

DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Jærvegen 1070

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

[Link til salgsoppgave](#)



**Eiendomsmegler
Norge**

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Tilstandsrapport



Enebolig



Jærvegen 1070, 4351 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 7, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 27.08.2026

Rapportdato: 28.08.2026

Oppdragsnr.: 20993-2326

Eiendomsverdi ref nr: LB4457

Foretak: Taksering Vest 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.

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Eskil E. Andersen

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253



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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår 1984.

Boligen er oppført med grunnmur av betong og teglstein, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig trekledning og etasjeskillere av trebjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Boligen har flere bygningskomponenter og overflater fra byggeår, men er også vesentlig oppgradert i senere tid.

Blant annet:

-Kledning på ark ved bad i 2. etasje fra 2022.

-Vinduer i 2. etasje fra 2022.

-To vinduer i 1. etasje fra 2005 og 2017.

-Vinduer i kjeller fra 2007.

-Terrassebord på balkong i 2. etasje fra 2025.

-Stue i 1. etasje oppgradert med gips og maling i 2021.

-Kjøkken oppgradert i 2021.

-Parkett i 1. etasje fra 2023.

-Varmepumpe installert i 2014.

-Bad i 2. etasje oppgradert i 2008, med dusjsone oppgradert i 2022.

Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak alder, slitasje, utførelse og vedlikeholdsbehov.

Enkelte tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid.

Vedlikehold og utskiftning av eldre overflater og bygningskomponenter må på sikt påregnes.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med betongtakstein fra byggeår.

Takfornyng utført i ca. 2018-2019.

Takrenne og nedløp er byttet ut til aluminium i 2022 3 av 4 sider.

Resterende takrenner, beslag og nedløp i plast fra byggeåret.

Saltak i trekonstruksjon med sperrer og undertak av fiberplater.

Kaldt loft med isolasjon mot underliggende etasje.

Yttervegger er oppført i lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.

Kledning på ark ved i bad i 2. etasje. utskiftet i 2022.

Vinduer i tre med isolerglass i varierende alder.

1. etasje: 1 vindu i karnapp ved kjøkken fra 2005, resterende vinduer i etasjen fra byggeår.

Kjeller: Vinduer fra 2007.

Alle vinduer i 2. etasje fra perioden 2020-2022.

1 vindu i karnapp i stue utskiftet i 2017.

Ytterdører i tre med isolerglass.

Balkongdør i 2. etasje fra 2022.

Hoveddør i 1. etasje fra 2023.

Terrassedør i 1. etasje fra 2017.

Kjellerdør til hybel fra 2025.

Ytterdør til bi-inngang fra byggeår.

Balkong med terrassebord i tre.

Terrassebord utskiftet i 2025.

Rekkverk i tre.

Areal: 5m2

Terrasseplattning i trekonstruksjon, belagt med bruddskifer og terrassebord i tre.

Areal terrassebord: 42m2

Areal bruddskifer: 34m2

Utvendige trapper i betong, trapp til hovedinngang belagt med skiferfliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulvoverflater i 2. etasje.

Parkett fra 2023 på gulvoverflater i 1. etasje.

Parkett av eldre dato på gulvoverflater i kjeller.

Malte himlingsoverflater.

Malte veggoverflater

Stue i 1. etasje gipset og malt i 2023.

Malte vegg- og himlingsoverflater i kjeller.

Boligen har etasjeskille i trebjelkekonstruksjon mellom 2. og 1. etasje.

Det er betongdekke mellom 1. etasje og kjeller.

Det er støpt betong mot grunn.

Boligen har vedovn i stue i 1. etasje og vedovn i kjeller. Ildstedene er tilkoblet murte pipeløp.

Innvendig trapp i tre.

Malte innerdører i tre med profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2008 i 2. Etasje.

Microsement på veggoverflater.

Himlingsplater på tak.

Microsement på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Gulv utenfor dusjsone.

Badet har to plastsluk, hvorav ett er plassert i dusjsonen.

Membran i dusjsonen er oppgradert i 2022.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri. Grunnstamme til benkeskap er fra 2008, enkelte fronter er utskiftet.

Dusj med glassvegg.

Toalett montert på vegg.

Mekanisk ventilasjon.

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (soverom) mot dusjsone uten å påvise fukt.

Bi-inngang/vaskerom i 1. Etasje av ukjent alder.

Panel på veggoverflater.

Himlingsplater på tak.

Fliser med Microsement fra 2022 på gulvoverflater.

Innredning på vaskerom med benkeplate, underskap og vaskekum med blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Mekanisk ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad/vaskerom i kjeller av ukjent alder.

Fliser på veggoverflater.

Malt himlingsoverflate.

Fliser på gulvoverflate.

Plastsluk med metallrist.



Beskrivelse av eiendommen

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på gulv.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang) mot bad. Ideelt sett skal fuktmåling utføres mot dusjsonen, hvor fuktbelastningen normalt er størst. Dette var ikke mulig da dusjsonen grenser mot yttervegger. På bakgrunn av begrenset undersøkelsesmulighet vurderes forholdet til TG IU.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken/stue/TV-stue
Kjøkken fra 2021, velutstyrt med god skaplass.
Integrert ovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjøleskap frittstående.
Kjøkkenventilator er integrert i platetopp med nedtrekk.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken
Kjøkken av eldre dato, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er frittstående.
Mekanisk kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje.
Malte veggoverflater.
Himlingsplater på tak.
Parkett fra 2024 på gulvoverflate.
Toalettrom innredet med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Toalett fra 2024 montert på vegg.
Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør.
Avløpsrør i plast.
Varmepumpe fra 2014.
Boligen har to varmtvannsberedere.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2004 til hovedbygg.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2009 til hybel.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering er ikke visuelt synlig, eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp, pga. nevnte forhold er tilstandsgrad ikke satt.
Grunnmur er oppført med stein og betong som utvendig er pusset og malt.
Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

2. Etasje

Ett bad på byggegodkjente tegninger er i dag fjernet og benyttet som del av åpen trapp løsning.

1. Etasje

Hagestue er ikke inntegnet på byggegodkjente tegninger.
Pergola med tak er ikke inntegnet på byggegodkjente tegninger.

Kjeller.

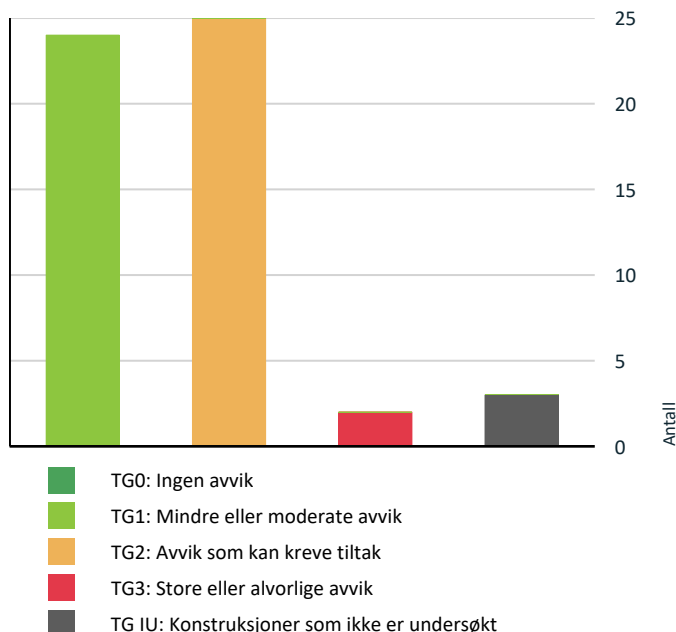
Boder på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som Hybel.
Det er ikke tilkomst fra hoveddel til hybel.

Garasje

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

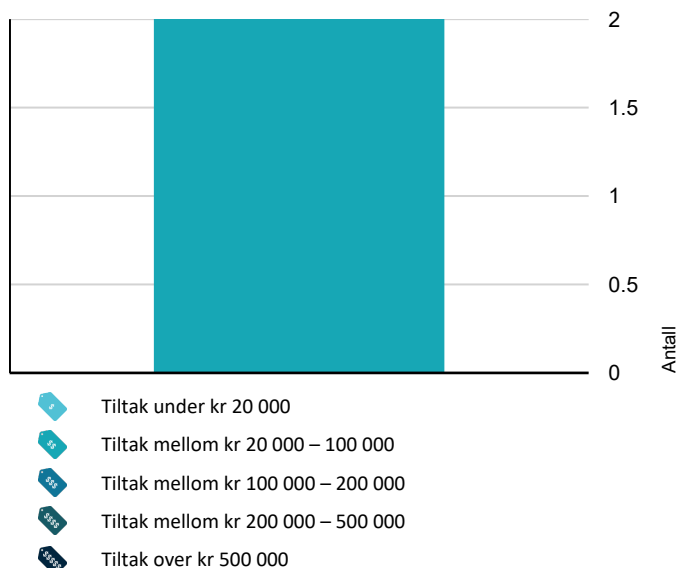
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkongdør ved kjøkken [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører - Bi-inngang [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv - kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 1 [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/stue/TV-stue > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1984

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekking med betongtakstein fra byggeår.
Takfornyng utført i ca. 2018-2019.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Vurdering av avvik:

- Betongtakstein har en forventet teknisk levetid på ca. 40–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og klimatiske forhold, jf. SINTEF Byggforskserien 700.320 "Levetider for bygningsdeler – innvendig og utvendig". Undertak, sløyfer og lekter er fra byggeår og har en kortere forventet levetid enn takstein. Tilstanden på skjulte deler av undertaket kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep.
- Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Eldre taktekkning med slitasje gir økt risiko for vanninntrenging og sekundærskader på undertak og takkonstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Snøfangere iht. dagens krav må etableres for å lukke avviket.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Resterende takrenner, beslag og nedløp i plast fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner nedløp og beslag. Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takrenner, nedløp og beslag skiftes ut.

Tilstandsrapport



! TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - 1

Beskrivelse

Takrenne og nedløp er byttet ut til aluminium i 2022 3 av 4 sider.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon med sperrer og undertak av fiberplater.
Kaldt loft med isolasjon mot underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 grunnet konstruksjonenes alder og forventet levetid på tilhørende bygnings komponenter.
- Det registreres stedvis misfarging/mørke flekker på undertaket, som kan være tegn på tidligere eller pågående kondens-/fuktpåvirkning.
Det er ikke registrert dampsperre i kottene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet angående fuktmerker bør holdes under observasjon, og det anbefales å kontrollere at loftet har tilfredsstillende ventilasjon. Ved mistanke om aktiv fukt bør årsaken undersøkes nærmere.
- Manglende dampsperre kan medføre luft- og fukttransport fra oppvarmede rom ut i kald konstruksjon, med økt risiko for kondens, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Utbedring bør vurderes.
Normalt vedlikehold må påregnes.



! TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.
Kledning er jevnlig vedlikeholdt og er ved god stand.

Vurdering av avvik:

- Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskerien 700.320

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må på sikt påregnes.



! TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Kledning på ark ved i bad i 2. etasje. utskiftet i 2022.



! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass i varierende alder.

1. etasje: 1 vindu i karnapp ved kjøkken fra 2005, resterende vinduer i etasjen fra byggeår.

Kjeller: Vinduer fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskeren 700.320.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass.

Alle vinduer i 2. etasje fra perioden 2020-2022.

1 vindu i karnapp i stue utskiftet i 2017.



! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med isolerglass.

Balkongdør i 2. etasje fra 2022.

Hoveddør i 1. etasje fra 2023.

Terrassedør i 1. etasje fra 2017.

Kjellerdør til hybel fra 2025.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører - Bi-inngang

Beskrivelse

Ytterdør til bi-inngang fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
- Byggforskeren 700.320
Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.

Konsekvens/tiltak

- Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

TG 3 Balkongdør ved kjøkken

Beskrivelse

Balkongdør av nyere dato ved kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Dør har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
- Påbegynnende råteskader på front til balkongdør registreres.

Konsekvens/tiltak

- Ny dør må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med terrassebord i tre.
Terrassebord utskiftet i 2025.
Rekkverk i tre.
Areal: 5m²

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplattning i trekonstruksjon, belagt med bruddskifer og terrassebord i tre.

Areal terrassebord: 42m²

Areal bruddskifer: 34m²



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong, trapp til hovedinngang belagt med skiferfliser.

Vurdering av avvik:

- Normal levetid på fliselagt trapp er 5-15 år iht. Byggforskserien 700.320
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Oppgradering etter behov/ønske.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



INNENDIG

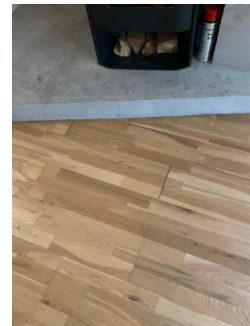
! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat på gulvoverflater i 2. Etasje.

Parkett fra 2023 på gulvoverflater i 1. Etasje.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



! TG 2 Overflater - gulv - kjeller

Beskrivelse

Parkett av eldre dato på gulvoverflater i kjeller.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

- TG2 grunnet slitasje/alder.

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte himlingsoverflater.

Malte veggoverflater

Stue i 1. Etasje gipset og malt i 2023.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

! TG 2 Overflater - vegger og himlinger - kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte vegg- og himlingsoverflater i kjeller.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

- Det registreres riper, merker og normal alders- og bruksslitasje på overflater. TG2 grunnet alder og slitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkekonstruksjon mellom 2. og 1. Etasje.
Det er betongdekke mellom 1. etasje og kjeller.
Det er støpt betong mot grunn.

Det er foretatt stikkprøvemessige målinger av høydeforskjeller på gulvoverflatene i alle etasjer.
I kjeller ble det målt 22mm.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har vedovn i stue i 1. etasje og vedovn i kjeller. Ildstedene er tilkoblet murte pipeløp.

Eier opplyser om:

2017 Endring - Peis montert i stue og kjeller. Melding om installasjon av fyringsanlegg meldt til Rogaland brann og redning IKS. De var på besøk og godkjente installasjonen. Feietylssyn har gitt god tilbakemelding hver gang etter kontroll.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt stikkprøvemessig fuktmåling i treverk i påforet yttervegg mot terreng i kjeller.
Det ble målt vektprosent fukt på 17,9%.
Etter Byggeteknisk forskrift (TEK17) anses vektprosent fukt som tørr da den er under 15%.

Vurdering av avvik:

- Noe fuktighet ved hulltaking registreres.

Det presiseres at fuktmålingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på befaringstidspunktet. Måleresultatet kan påvirkes av blant annet temperatur, luftfuktighet, nedbør og øvrige klimatiske forhold.

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.
Høyt kan ha sammenheng med utvendig fuksikring av grunnmur, gulv mot grunn og drenering.
Utforede/igjenkledde konstruksjoner under terreng er å regne som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører i tre med profilerte dørblad.

! TG 2 Innvendige dører - kjeller

Beskrivelse

Innvendige dører i tre i kjeller.

Vurdering av avvik:

- TG2 grunnet slitasje/alder.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold, justeringer og på sikt utskiftninger må påregnes.

VÅTROM

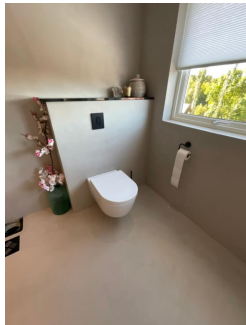
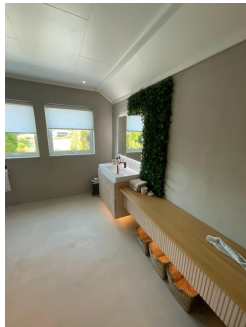
2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2008 i 2. Etasje.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Microsement på veggoverflater.
Himlingsplater på tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Microsement på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Fall mot sluk i dusjsonen er i underkant av dagens krav.
- Gulv utenfor dusjsonen har motfall.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfulle fallforhold kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk og blir stående på gulvet.
- Ved vannsøl vil vann kunne bli stående og samle seg på gulvet før det etter hvert ledes mot sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har to plastsluk, hvorav ett er plassert i dusjsonen.
Membran i dusjsonen er oppgradert i 2022.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Alder på membran utenfor dusjsone har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320
- Det registreres eldre/uklar utførelse ved sluk og membrantilslutning. Ved visuell kontroll kan det ikke dokumenteres at membranen har tilfredsstillende tilslutning til slukene.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull eller udokumentert tilslutning mellom membran og sluk medfører økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på membran har oversteget 50% av levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri. Grunnstamme til benkeskap er fra 2008, enkelte fronter er utskiftet. Dusj med glassvegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 1

Beskrivelse

Toalett montert på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke synlig drenering fra innebygget systerne.
- Denne kan være skjult.

