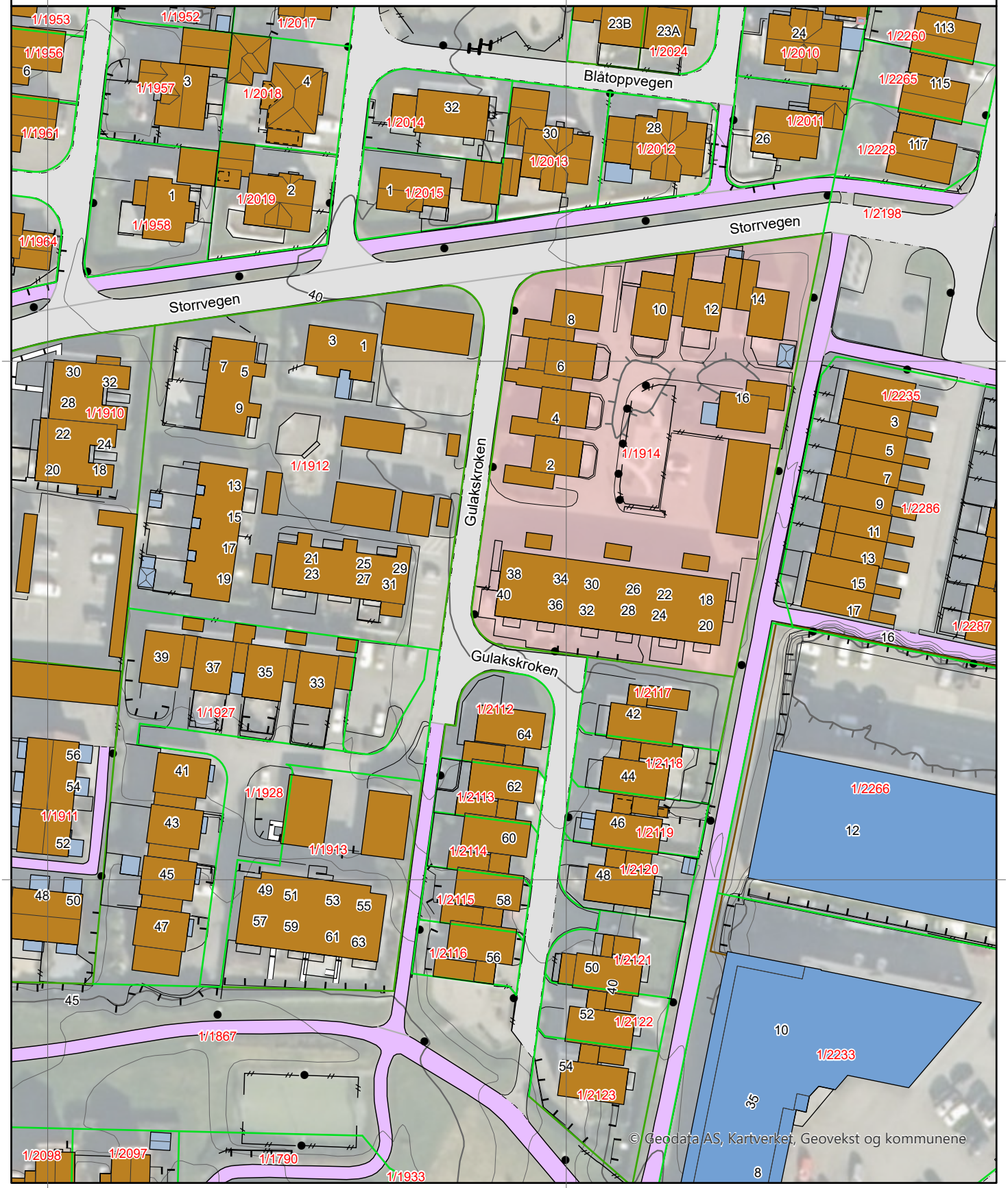
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/1914/0/20

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: 27.7.2026



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

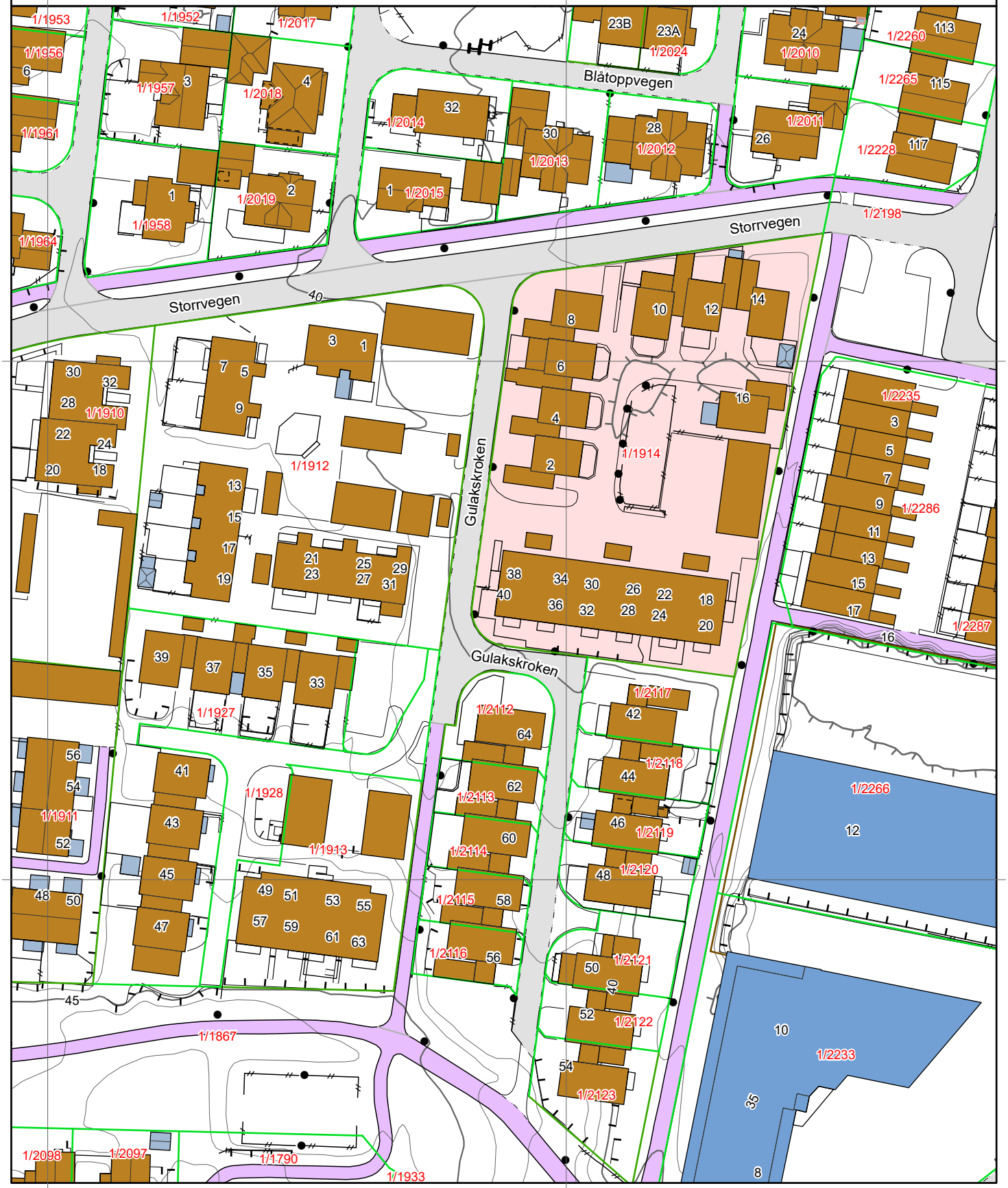
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/1914/0/20

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: 27.7.2026



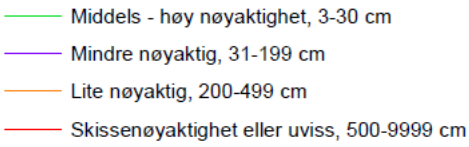
0 25 50 m

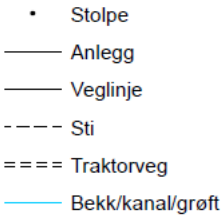
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

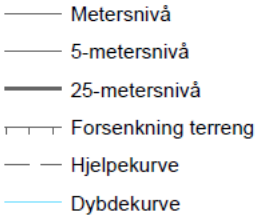


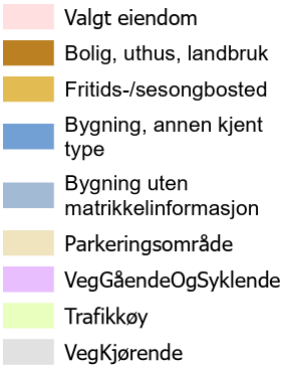
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	**1**	Bruksnr:	**1914**	Festenr:		Seksjonsnr:	**20**
Adresse:	**Gulakskroken 40**			Seljar**:**	**Adrian Byberg**		

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 10 227,-. 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 5 364,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 4 863,-.

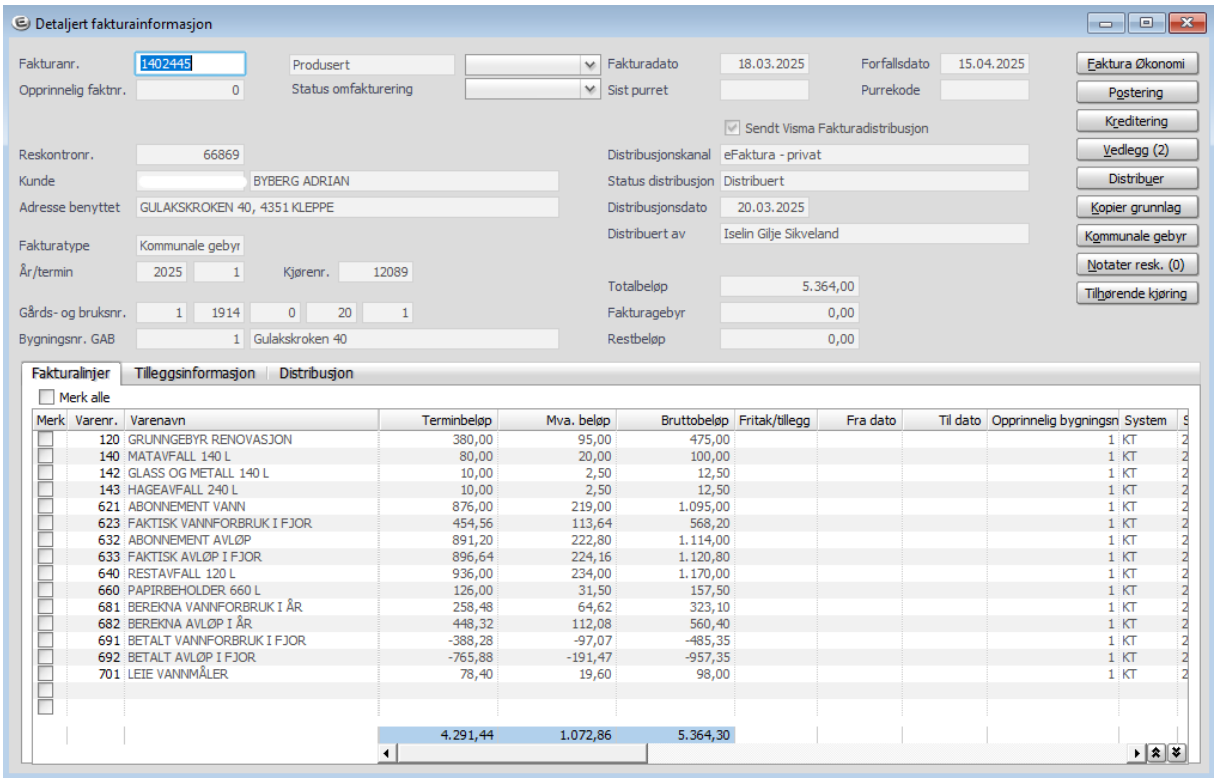
Vassavgift etter målar: Ja: ☑ Nei: ☐

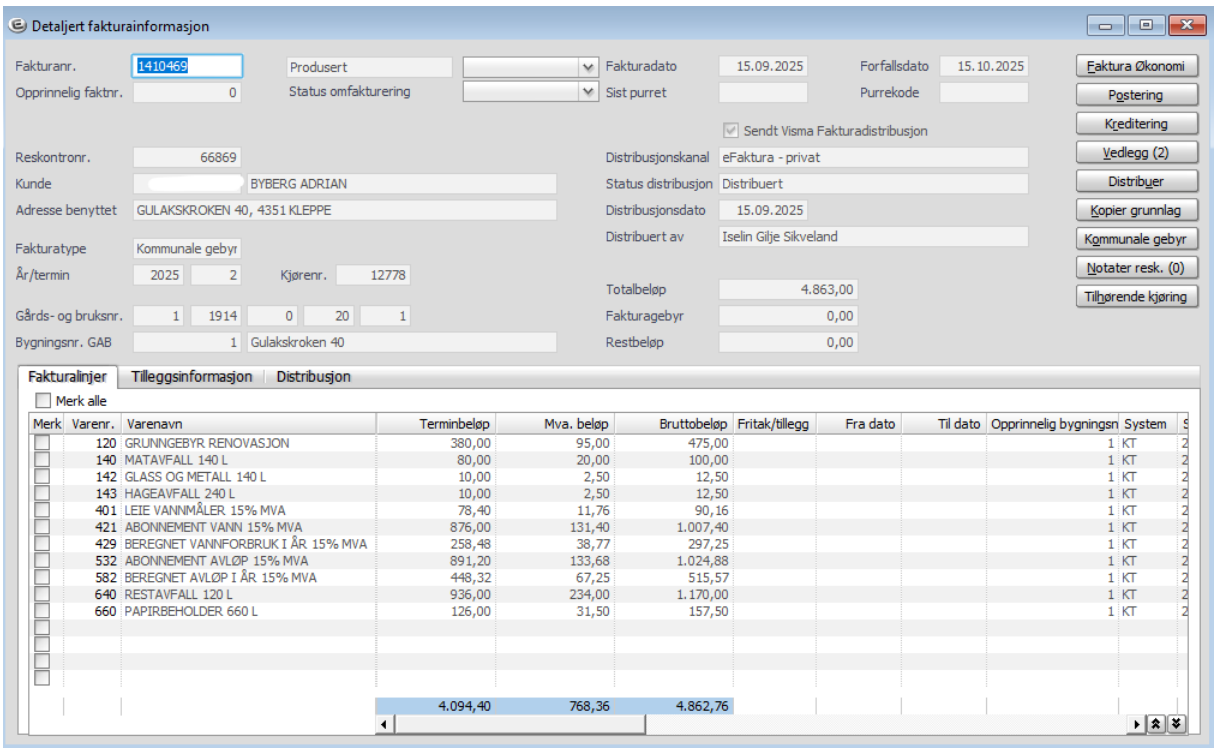
Vassmålarstand pr. 31.12.25: **75**

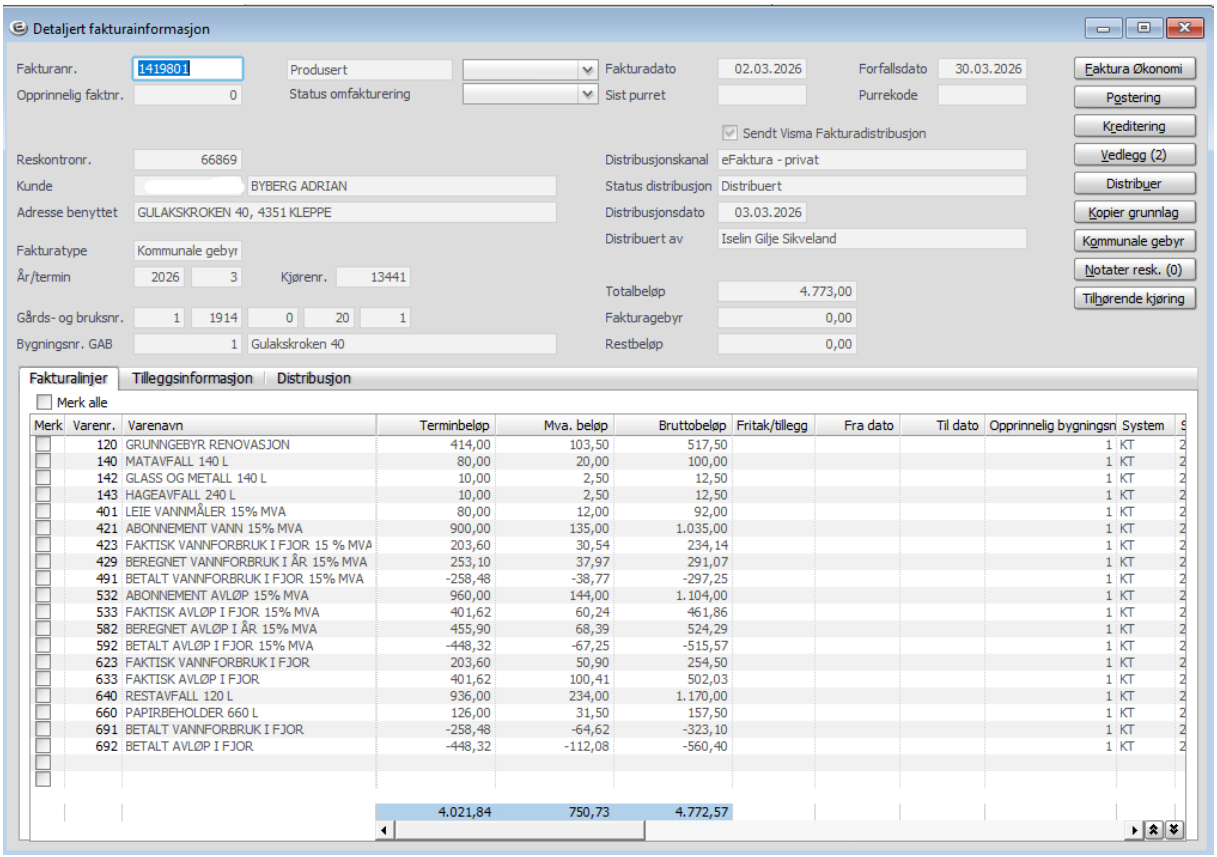
Ubetalte krav med legalpant

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	☑


Detaljert fakturainformasjon
Fakturanr. 1402445
Produsert
Fakturadato 18.03.2025
Forfallsdato 15.04.2025
Opprinnelig faktnr. 0
Status omfakturering
Sist purret
Purrekode
Sendt Visma Fakturadistribusjon
Reskontronr. 66869
Distribusjonskanal eFaktura - privat
Kunde BYBERG ADRIAN
Status distribusjon Distribuert
Adresse benyttet GULAKSKROKEN 40, 4351 KLEPPE
Distribusjonsdato 20.03.2025
Distribuert av Iselin Gilje Sikveland
Fakturatype Kommunale gebyr
År/termin 2025 1
Kjørenr. 12089
Totalbeløp 5.364,00
Gårds- og bruksnr. 1 1914 0 20 1
Fakturagebyr 0,00
Bygningsnr. GAB 1 Gulakskroken 40
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
120 GRUNNGEBYR RENOVASJON 380,00 95,00 475,00 1 KT
140 MATAVFALL 140 L 80,00 20,00 100,00 1 KT
142 GLASS OG METALL 140 L 10,00 2,50 12,50 1 KT
143 HAGEAVFALL 240 L 10,00 2,50 12,50 1 KT
621 ABONNEMENT VANN 876,00 219,00 1.095,00 1 KT
623 FAKTISK VANNFORBRUK I FJOR 454,56 113,64 568,20 1 KT
632 ABONNEMENT AVLØP 891,20 222,80 1.114,00 1 KT
633 FAKTISK AVLØP I FJOR 896,64 224,16 1.120,80 1 KT
640 RESTAVFALL 120 L 936,00 234,00 1.170,00 1 KT
660 PAPIRBEHOLDER 660 L 126,00 31,50 157,50 1 KT
681 BEREKNA VANNFORBRUK I ÅR 258,48 64,62 323,10 1 KT
682 BEREKNA AVLØP I ÅR 448,32 112,08 560,40 1 KT
691 BETALT VANNFORBRUK I FJOR -388,28 -97,07 -485,35 1 KT
692 BETALT AVLØP I FJOR -765,88 -191,47 -957,35 1 KT
701 LEIE VANNMÅLER 78,40 19,60 98,00 1 KT
4.291,44 1.072,86 5.364,30


Detaljert fakturainformasjon
Fakturanr. 1410469
Produsert
Fakturadato 15.09.2025
Forfallsdato 15.10.2025
Opprinnelig faktnr. 0
Status omfakturering
Sist purret
Purrekode
Sendt Visma Fakturadistribusjon
Reskontronr. 66869
Distribusjonskanal eFaktura - privat
Kunde BYBERG ADRIAN
Status distribusjon Distribuert
Adresse benyttet GULAKSKROKEN 40, 4351 KLEPPE
Distribusjonsdato 15.09.2025
Distribuert av Iselin Gilje Sikveland
Fakturatype Kommunale gebyr
År/termin 2025 2
Kjørenr. 12778
Totalbeløp 4.863,00
Gårds- og bruksnr. 1 1914 0 20 1
Fakturagebyr 0,00
Bygningsnr. GAB 1 Gulakskroken 40
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
120 GRUNNGEBYR RENOVASJON 380,00 95,00 475,00 1 KT
140 MATAVFALL 140 L 80,00 20,00 100,00 1 KT
142 GLASS OG METALL 140 L 10,00 2,50 12,50 1 KT
143 HAGEAVFALL 240 L 10,00 2,50 12,50 1 KT
401 LEIE VANNMÅLER 15% MVA 78,40 11,76 90,16 1 KT
421 ABONNEMENT VANN 15% MVA 876,00 131,40 1.007,40 1 KT
429 BEREGNET VANNFORBRUK I ÅR 15% MVA 258,48 38,77 297,25 1 KT
532 ABONNEMENT AVLØP 15% MVA 891,20 133,68 1.024,88 1 KT
582 BEREGNET AVLØP I ÅR 15% MVA 448,32 67,25 515,57 1 KT
640 RESTAVFALL 120 L 936,00 234,00 1.170,00 1 KT
660 PAPIRBEHOLDER 660 L 126,00 31,50 157,50 1 KT
4.094,40 768,36 4.862,76


Detaljert fakturainformasjon
Fakturanr. 1419801
Produsert
Fakturadato 02.03.2026
Forfallsdato 30.03.2026
Opprinnelig faktnr. 0
Status omfakturering
Sist purret
Purrekode
Sendt Visma Fakturadistribusjon
Reskontronr. 66869
Distribusjonskanal eFaktura - privat
Kunde BYBERG ADRIAN
Status distribusjon Distribuert
Adresse benyttet GULAKSKROKEN 40, 4351 KLEPPE
Distribusjonsdato 03.03.2026
Distribuert av Iselin Gilje Sikveland
Fakturatype Kommunale gebyr
År/termin 2026 3
Kjørenr. 13441
Totalbeløp 4.773,00
Gårds- og bruksnr. 1 1914 0 20 1
Fakturagebyr 0,00
Bygningsnr. GAB 1 Gulakskroken 40
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
120 GRUNNGEBYR RENOVASJON 414,00 103,50 517,50 1 KT
140 MATAVFALL 140 L 80,00 20,00 100,00 1 KT
142 GLASS OG METALL 140 L 10,00 2,50 12,50 1 KT
143 HAGEAVFALL 240 L 10,00 2,50 12,50 1 KT
401 LEIE VANNMÅLER 15% MVA 80,00 12,00 92,00 1 KT
421 ABONNEMENT VANN 15% MVA 900,00 135,00 1.035,00 1 KT
423 FAKTISK VANNFORBRUK I FJOR 15 % MVA 203,60 30,54 234,14 1 KT
429 BEREGNET VANNFORBRUK I ÅR 15% MVA 253,10 37,97 291,07 1 KT
491 BETALT VANNFORBRUK I FJOR 15% MVA -258,48 -38,77 -297,25 1 KT
532 ABONNEMENT AVLØP 15% MVA 960,00 144,00 1.104,00 1 KT
533 FAKTISK AVLØP I FJOR 15% MVA 401,62 60,24 461,86 1 KT
582 BEREGNET AVLØP I ÅR 15% MVA 455,90 68,39 524,29 1 KT
592 BETALT AVLØP I FJOR 15% MVA -448,32 -67,25 -515,57 1 KT
623 FAKTISK VANNFORBRUK I FJOR 203,60 50,90 254,50 1 KT
633 FAKTISK AVLØP I FJOR 401,62 100,41 502,03 1 KT
640 RESTAVFALL 120 L 936,00 234,00 1.170,00 1 KT
660 PAPIRBEHOLDER 660 L 126,00 31,50 157,50 1 KT
691 BETALT VANNFORBRUK I FJOR -258,48 -64,62 -323,10 1 KT
692 BETALT AVLØP I FJOR -448,32 -112,08 -560,40 1 KT
4.021,84 750,73 4.772,57

Klepp kommune
LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 98 00

Jadarhus AS
Gamle Forusvei 6

4033 STAVANGER

Arkivsaksnr	*Løpenr*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksh*	*Dato:*
05/578-18	19925/09.	GNR 01/1914	LU/LU/ONL	25.09.2009

FIRE BOLIGBYGG MED GARASJER OG BODER - 1/1914 - JADARHUS AS
FERDIGATTEST

Anmodning om ferdigattest er mottatt 23.09.2009. Igangsettingstillatelser er gitt i delegerte saker 341/05 og 456/05 datert hhv 08.07.2005 og 26.09.2005.

Gjelder:	***Fire boligbygg med garasjer og boder***
Byggested:	*Gulakskroken 2-40, 4352 Kleppe*
Tiltakshaver:	*Jadarhus AS*
Ansvarlig søker:	*Jadarhus 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 § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Bygnings- og reguleringsavdelingen.

Olav N. Lindås
Olav Nygård Lindås
byggesaksbehandler

Produktet ble levert uten dokumenter.

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

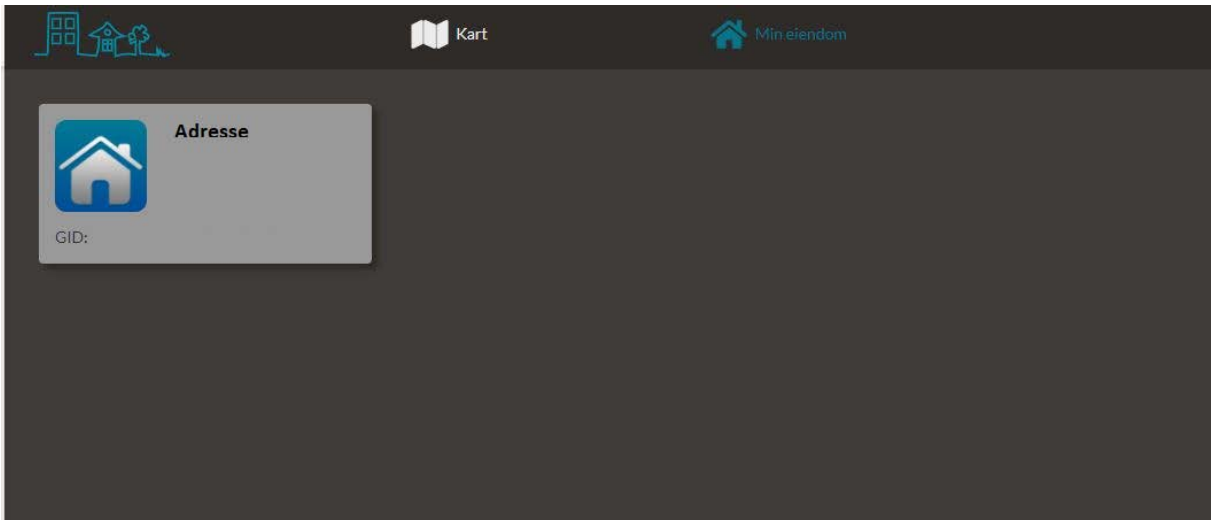
Løysinga finn du på doctorg.no

Brukarvegleiing doctorg

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



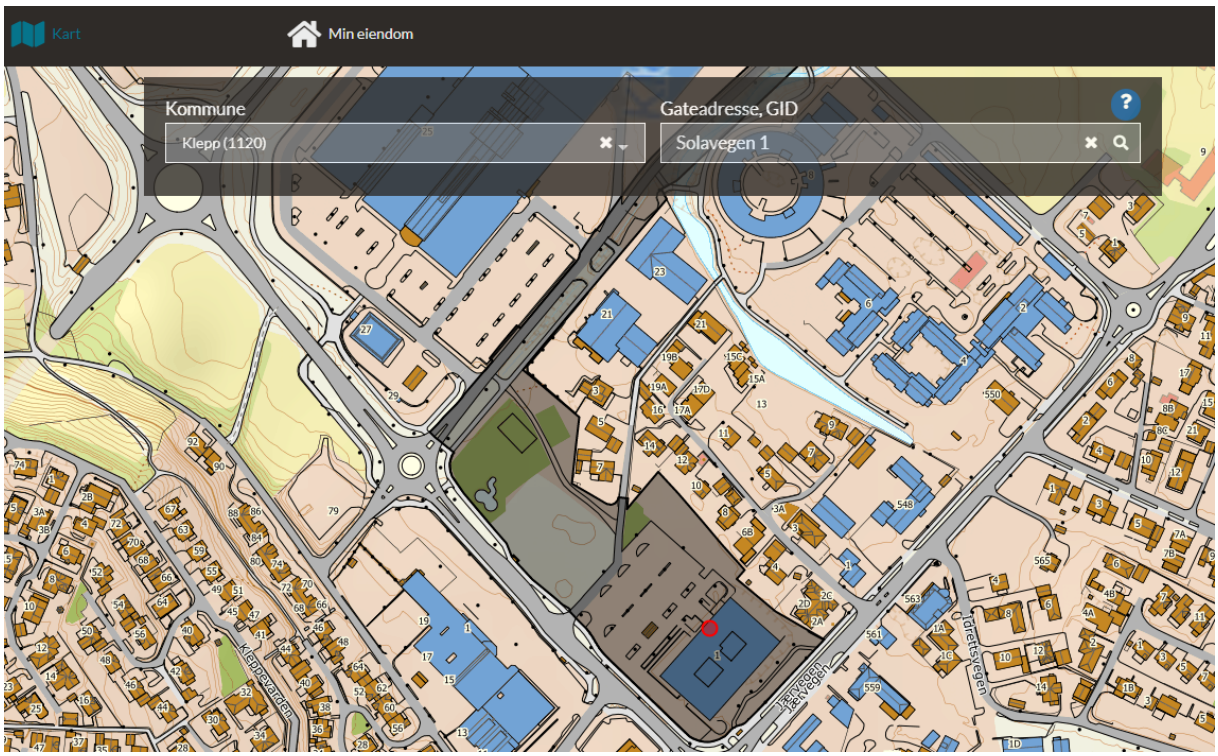
Når du har logga inn, får du opp ei oversikt over alle eigedommane du er registrert som eigar på:



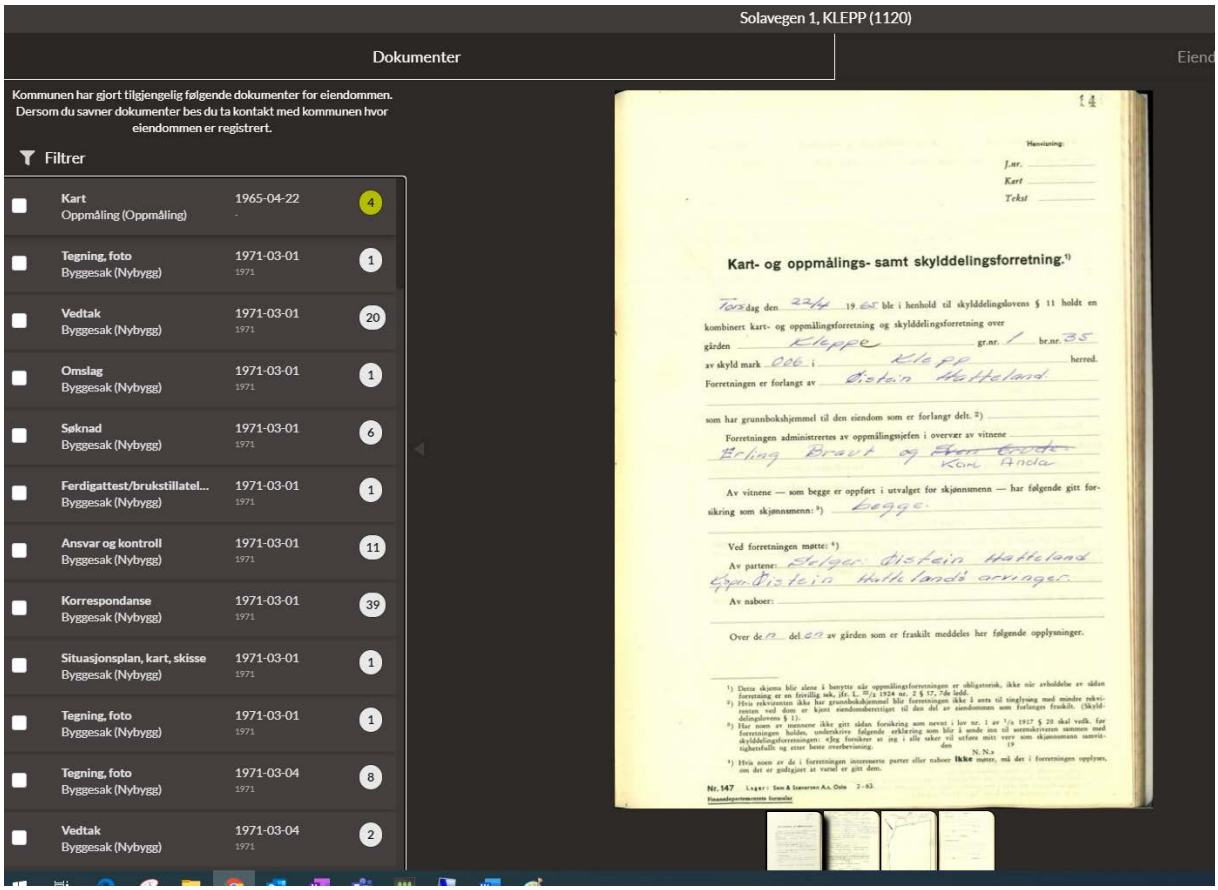
Trykk på den eigedommen du ynskjer å sjå dokumenta til.

Sjå andre eigedommar

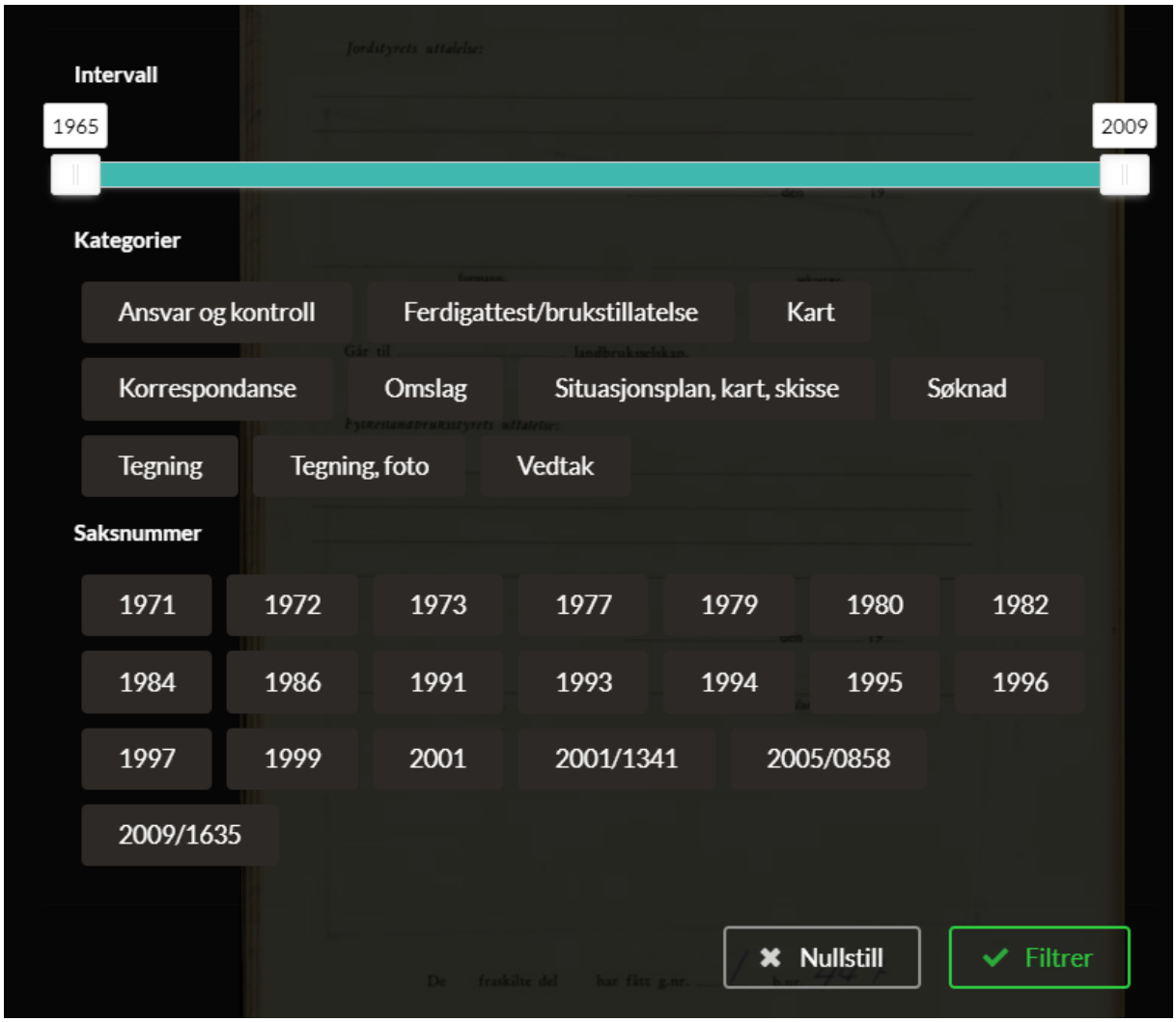
For å sjå dokument knytt til andre eigedommar, må du trykke på Kart øvst i nettlesaren. I kartet kan du velje mellom å søke opp adresse eller gard og bruksnummer i ein gitt kommune. Det er og mogleg å berre navigere i kartet og trykke direkte på eigedommen.