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon for drenering til lekkasje vann for systerne må fremlegges for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (soverom) mot dusjsone uten å påvise fukt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bi-inngang/vaskerom i 1. Etasje av ukjent alder.
Panel på veggoverflater.
Himlingsplater på tak.
Fliser med Microsement fra 2022 på gulvoverflater.
Innredning på vaskerom med benkeplate, underskap og vaskekum med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

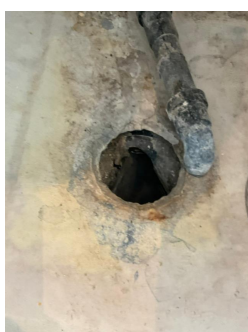
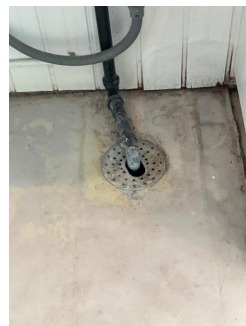
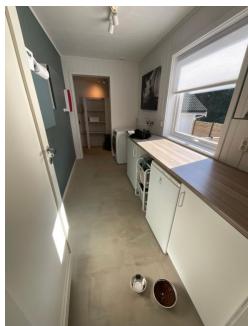
- Våtrommet er oppført før år 2000. Vanntett sjikt/membran fra denne perioden anses å ha oppnådd en alder hvor forventet funksjonstid er utløpt. Det foreligger derfor økt risiko for svekkelser i tettesjiktet, med påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. TG3 settes på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon.
- Eldre fuktmerker/skader på veggoverflater registreres.
Motfall registreres.

Konsekvens/tiltak

- Ved svikt i tettesjiktet kan det oppstå fukt- og vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Rehabilitering av våtrommet må påregnes. Inntil rehabilitering utføres, anbefales jevnlig kontroll og ettersyn av våtrommet.
- Våtrommet må oppgraderes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller av ukjent alder.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Oppgraderinger etter behov.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflate.

Vurdering av avvik:

- Fallet på badet er i underkant og tilfredsstillende ikke dagens krav. Det registreres bom i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Bom i fliser kan indikere redusert vedheft til underlaget, med risiko for at fliser løsner eller skades over tid.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Ikke synlig membran under klemring. Membran kan være skjult.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på membran har oversteget 50% av levetid.
- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane. Dusj med glassdør. Toalett montert på gulv.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang) mot bad. Ideelt sett skal fuktmåling utføres mot dusjsonen, hvor fuktbelastningen normalt er størst. Dette var ikke mulig da dusjsonen grenser mot yttervegger. På bakgrunn av begrenset undersøkelsesmulighet vurderes forholdet til TG IU.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE/TV-STUE

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1. Etasje fra 2021, velutstyrt med god skaplass.
Integrert ovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjøleskap frittstående.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN/STUE/TV-STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er integrert i platetopp med nedtrekk.

Vurdering av avvik:

- Mekanisk ventilator med kullfilter tilfredsstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering må føres ut i det fri for å lukke avviket.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i kjeller av ukjent dato, utstyrt med god skapplass.

Alle hvitevarer er frittstående.

Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje.
Malte veggoverflater.
Himlingsplater på tak.
Parkett fra 2024 på gulvoverflate.



1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom innredet med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Toalett fra 2024 montert på vegg.

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Økt risiko for korrosjon og lekkasje grunnet alder. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør påregnes ved oppgradering eller tegn til redusert funksjon.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

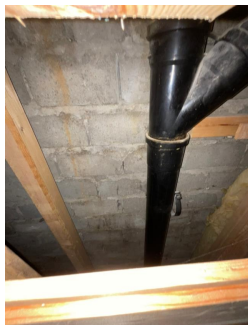
Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Grunnet alder anbefales det rør inspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for rør under grunn.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via åpning av vinduer og ventiler.

Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning på soverom 2. Etasje.

Konsekvens/tiltak

- Ventiler iht. dagens krav må etableres for å lukke avviket.

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

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2014.

Det er ikke gjennomført funksjonskontroll av varmepumpen i forbindelse med befaringen.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannsberedere.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2004 til hovedbygg.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2009 til hybel.

Vurdering av avvik:

- Bereder av eldre dato.
- Normal levetid på bereder er 15-25år.
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper/waterguard ved berederne.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannsbereder over 20 år har økt risiko for korrosjon, lekkasje og svikt i sikkerhetsfunksjoner. Dette kan føre til vannskader og uforutsette kostnader. Manglende lekkasjestopper kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Montering anbefales.

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.

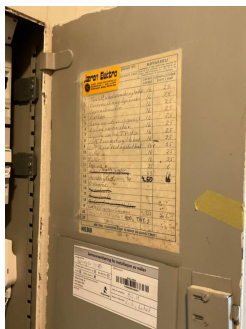
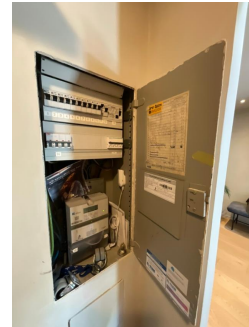
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er av eldre dato.
Eier opplyser om det ble utført elektrisk kontroll i november 2020 det er ingen åpne avvik nå.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
- Byggforskeren 700.320
Grunnmurs plast er ikke synliggjort og topplst er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
- Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.

Konsekvens/tiltak

- Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere iht. dagens krav må etableres for å lukke avviket.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i 1985, med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Saltak teknet med takstein.

Det er montert leddport.

Oppgraderinger som normalt iht. alder og slitasje bør påregnes.

Takfornyng utført i ca. 2018-2019.

Takrenne og nedløp er byttet ut til aluminium i 2022 rundt garasjen.

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

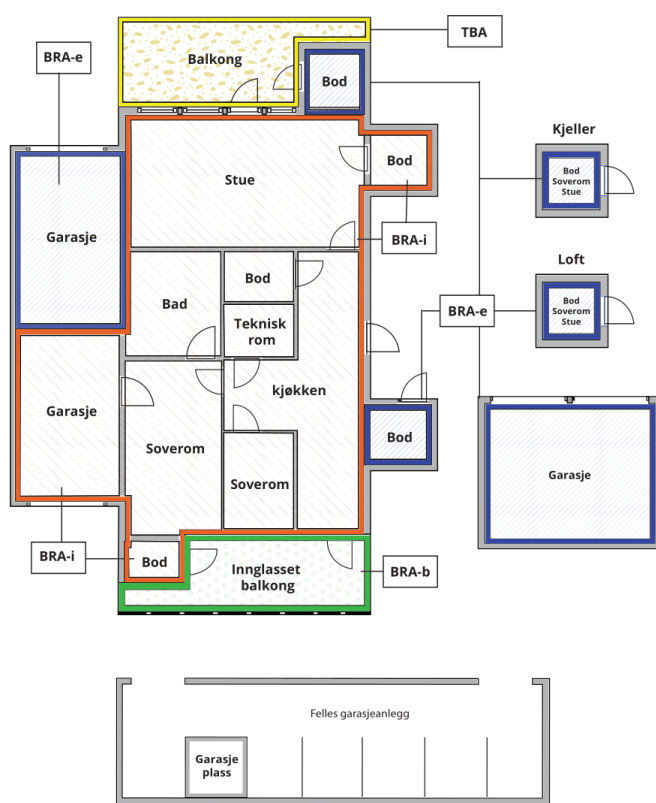
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	68			68	
1. etasje	107	9		116	76
Kjeller	66			66	
SUM	241	9			76
SUM BRA	250				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang/trapp, 4 soverom, bad, 4 kott		
1. etasje	Entré/hall/garderobe/trapp, toalettrom, kjøkken/stue/tv-stue, bi-inngang/vaskerom	Hagestue	
Kjeller	Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, teknisk rom, bod, stue/kjøkken		

Kommentar

Pergola med tak ca 28m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 2. Etasje

Ett bad på byggegodkjente tegninger er i dag fjernet og benyttet som del av åpen trapp løsning.

1. Etasje

Hagestue er ikke inntegnet på byggegodkjente tegninger.

Pergola med tak er ikke inntegnet på byggegodkjente tegninger.

Kjeller.

Boder på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som Hybel.

Det er ikke tilkomst fra hoveddel til hybel.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	60



SUM		39		60
SUM BRA	39			

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	7	29		0	1428.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jærvegen 1070

Hjemmelshaver

Heggen Elisabeth Nygård, Nguyen Julian Jy

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

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.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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 byggeskikk 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.”*

Egenerklæring

Jærvegen 1070, 4351 KLEPPE

21 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Jærvegen 1070

Postadresse

Jærvegen 1070

Enhetsnummer

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?

Oktober 2017

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.

Har selv bodd i boligen fra kjøpsdato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 29094697

Informasjon om selger

Selger

Nguyen, Julian Jy

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

2-etasje bad

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

2-etasje - smørt primer, Zenzorama mikrosegment over hele badet + forsegling matt epoxy (over flisene) ihht. leverandørens bruksanvisning. For å unngå å røre eksisterende membran, ble det forhøyet med betong i dusjonen for å forbedre fall mot sluk, nytt slukmansjett, sluk forhøyingsring, smøremembran i sluk avsluttet med mikrosegment og epoxy i dusjonen (forsegling). Har bilder fra arbeidet. - Nytt vegghengt toalettskål på eksisterende innebygget systerne. - Nytt blande batteri og dusjhode. Alt egeninnsats.

2.2.1 Navn på arbeid

1-etasje gjestetoalett

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

1-etasje, gjestetoalett. Monterte nytt vegghengt toalett med innebygget systerne selv. Egeninnsats

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

4.1.1 Navn på arbeid

1-etasje Stue

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



1-etasje Stue - Byttet Stort vindu mot hage. kompis faglært tømmer. Har kvittering på Vindu og bilder fra montering.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

N/A

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

2-etasje Soverom

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2-etasje - Kompis faglært tømmer - Soverom 1 - Vindu og dør til altan byttet nytt - Soverom 2 - Nytt vindu - Soverom 3 - Nytt vindu - Soverom 4 - Nytt vindu Egne bilder

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

N/A

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

2-etasje bad

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

2 x Vinduer på badet i 2-etasje. Har egne bilder Egeninnsats

4.4.1 **Navn på arbeid**

Kjellerleilighet - Inngangsdør

4.4.2 **Årstall**

2025

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kjeller - Montere nytt ytterdør Egeninnsats

4.5.1 **Navn på arbeid**

1-etasje Hoveddør

4.5.2 **Årstall**

2023

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

1-etasje - Montere nytt Hoved - ytterdør. Egeninnsats



Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Tidligere eier plantet en thujahekk over utløpet av et takrenne rør, røttene hadde vokst inn i røret og strupet igjen over tid slik at i August 2024 resulterte i at ved fossregn så rant vann over avløp og inntil det ene hjørnet i kjelleren, og tegn til fukt ble oppdaget.

Fikk avløpsfirma til å stake og identifiserte utgangen av avløpet, fjernet thuja hekken og røttene som tettet. Og la singel/grus rundt isteden. Tørket fort opp med avfukter i kjeller og det har ikke vært tegn til vann siden. Har kvittering fra JTR gruppen.

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

10.1.1 Navn på arbeid

1-etasje Stue

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jordet førsteetasjen i stuen, og satte opp stikk ute til varmepumpe. Dokumentert i boligmappen

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Allti Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Elektrisk-oppgradering

10.2.2 Årstall

2019

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny hoved bryter i sikringskap Jordfeilbryter i sikringskap til elbil lader Monterte Tesla lader i garasjen Nytt sikringskap i garasjen. Installerte flere stikkontakter i garasjen langs vegger, benker og tak til garasjeåpner. Og dobbelt utestikk på utsiden av garasjen. Dokumentert i boligmappen

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EL Team

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Spotlys og stikk

10.3.2 **Årstall**

2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

- Installerte selv 6stk nye SG Junistar 2700K Eco IsoSafe innfelt spotlys i stuen og 2 stk over kjøkken benk pluss dimmer. Brukte el-rør mellom lampene, og koblet til eksisterende kurs i stuetaket. - Installert dobbeltstikk IP44, inni skap i 2-etasje bad, på eksisterende baderoms kurs. Egeninnsats

10.4.1 **Navn på arbeid**

Utelamper

10.4.2 **Årstall**

2018

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Monterte utelamper.

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

Februar 2025 var avløpet i kjeller dusjen tett.

Fikk JTR group avløps firma til rørinspeksjon og høytrykkspyling, det var intakt og ingen skade på rør og det gikk fort å fjerne en propp grunnet overdreven bruk av do-papir. Har kvittering.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet ut alle takrenne, feste og sprutplate og takrennerør rundt garasjen og 3/4 av husveggen er byttet ut til aluminium materiale. Kun hagesiden består av opprinnelig takrenne i plastikk. Egeninnsats

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

Beskriv feilen eller endringen

2017 Endring - Peis montert i stue og kjeller. Melding om installasjon av fyringsanlegg meldt til Rogaland brann og redning IKS. De var på besøk og godkjente installasjonen. Feietilsyn har gitt god tilbakemelding hver gang etter kontroll.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Var funn av skjeggkre i 2025, kontaktet forsikring som sendte PELIAS Skadenummer: 2909474300003, Fremtind. Ble dokumentert at det kun var skjeggkre.

Pelias behandlet med giftåte rundt alle etasjer, og det har ikke blitt observert en eneste Skjeggkre siden.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

- Kjelleren er innredet av tidligere eier og ikke byggemeldt.
- Pergolaen ble bygget av faglært Tømrer i 2018 er ikke byggemeldt.
- Boligen har midlertidig brukstillatelse datert 15.05.1984

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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 41537311

Egenerklæringsskjema

Name

Julian Jy Nguyen

Date

2026-08-21

Identification



Julian Jy Nguyen



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 7, Bruksnr 29	Kommune:	1120	Klepp
Adresse:		Grunnkrets:	201	Meland
Veiadresse:	Jærvegen 1070, gatenr 3500	Valgkrets:	1	Klepp
	4351 Kleppe	Kirkesogn:	6030801	Klepp

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skaheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.09.1959	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 428,3 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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
Annen forretningstype	Forretning:	21.01.2020	Berørt	1120/7/15	0,0
	Matrikkelført:	13.03.2020	Berørt	1120/7/23	0,0
			Berørt	1120/7/29	0,0
			Berørt	1120/7/41	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	21.01.2020	Berørt	1120/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	13.03.2020	Berørt	1120/7/6	0,0
			Berørt	1120/7/15	0,0
			Berørt	1120/7/23	0,0
			Berørt	1120/7/29	0,0
			Berørt	1120/7/41	0,0
Annen forretningstype			Berørt	1120/7/72	0,0
	Forretning:	21.01.2020	Berørt	1120/7/15	0,0
	Matrikkelført:	13.03.2020	Berørt	1120/7/23	0,0
			Berørt	1120/7/29	0,0
Annen forretningstype			Berørt	1120/7/41	0,0
			Berørt	1120/7/72	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	09.06.2017	Berørt	1120/7/1	0,0
	Matrikkelført:	16.02.2018	Berørt	1120/7/6	0,0
			Berørt	1120/7/6/1	0,0
			Berørt	1120/7/28	0,0
			Berørt	1120/7/29	0,0
			Berørt	1120/7/72	0,0
Oppmålingsforretning			Berørt	1120/7/76	0,0
	Forretning:	06.12.2012	Berørt	1120/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	17.12.2012	Berørt	1120/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	1120/7/1	0,0
			Berørt	1120/7/6	0,0
			Berørt	1120/7/15	0,0
			Berørt	1120/7/29	0,0
			Berørt	1120/7/61	0,0
Skylddeling			Berørt	1120/7/72	0,0
			Mottaker	1120/7/76	1 091,3
Skylddeling	Forretning:	09.04.1975	Avgiver	1120/7/15	-1 378,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/7/29	1 378,0
Skylddeling	Forretning:	22.10.1964	Avgiver	1120/7/29	-760,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/7/41	760,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jærvegen 1070	Bolig	262,0	Kjøkken	5	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	262,0	Igangset.till.:	25.06.1984
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	262,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.12.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9222715			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			67,0		67,0				
H01	1		106,0		106,0				
H02			89,0		89,0				

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:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.07.1984
Energikilde:		BRA annet:	39,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	39,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.10.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9222995			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				39,0	39,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