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:



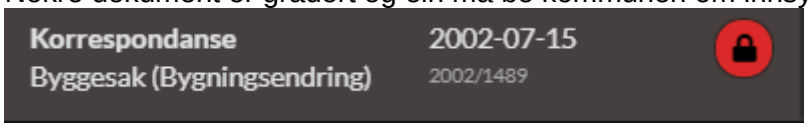
I dette vindauge kan ein setje på eit filter på årstal eller kategori:



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):

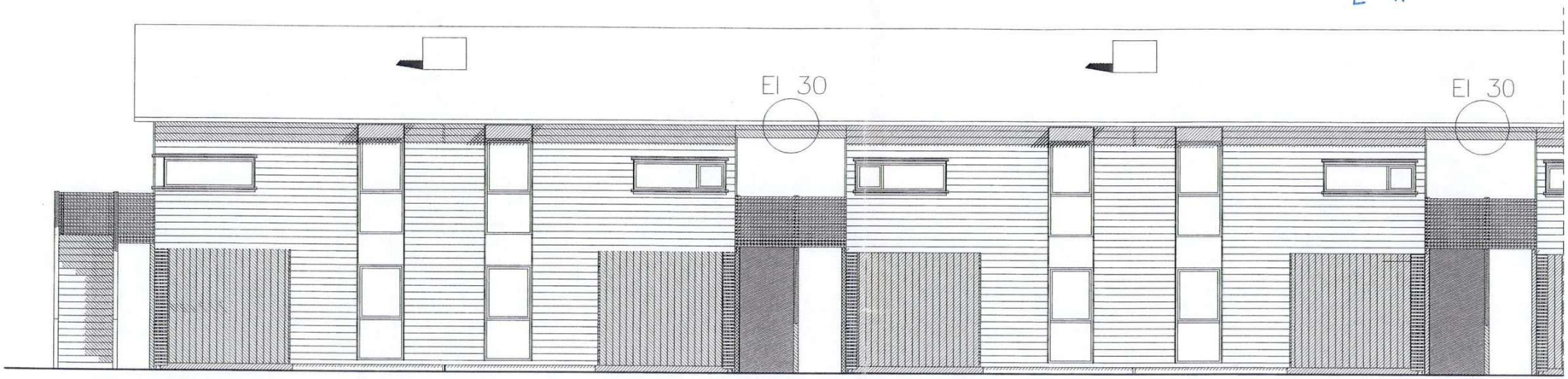


Nokre dokument er gradert og ein må be kommunen om innsyn:

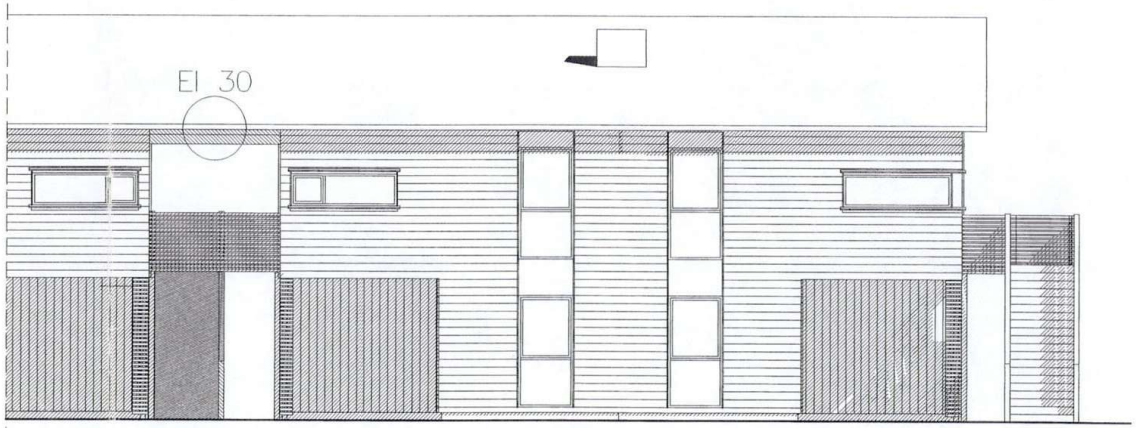


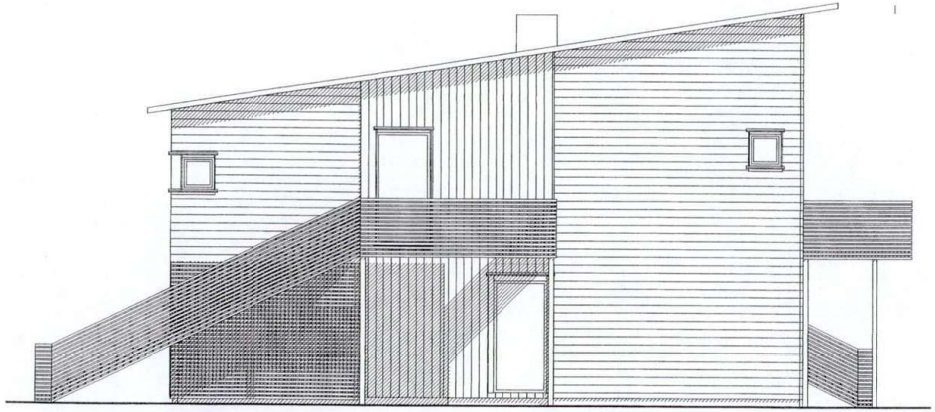
Dersom ein ynskjer innsyn i dokumentet, markerer ein dokumentet i lista og fyller ut skjemaet som kjem opp. Saksbehandlar i kommunen vil få tilsendt ynskje om innsyn og du vil få svar innan nokre virkedagar.

E-11



FASADE MOT NORD





FASADE MOT VEST

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005

KLEPP KOMMUNE
SAKSNR. | LØPENR.
AVD.
SAKSANSV. | SAKSBEH.
30 MAI 2005
ARK.KODE P 1/1914 | ARK.KODE S
LØPENR. | ARKIVKODE

B	Rev	20.04.2005VVL
A	Byggemelding	19.11.2004 AIL

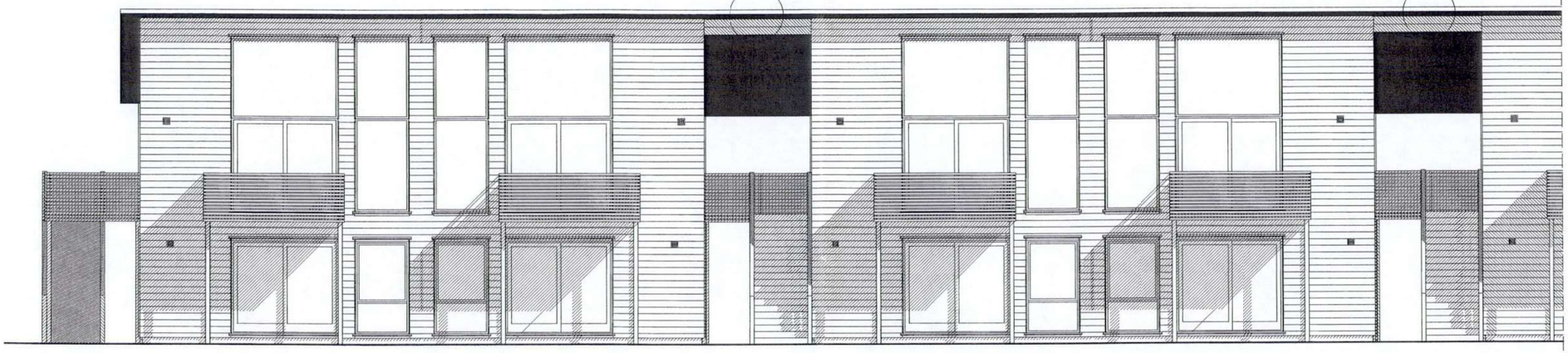
Tiltakshaver: JADARHUS	Målestokk	Tegn lene	Dato 19.10.2004
Byggeplass : GULAKSKROKEN 18–40	1:100	Trac	Dato
Kommune : KLEPP Gnr 1 Bnr 1914	Disk ctype	Sak leiligheter	
Utbygger JADARHUS	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

E-12

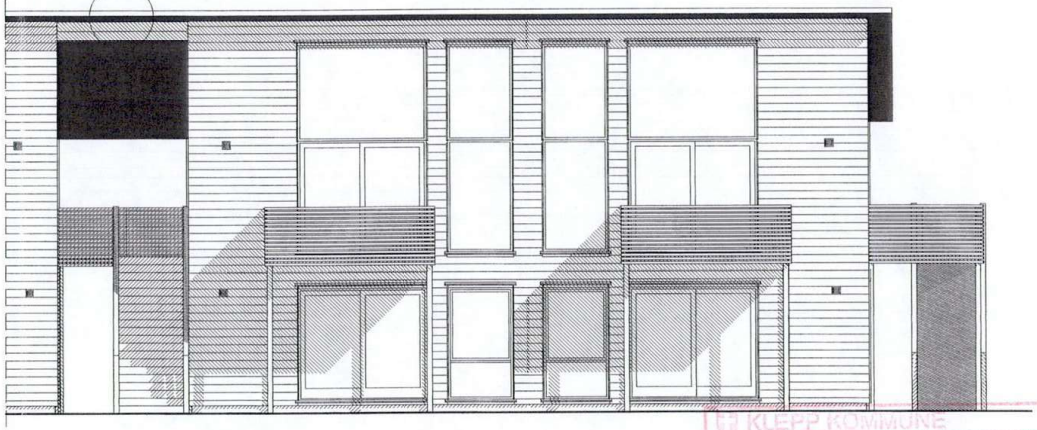
EI 30

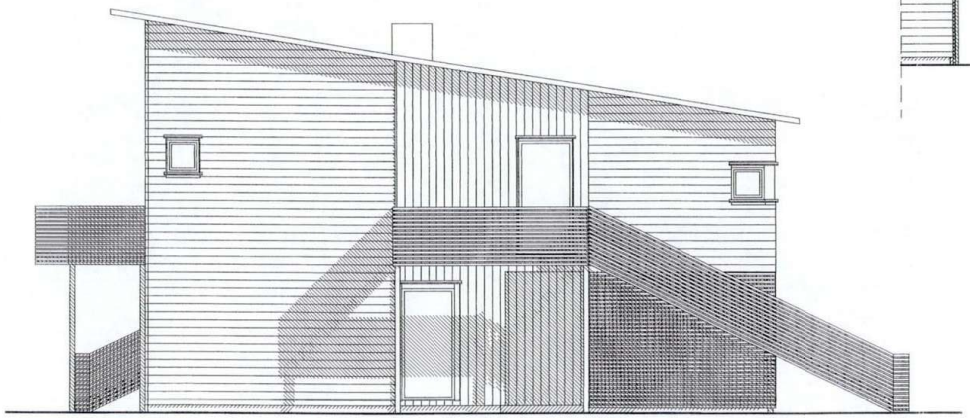
EI 30



FASADE MOT SØR

EI 30





FASADE MOT ØST

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005

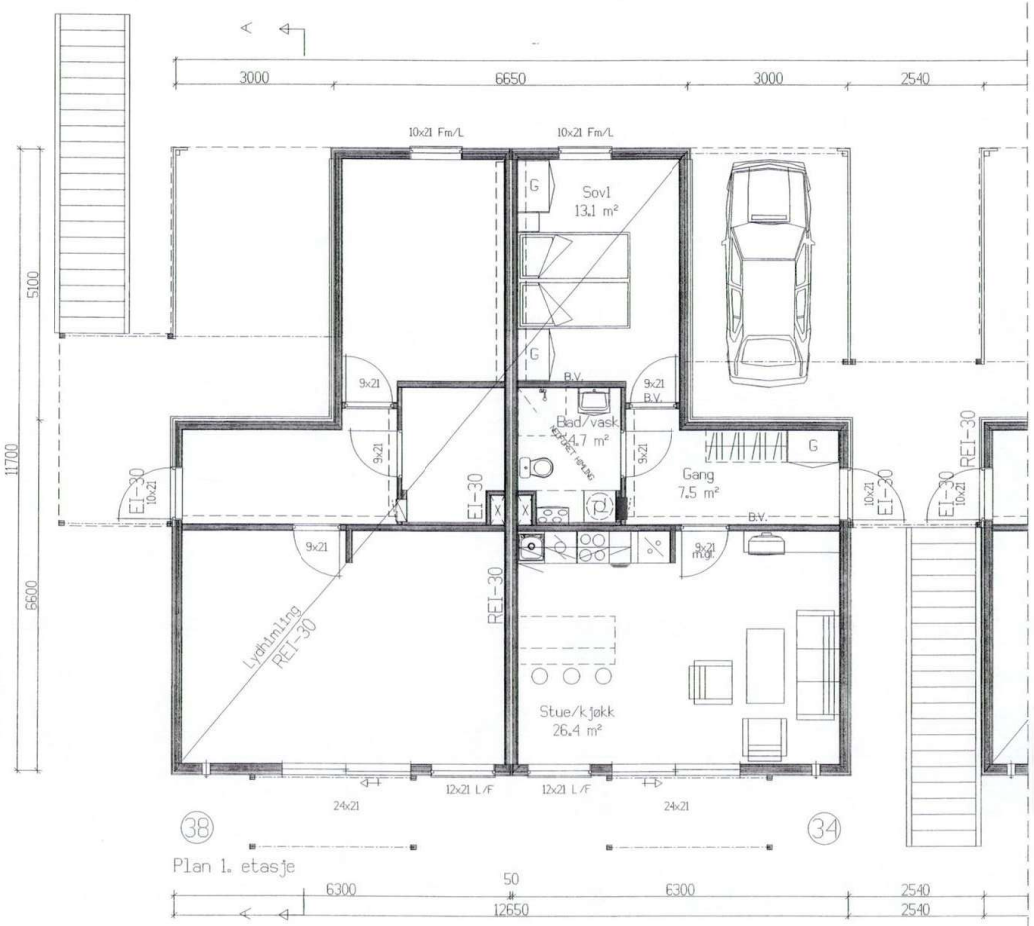
KLEPP KOMMUNE
SAKSMNR. DOKNR.
AVD.
SAKSANSV. 30 MAI 2005 SAKSBEH.
ANK.KODE P 1/1914 ANK.KODE S
LØPENR. KONTASNCH

B	Rev		20.04.2005VVL
A	Byggemelding		19.11.2004 AIL

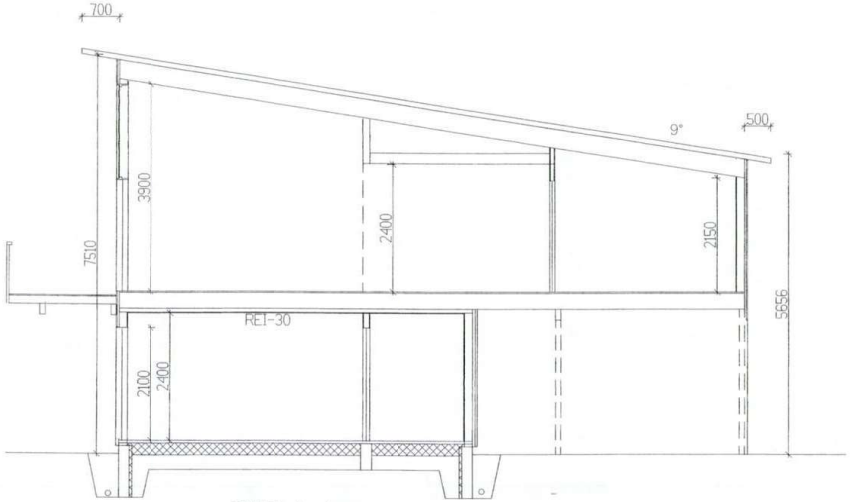
Tiltakshaver: JADARHUS	Målestokk	Tegn lene	Dato 19.10.2004
Byggeplass : GULAKSKROKEN 18–40	1:100	Trac	Dato
Kommune : KLEPP Gnr 1 Bnr 1914	Disk ctype	Sak leiligheter	
Utbygger JADARHUS	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

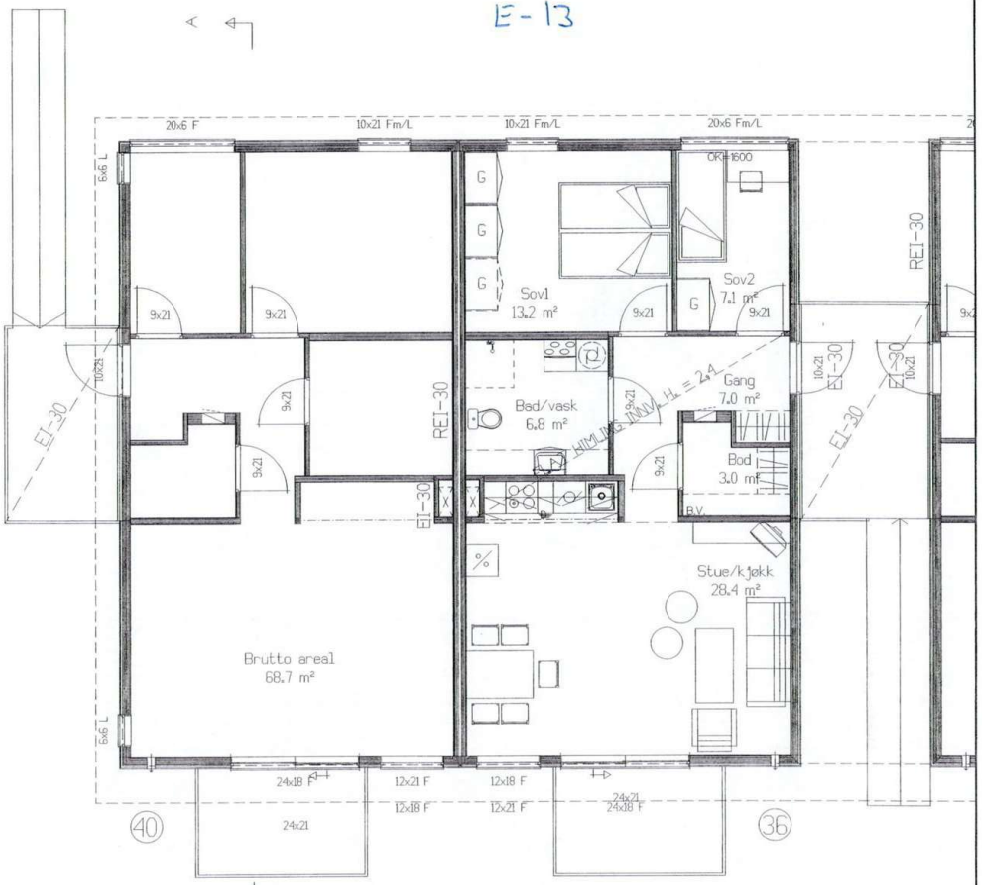
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