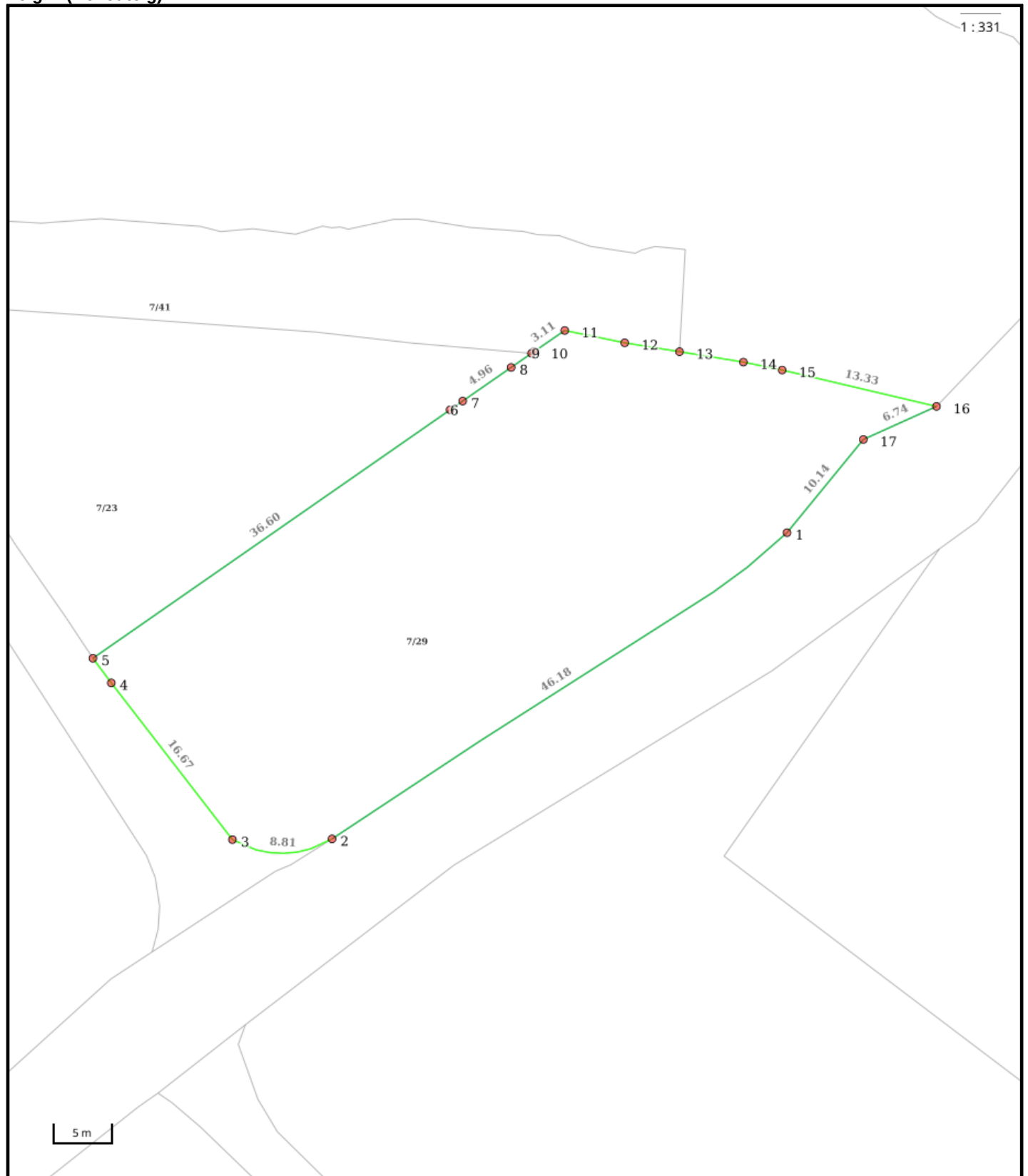
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelers
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 428,30m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 523 052,36	308 277,14	46,18m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	30	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 523 023,26	308 241,34	8,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 523 022,44	308 233,01	16,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Murhjørne
4	6 523 034,67	308 221,68	2,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Murhjørne
5	6 523 036,59	308 219,95	36,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Murhjørne
6	6 523 060,11	308 247,99	1,29m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	20		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 523 060,94	308 248,98	4,96m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	20		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 523 064,12	308 252,78	2,09m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	20		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 523 065,46	308 254,38	0,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 523 065,64	308 254,60	3,11m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	20		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 523 067,63	308 256,99	5,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 523 067,05	308 262,11	4,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
13	6 523 066,72	308 266,76	5,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
14	6 523 066,32	308 272,19	3,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
15	6 523 065,95	308 275,50	13,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
16	6 523 064,07	308 288,70	6,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
17	6 523 060,75	308 282,83	10,14m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	30		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

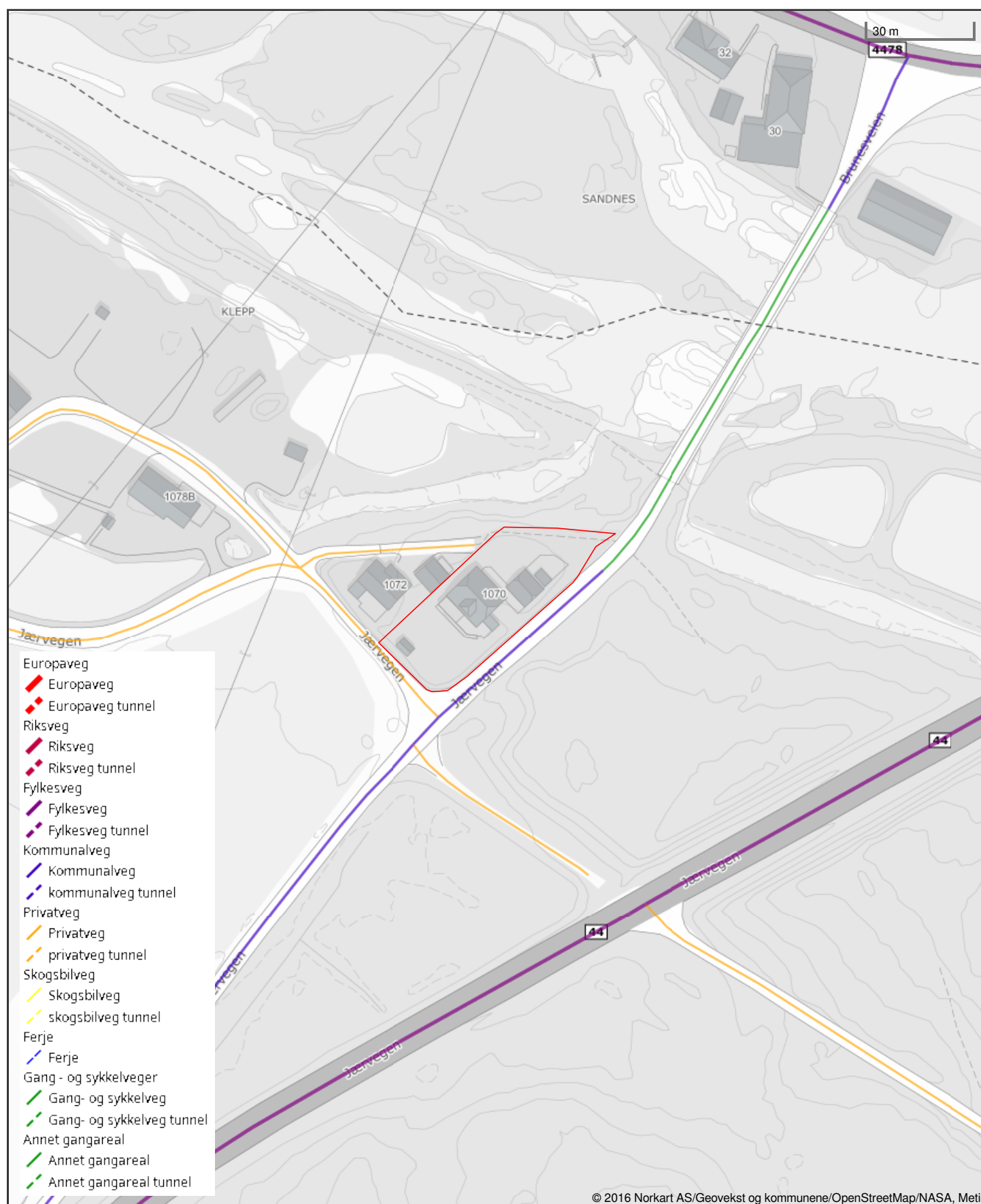
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 7/29//



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.

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 uteoppfallsareal	9
Felles uteoppfallsareal.....	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 friluftslivliv	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 frådelt 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 Jærvengen, Idrettsvegen, Klepp stadion og område 3	19
Område 3 – Området mellom område 2, Jærvengen og Klepp stadion	19
Område 4 - Området mellom Stasjonsvegen, Jærvengen, 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 m² grunnflate. Dei skal byggast inntil eller saman med bustaden, som angitt på planen.

§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen

§ 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad

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

§ 2.2 Krav om regulering

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

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

På Orstad skal desse områda planleggjast samla:

- Bustadområde KB2, næringsområde KN7 og tilhøyrande grøntområde.

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

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

§ 2.3 Fritidsbustader og campingplassar

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

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

Terrassar/plattingar kan ha bebygd areal opp til 50 m² og skal tilpassast til eksisterande terreng. Terrassar/plattingar som stikk meir enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå, skal medrekast 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 prinsippøysingar for vatn, avlaup og flaumvegar i området, samt samanheng med eksisterande system.

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

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

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

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

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

§ 2.8 Kulturminne

Automatisk freda kulturminne

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

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

Nyare tids kulturminne

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

§ 2.9 Infrastruktur

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

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

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge

Bustadbygginga kan tidlegast starte opp slik:

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

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

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

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

Når delfelt skal realiserast i ulike tidsperiodar, skal det leggjast 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

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

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

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

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

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

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

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

Parkering for sykkel

Det skal vere minimum 3 sykkelparkeringsplassar pr. bueining.

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

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

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

Mobilitetsplan

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

Takoppbygg for tekniske rom

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

Utandørs møtestader

Utforming av utandørs møtestader skal ta utgangspunkt i følgande:

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

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

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

§ 3.3 Område for bustader

Private uteopphaldsareal

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

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

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

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

Felles uteopphaldsareal

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

Felles uteopphaldsareal skal opparbeidast med høg kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løysingar for naturbasert overvasshandtering. Uteopphaldsareal bør vere mest mogleg samanhengande, med god kopling mot tilgrensande grønstruktur. Felles uteopphaldsareal skal lokalisrast 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 trafikkisikker tilkomst frå bustadane og vere skjerma for trafikk, forureining og støy. Minimum 50 % av uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenterast med soldigram.

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

§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse

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

§ 3.5 Område med sentrumsformål

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

Det skal vere aktive fasadar i 1. etasje ut mot gate, dvs. at 70 % av fasaden skal vere 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 verksemdar med særleg behov for takhøgde eller eit stort behov for utandørs drift/lagring. Det må søkast arealeffektive løysingar innanfor rammene av verksemda sin karakter.

§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing

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

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

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

§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum

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

§ 3.9 Fortetting

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

Det skal leggjast særleg vekt på vurdering av plassering av tiltaket på tomta, topografi, tilkomstforhold, parkering, eigna privat uteareal, innsyn, sol-skuggeforhold, tilkomst til uteoppfallsareal, 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 leggjast inn rekkefølgebestemmelsar om at grønstruktur/turdrag i tettbygde område skal opparbeidast. Desse skal tydeleg framstå som offentleg tilgjengelege område.

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

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

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv

§ 5.1 Byggetiltak

Spreidd utbygging utanfor tettstadane er ikkje tillate.

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

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

Omsynet til biologisk mangfald skal vektleggast.

§ 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område

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

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

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

§ 5.3 Matjord

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

§ 5.4 Massefylling

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

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

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

§ 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne

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

Bebyggelse som er planlagt oppført mellom 50 og 100 meter frå automatisk freda kulturminne, skal sendes på høyring til 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 leggst til rette for universell tilgjenge. I alle reguleringsplanar, og ved utbygging som omfattar meir enn tre bueiningar, skal minst 40 % av nye småhus, som einebustader, to- til firemannsbustader, rekkehus og kjedehus, ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og dermed verta tilgjengelege bueiningar i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Med hovudfunksjonar meinast stove, kjøkken, bad og toalett og mogelegheit for eit soverom. Reguleringsplanforslag skal visa kva bustader som tilfredsstiller krava til tilgjengeleg bueining og tilgjengeleg parkeringsplass.

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

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

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

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

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

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

Det skal sikrast trygge 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 frådelling 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 leggst til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet.

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

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

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

§ 9 Omsynssoner

Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)

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

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

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

Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190_2 dvs. område med byggestriksjonar 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 byggestriksjonen 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 leggst til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet, jf. retningslinjer.

Område for bevaring av Kleppelunden (H540_6)

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

Bandlegging etter lov om kulturminne (H730_7)

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

Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane

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

RETNINGSLINJER

Fortetting

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

Grønstruktur

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

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

Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF)

Gardshus til drift av landbrukseigedom

På bruk med avgrensa ressursar og/eller ikkje sjølvstendig drift, bør det ikkje tillatast meir enn ei 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 m² bygd areal (BYA) der dette kjem som erstatning før ein eller fleire eldre driftsbygningar.

Tilleggsnæringar i landbruket

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

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom

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

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelt 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 leggst til stadar i terrenget der deponiet er underordna det eksisterande landskapsbiletet i området, og der det vert tilpassa eller aukar kvaliteten for omkringliggende areal på ein tilfredsstillande måte.

Fritidseigedomar

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

Omsynssoner

Trasé for turveg (H540-5)

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

Karbonrike areal (H560-1)

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

Område langs vassdrag (H560-2)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bandlegging etter lov om naturvern (H720_8)

Eigne vernebestemmelsar gjeld.

Bevaring kulturmiljø (H570_1)

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

KULA-område (H-570_2)

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

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

Inndeling i vassdragsklassar er vist i illustrasjonslag til arealdelen.

Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum

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

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

Moment som må løysast i reguleringsplan:

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

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

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

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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

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

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

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Køyretilkomst til området.
- Grønstruktur langs/gjennom området som bind saman bustadområdet sør for Stasjonsvegen (område 4) med sentrum/rådhuset/Jærhagen.
- Området bør binde ulike delar av sentrum og Klepp stadion saman med gode gangforbindelsar.
- 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:

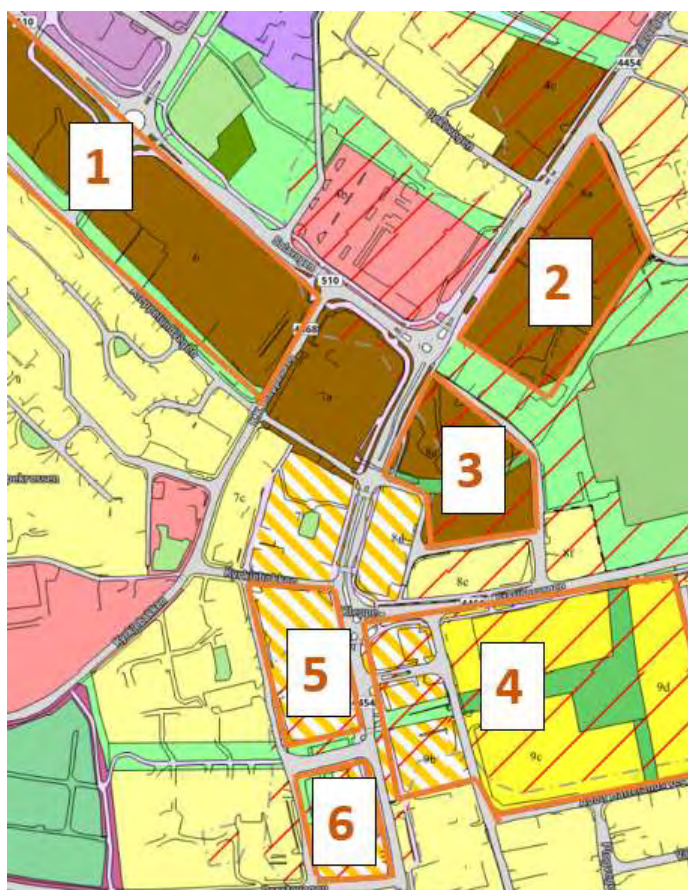
- Uteoppfallsareal må sikrast for etablerte bustader ved ny regulering.
- Parkering for tilsette og kundar både for ny og etablert næring.
- Møteplass i viste grønstruktur, skjerma for støy frå Jærvegen.
- Køyretilkomst til området.
- Sikre ei god kryssing av Jærvegen for gangtraséen frå kyrkja mot område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