E-13



Plan 1. etasje





Plan 2. etasje

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005

KLEPP KOMMUNE
SAKSMNR. DOK.NR.
AVD.
SAKSBEH. 30 MAI 2005 SAKSNR.
ARKIVKODE P 1/1914 ARKIVKODE S
LØPENR. NOTASJON

UTSNITT LEIL. 38/34 & 40/36

leilighet 40/36	BRA
Hovedplan	68,70
Sum 1 m²	68,70
leilighet 38/34	BRA
Hovedplan	53,40
Sum 1 m²	53,40

B	BM		20.04.2005VVL
A	Byggemelding		19.11.2004 AIL

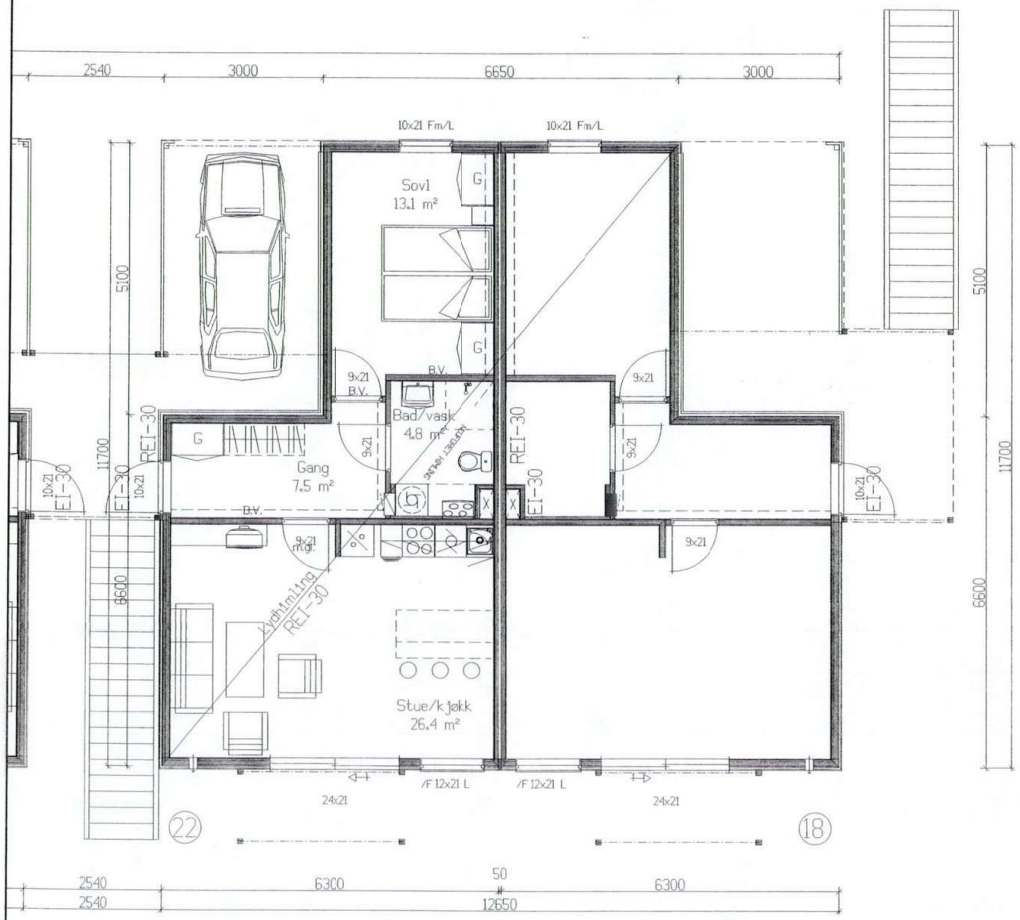
Tiltakshaver: JADARHUS
Byggeplass : GULAKSKROKEN 18–40
Kommune : KLEPP Gnr 1 Bnr 1914
Utbygger

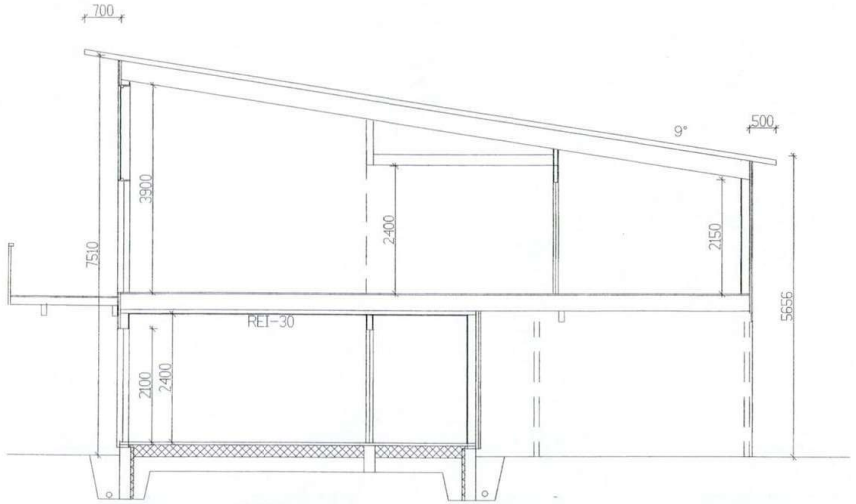
Målestokk	Tegn lene	Dato 19.10.2004	
1:100	Trac	Dato	
Disk ctype	Sak leiligheter		

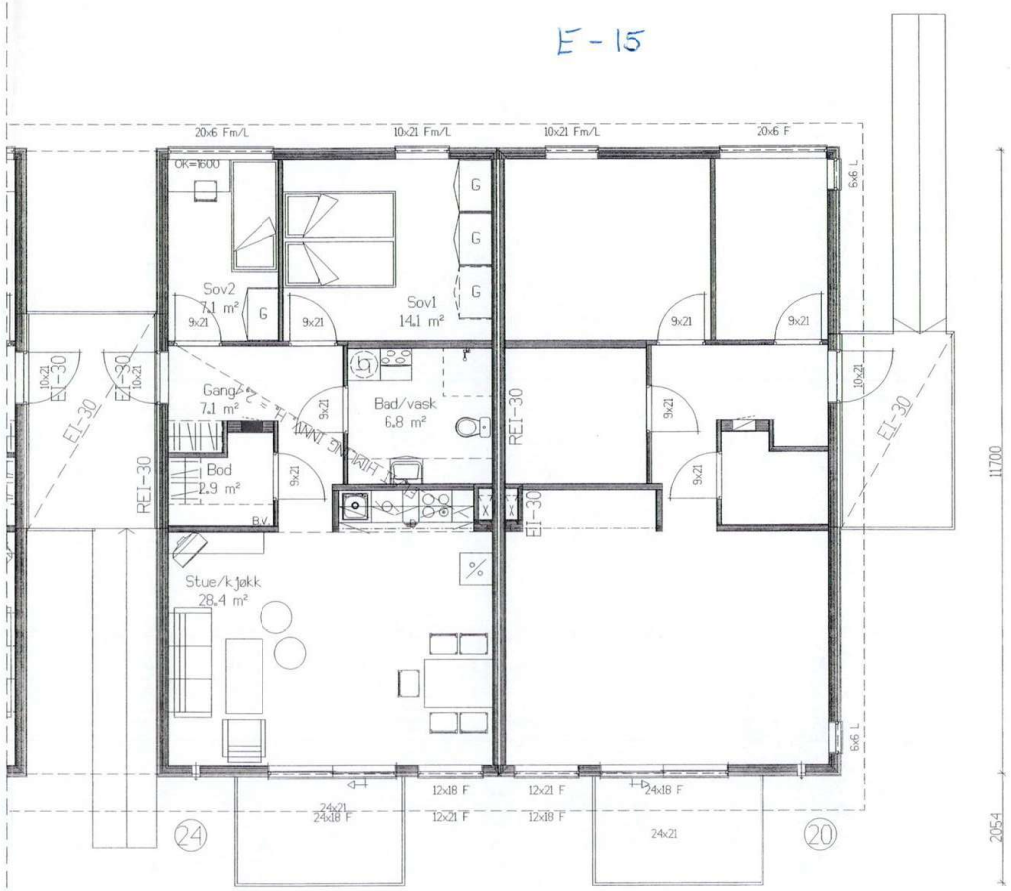
Plantegger
KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

E - 15







KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005

KLEPP KOMMUNE
SAKSNR. LØPENR.
AVD.
SAKSANSV. 30 MAI 2005 SAKSBEH.
ANK.ROSE P 1/1914 ANK.ROSE S
LØPENR. VEDLEGG

UTSNITT LEIL.
22/18 & 24/20

B	BM 20.04.2005VVL
A	Byggemelding 19.11.2004 AIL

leilighet 24/20	BRA
Hovedplan	68.70
Sum 1 m²	68.70
leilighet 22/18	BRA
Hovedplan	53.40
Sum 1 m²	53.40

Tiltakshaver: JADARHUS
Byggeplass : GULAKSKROKEN 18–40
Kommune : KLEPP Gnr 1 Bnr 1914
Utbygger

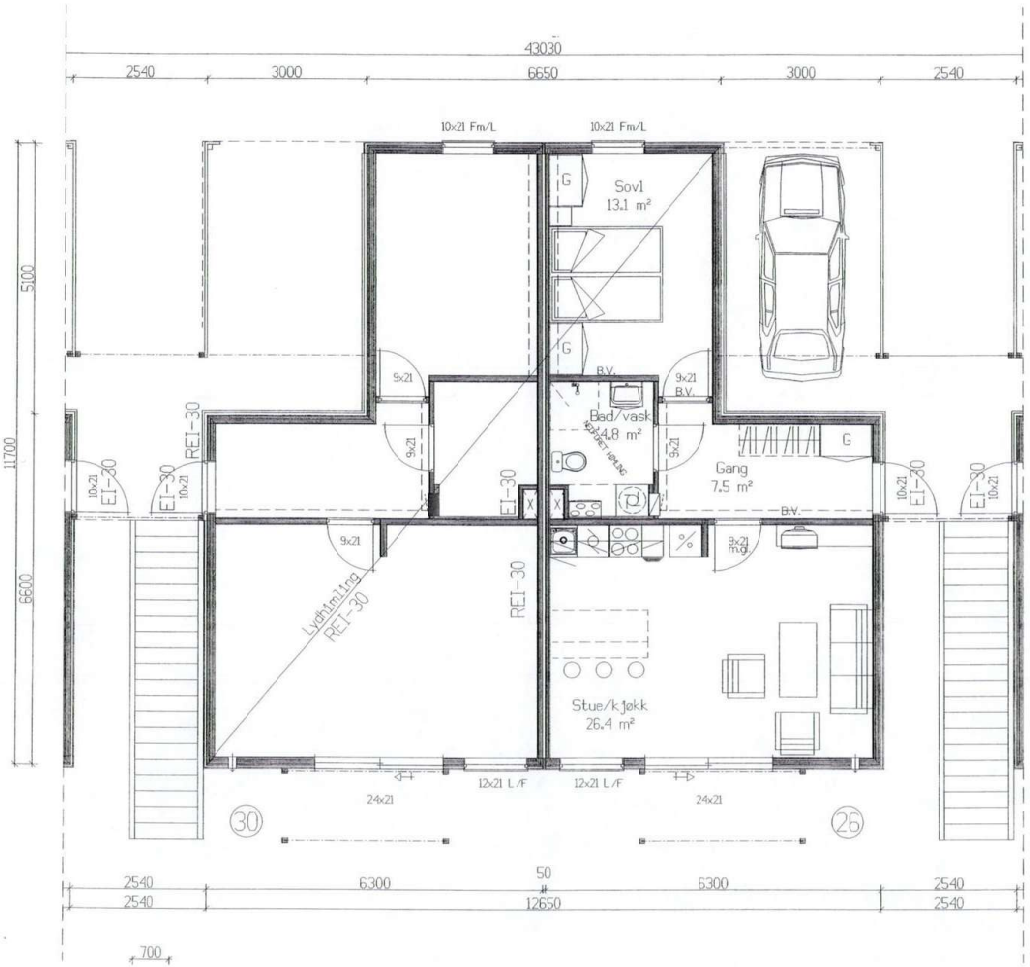
JADARHUS

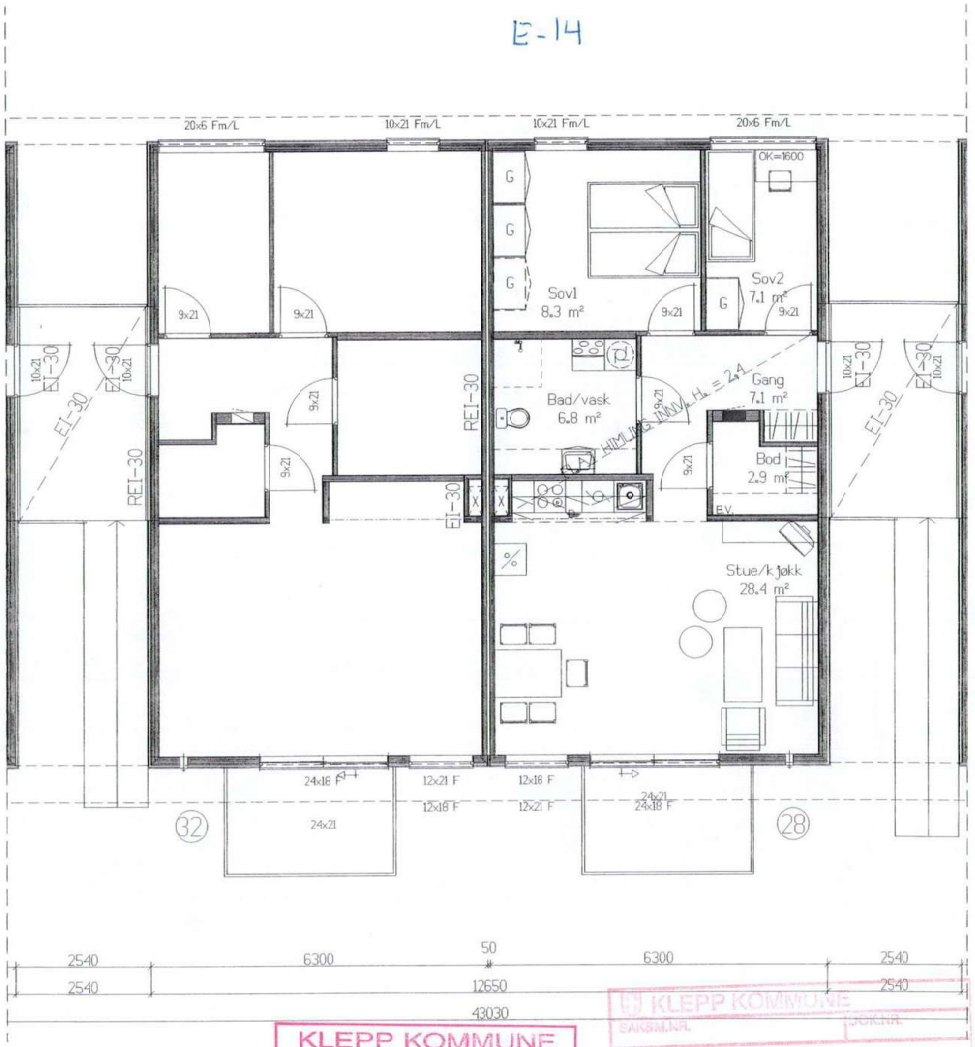
Målestokk	Tegn lene	Dato 19.10.2004
1:100	Trac	Dato
Disk ctype	Sak leiligheter	

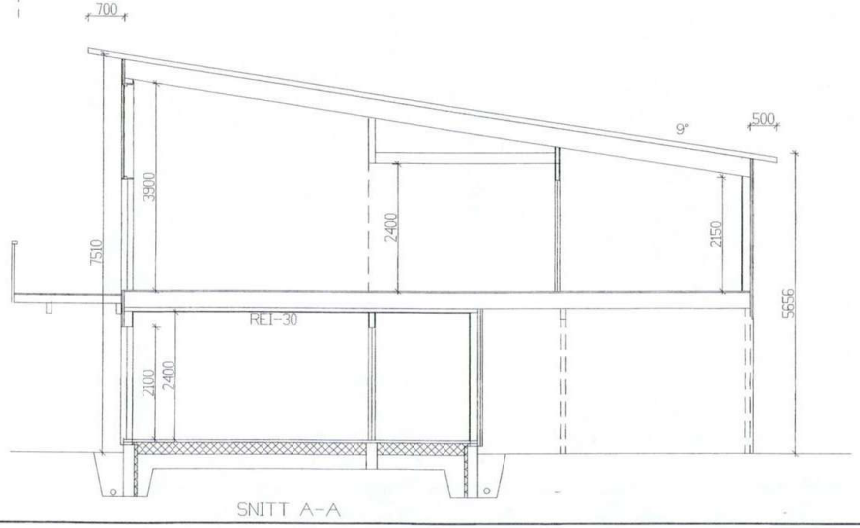
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

E-14







SNITT A-A

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005

KLEPP KOMMUNE
SAKSNR. JOURNR.
ARD.
SAKSBEH.
30 MAI 2005
1/1914
GNR/BNR/FNR
LØPENR. VEDR.SAK

UTSNITT LEIL.
30/26 & 32/28

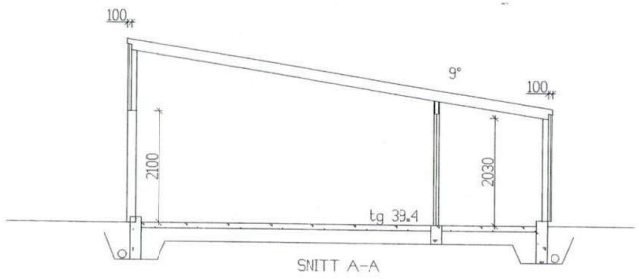
B	BM 20.04.2005VVL
A	Byggemelding 19.11.2004 AIL

Tiltakshaver: JADARHUS			Målestokk	Tegn lene	Dato 19.10.2004
Byggeplass : GULAKSKROKEN 18–40			1:100	Trac	Dato
Kommune : KLEPP	Gnr 1	Bnr 1914	Disk ctype	Sak leiligheter	
Utbygger JADARHUS			Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

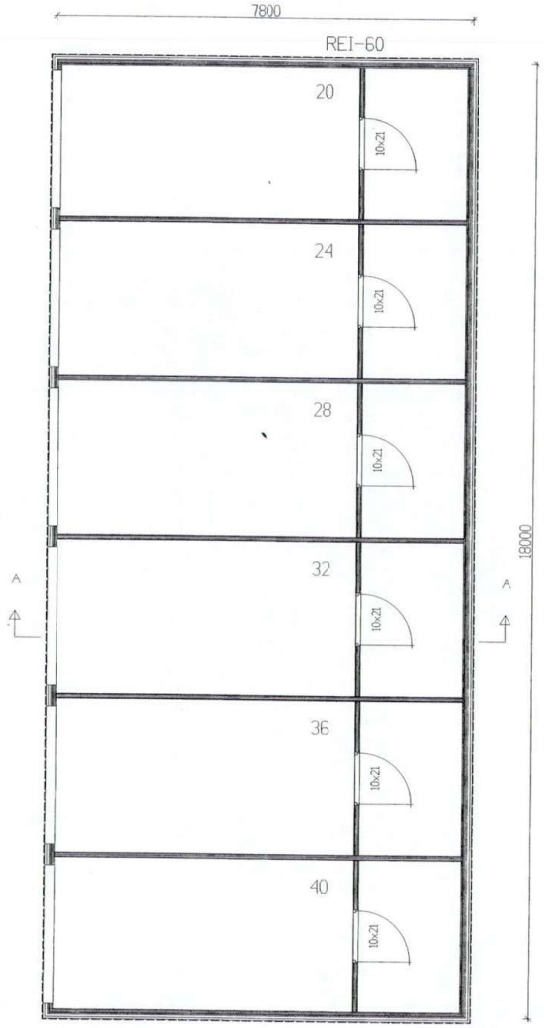
leilighet 32/28	BRA
Hovedplan	68.70
Sum 1 m²	68.70
leilighet 30/26	BRA
Hovedplan	53.40
Sum 1 m²	53.40