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

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

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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



Kartskisse over inndeling i delområde i
Kleppe sentrum



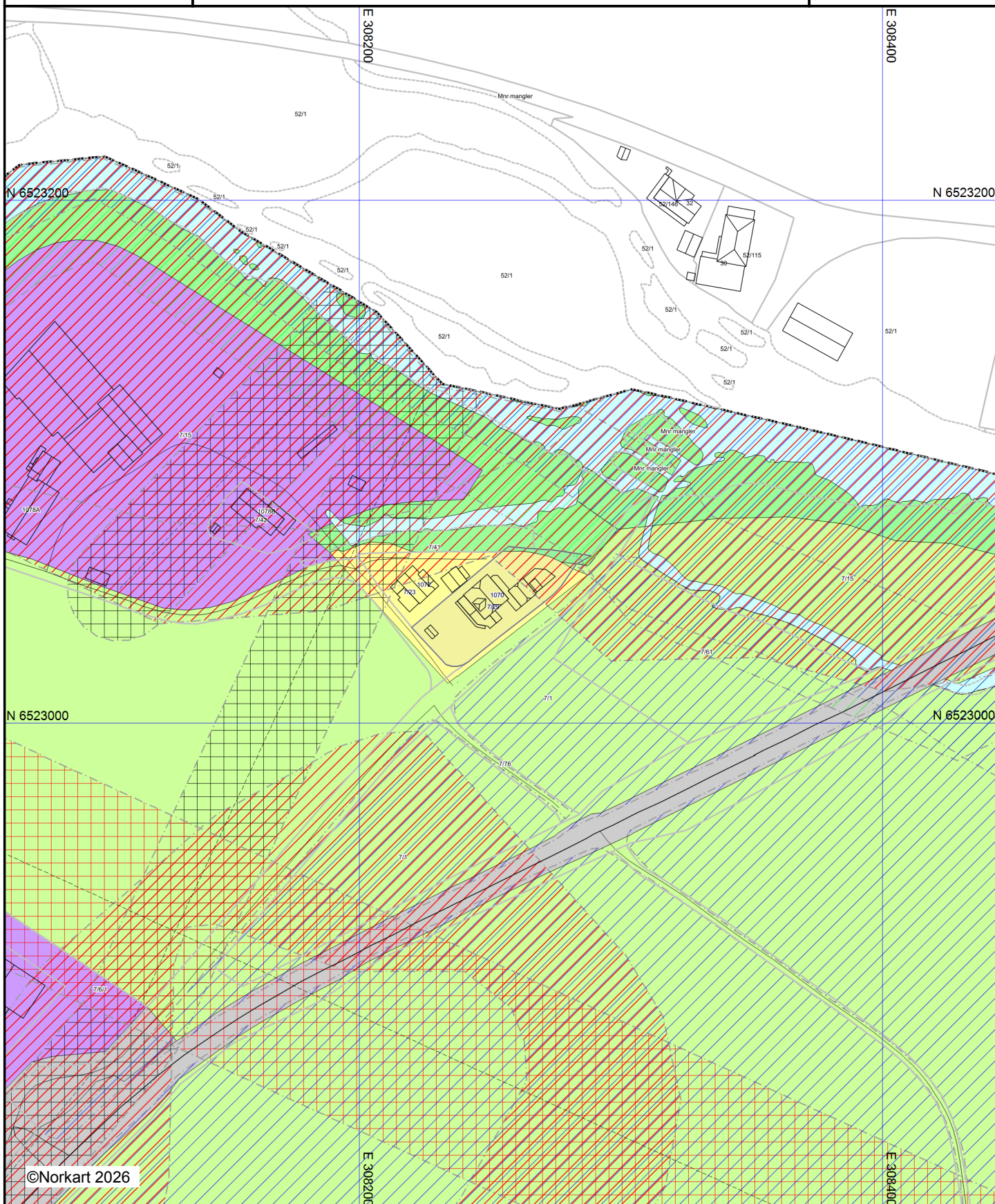
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 7/29
Adresse: Jærvegen 1070
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)

-  Bustader - noverande
-  Næringsbygningar - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur noverande
-  Køyreveg - noverande

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

-  Turdrag - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB.

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - omsyn VassdragH560
-  Angitthensynsone - omsyn GrønstrukturH540
-  Bandlegging etter andre lover - noverande
-  Bandlegging etter andre lover - framtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 19.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Klepp kommune

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jærvegen 1070, 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 1 344 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 78 m ² Arealbruk Turdrag, Nåværende
	Delareal 6 m ² Arealbruk LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
	Delareal 11 m ² KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur KPHensynsonenavn H540_5

Delareal	405 m ²
KPHensynsonenavn	H320
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	8150
Navn	Øksna bruk, detaljplan
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	08.04.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1953/Vedteke%2015.12.2020%20Planbestemmelser%20%c3%98ksna%20bruk%20PlanID8150.pdf
Delarealer	Delareal 85 m ² Formål Naturformål av LNFR Feltnavn o_N-1
	Delareal 1 343 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B

Planbestemmelser for Detaljregulering for Øksna bruk, PlanID 8150

Datert 20.12.12; justert 13.10.2020
Vedtatt i hovudutval for lokal utvikling 15.12.2020, sak 91/20

Arkivsak: 20/07414

§ 1.0 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for industri og vern av kulturminner. Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd)

- Bolig
- Industri
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Vann- og avløpsanlegg

SAMFERDSELSANLEGG

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Kollektivholdeplass
- Leskur/plattformtak

GRØNNSTRUKTUR

- Turveg

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 12-5, 5. ledd)

- Naturformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl. § 12-5, 6. ledd)

- Naturområde i sjø og vassdrag

HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

- Frisikt
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg
- Infrastruktursoner – krav vedrørende infrastruktur
- Sone med angitte særlige hensyn

§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Generelt

- 2.1.1 Prosjektering av VVA og annen infrastruktur og kabler skal samordnes og dokumenteres avklart før igangsetting av tiltak innenfor området.

§ 2.2 Formingsveileder

- 2.2.1 Ved byggesøknad skal det vedlegges formingsveileder som skal godkjennes av kommunen. Formingsveilederen skal være retningsgivende for byggesøknad, tekniske planer og utomhusplaner.

Formingsveilederen skal vise fargesetting av bygninger og tette gjerder med fokus på å dempe/underordne bygningsmasse til vassdragsnaturen.

§ 2.3 Byggesøknad

- 2.3.1 Ved byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan som viser avkjørsel, parkering, terrengbehandling, støyskjerming som voll eller tett gjerde, gjerder over 1,5 meter, beplantning, plassering av søppeloppbevaring og innretninger som er søknadspliktige etter plan- og bygningslovens forskrifter. Det skal også vises plan for den ubebygde del av feltet.
- 2.3.2 Ved byggesøknad skal det vises fjernvirkning av bebyggelse ved oppriss, perspektiv, fotomontasje eller lignende dokumentasjon. Anlegg og bygninger skal gis en estetisk tiltalende utforming og være godt tilpasset landskapet. Fasade mot veier og friområder skal gis spesiell oppmerksomhet. Takoppbygg for tekniske installasjoner skal være en integrert del av byggets fasader.
- 2.3.3 Ved byggesøknad skal det vedlegges planteplan for o_N-1, o_N-2, o_N-3 og regulert turveg.
- 2.3.4 Ved byggesøknad skal det vedlegges godkjent formingsveileder for området.
- 2.3.5 Ved byggesøknad skal det vedlegges renovasjonstekniskplan.
- 2.3.6 Ved byggesøknad skal det vurderes om det er nødvendig med tiltak for å hindre fall i dammer.
- 2.3.7 Ved søknad om bygninger og anlegg hvor det kan forekomme bruk av miljøfarlige væsker og oljeholdige produkter skal det i søknad om byggetillatelse dokumenteres system for oppsamling på egen tomt ved uhell og brekkasje. Vaskeplass må kobles til spillvannsnett.
- 2.3.8 Ved byggesøknad skal det vedlegges støyvurdering som viser at § 2.4 er oppfylt.
- 2.3.9 Ved byggesøknad skal det vedlegges plan for drift og tømning av rensedam a_VA-1.

§ 2.4 Parkering

- 2.4.1 Parkeringsnorm for industri: Det tillates 1,0 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Det skal etableres sykkelparkering sentralt i forhold til innganger. Antall sykkelparkering kan vurderes for hvert tiltak. Minst 5 prosent av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger.

2.4.2 Parkeringsnorm for boliger: Minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

§ 2.5 Universell utforming

2.5.1 Alle bygninger og uteområder skal i så stor grad som mulig tilfredsstille krav til universell utforming. Forholdene skal sikres ivaretatt og dokumentert gjennom søknad om byggetillatelse.

§ 2.6 Støy

2.6.1 Total støyutbredelse fra planområdet må tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller det til enhver tid gjeldende regelverk for de ulike bedriftene.

2.6.2 Støyskjerm vist på plankart skal være minst 2,5 m høy.

2.6.3 Ved fasaden og på uteoppholdsplassen for boliger og annen støyømfintlig bebyggelse i og rundt planområdet skal samlet støybidrag ikke overskride følgende grenseverdiene:

Dagtid kl 07.00-21.00	55 dB(A)
Søn- og helligdager kl 0700-21.00	drift ikke tillatt
Natt kl 21.00-07.00	drift ikke tillatt

2.6.4 Ved byggesøknad skal det redegjøres for støyutbredelse fra den aktuelle bedriften. Støy skal dokumenteres for hver enkelt virksomhet og for samlet effekt av virksomhetene. Støybidrag fra vegtrafikk skal inngå i beregningene. Ved byggesøknad skal det redegjøres for utforming av støyskjermingstiltak, m.a. høyden av støyskjermer/støyvoll. Skjerming av industristøy skal skje gjennom tiltak i industri- eller boligområde. Fasadetiltak kan brukes for å dempe vegtrafikkstøy for å tilfredsstille støyforskriftenes krav eller for å skjerme for industristøy utover forskriftskrav.

2.6.5 For å begrense samlet total støy fra området vil den enkelte virksomhet få en skjørpelse på 5 dB. Eventuelt kan kravet for enkeltbedrifter reduseres i hvert enkelt tilfelle og når samlet virksomhet blir kjent. Dersom støyen omfatter tydelige enkelttoner og /eller impulslyd skal høyeste lydnivå skal ikke overskride grenseverdien for ekvivalentnivået med mer enn 10 dB.

§ 2.6 Overvann

2.6.1 Overvann som ledes til elva må ha tilfredsstillende kvalitet, også når det gjelder sediment, slik at elvemuslingsbestanden i verna vassdrag ikke blir nedslammet. Overvannet må ledes via rensepark med sedimenteringsbasseng. Det må lages tekniske planer for anlegget som skal godkjennes av Klepp kommune.

§ 3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd)

§ 3.1 Bolig

3.1.1 Innenfor areal regulert til bolig er det etablert to eneboliger.

3.1.2 Boligene kan etableres med to etasjer over terreng.

§ 3.2 Industri

- 3.2.1 Feltet reguleres til industri. Det tillates også etablert lager og lagerbedrifter innenfor området. Industri og/eller lager skal være den primære næringen innenfor området, men det tillates etablering av en mindre andel kontor i tilknytting til hvert enkelt godkjent byggetiltak (med mindre andel menes mindre enn tilhørende industrivirksomhet).
- 3.2.2 På plankartet er det fastsatt tomtehighder på delfeltene. Det tillates mindre justeringer av tomtehighdene dersom det kan dokumenteres at området blir ivaretatt i forhold til flom. For delfelt a_I-1 gjelder tomtehighden for ny bebyggelse.
- 3.2.3 Innenfor felt a_I-1 tillates byggehighde med størst mønehighde/topp tak over gjennomsnittlig ferdig planert terreng på 11 meter. Det tillates BRA på 5.000 m².
- 3.2.4 Innenfor felt a_I-2 tillattes det en tomteutnyttelse er maksimum 100 prosent BRA. Det tillates byggehighde med størst mønehighde/topp tak over gjennomsnittlig ferdig planert terreng på 11 meter.
- 3.2.5 Felt a_I-2 kan deles opp i mindre tomter etter behov. Før fradeling og/eller utbygging på de enkelte tomtene, skal det fremlegges en plan som viser planlagt tomtedeling av hele delfeltet. Grensene skal godkjennes ved byggesøknad. Utendørs produksjon kan tillates dersom det ikke urimelig belaster omgivelsene med støy, forurensing eller fysisk utforming (estetisk).
- 3.2.6 Lagring skal skjermes med tett innhegning eller foregå innendørs. Skjemmende tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler eller innhegning som harmonerer med bygningen ellers.

§ 3.3 Andre typer bebyggelse og anlegg

- 3.3.1 Innenfor området regulert til andre typer bebyggelse og anlegg er det etablert en trafo.

§ 3.4 Vann- og avløpsanlegg

- 3.4.1 Områder som er regulert til vann- og avløpsanlegg er eksisterende dammer som skal være åpne og sikre gjennomstrømming gjennom området.
- 3.4.2 a_VA-1 skal opparbeides som en rensepark i forbindelse med utbygging av området regulert til industri. Tekniske planer for renseparken skal godkjennes av Klepp kommune.

§ 4.0 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, ledd. 2)

- 4.1.1 O_KV-1 og gang- og sykkelveier er regulert til offentlige og skal dimensjoneres og etableres iht. kommunalteknisk norm og iht. tekniske planer godkjent av relevante fagmyndighet.
- 4.1.2 F_KV-2 er regulert til felles vei.
- 4.1.3 Det skal utarbeides tekniske planer for kanalisert kryss på fv.44 som skal godkjennes av vegvesenet. Krysset skal etableres med oppmerket kanalisering.

§ 5.0 Grønnstruktur (pbl. § 12-5, ledd 3)

§ 5.1 Turvei

5.1.1 Regulert turvei skal etableres som grusvei i 2,5 meter bredde.

§ 6.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 12-5, ledd 5)

§ 6.1 Naturformål

- 6.1.1 Det stilles krav om planteplan, for området regulert til naturformål, som skal vedlegges byggesøknad.
- 6.1.2 Innenfor området regulert til naturformål skal det bygges videre på eksisterende vassdragsnatur. Det skal bruks treslag som hører hjemme i vassdragsnaturen langs Figgjo. Bruk av or, hassel, bjørk er tillatt selv om disse treslag er kjent for å kunne utløse allergi.
- 6.1.2 Det tillates ikke inngrep innenfor felt o_N-2 og o_N-3 (kantsonen langs Figgjoelven) utover vanlig vedlikehold av beplantningen.
- 6.1.3 Innenfor felt o_N-1 kan det etableres voll 1 meter fra regulert turveg (for å hindre innsyn til næringsområdet). Vollen skal være mellom 2 og 3 meter over ferdig planert terreng. Øst for 50 kV kraftlinje skal vollen være 3 m. Vollens skråningen skal være stabil med helning på 1: 1,5 eller slakere. Skråningen skal sikres med vegetasjon mot erosjon ved flom.
- 6.1.4 Dammer som ikke er regulert til naturområde i sjø og vassdrag kan fylles igjen og bearbeides for å skape en naturlig overgang mellom området regulert til naturformål og industriområdet.

§ 7.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl. § 12-5, 6. ledd)

§ 7.1 Naturområde i sjø og vassdrag

7.1.1 Dammene a_NS-3, a_NS-4 og a_NS-5 skal sikres for å unngå fall i dammene.

§ 8.0 HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

§ 8.1 Frisikt

8.1.1 I områder regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei-ers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer.

§ 8.2 Flomfare – (H320_3)

- 8.2.1 Innenfor felt a_I-1 skal nye bygninger etableres på minimum kote 10,5.
- 8.2.2 Innenfor felt a_I-2 skal nye bygninger etableres på minimum kote 11,0 i den vestre delen av feltet, gradvis økende til kote 12,5 i den østre delen av feltet.

§ 8.3 Faresone - Høyspenningsanlegg

- 8.3.1 Det tillates ingen faste byggverk eller installasjoner i området som er regulert som fareområde.
- 8.3.2 Det tillates etablert bygg innenfor felt H370_1 dersom høyspentlinjen omlegges. En evt. omlegging av høyspentlinjen må gjøres i samråd med kommunen og eier av høyspentlinjen.

§ 8.4 Infrastruktursoner – krav vedrørende infrastruktur

- 8.4.1 Innenfor felt H410_1 tillates det etablert turveg. Det stilles krav om teknisk plan for turvegen som skal godkjennes av kommunen. Teknisk plan for turvegen skal ses i sammenheng med planteplan for o_N-4.