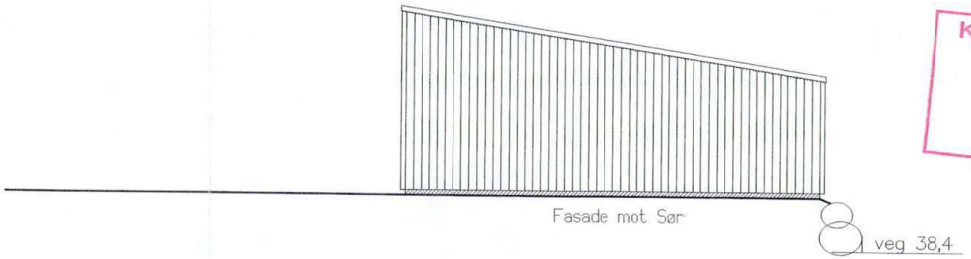
© Tegningen er beskyttet åt lov om ophavsrett

E-19

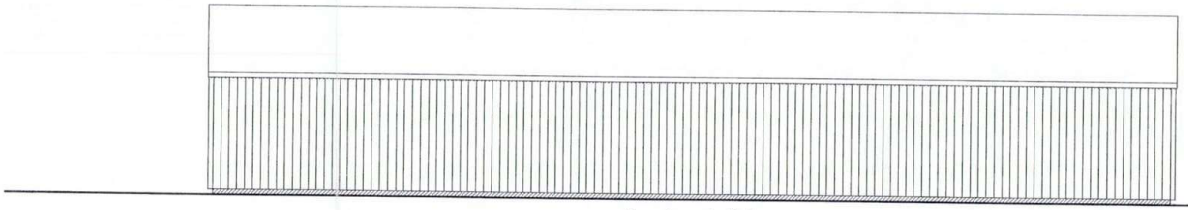


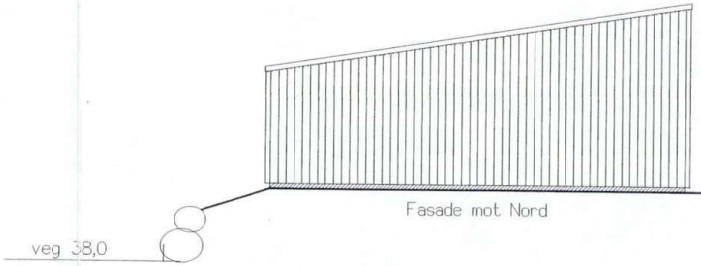
SNITT A-A



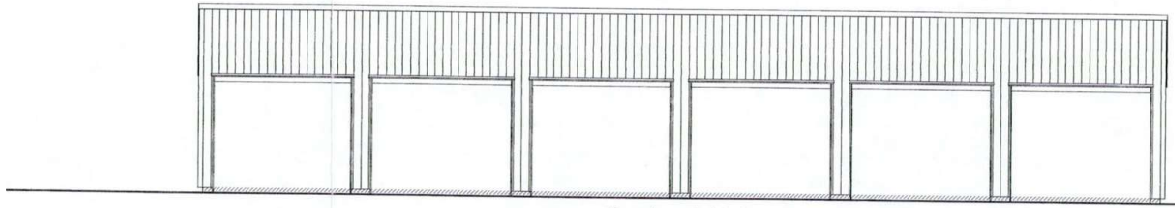


Fasade mot Sør


Fasade mot Øst



Fasade mot Nord


Fasade mot Vest

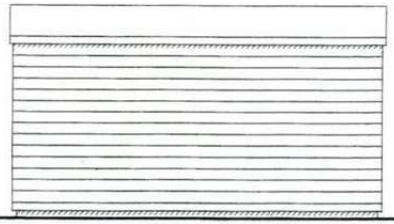
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR. | DOKNR.
AVD.
SAKSANSV. | SAKSBEH.
30 MAI 2005
ARK.KODE P 1914 | ARK.KODE G
LØPENR. | REGISTRERT

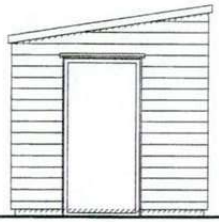
	A BM		20.04.2005VVL
Tiltakshaver: JADARHUS	Målestokk	Tegn VVL	Dato 19.11.2004
Byggeplass : GULAKSKROKEN	1:100	Trac	Dato
Kommune : KLEPP Gnr 1 Bnr 1914	Disk garasje	Sak Garasje	
Utbygger JADARHUS	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

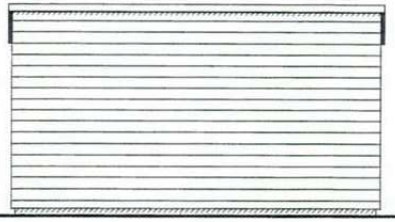
E-18



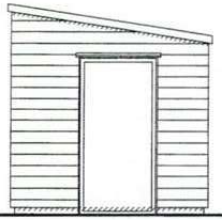
Fasade mot Sør



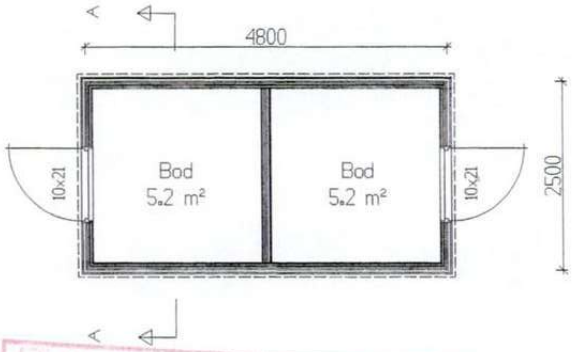
Fasade mot Øst

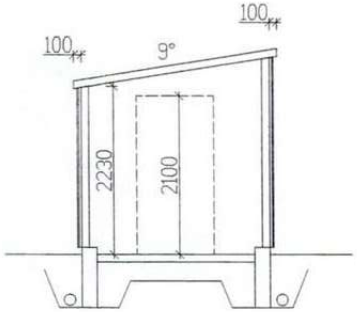


Fasade mot Nord



Fasade mot Vest





Snitt A-A

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005

KLEPP KOMMUNE
SAKSNR.NR. DOK.NR.
AVD.
SAKSANSV. 30 MAI 2005 SAKSBEH.
ARK.KODE P 1/1914 ARK.KODE S
LØPENR. KASSASJON

A BM 20.04.2005VVL

Tiltakshaver: JADARHUS	Målestokk	Tegn VVL	Dato 19.11.2004
Byggeplass : GULAKSKROKEN		Trac	Dato
Kommune : KLEPP Gnr 1 Bnr 1914	Disk bodt	Sak Boder 18–22	

Utbygger

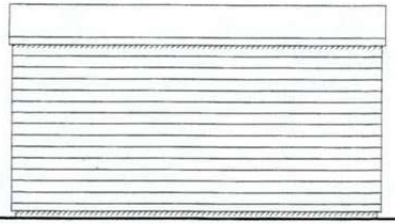
JADARHUS

Planlegger

KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

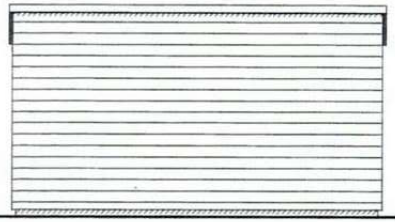
E-17



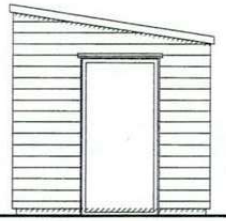
Fasade mot Sør



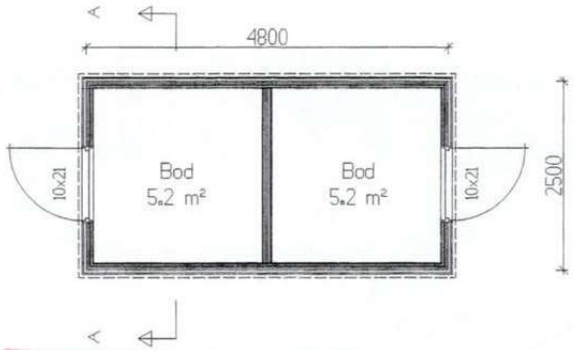
Fasade mot Øst

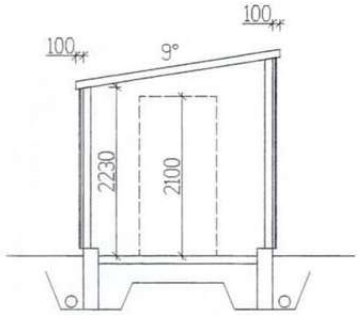


Fasade mot Nord



Fasade mot Vest





Snitt A-A

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005

KLEPP KOMMUNE
GNR/BNR.
DOK.NR.
ANS.
SAKSANSV.
30 MAI 2005
SAKSBEH
ARK.KODE P 1/1914
ARK.KODE S
LØPENR.
KASSASJON

A BM 20.04.2005VVL

Tiltakshaver: JADARHUS	Målestokk	Tegn VVL	Dato 19.11.2004
Byggeplass : GULAKSKROKEN	1:100	Trac	Dato
Kommune : KLEPP Gnr 1 Bnr 1914	Disk bod1	Sak Boder 26–30	

Utbygger

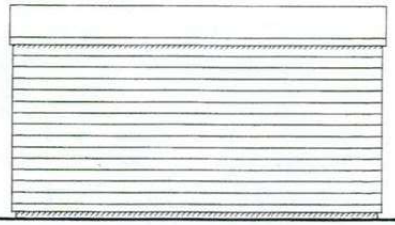
JADARHUS

Planlegger

KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

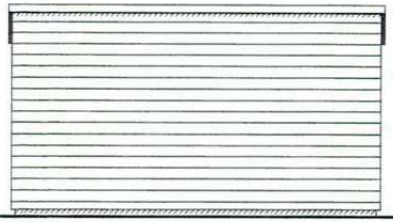
E-16



Fasade mot Sør



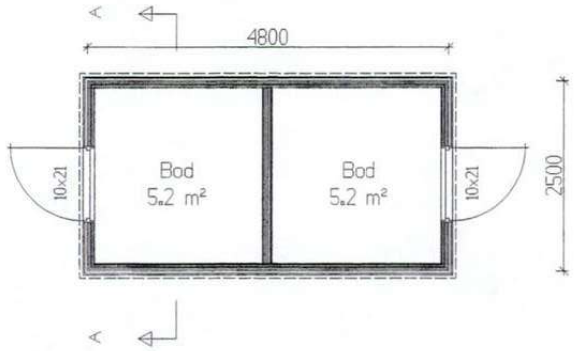
Fasade mot Øst

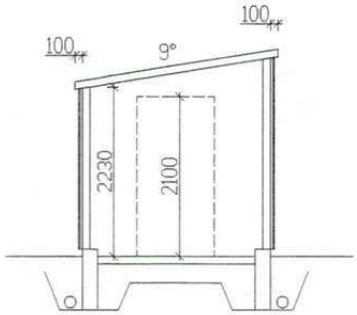


Fasade mot Nord



Fasade mot Vest





Snitt A-A

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005

KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR. | DOK.NR.
AVD.
SAKSANSV. | SAKSDEH
30 MAI 2005
ARK.KODE P 1/1914 | ARK.KODE S
LØPENR. | KASSASJON

A BM 20.04.2005VVL

Tiltakshaver: JADARHUS	Målestokk	Tegn VVL	Dato 19.11.2004
Byggeplass : GULAKSKROKEN	1:100	Trac	Dato
Kommune : KLEPP Gnr 1 Bnr 1914	Disk bod1	Sak Boder 34–38	

Utbygger
JADARHUS

Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett



Bygjenning om seksjonering Snr. 1 Gnr. 1 Bnr. 1914

Vedlegg 2

1:3

1/1914

Rev		
B		20.04.2005 VVL
A	BM	19.11.2004 VVL

PLAN 1. ETASJE

Tiltakshaver: JADARHUS		Målestokk 1:100	Tegn lene / Dato 22.11.2004
Byggeplass: GULAKSKROKEN 2 – 8			Trac / Dato
Kommune: KLEPP	Gnr 1 Bnr 1914	Disk 4rom	Sak Hus nr. 2 – 8

BYA Garasje + bod 29.6 m² x 4 = 118.4 m²
BYA Hus 53.0 m² x 4 = 212.0 m²

Pr. leilighet	BRA
Hovedplan	48.30
Etg.plan	48.30
Sum 1 m²	96.60

Utbygger: JADARHUS

Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

E-4

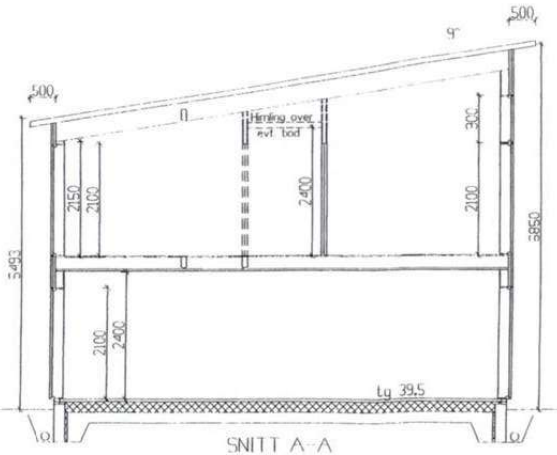
Bygning om selvgrunnet Snr 1 t.o.m 1914

Vedlegg 3





SNITT B-B



SNITT A-A

1/1914

PLAN 2. ETASJE

Tiltakshaver: JADARHUS		Målestokk 1:100	Tegn lene Dato 03.10.2002
Byggeplass: GULAKSKROKEN 2 – 8			Trac Dato
Kommune: KLEPP	Gnr 1 Bnr 1914	Disk 4rom	Sak Hus nr. 2 – 8
Utbygger		Planlegger	

B Rev 20.04.2005 VVL
A BM 19.11.2004 VVL

JADARHUS

KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Bekjenning om selgjenvig
Gnr 1 bnr. 1914



1/1914

Vedlegg 4

PLAN 1. ETASJE

Tiltakshaver: JADARHUS	Målestokk	Tegn Ilene	Dato 26.10.2004
Byggeplass: GULAKSKROKEN 10–14	1:100	Trac	Dato
Kommune: KLEPP Gnr 1 Bnr 1914	Disk 4rom	Sak Hus nr. 10–14	

Utbygger: JADARHUS

Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

B Rev 20.04.2005VVL
A BM 17.11.2004 VVL

BYA Garasje + bod 29.6 m² x 3 = 88.8 m²
BYA Hus 53.0 m² x 3 = 159.0 m²

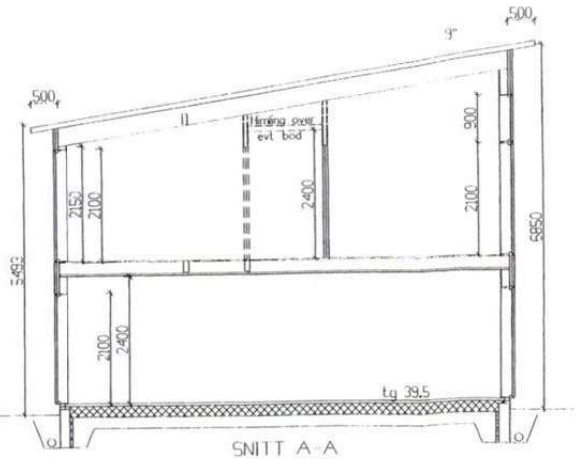
Pr. leilighet	BRA
Hovedplan	48.30
Etg.plan	48.30
Sum 1 m²	96.60

E - 8

Bygning om sokjonning
Gnr 1 Bnr. 1914







1/1914

PLAN 2. ETASJE

B Rev 20.04.2005 VVL
A BM 19.11.2004 VVL

Tiltakshaver: JADARHUS	Målestokk 1:100	Tegn AIL	Dato 03.10.2002
Byggeplass: GULAKSKROKEN 10-14		Trac	Dato
Kommune: KLEPP Gnr 1 Bnr 1914	Disk 4rom	Sak HUS nr. 10-14	
Utbygger: JADARHUS	Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

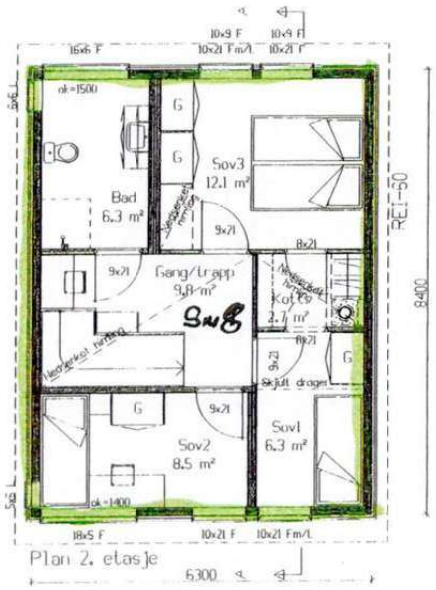
Vedlegg 5

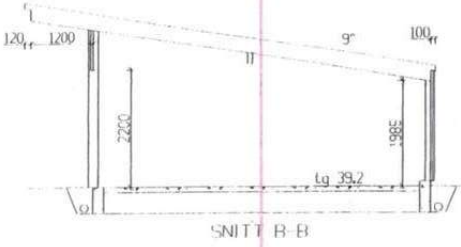
Bygning av selvbygning
Gnr. 1 Bnr. 1914

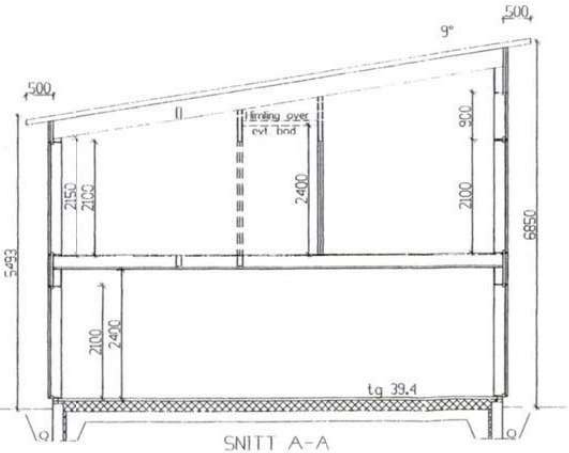
E - 10



Stv. 8







1/1914

BYA hus	53.0 m²
BYA garasje	20.7 m²

	BRA
Hovedplan	48.30
Etg.plan	18.30
Utv. bod 1. etg.	5.10
Sum 1 m²	101.70

Tiltakshaver: JADARHUS		Målestokk	Tegn / Dato 15.11.2004
Byggeplass: GULAKSKROKEN 16		1:100	Trac / Dato
Kommune: KLEPP	Gnr 1 Bnr 1914	Disk 4rom	Sak Hus nr. 16
Utbygger		Planlegger	