§ 8.5 Sone med angitte særlige hensyn

- 8.5.1 Innenfor område regulert til sone med angitte særlige hensyn tillates ingen inngrep uten søknad til og tillatelse fra relevante myndigheter.
- 8.5.2 Det gamle spinneriet kan benyttes til kontor. Bygningen skal bevare tilnærmet samme eksteriør, form, detaljering, material- og fargebruk som dagens med nødvendige endringer for å oppnå et funksjonelt bygg. Heving og senking av takflate, kan tillates når det er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.
- 8.5.3 Gamle Skjæveland bro skal bevares.

§ 9.0 REKKEFØLGETILTAK

§ 9.1 Rekkefølgebestemmelser

- 9.1.1 Det skal opparbeides flomvei fra a_VA-2 til Figgjoelven før brukstillatelse kan gis innenfor planområdet.
- 9.1.2 Regulert turveg mellom gamle Skjæveland bro og a_NS-1 skal være opparbeidet før igangsettelsestillatelse kan gis innenfor a_I-1 og a_I-2. iht. rekkefølgebestemmelsene for anleggsprosessen for turvegen § 9.3.
- 9.1.3 Dammene a_NS-3, a_NS-4 og a_NS-5 skal sikres for å unngå fall i dammene før brukstillatelse kan gis innenfor planområdet.

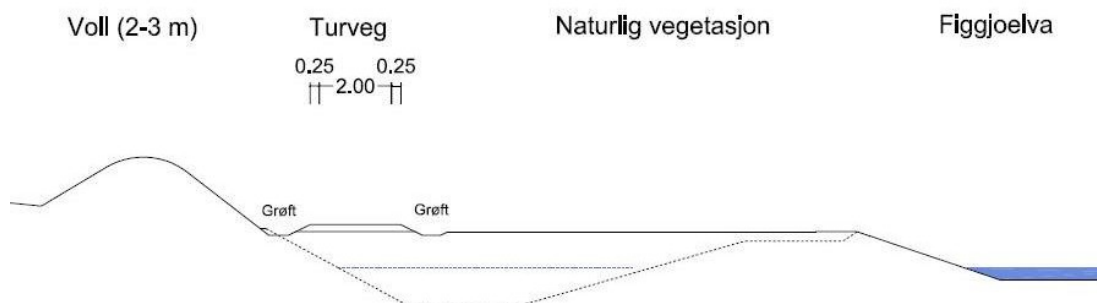
§ 9.2 Rekkefølgebestemmelser for felt a_I-2

- 9.2.1 Det skal opparbeides sedimenteringsbasseng før utbygging av a_I-2 og før dammer i området kan fylles opp.
- 9.2.2 Støyskjerm og voll vist på plankart skal være etablert før brukstillatelse kan gis innenfor felt a_I-2.
- 9.2.3 o_VEI-1 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis innenfor felt a_I-2.
- 9.2.4 Regulert g/s-vei skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis innenfor felt a_I-2.
- 9.2.5 Bygninger som er regulert forutsatt revet må være fjernet før brukstillatelse kan gis innenfor felt a_I-2.
- 9.2.6 Rensepark innenfor felt a_VA-1 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis innenfor felt a_I-2.
- 9.2.7 Det skal opparbeides kanalisert kryss på fv.44 iht. reguleringsplanen før brukstillatelse kan gis innenfor felt a_I-2.

§ 9.3 Rekkefølgebestemmelser for anleggsprosessen for regulert turveg

9.3.1 Det skal utarbeides planer for anleggsprosessen for næringstomt og området regulert til naturformål med turveg, som skal godkjennes av kommunen. Planene skal ta utgangspunkt i følgende:

- Det er elvemusling i elva ved anleggsområdet, den er fredet.
- Det må ikke komme utslipp av forurenset stoff til elva, heller ikke sedimenter. Overvannet føres via sedimenteringsbasseng for anleggsperioden.
- Det må gjøres minst mulig inngrep i vassdragsbelte langs elven. Eksisterende vegetasjon og større trær må i størst mulig utstrekning beholdes.
- Riggområder og midlertidige trafikkområder må plasseres i god avstand fra elven, med oppsamlingsmulighet for forurensede stoffer.



Prinsippskisse for oppbygging av turveg langs elven.

- 9.3.2 Oppfylling av tidligere oppdrettsdammer for å kunne etablere skjermvoll og turveg. Dammene må dreneres via sedimenteringsbasseng a_VA-1. Dammene fylles opp med egnet masse.
- 9.3.3 Før det kan etableres skjerm/voll og tomten kan opparbeides skal turvegen bygges slik at det er etablert en grøft for sedimentering for eventuell avrenning mot elven fra næringstomt og voll i både anleggs- og driftsfasen.
- 9.3.4 Opparbeidelse av turvegen og etablering av filterdam, slik at overvannet fra den avskjærende grøften går gjennom filter for rensing av sediment før den når vassdraget.
- 9.3.5 Planering av skjerm/voll mellom den avskjærende grøfta langs turvegen og næringsarealet. Påføring av matjord i vegetasjonsperioden, tilplanting med stedegen og vassdragstypisk vegetasjon. Tiltak mot avrenning i etableringsfasen.
- 9.3.6 Godkjenning av tiltakene gjennom befarig med kommunen og fylkesmannen, evt. retting av mangler.



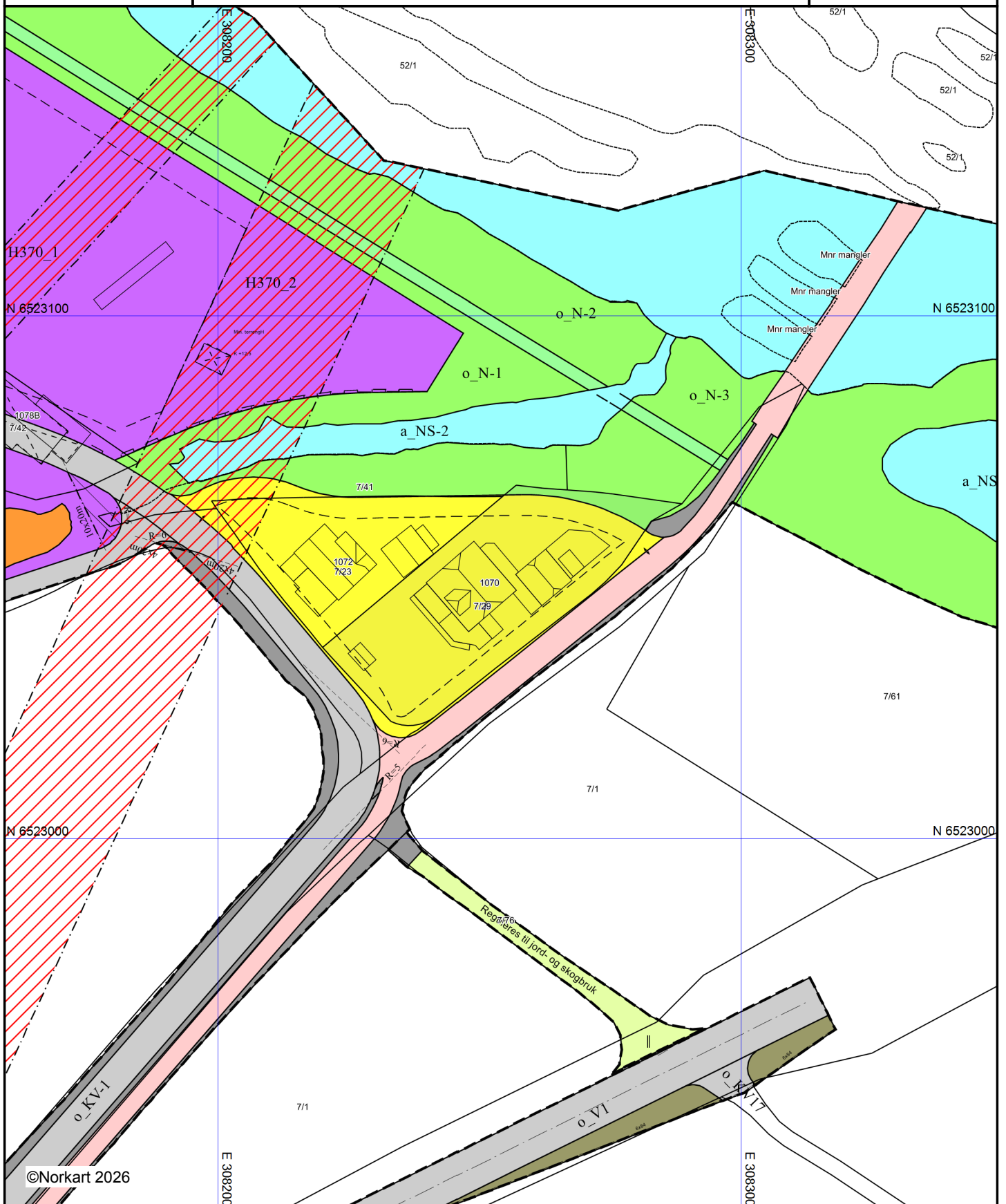
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 7/29
Adresse: Jærvegen 1070
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.

Kjøreveg

Annan veggrunn

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

Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.

Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5

Bustader

Industri

Vass- og avløpsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

Veg

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Annan veggrunn - tekniske anlegg

Annan veggrunn - grøntareal

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

Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsfomål

Naturformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (

Naturområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskabler)

Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

Sikringssonengrense

Regulerthøgde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planens si avgrensing

Faresonegrense

Formålsgrænse

Byggjegrænse

Bygningar som skal fjernast

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert støyskjerm

Bru

Målelinje/avstandslinje

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



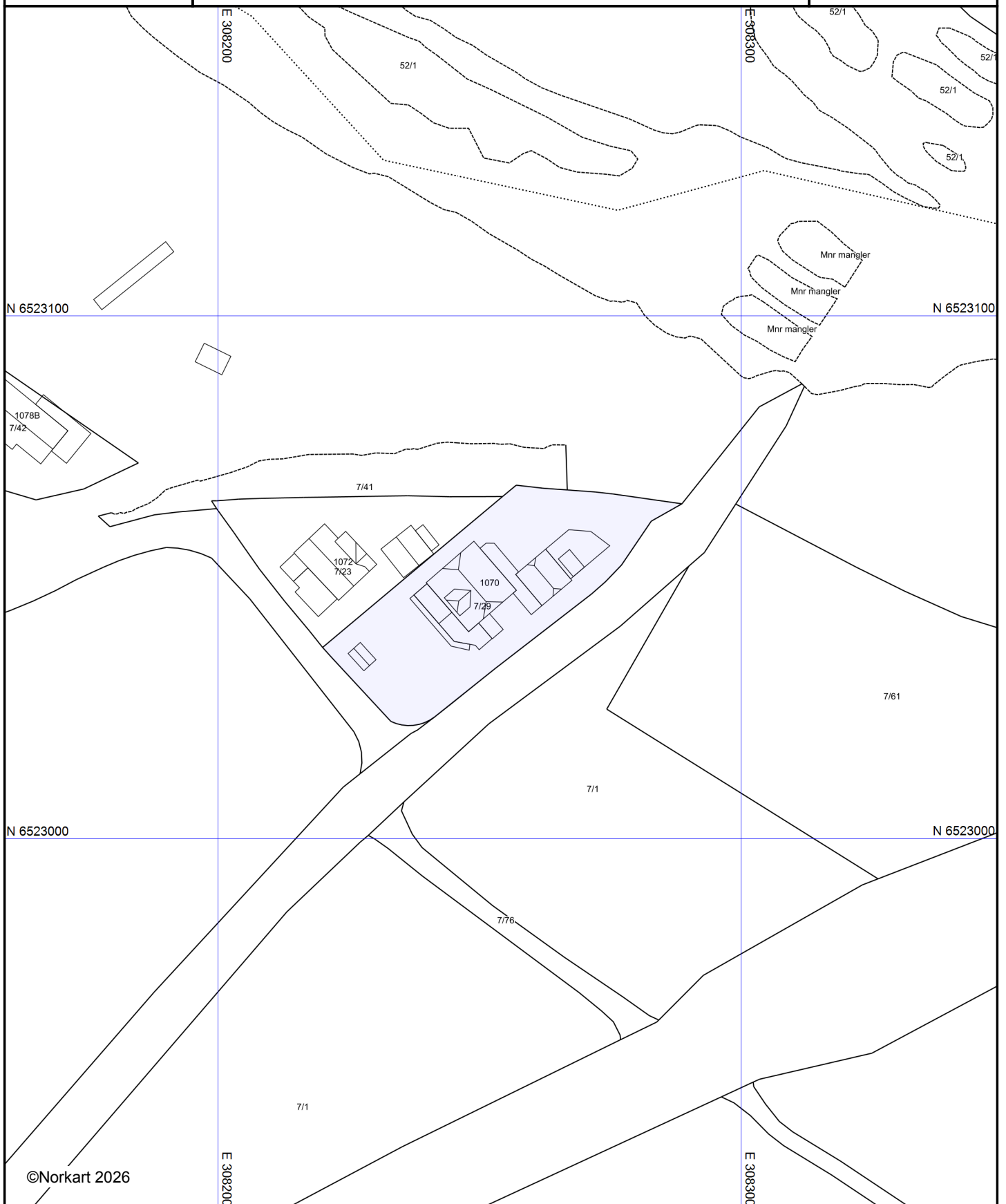
Klepp kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 7/29
Adresse: Jærvegen 1070
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

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 friluftslivliv	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 m² grunnflate. Dei skal byggast inntil eller saman med bustaden, som angitt på planen.

§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen

§ 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad

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

§ 2.2 Krav om regulering

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

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

På Orstad skal desse områda planleggjast samla:

- Bustadområde KB2, næringsområde KN7 og tilhøyrande grøntområde.

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

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

§ 2.3 Fritidsbustader og campingplassar

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

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

Terrassar/plattingar kan ha bebygd areal opp til 50 m² og skal tilpassast til eksisterande terreng. Terrassar/plattingar som stikk meir enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå, skal medrekast 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 prinsippøysingar for vatn, avlaup og flaumvegar i området, samt samanheng med eksisterande system.

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

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

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

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

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

§ 2.8 Kulturminne

Automatisk freda kulturminne

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

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

Nyare tids kulturminne

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

§ 2.9 Infrastruktur

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

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

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge

Bustadbygginga kan tidlegast starte opp slik:

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

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

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

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

Når delfelt skal realiserast i ulike tidsperiodar, skal det leggjast 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

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

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

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

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

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

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

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

Parkering for sykkel

Det skal vere minimum 3 sykkelparkeringsplassar pr. bueining.

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

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

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

Mobilitetsplan

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

Takoppbygg for tekniske rom

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

Utandørs møtestader

Utforming av utandørs møtestader skal ta utgangspunkt i følgande:

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

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

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

§ 3.3 Område for bustader

Private uteopphaldsareal

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

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

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

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

Felles uteopphaldsareal

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

Felles uteopphaldsareal skal opparbeidast med høg kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løysingar for naturbasert overvasshandtering. Uteopphaldsareal bør vere mest mogleg samanhengande, med god kopling mot tilgrensande grønstruktur. Felles uteopphaldsareal skal lokalisrast 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 trafiksikker tilkomst frå bustadane og vere skjerma for trafikk, forureining og støy. Minimum 50 % av uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenterast med soldigram.

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

§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse

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

§ 3.5 Område med sentrumsformål

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

Det skal vere aktive fasadar i 1. etasje ut mot gate, dvs. at 70 % av fasaden skal vere 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 verksemdar med særleg behov for takhøgde eller eit stort behov for utandørs drift/lagring. Det må søkast arealeffektive løysingar innanfor rammene av verksemda sin karakter.

§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing

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

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

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

§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum

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

§ 3.9 Fortetting

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

Det skal leggjast særleg vekt på vurdering av plassering av tiltaket på tomta, topografi, tilkomstforhold, parkering, eigna privat uteareal, innsyn, sol-skuggeforhold, tilkomst til uteoppfallsareal, 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 leggjast inn rekkefølgebestemmelsar om at grønstruktur/turdrag i tettbygde område skal opparbeidast. Desse skal tydeleg framstå som offentleg tilgjengelege område.

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

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

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv

§ 5.1 Byggetiltak

Spreidd utbygging utanfor tettstadane er ikkje tillate.

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

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

Omsynet til biologisk mangfald skal vektleggast.

§ 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område

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

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

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

§ 5.3 Matjord

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

§ 5.4 Massefylling

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

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

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

§ 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne

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

Bebyggelse som er planlagt oppført mellom 50 og 100 meter frå automatisk freda kulturminne, skal sendes på høyring til 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 leggst til rette for universell tilgjenge. I alle reguleringsplanar, og ved utbygging som omfattar meir enn tre bueiningar, skal minst 40 % av nye småhus, som einebustader, to- til firemannsbustader, rekkehus og kjedehus, ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og dermed verta tilgjengelege bueiningar i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Med hovudfunksjonar meinast stove, kjøkken, bad og toalett og mogelegheit for eit soverom. Reguleringsplanforslag skal visa kva bustader som tilfredsstiller krava til tilgjengeleg bueining og tilgjengeleg parkeringsplass.

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

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

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

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

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

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

Det skal sikrast trygge 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 frådelling 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 leggst til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet.

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

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

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

§ 9 Omsynssoner

Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)

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

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

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

Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190_2 dvs. område med byggestriksjonar 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 byggestriksjonen 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 leggst til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet, jf. retningslinjer.

Område for bevaring av Kleppelunden (H540_6)

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

Bandlegging etter lov om kulturminne (H730_7)

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

Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane

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

RETNINGSLINJER

Fortetting

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

Grønstruktur

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

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

Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF)

Gardshus til drift av landbrukseigedom

På bruk med avgrensa ressursar og/eller ikkje sjølvstendig drift, bør det ikkje tillatast meir enn ei 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 m² bygd areal (BYA) der dette kjem som erstatning før ein eller fleire eldre driftsbygningar.

Tilleggsnæringar i landbruket

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

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom

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

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelt 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 leggst til stadar i terrenget der deponiet er underordna det eksisterande landskapsbiletet i området, og der det vert tilpassa eller aukar kvaliteten for omkringliggende areal på ein tilfredsstillande måte.

Fritidseigedomar

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

Omsynssoner

Trasé for turveg (H540-5)

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

Karbonrike areal (H560-1)

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

Område langs vassdrag (H560-2)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bandlegging etter lov om naturvern (H720_8)

Eigne vernebestemmelsar gjeld.

Bevaring kulturmiljø (H570_1)

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

KULA-område (H-570_2)

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

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

Inndeling i vassdragsklassar er vist i illustrasjonslag til arealdelen.

Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum

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

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

Moment som må løysast i reguleringsplan:

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

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

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

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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

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

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

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Køyretilkomst til området.
- Grønstruktur langs/gjennom området som bind saman bustadområdet sør for Stasjonsvegen (område 4) med sentrum/rådhuset/Jærhagen.
- Området bør binde ulike delar av sentrum og Klepp stadion saman med gode gangforbindelsar.
- 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:

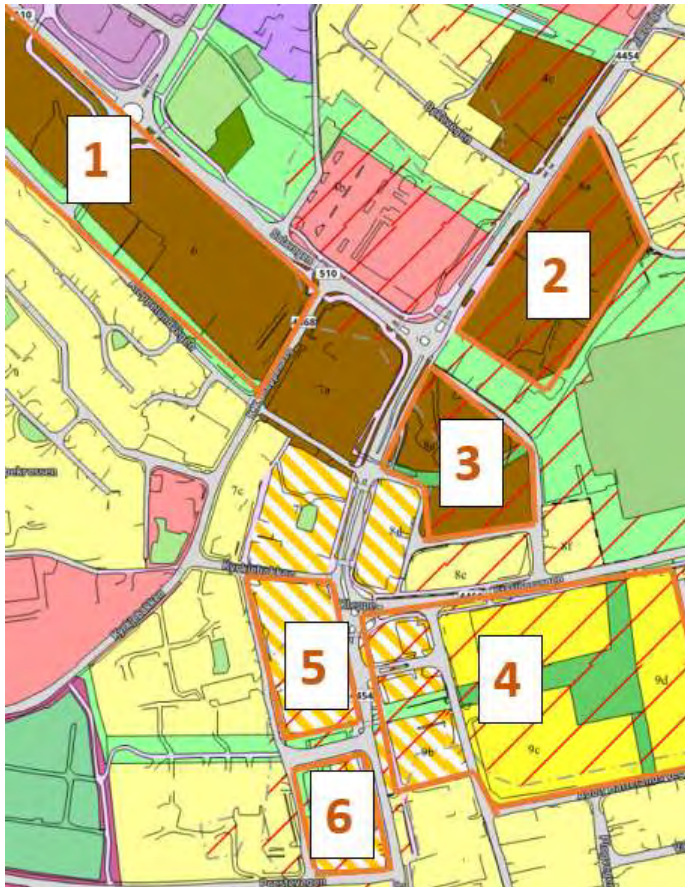
- Uteoppfallsareal må sikrast for etablerte bustader ved ny regulering.
- Parkering for tilsette og kundar både for ny og etablert næring.
- Møteplass i viste grønstruktur, skjerma for støy frå Jærvegen.
- Køyretilkomst til området.
- Sikre ei god kryssing av Jærvegen for gangtraséen frå kyrkja mot område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

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

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

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

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



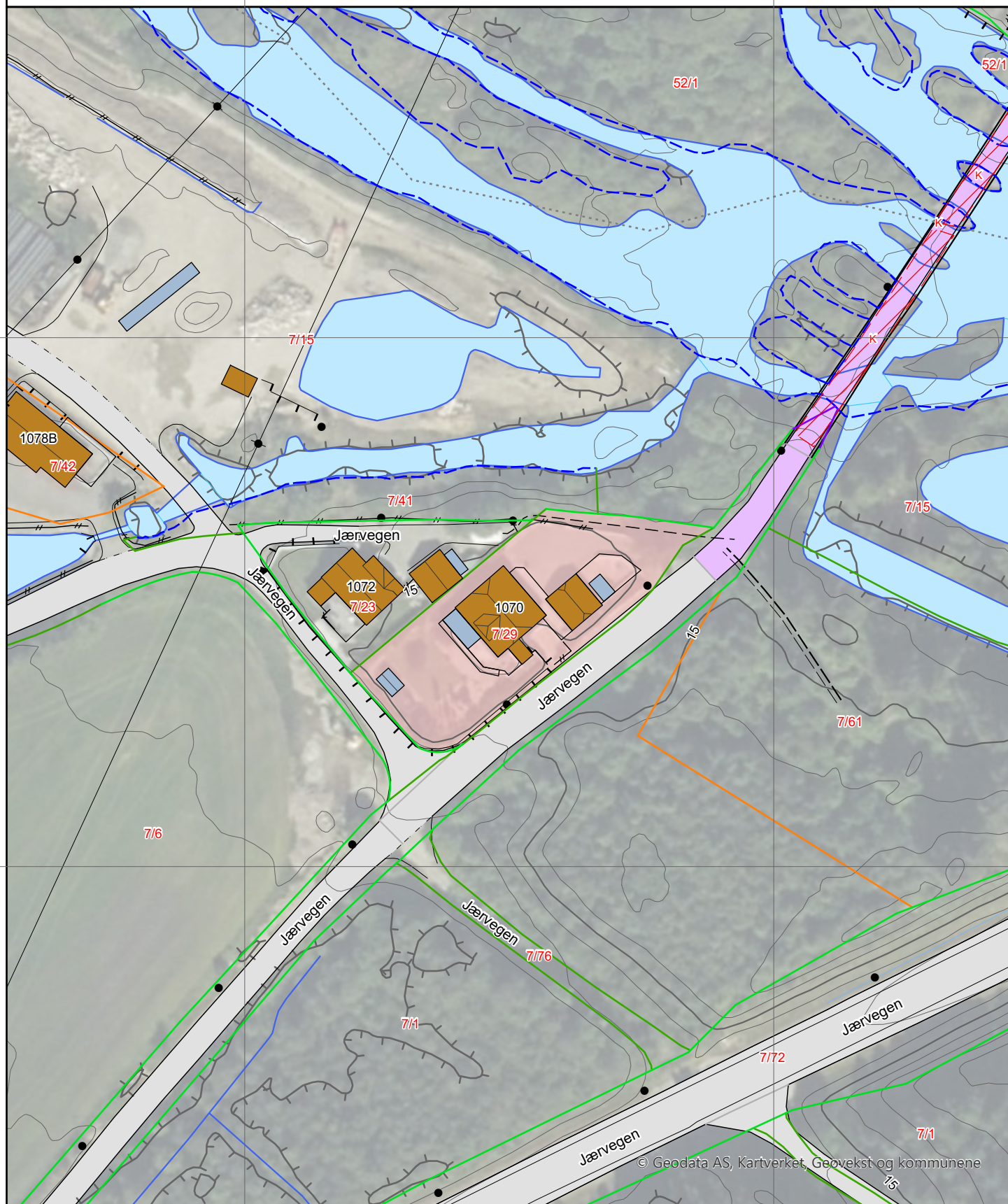
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/7/29/0/0

Eiendomsgrenser

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



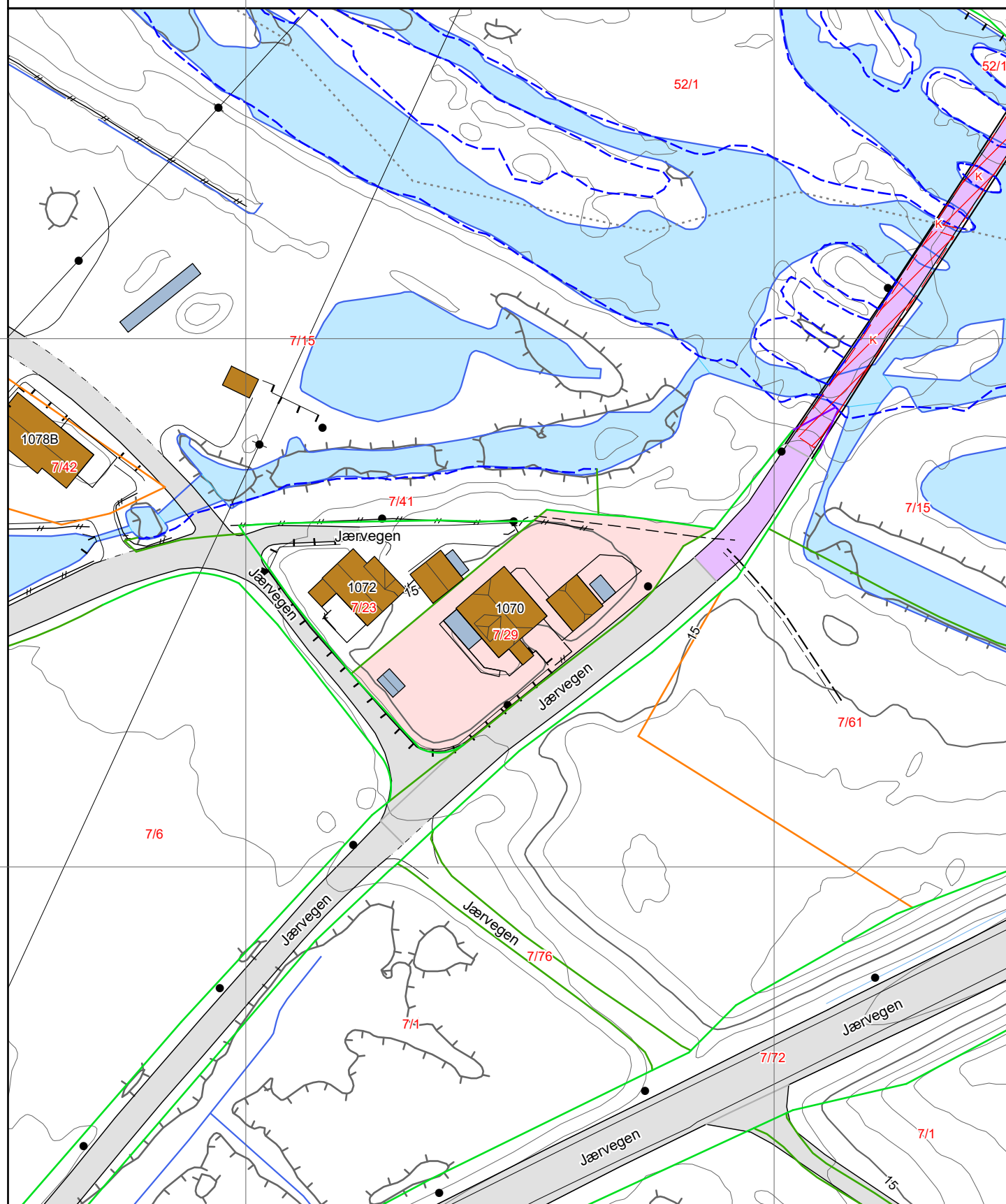
Målestokk 1:1000
Dato: 19.8.2026



0 25 50 m

Eiendomsgrenser

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



0 25 50 m

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Gardsnr:	7	Bruksnr:	29	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Jærvegen 1070			Seljar:	Julian Jy Nguyen og Elisabeth Nygård Heggen		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☒

Privat vatn og avløp

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

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 16 971,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 8 082,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 8 889,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: **1101**

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. **1403731**

Produisert

Fakturadato **18.03.2025**

Forfallsdato **15.04.2025**

Opprinnelig fakt.nr. **0**

Status omfakturerings

Sist purret

Purrekode

☒ Sendt Visma Fakturadistribusjon

Reskontrnr. **65138**

Distribusjonskanal **eFaktura - privat**

Kunde **NGUYEN JULIAN JY**

Status distribusjon **Distribuert**

Adresse benyttet **JÆRVEGEN 1070, 4351 KLEPPE**

Distribusjonsdato **20.03.2025**

Distribuert av **Iselin Gilje Sikveland**

Fakturatype **Kommunale gebyr**

Totalbeløp **8.082,00**

År/termin **2025 1**

Kjørenr. **12089**

Fakturagebyr **0,00**

Gårds- og bruksnr. **7 29 0 0 1**

Restbeløp **0,00**

Byggningsnr. GAB **1**

Jærvegen 1070

Faktura Økonomi

Pgsteking

Kreditering

Vedlegg (2)

Distribuer

Kopier grunnlag

Kommunale gebyr

Notater resk. (0)

Tilgjengende kjøring

Fakturalinjer

Tilleggsinformasjon

Distribusjon

☐ Merk alle

Merk	Varenr.	Varenavn	Terminbeløp	Mva. beløp	Bruttobeløp	Fritak/tillegg	Fra dato	Til dato	Opprinnelig byggningsnr	System	System
	120	GRUNINGEBYR RENOVASJON	380,00	95,00	475,00				1	KT	2
	140	MATAVFALL 140 L	480,00	120,00	600,00				1	KT	2
	142	GLASS OG METALL 140 L	60,00	15,00	75,00				1	KT	2
	240	PAPIRDUNK 240 L	184,00	46,00	230,00				1	KT	2
	621	ABONNEMENT VANN	876,00	219,00	1.095,00				1	KT	2
	623	FAKTIISK VANNFORBRUK I FJØR	1.751,95	437,99	2.189,94				1	KT	2
	632	ABONNEMENT AVLØP	891,20	222,80	1.114,00				1	KT	2
	633	FAKTIISK AVLØP I FJØR	3.455,80	863,95	4.319,75				1	KT	2
	648	RESTAVFALL 240 L	1.640,00	410,00	2.050,00				1	KT	2
	681	BEREKNA VANNFORBRUK I ÅR	1.007,00	251,75	1.258,75				1	KT	2
	682	BEREKNA AVLØP I ÅR	1.746,58	436,65	2.183,23				1	KT	2
	691	BETALT VANNFORBRUK I FJØR	-2.092,88	-523,22	-2.616,10				1	KT	2
	692	BETALT AVLØP I FJØR	-4.128,28	-1.032,07	-5.160,35				1	KT	2
	701	LEIE VANNMÅLER	78,40	19,60	98,00				1	KT	2
	800	FEIE- OG TILSYNSGEBYR	170,00	0,00	170,00				1	KT	2
			6.499,77	1.582,45	8.082,22						

Detaljert fakturainformasjon

Fakturanr. **1411765**

Produisert

Fakturadato **15.09.2025**

Forfallsdato **15.10.2025**

Opprinnelig fakt.nr. **0**

Status omfakturerings

Sist purret

Purrekode

☒ Sendt Visma Fakturadistribusjon

Reskontrnr. **65138**

Distribusjonskanal **eFaktura - privat**

Kunde **NGUYEN JULIAN JY**

Status distribusjon **Distribuert**

Adresse benyttet **JÆRVEGEN 1070, 4351 KLEPPE**

Distribusjonsdato **15.09.2025**

Distribuert av **Iselin Gilje Sikveland**

Fakturatype **Kommunale gebyr**

Totalbeløp **8.889,00**

År/termin **2025 2**

Kjørenr. **12778**

Fakturagebyr **0,00**

Gårds- og bruksnr. **7 29 0 0 1**

Restbeløp **0,00**

Byggningsnr. GAB **1**

Jærvegen 1070

Faktura Økonomi

Pgsteking

Kreditering

Vedlegg (2)