JADARHUS

KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet åht lov om opphavsrett

C	Rev.	20.04.2005VVL
B	Bod/carport	09.02.2005SØ
A	BM	19.11.2004 VVI

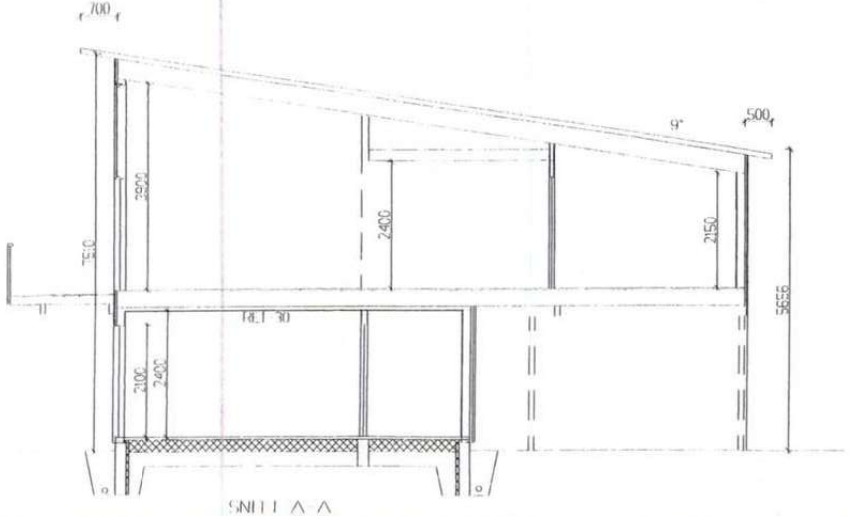
Vedlegg 6

E - 15

Bygning av seksjonering gnr. 1 bnr. 1914







1/1914

UTSNITT LEIL. 22/18 & 24/20

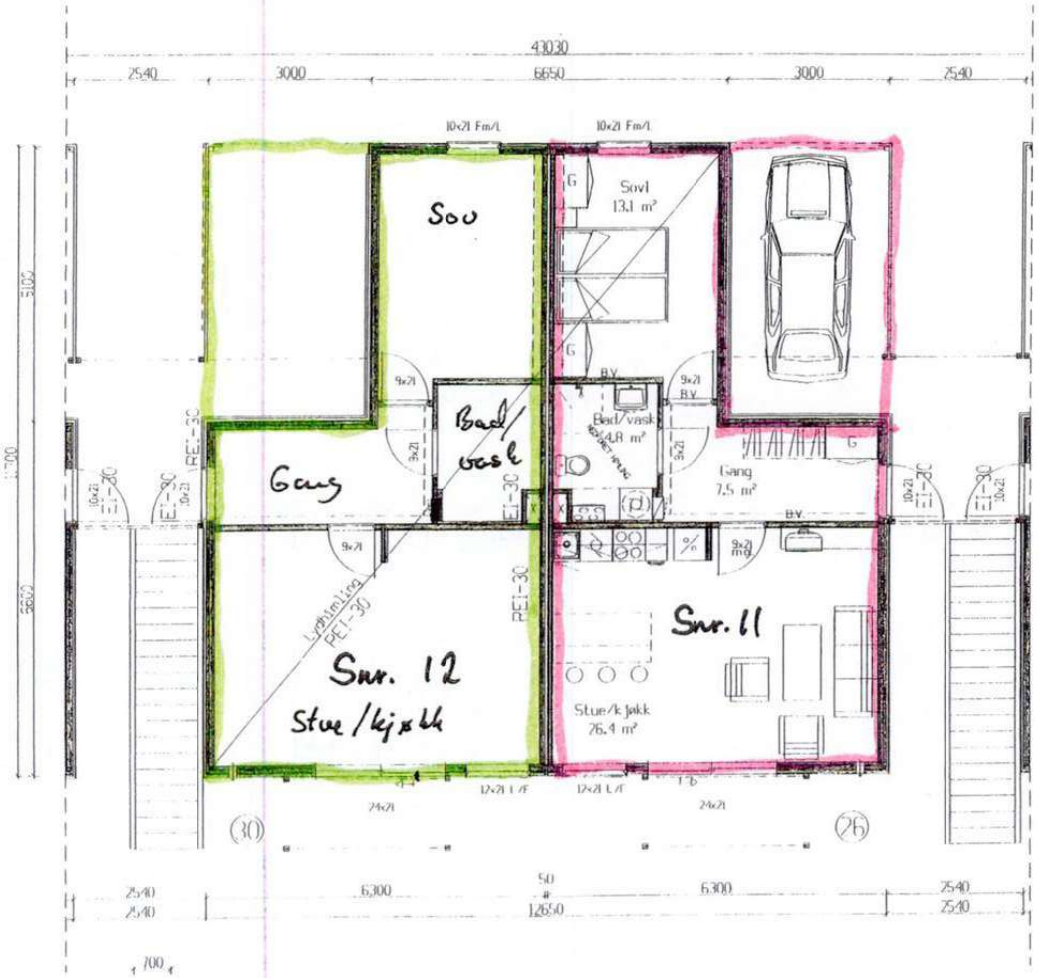
B	BM 20.04.2005VVL
A	Byggemelding 19.11.2004 AIL

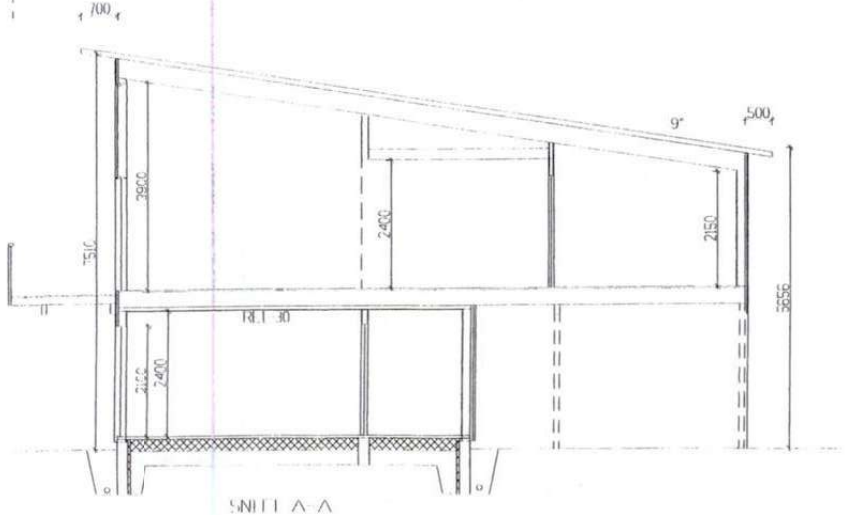
Tiltakshaver: JADARHUS			Målestokk 1:100	Tegn.tene	Dato 19.10.2004
Byggeplass: GULAKSKROKEN 18-40				Trac:	Dato
Kommune: KLEPP	Gnr 1	Bnr 1914	Disk. etype	Sak leiligheter	
Utbygger: JADARHUS			Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS		

leilighet 24/20	BRA
Hovedplan	68.70
Sum 1 m²	68.70
leilighet 22/18	BRA
Hovedplan	53.40
Sum 1 m²	53.40

© tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Vedlegg 7





E-14



1/1914

Byggesøknad gnr. 1 bnr 1914 Vedlegg 8

UTSNITT LEIL.
30/26 & 32/28

B	BM 20.04.2005 VVI
A	Byggemelding 19.11.2004 AIL

Tiltakshaver:	JADARHUS
Byggeplass:	GULAKSKROKEN 18-40
Kommune:	KLEPP Gnr 1 Bnr 1914
Utbygger:	

Målestokk	1:100
Tegn.lene	Dato 19.10.2004
Trac	Dato
Disk. etype	Sak leiligheter

Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS

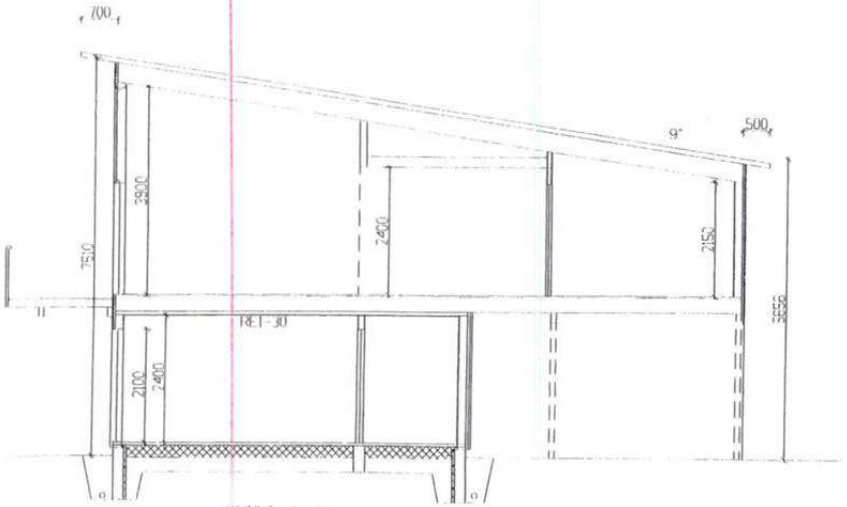
Leilighet 32/28	BRA
Hovedplan	68.70
Sum 1. m²	68.70
Leilighet 30/26	BRA
Hovedplan	53.40
Sum 1. m²	53.40

JADARHUS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett



Plan 1. etasje





Plan 2. etasje

1/1914

UTSNITT LEIL.
38/34 & 40/36

leilighet 40/36	BRA
Hovedplan	68.70
Sum 1 m²	68.70
leilighet 38/34	BRA
Hovedplan	53.40
Sum 1 m²	53.40

B	BM	20.04.2005VVL
A	Byggemelding	19.11.2004 AIL

Tiltakshaver: JADARHUS

Byggeplass: GULAKSKROKEN 18-40

Kommune: KLEPP Gnr 1 Bnr 1914

Utbygger

JADARHUS

Målestokk	Tegn tene	Dato 19.10.200
1:100	Trac	Dato
Disk type	Sak leiligheter	

Planlegger

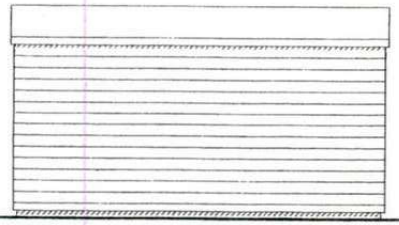
KLEPP PROSJEKTERING AS

Bygning om sekkjeløening Gnr. 1 Bnr. 1914

Vedlegg 9

E-18

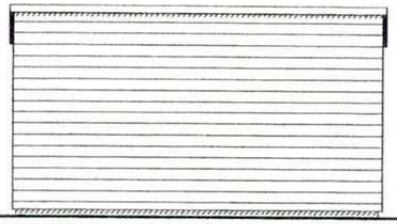
Bygning om seksjonering
gnr 1 bnr 1914



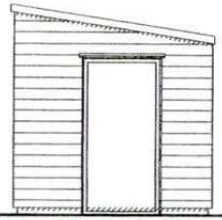
Fasade mot Sør



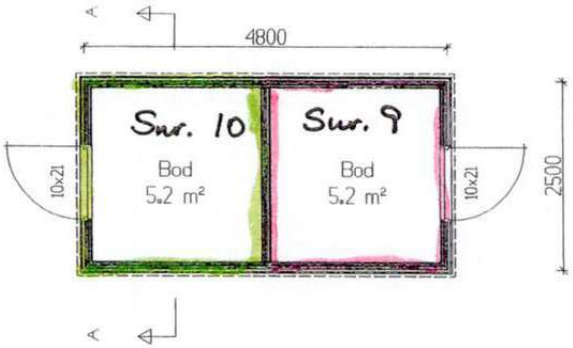
Fasade mot Øst

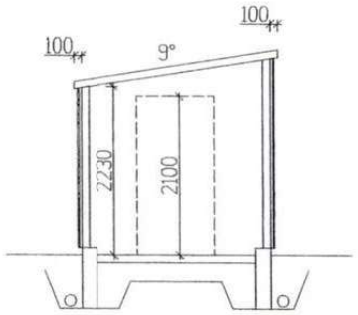


Fasade mot Nord



Fasade mot Vest





Snitt A-A

1/1914

A BM 20.04.2005VVL

Tiltakshaver: JADARHUS	Målestokk	Tegn VVL	Dato 19.11.2004
Byggeplass : GULAKSKROKEN		Trac	Dato
Kommune : KLEPP Gnr 1 Bnr 1914	Disk bod1	Sak Boder 18–22	

Utbygger

JADARHUS

Planlegger

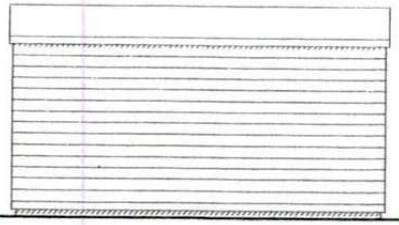
KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Vedlegg 10

E-17

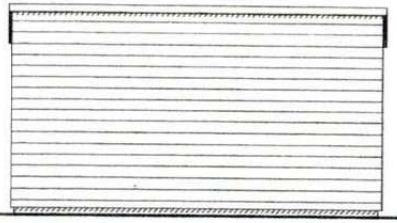
Bygning om gokstjenning
Gnr. 1 bnr. 1914



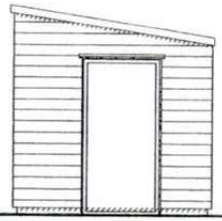
Fasade mot Sør



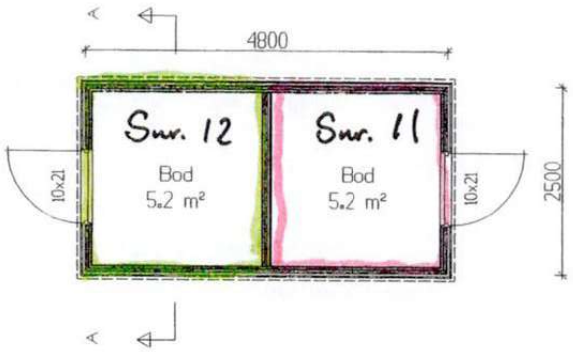
Fasade mot Øst

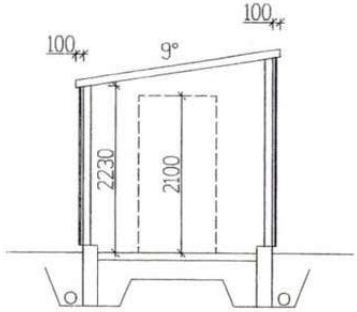


Fasade mot Nord



Fasade mot Vest





Snitt A-A

1/1914

A BM 20.04.2005VVL

Tiltakshaver: JADARHUS	Målestokk	Tegn VVL	Dato 19.11.2004
Byggeplass : GULAKSKROKEN	1:100	Trac	Dato
Kommune : KLEPP Gnr 1 Bnr 1914	Disk bodl	Sak Boder 26–30	

Utbygger

JADARHUS

Planlegger

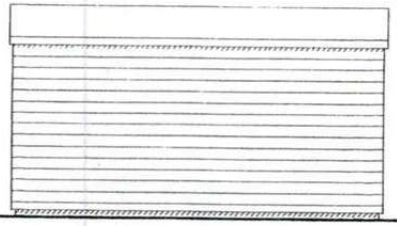
KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Vedlegg 11

E-16

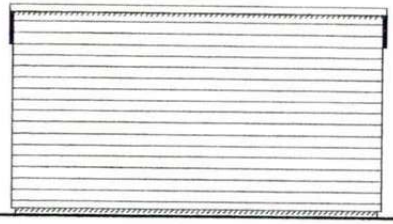
Bygning nr skilt ut i gnr. 1 bnr. 1914



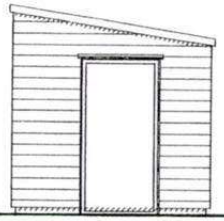
Fasade mot Sør



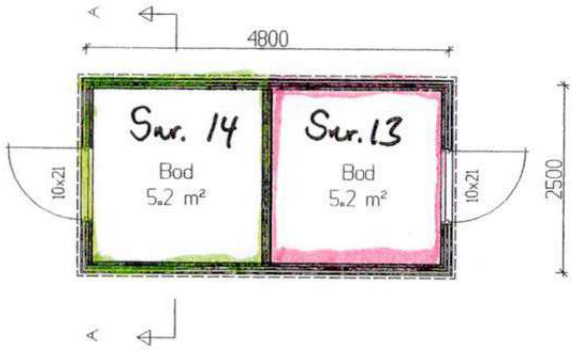
Fasade mot Øst

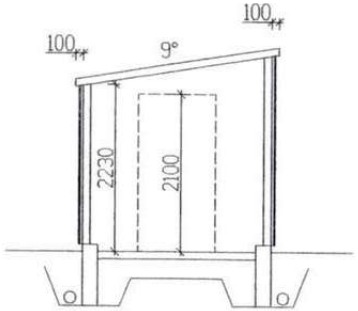


Fasade mot Nord



Fasade mot Vest





Snitt A-A

KLEPP PROSJEKTERING AS

1/1914

A BM 20.04.2005VVL

Tiltakshaver: JADARHUS	Målestokk	Tegn VVL	Dato 19.11.2004
Byggeplass : GULAKSKROKEN	1:100	Trac	Dato
Kommune : KLEPP Gnr 1 Bnr 1914	Disk bodt	Sak Boder 34–38	

Utbygger

JADARHUS

Planlegger

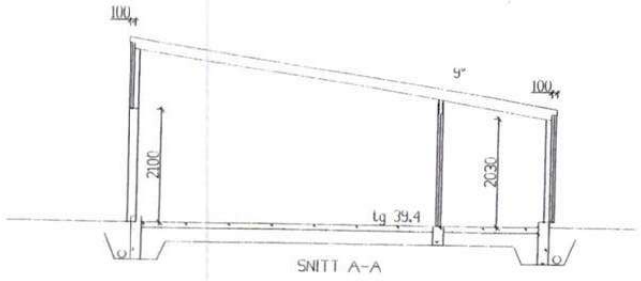
KLEPP PROSJEKTERING AS

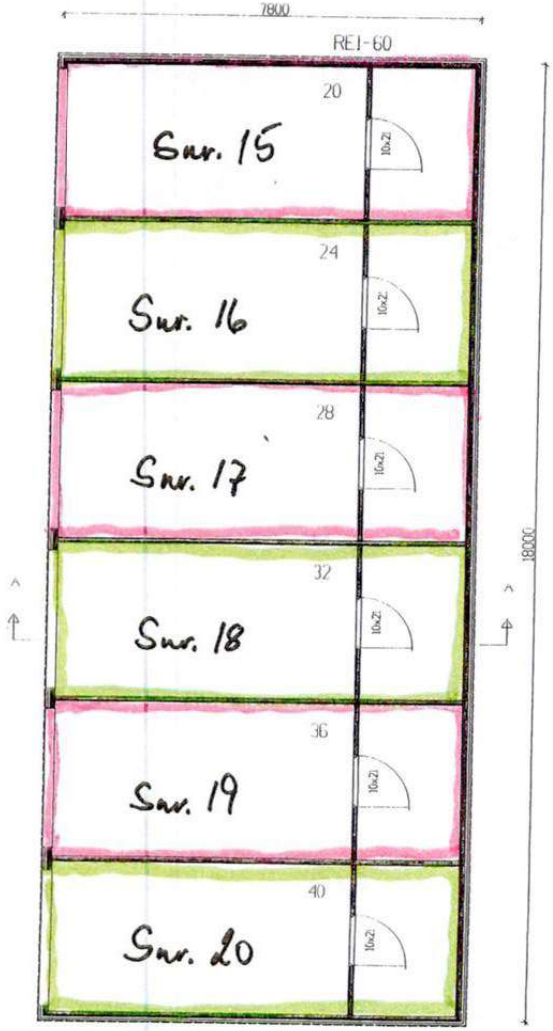
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