Distribuer

Kopier grunnlag

Kommunale gebyr

Notater resk. (0)

Tilgjengende kjøring

Fakturalinjer

Tilleggsinformasjon

Distribusjon

☐ Merk alle

Merk	Varenr.	Varenavn	Terminbeløp	Mva. beløp	Bruttobeløp	Fritak/tillegg	Fra dato	Til dato	Opprinnelig byggningsnr	System	System
	120	GRUNINGEBYR RENOVASJON	380,00	95,00	475,00				1	KT	2
	140	MATAVFALL 140 L	480,00	120,00	600,00				1	KT	2
	142	GLASS OG METALL 140 L	60,00	15,00	75,00				1	KT	2
	240	PAPIRDUNK 240 L	184,00	46,00	230,00				1	KT	2
	401	LEIE VANNMÅLER 15% MVA	78,40	11,76	90,16				1	KT	2
	421	ABONNEMENT VANN 15% MVA	876,00	131,40	1.007,40				1	KT	2
	429	BEREGNET VANNFORBRUK I ÅR 15% MVA	1.007,00	151,05	1.158,05				1	KT	2
	532	ABONNEMENT AVLØP 15% MVA	891,20	133,68	1.024,88				1	KT	2
	582	BEREGNET AVLØP I ÅR 15% MVA	1.746,58	261,99	2.008,57				1	KT	2
	648	RESTAVFALL 240 L	1.640,00	410,00	2.050,00				1	KT	2
	800	FEIE- OG TILSYNSGEBYR	170,00	0,00	170,00				1	KT	2
			7.513,18	1.375,88	8.889,06						

Detaljert fakturainformasjon

Fakturanr. **1421099** Produsert Fakturadato **02.03.2026** Forfallsdato **30.03.2026** **Faktura Økonomi**

Opprinnelig faktnr. **0** Status omfakturerings Sist purret Purrekode **Pgstering**

☒ Sendt Visma Fakturadistribusjon **Kreditering**

Reskontronsr. **65138** Distribusjonskanal **eFaktura - privat** **Vedlegg (2)**

Kunde **NGUYEN JULIAN JY** Status distribusjon **Distribuert** **Distribuer**

Adresse benyttet **JÆRVEGEN 1070, 4351 KLEPPE** Distribusjonsdato **03.03.2026** **Kopier grunnlag**

Fakturatype **Kommunale gebyr** Distribuert av **Iselin Gilje Sikveland** **Kommunale gebyr**

År/termin **2026 3** Kjorenr. **13441** **Notater resk. (0)**

Gårds- og bruksnr. **7 29 0 0 1** Totalbeløp **1.172,00** **Tilhørende kjøring**

Bygningsnr. GAB **1 Jærvegen 1070** Fakturagebyr **0,00**

Restbeløp **0,00**

Fakturalinjer Tilleggsinformasjon Distribusjon

☐ Merk alle

Merk	Varenr.	Varenavn	Terminbeløp	Mva. beløp	Bruttobeløp	Fritak/tillegg	Fra dato	Til dato	Opprinnelig bygningsnr	System	Å
☐	120	GRUNNGEBYR RENOVASJON	69,00	17,25	86,25				1	KT	2
☐	140	MATAV FALL 140 L	80,00	20,00	100,00				1	KT	2
☐	142	GLASS OG METALL 140 L	10,00	2,50	12,50				1	KT	2
☐	240	PAPIRDUNK 240 L	30,67	7,67	38,34				1	KT	2
☐	401	LEIE VANNMÅLER 15% MVA	13,33	2,00	15,33				1	KT	2
☐	421	ABONNEMENT VANN 15% MVA	150,00	22,50	172,50				1	KT	2
☐	423	FAKTISK VANNFORBRUK I FJØR 15 % MVA	752,86	112,93	865,79				1	KT	2
☐	429	BEREGNET VANNFORBRUK I ÅR 15% MVA	446,14	66,92	513,06				1	KT	2
☐	491	BETALT VANNFORBRUK I FJØR 15% MVA	-1.007,00	-151,05	-1.158,05				1	KT	2
☐	532	ABONNEMENT AVLØP 15% MVA	160,00	24,00	184,00				1	KT	2
☐	533	FAKTISK AVLØP I FJØR 15% MVA	1.485,06	222,76	1.707,82				1	KT	2
☐	582	BEREGNET AVLØP I ÅR 15% MVA	803,64	120,55	924,19				1	KT	2
☐	592	BETALT AVLØP I FJØR 15% MVA	-1.746,58	-261,99	-2.008,57				1	KT	2
☐	623	FAKTISK VANNFORBRUK I FJØR	752,86	188,22	941,08				1	KT	2
☐	633	FAKTISK AVLØP I FJØR	1.485,06	371,27	1.856,33				1	KT	2
☐	648	RETA FALL 240 L	273,33	68,33	341,66				1	KT	2
☐	691	BETALT VANNFORBRUK I FJØR	-1.007,00	-251,75	-1.258,75				1	KT	2
☐	692	BETALT AVLØP I FJØR	-1.746,58	-436,65	-2.183,23				1	KT	2
☐	800	FEIE- OG TILSYNSGEBYR	21,25	0,00	21,25				1	KT	2
			1.026,04	145,46	1.171,50						

Denne abonnenten har månedlig fakturering kommunale avgifter.

Faktura for januar var på kr 972,00

Faktura for februar var på kr 972,00

Faktura for mars var på kr 1 172,00 og her var årsoppgjøret for vatn og avløp for 2025 tatt med.

Faktura for april til og med desember 2026 vil bli på kr 1 458,00 pr måned og da bli summen kr 13 122,00.

Alle summer er med mva.

Totalt for hele 2026 vil komm.avgifter bli på ca kr 16 238,00 for denne eiendommen.

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselInr		
Øksnevad nedre		7 29		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	bolig	15.05.84	14.06.84	350/84
Byggherre		Adresse		Tlf.
Odd Aslak Egeland		Øksnevad, 4062 Klepp st.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ålgård Bygg A/S		4330 Ålgård		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Arne Skjæveland		c/o Ålgård Bygg A/S, 4330 Ålgård		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Lekkasje i møne.

Ventilasjon av kaldt loft for dårlig.

Inspeksjonsluke må isoleres og tettes.

Isolasjon må skjæres til rundt sperr.

Luker til kott må være tette.

Håndrekke loftstrapp mangler.

Feieluke eller trinn i pipe over tak dersom pipa er mer enn 1,2 m over tak.

Isolere kjelleryttervegger.

Arbeidet må være utført innen: 1. mai 1985.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Kleppe, den 29. november 1984.	<i>Erling Aniksdal</i> Erling Aniksdal avd. ing.

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesøknademyndighet	☐

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

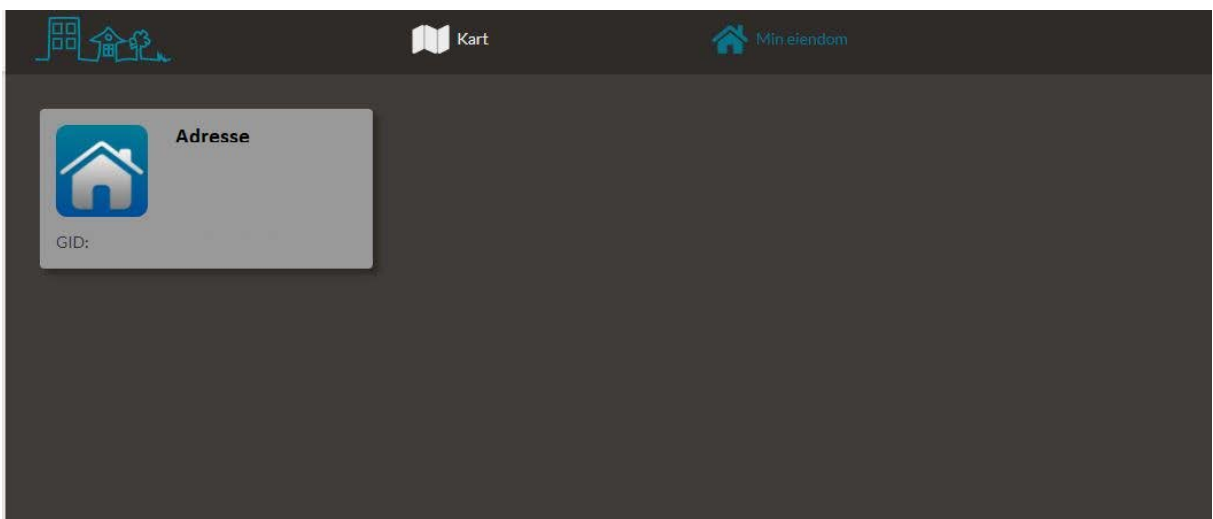
Løysinga finn du på doctorg.no

Brukarvegleiing doctorg

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



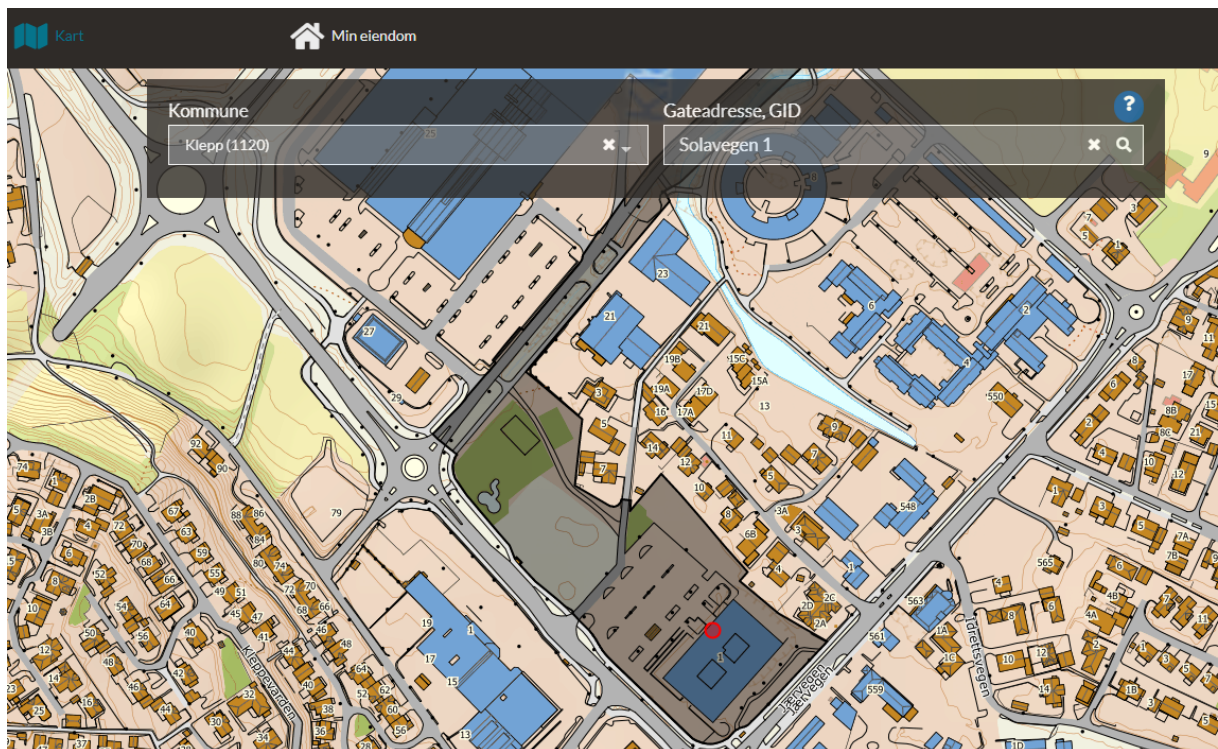
Når du har logga inn, får du opp ei oversikt over alle eigedommane du er registrert som eigar på:



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:

Solavegen 1, KLEPP (1120)
Eiend

Dokumenter

Kommunen har gjort tilgjengelig følgende dokumenter for eiendommen. Dersom du savner dokumenter bes du ta kontakt med kommunen hvor eiendommen er registrert.

Filtrer

☐	Kart Oppmåling (Oppmåling)	1965-04-22	4
☐	Tegning, foto Byggesak (Nybygg)	1971-03-01	1
☐	Vedtak Byggesak (Nybygg)	1971-03-01	20
☐	Omslag Byggesak (Nybygg)	1971-03-01	1
☐	Søknad Byggesak (Nybygg)	1971-03-01	6
☐	Ferdigattest/brukstillatelse Byggesak (Nybygg)	1971-03-01	1
☐	Ansvar og kontroll Byggesak (Nybygg)	1971-03-01	11
☐	Korrespondanse Byggesak (Nybygg)	1971-03-01	39
☐	Situasjonsplan, kart, skisse Byggesak (Nybygg)	1971-03-01	1
☐	Tegning, foto Byggesak (Nybygg)	1971-03-01	1
☐	Tegning, foto Byggesak (Nybygg)	1971-03-04	8
☐	Vedtak Byggesak (Nybygg)	1971-03-04	2

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

The screenshot shows a search interface with three main filter sections on the left:

- Intervall:** A date range selector with a teal bar. The start date is 1965 and the end date is 2009.
- Kategorier:** A grid of category buttons including: Ansvar og kontroll, Ferdigattest/brukstillatelse, Kart, Korrespondanse, Omslag, Situasjonsplan, kart, skisse, Søknad, Tegning, Tegning, foto, and Vedtak.
- Saksnummer:** A grid of case number buttons including: 1971, 1972, 1973, 1977, 1979, 1980, 1982, 1984, 1986, 1991, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1999, 2001, 2001/1341, 2005/0858, and 2009/1635.

At the bottom right, there are two buttons: "Nullstill" (Reset) and "Filtrer" (Filter).

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):

The screenshot shows a list of documents with the following header information:

- Kommunen har gjort tilgjengelig følgende dokumenter for eiendommen.
- Dersom du savner dokumenter bes du ta kontakt med eiendommen er registrert.
- Buttons: Send, Filtrer (2 valgt), Last ned.