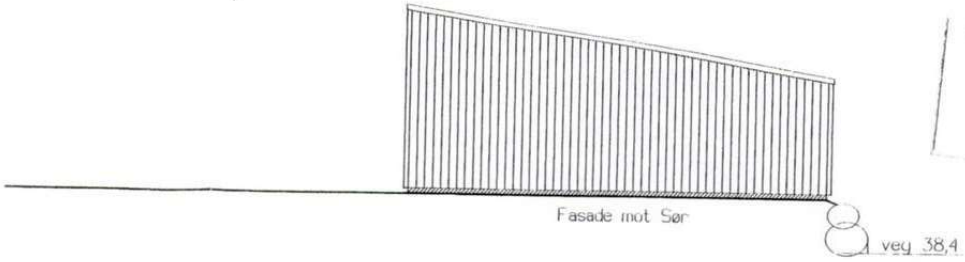
Vedlegg 12

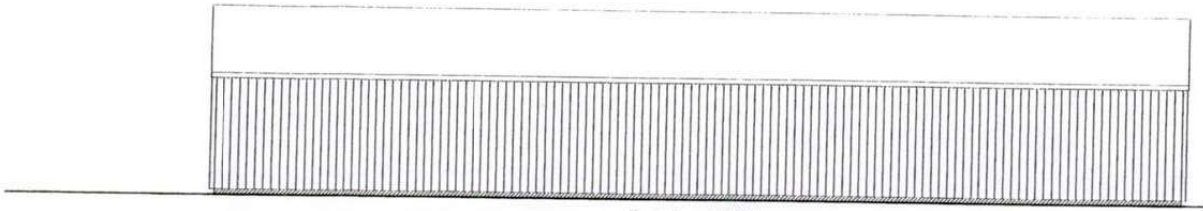
E-19

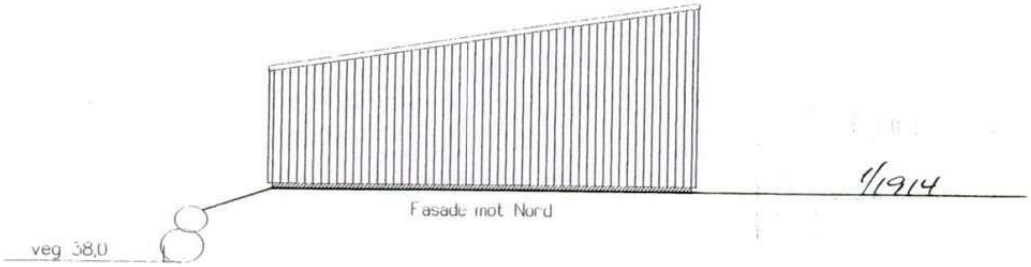
Byggetrinn 1 seksjonering Gnr. 1 Gnr. 1914

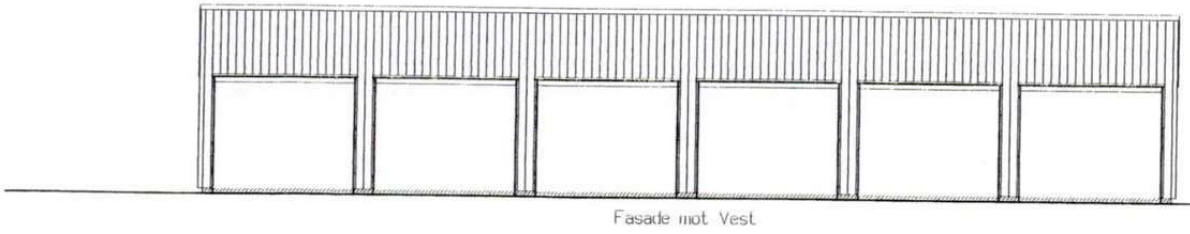












1/1914

A BM 20.04.2005 VVL

Tiltakshaver: JADARHUS	Målestokk 1:100	Tegn VVL	Dato 19.11.2004
Byggeplass: GULAKSKROKEN		Trac	Dato
Kommune: KLEPP Gnr 1 Bnr 1914	Disk garasje	Sak Garasje	
Utbygger: JADARHUS	Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet åndsverkloven

Vedlegg 13

Produktet ble levert uten dokumenter.

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	
Terra Eiendomsmegling Jæren AS	
Adresse	
Postboks 92	
Postnr.	Poststed
4340	Bryne
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.
834001942	

Plass for tinglysningsstempel
TINGLYST
DAGBOKNR: 417746
05 SEPT. 2006
STATENS KARTVERK

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1120	KLEPP	1	1914		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
061139 [redacted]	Kristian Kleppe	2/4
090564 [redacted]	Hjørdis Kleppe	1/4
100667 [redacted]	Kjetil Kleppe	1/4

Doknr: 417746 Tinglyst: 05.09.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

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	96	BG	13	B	53	BG	25				37				49			
2	B	96	BG	14	B	53	BG	26				38				50			
3	B	96	BG	15	B	68	BG	27				39				51			
4	B	96	BG	16	B	68	BG	28				40				52			
5	B	96	BG	17	B	68	BG	29				41				53			
6	B	96	BG	18	B	68	BG	30				42				54			
7	B	96	BG	19	B	68	BG	31				43				55			
8	B	96	BG	20	B	68	BG	32				44				56			
9	B	53	BG	21				33				45				57			
10	B	53	BG	22				34				46				58			
11	B	53	BG	23				35				47				59			
12	B	53	BG	24				36				48				60			

Sum tellere: 1494 = nevner: 1494

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.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

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 araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 m v

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, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bryne 24.08.06	iflg. fullmakt Oddvar Mellemstrand Oddvar Mellemstrand	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, 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	1914			KLEPP	kommune

Dato	Stempel og underskrift
30.08.2006	Kåre Strand KOMMUNALSJEF LOKAL UTVIKLING

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 ideell 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.


Begjæring om seksjonering gnr. 1 bnr. 1914
Vedlegg 1
1/2014
1/2013
1/2012
1/2011
1/2015
Y -24650
Y -24600
X 87400
X 87350
FELLES LEIK
1/1914
FELLES PARKERING
SNUPEL
FELLES VEG
Situasjonsplan
Gnr 1 bnr 1914
Dato: 29/08/06
N
Målestokk 1:500
Lokal utvikling

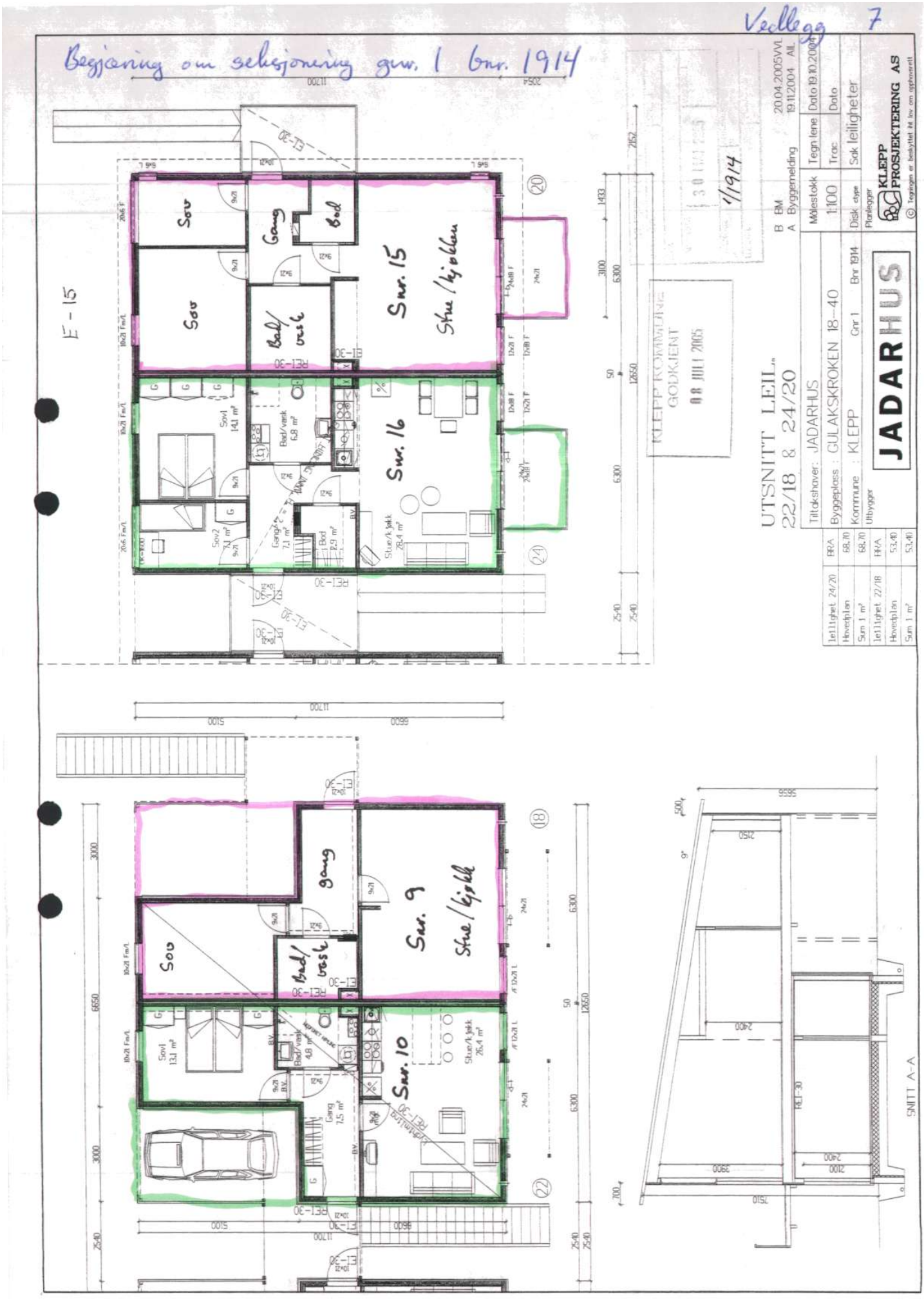

Begjæring om seksjonering gnr. 1 bnr. 1914
Vedlegg 2
E-3
Svr. 4
Svr. 3
Svr. 2
Svr. 1
Plan 1. etasje
PLAN 1. ETASJE
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005
1/1914
Tiltakshaver: JADARHUS
Byggeplass : GULAKSKROKEN 2 – 8
Kommune : KLEPP
Gnr 1
Bnr 1914
Utbygger
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
JADARHUS
Målestokk 1:100
Tegn lene Dato 22.11.2004
Trac Dato
Sak Hus nr. 2 – 8
Disk: 4mm
A BM 20.04.2005 VVL
B Rev 19.11.2004 VVL
BYA Garasje + bod 29.6 m² x 4 = 118.4 m²
BYA Hus 53.0 m² x 4 = 212.0 m²
Pr. leilighet BRA
Hovedplan 48.30
Etg.plan 48.30
Sum 1 m² 96.60

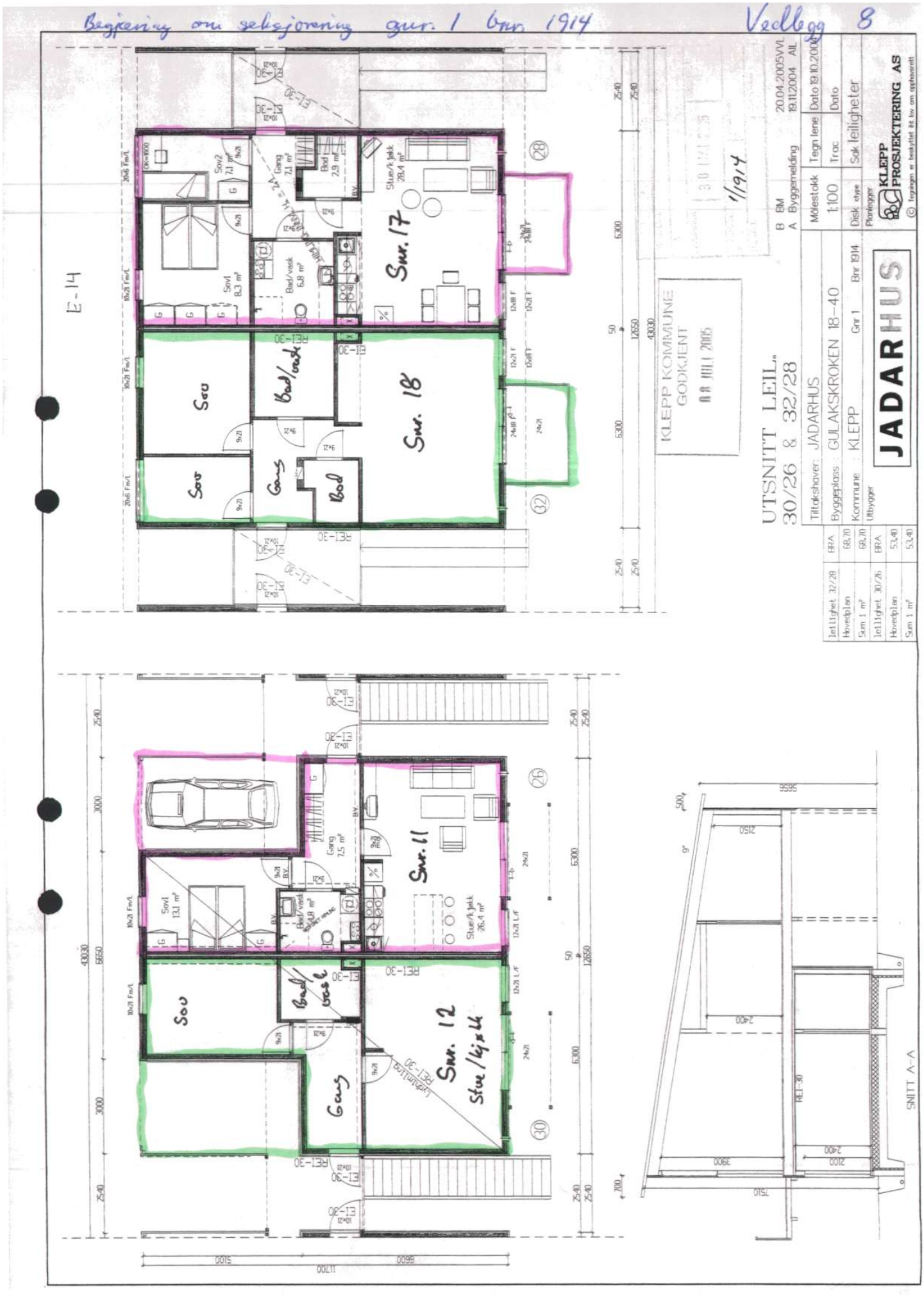

Vedlegg 3
Begjæring om seksjonering gnr. 1 bnr. 1914
E-4
Svr. 4
Svr. 3
Svr. 2
Svr. 1
Plan 2. etasje
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
1/1914
PLAN 2. ETASJE
JADARHUS
SNITT A-A
SNITT B-B
KLEPP PROSJEKTERING AS


Vedlegg 4
Begjæring om seksjonering
gnr 1 bnr. 1914
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005
30 MAI 2005
1/1914
PLAN 1. ETASJE
Tiltakshaver: JADARHUS
Byggeplass : GULAKSKROKEN 10–14
Kommune : KLEPP
Gnr 1
Bnr 1914
Ufbygger
Målestokk 1:100
Tegn lene
Trac
Dato 26.10.2004
Dato
Disk 4mm
Sak Hus nr. 10–14
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
JADARHUS
B Rev 20.04.2005VVL
A BM 17.112004 VVL
Plan 1. etasje
Sov. 7
Sov. 6
Sov. 5
Kjøk./stue 34,8 m²
Bad 5,5 m²
Bad 5,4 m²
Garasje 18,7 m²
Garasje 18,3 m²
Vask 3,1 m²
Wc 1,8 m²
Vf 4,0 m²
Droger
BYA Garasje + bod 21,6 m² x 3 = 68,8 m²
BYA Hus 53,0 m² x 3 = 159,0 m²
Pr. leilighet BRA
Hovedplan 48,30
Etg.plan 48,30
Sum 1 m² 96,60
28234
6300
6246
8400
5200
2900
2300
3088
3148
50


Vedlegg 5
Begjæring om seksjonering
gnr 1 bnr. 1914
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
1/1914
Sw. 7
Sw. 6
Sw. 5
Plan 2. etasje
PLAN 2. ETASJE
JADARHUS
SNITT A-A
SNITT B-B
Tiltakshaver: JADARHUS
Byggeplass: GULAKSKROKEN 10–14
Kommune: KLEPP
Gnr 1
Bnr 1914
Målestokk 1:100
Dato 03.10.2002
Sak HUS nr. 10–14
KLEPP PROSJEKTERING AS


Vedlegg 6
Begjæring om seksjonering
gnr. 1 bnr. 1914
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005
30 MAI 2005
1/1914
C Rev. 20.04.2005 VVL
B Bod/carport 09.02.2005 SØ
A BM 19.11.2004 VVL
Målestokk 1:100
Tegn Trac
Dato 15.11.2004
Dato
Disk 4mm
Sak Hus nr. 16
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
JADARHUS
Tiltakshaver: JADARHUS
Byggeplass: GULAKSKROKEN 16
Kommune: KLEPP
Gnr 1 Bnr 1914
Utbygger
BRA
Hovedplan 48.30
Etgplan 48.30
Utv. bod 1. etg. 5.10
Sum 1 m² 101.70
BYA hus 53.0 m²
BYA garasje 20.2 m²
Plan 2. etasje
Plan 1. etasje
Sw. 8
SNITT A-A
SNITT B-B
Garasje 18.9 m²
Bod 5.1 m²
Vask 3.1 m²
WC 1.8 m²
Vf 4.0 m²
Kjøkk/stue 34.8 m²
Sov1 6.3 m²
Sov2 8.5 m²
Sov3 12.1 m²
Bad 6.3 m²
Gang/Trapp 9.8 m²
Kont. 2.7 m²
Drager
REI-60
8400
6300
1800
3200
4500
8850
2100
2400
2150
1985
2200
1200

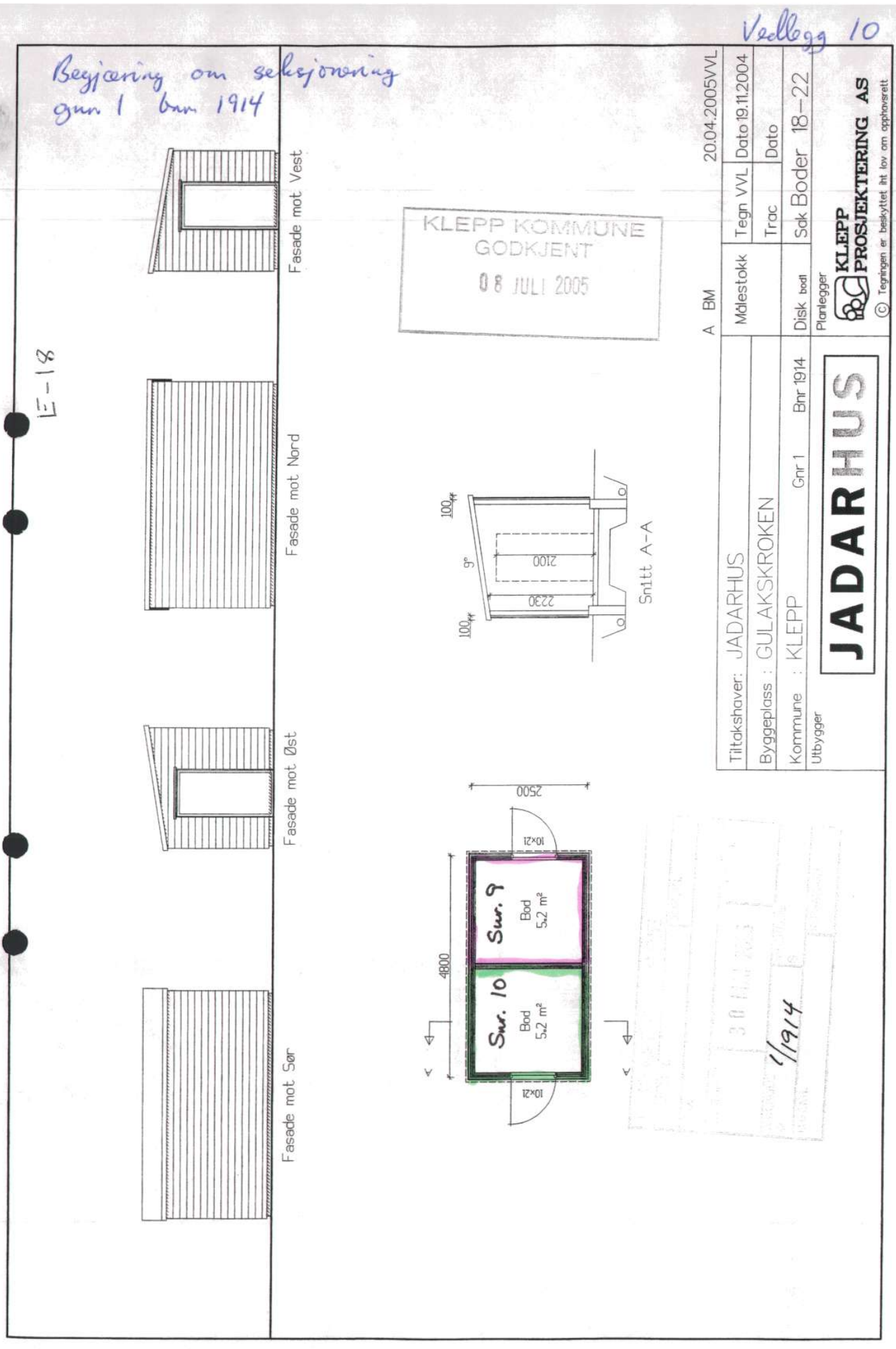

Vedlegg 7
Begjæring om seksjonering gnr. 1 bnr. 1914
UTSNITT LEIL.nr 22/18 & 24/20
Tiltakshaver: JADARHUS
Byggeplass: GULAKSKROKEN 18–40
Kommune: KLEPP
Gnr 1
Bnr 1914
Utbygger
JADARHUS
KLEPP PROSJEKTERING AS
Sov
Gang
Bad
Bad/ vask
Stue/kjøkken
Snr. 15
Snr. 16
Snr. 9
Snr. 10
SNITT A-A

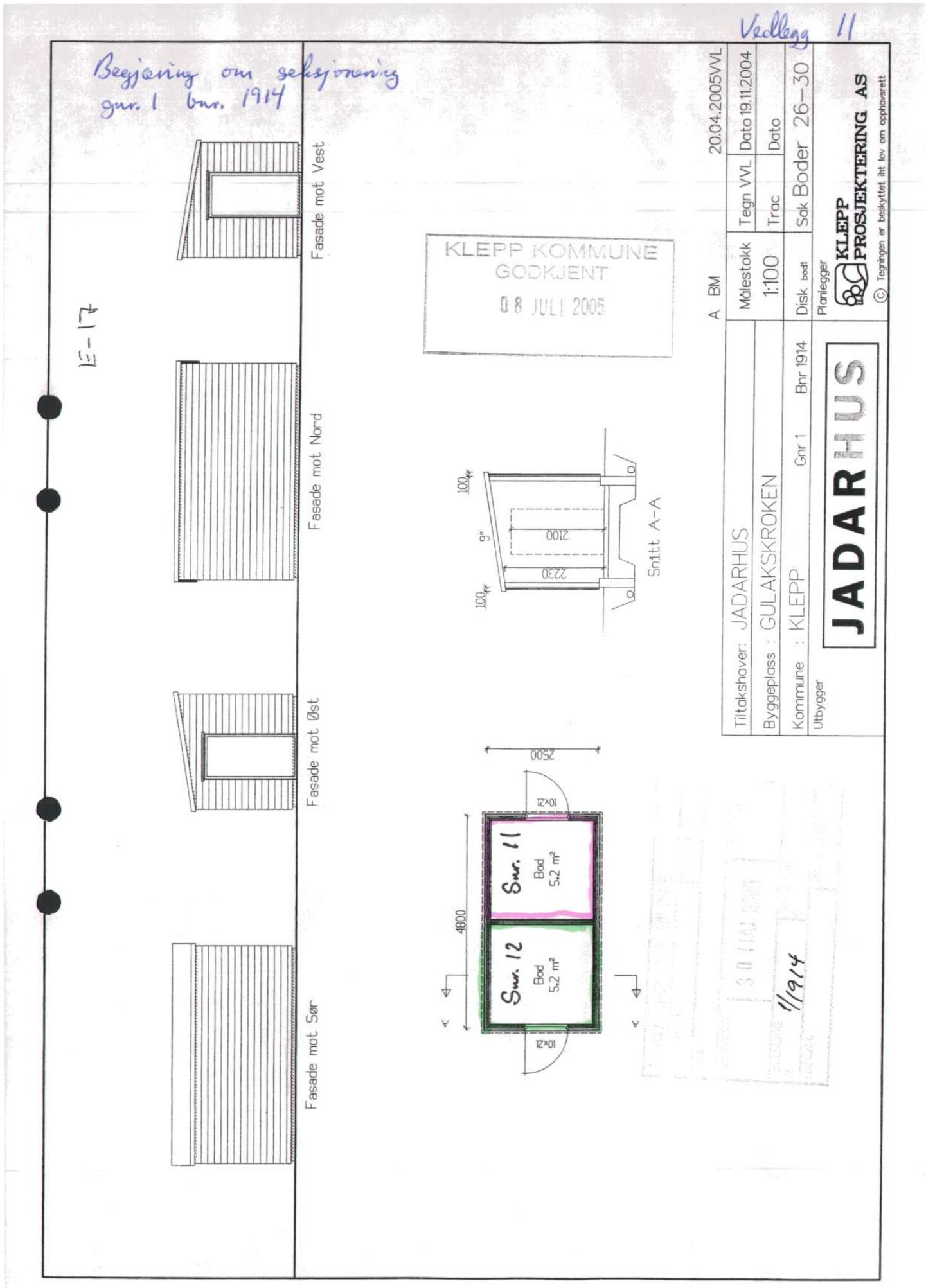

Begjæring om seksjonering gnr. 1 bnr. 1914
Vedlegg 8
UTSNITT LEIL.
30/26 & 32/28
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
JADARHUS
KLEPP PROSJEKTERING AS
Tiltakshaver: JADARHUS
Byggeplass: GULAKSKROKEN 18-40
Kommune: KLEPP
Gnr 1
Bnr 1914
Målestokk 1:100
Dato 19.10.2004
Dato
Snr. 17
Snr. 18
Snr. 11
Snr. 12
Stue/kjøkk
Bad/vask
Gang
Sov
SNITT A-A

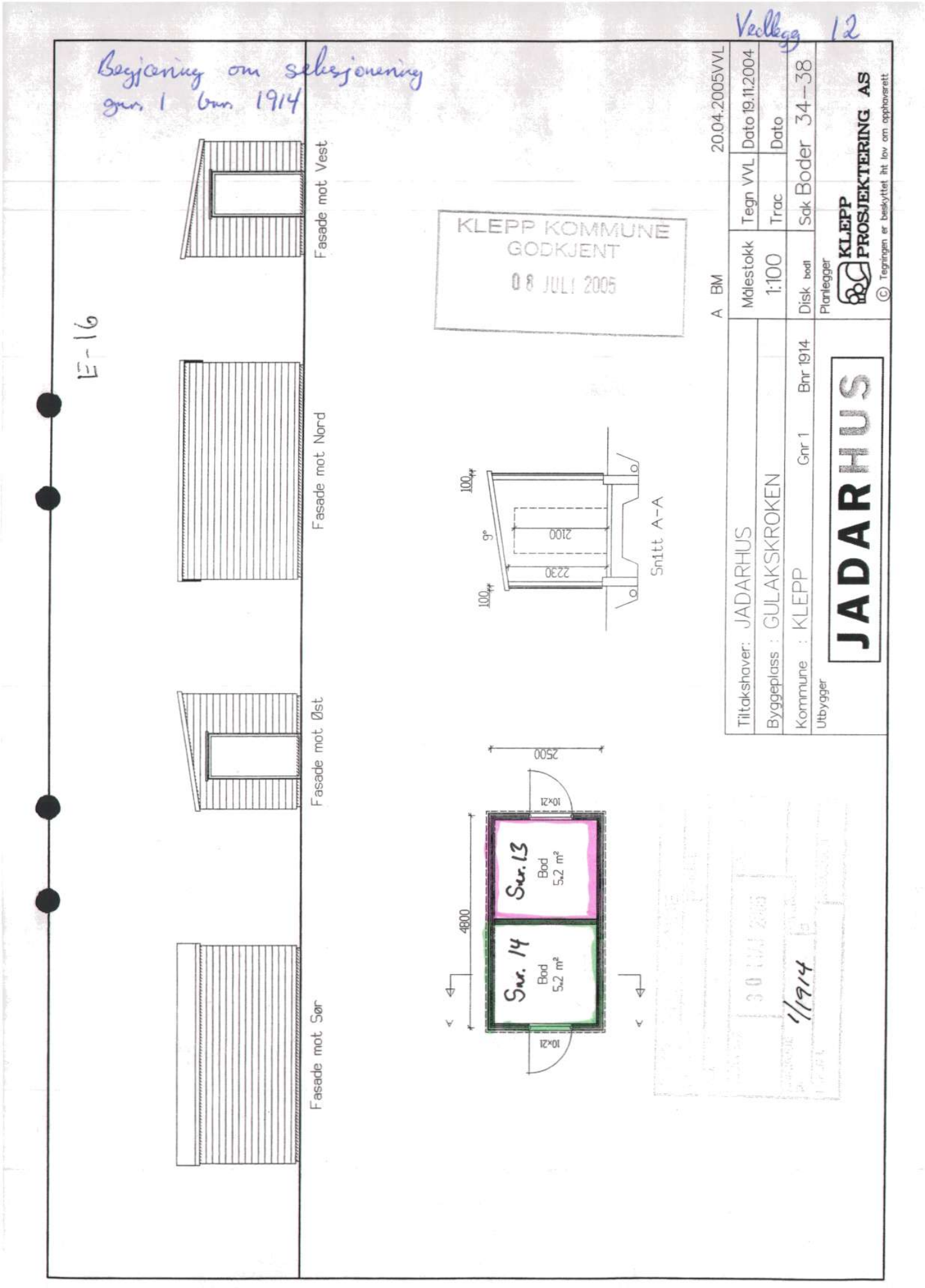

Begjæring om seksjonering gnr. 1 bnr. 1914
Vedlegg 9
Snr. 19
Snr. 20
Snr. 13
Snr. 14
Plan 2. etasje
Plan 1. etasje
UTSNITT LEIL.
38/34 & 40/36
JADARHUS
KLEPP PROSJEKTERING AS
SNITT A-A

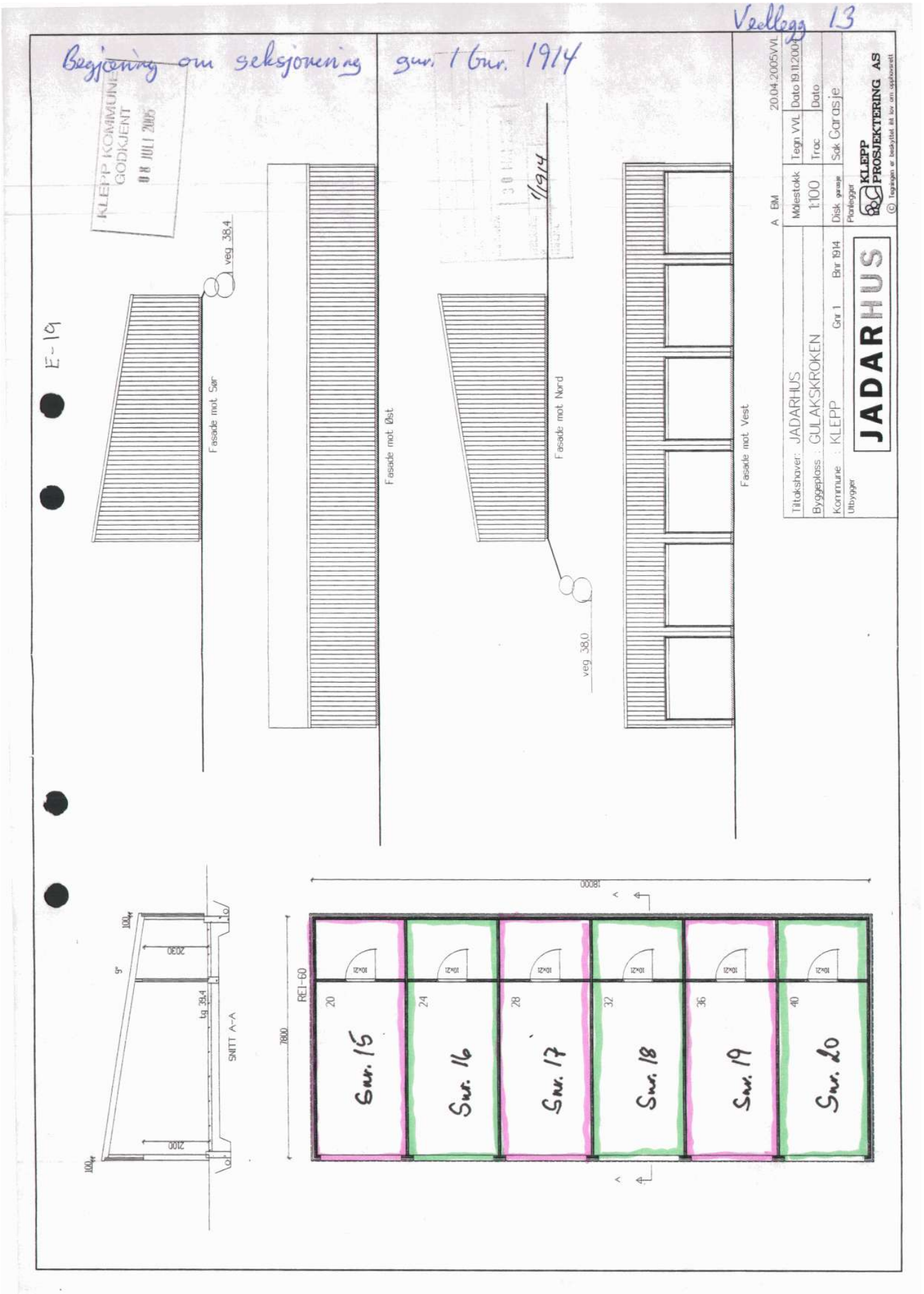
Vedlegg 10

Begjæring om seksjonering
gnr. 1 bnr 1914




Vedlegg 11
Begjæring om seksjonering
gnr. 1 bnr. 1914
15-17
Fasade mot Vest
Fasade mot Nord
Fasade mot Øst
Fasade mot Sør
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005
Snitt A-A
100
9°
2100
2230
100
2500
4800
10×21
Snr. 11
Bod
5.2 m²
Snr. 12
Bod
5.2 m²
10×21
A BM
20.04.2005VVL
Målestokk
1:100
Tegn VVL
Dato 19.11.2004
Trac
Dato
Sak Boder 26–30
Disk bodl
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett
Tiltakshaver: JADARHUS
Byggeplass : GULAKSKROKEN
Kommune : KLEPP
Gnr 1
Bnr 1914
Utbygger
JADARHUS
1/1914


Vedlegg 12
Begjæring om seksjonering
gnr. 1 bnr. 1914
E-16
Fasade mot Vest
Fasade mot Nord
Fasade mot Øst
Fasade mot Sør
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005
Snitt A-A
100
9°
2100
2230
2500
4800
10×21
Sek. 13
Bod
5.2 m²
Sek. 14
Bod
5.2 m²
A BM
20.04.2005VVL
Målestokk
1:100
Tegn VVL
Trac
Dato 19.11.2004
Dato
Sak Boder 34–38
Disk bodl
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett
Tiltakshaver: JADARHUS
Byggeplass : GULAKSKROKEN
Kommune : KLEPP
Gnr 1
Bnr 1914
Utbygger
JADARHUS
1/1914


Vedlegg 13
Begjæring om seksjonering gnr. 1 bnr. 1914
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 JULI 2005
1/914
veg 38,4
Fasade mot Sør
Fasade mot Øst
Fasade mot Nord
veg 38,0
Fasade mot Vest
A BM
20.04.2005/VVL
Tiltakshaver: JADARHUS
Byggeplass: GULAKSKROKEN
Kommune: KLEPP
Gnr 1
Bnr 194
Målestokk 1:100
Tegn VVL
Dato 19.11.2004
Trac
Dato
Disk. garasje
Sak Garasje
Planlegget
Utbygger
JADARHUS
KLEPP PROSJEKTERING AS
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett
18000
7800
REI-60
20
24
28
32
36
40
Snr. 15
Snr. 16
Snr. 17
Snr. 18
Snr. 19
Snr. 20
12x21
10x21
SNITT A-A
2030
2100
100
9°

enova

Energiattest



Adresse **Gulakskroken 40, 4351 KLEPPE**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329073**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **24241165**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **1914**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **160,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **149,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 290 kWh**



Gulakskroken 40, 4351 KLEPPE

Detaljering

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

Gulakskroken 40, 4351 KLEPPE

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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.