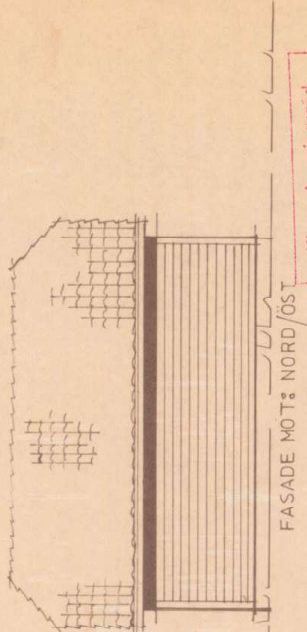
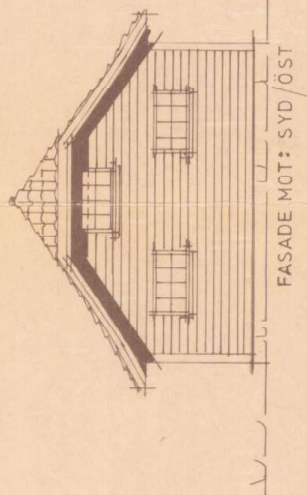
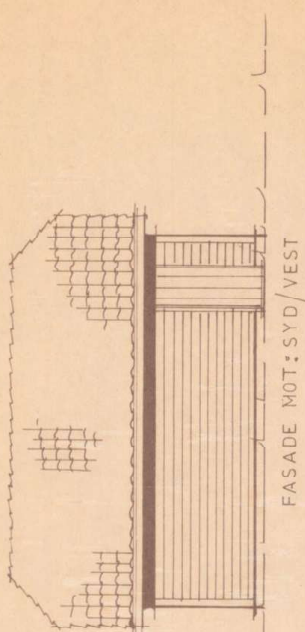
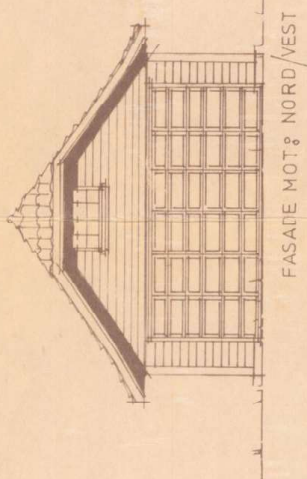
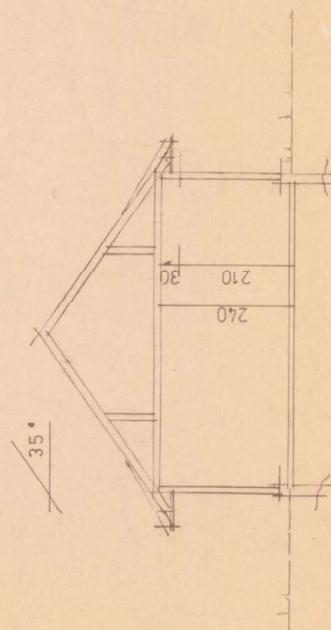
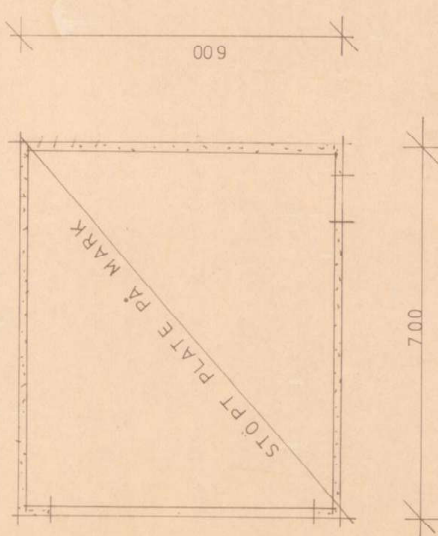
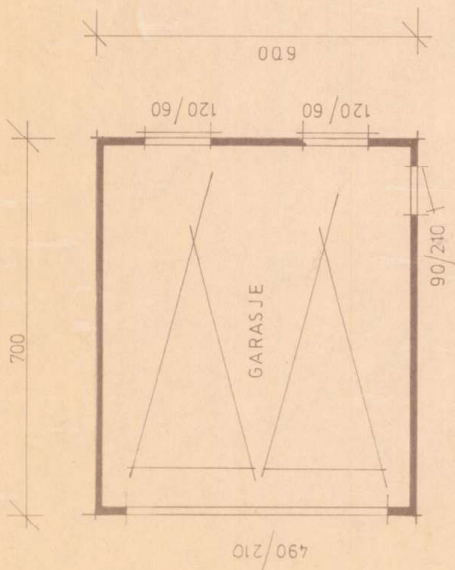
Document Type	Date	Count
☒ Kart Oppmåling (Oppmåling)	1965-04-22	4
☒ Tegning, foto Byggesak (Nybygg)	1971-03-01 1971	1
☐ Vedtak Byggesak (Nybygg)	1971-03-01 1971	20

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

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

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

Produktet ble levert uten dokumenter.



Klipp bygningsskild
Godkjent
19. 06. 84
ARKIV:

22. 05. 84
7/29

BYGGH: ODD AS LAKEGELAND
ÖKSNEVAD
KLEPP

ALGÅRD BYGG AS

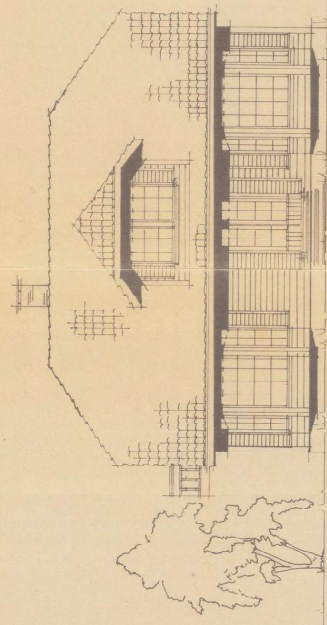
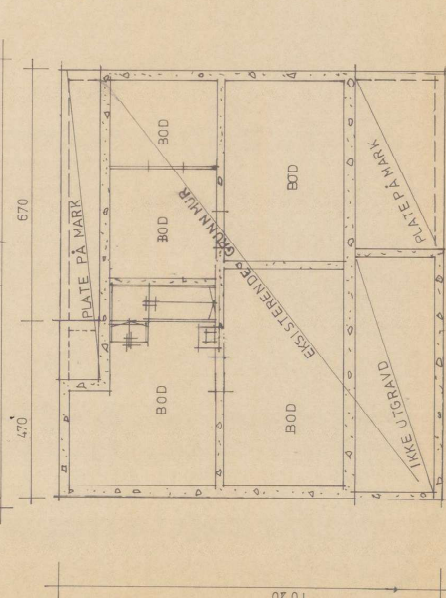
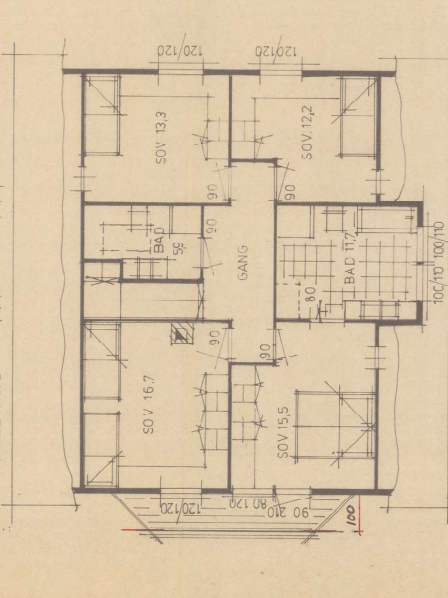
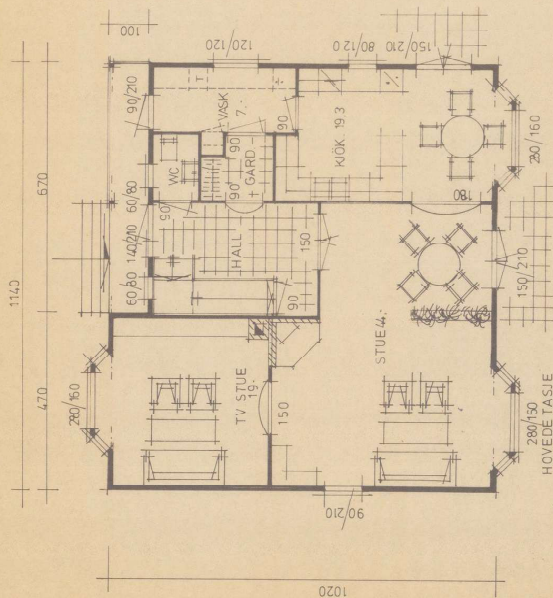
4330 ALGÅRD
TLF. 04 - 61 83 05

MÅL: 1:100

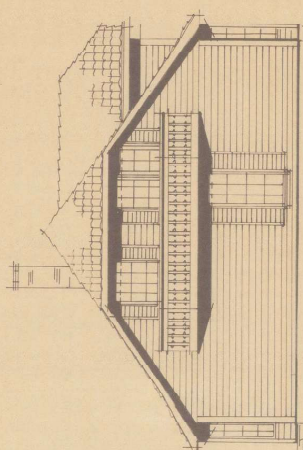
DATO: 21.05.84

TEGN:

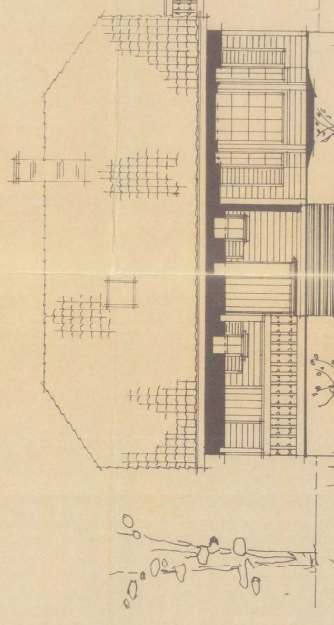
ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNING
TILHØRER ALGÅRD BYGG AS.
MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR
ETHVERT MISBRUK.



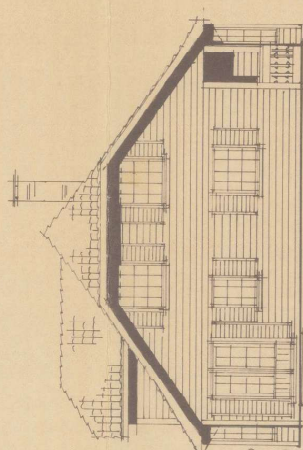
FASADE MOT: 5V.



FASADE MOT: N.V.



FASADE MOT: N.φ.



FASADE MOT: S Ø.

LIII

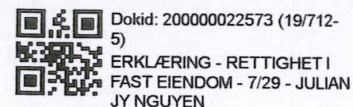
EKS. GRUNNMUR SKALBRUKES

Klapp byggningsråd
Godkänd *e.f.*
14. 06. 84
ARKIV:

22.05.24

		GARANTIHUS ÅLGÅRD BYGG & YS	
Forfaldninger		Byggherre: ODJ ASLAK EGELAND Postadresse: ØKSNEVAD Byggesked: Kommune: KLEPP	
Forfaldninger		Målestokk: 1 : 100	Tegn: ☒ KROKAB 17.5.84 Dato:
		Erstatning for:	
		Tegn nr.:	

Produktet ble levert uten dokumenter.



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Klepp kommune	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 2244748 Tinglyst: 18.03.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 25	
Postnummer: 4358 Poststed: KLEPPE	
Fødselsnr./Org.nr. 964 969 682 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Svein Egil Skjæveland	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 220256 

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1120	Klepp	7	23		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1120	Klepp	7	29		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Rett kopi bekreftes

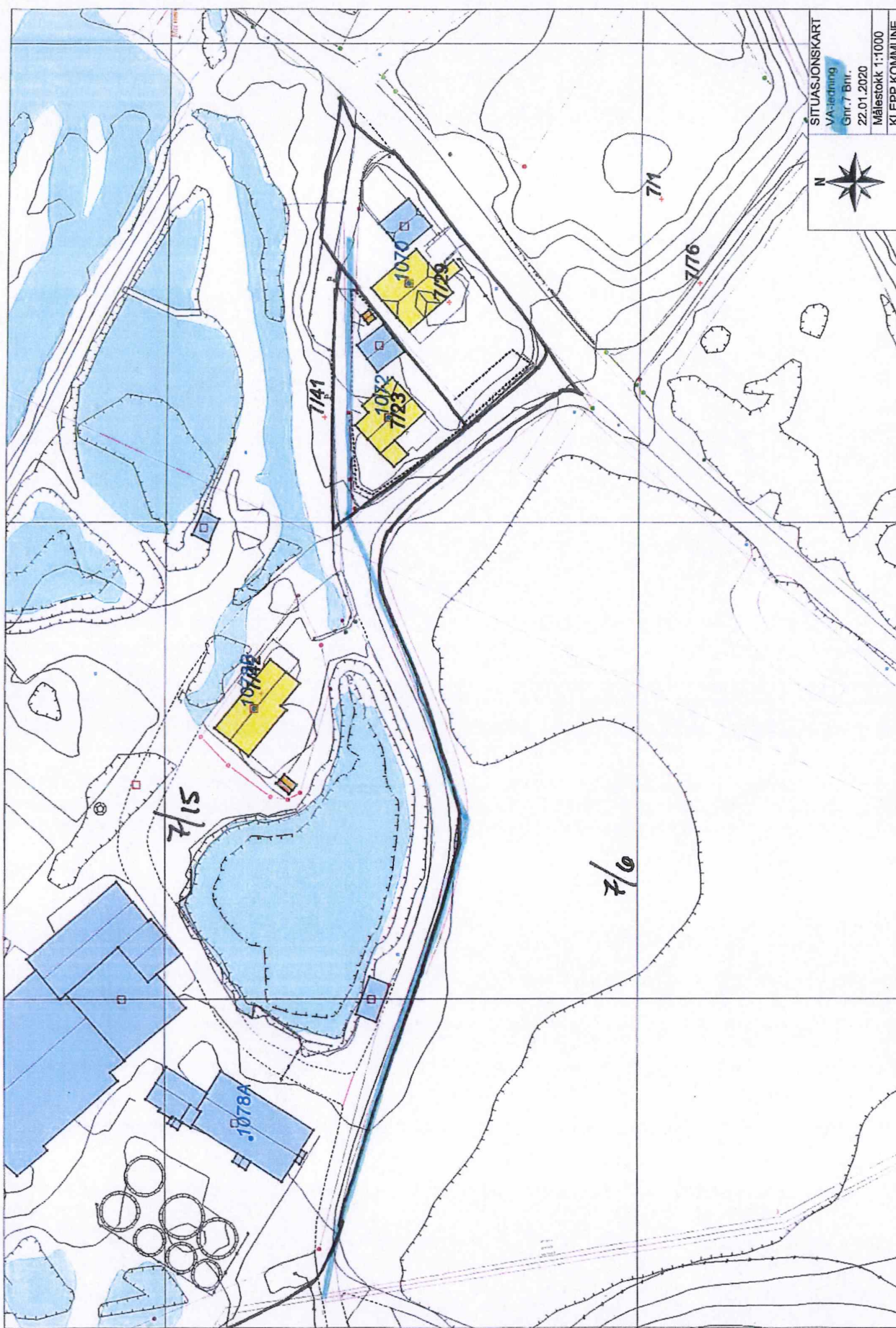


Dato 22.01.2020	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Svein-Egil Skjæveland.</i>
--------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr. 7 bnr. 23 gir gnr. 7 bnr. 29 rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde ledninger for spillvann, overvann og vannledninger frem til offentlige hovedledninger, som vist på vedlagt kartutsnitt.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Kleppe, 22.01.2020	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Sven-Egil Skjævdal

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Nr. 1653 a.
På lagret hos
SEM & STENERSEN 1/2, OSLO
5-50.Db. Nr. 3344 1959
Iseren Herredsstyret 22/9-Avskrift
Godkjent til innhefting i panteboka

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Noregs Småbruk og Bustadbank av 30. oktober 1947.

Fre dag, den 17 august 1959 holdt Småbruk og Bustadnemnda
skylddelingsforretning over gården *Øksna brik av Øksneval nete*
g.nr. 7 br.nr. 15 av skyld mark 0.67 i *Klepp*
herred. Forretningen er forlangt av *Kristian Skjorland*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn*Alle*Ved forretningen møtte:³⁾ *Kjøper og selger*Som formann fungerte nemndas formann hr. *John Kvanvland*Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾*Utgangspunktet for den fraskilte parsells
delinjer er i grenshjørne mellom lnr 6.15 og 23.**Gai løp langs grønsengene mellom lnr 6 og 15
23.6 m. til pikaveg 40. Gai nord-øst langs
nordsida av pikaveg 40 til hovedbrikets gardveg
og krysser daune til nedrett Stein ved spinnel-
daunen. Gai løp daunen nest til nedrett*

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19/ N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godt gjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Voriklee vest laaps skiftelien meelom
om 15-og 23 tie iefgauprunket.

Den friskeste parcell skal ha gjerdning
for alle skiftene, når turtas i skifte
når km. 25.

Parcelen ligg mindre riksveg 40, og skae
ke brukt til hovudbrukt sin gardsveg

Den friskeste porselen er b.g.d. i bruk

Novotvornik har da alt 23.1. — a —

Leaf 25.0 dx.

Verhalt.

Kristian Skjaveland
Gabriel Skjaveland

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *for plant busk*

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning?

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? *Byggetomt*

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

Det bevitnes:

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

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

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til *0.01*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0.66*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Skahum*

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at forbæreren
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Johs. Kveruland

T.B. Berland

R. L. Hole

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 7 br.nr. 29

Klipp

24
Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Lør dag den 10/10 19 64 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Øksnevad nedre gr.nr. 7 br.nr. 29 av skyld mark 0,01 i Klepp herred. Forretningen er forlangt av Gabriel Skjøveland

.....
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Erling Braut og Sven Grude

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ begge.

.....
Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Selger: Gabriel Skjøveland

Kjøper: Olav Egeland

Av naboer:

.....
Over de n del en av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

1) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

2) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

3) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den N.N.» 19

4) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse ¹⁾

Parsellen grenser i nord til Kanalen med 88 m

" " " aust " 7/15 " 13,5 m

" " " syd " Gardsveg " 86 m

" " " vest " 7/15 " 3 m

Parsellen er 760 m² stor.

Parsellen overtar gjerdeplikten i de nye delelinjer og mot naboieendom der den tidligere har hvilt på hovedbruket.

Se kartskissen der parsellen er inntegnet med grønt.

Gabriel Skjævdal
Jonas Gardsdal

Parsellen skal anvendes til:²⁾ tilleggstomt til 7/15.

Skylden for den fraskilte del en ble bestemt til 1 øre uten fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01. Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn: ³⁾ "Øksna Bruk III"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at J. Solheim skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Skjævdal

Solheim

Jonas Gardsdal

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Solheim

¹⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

²⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

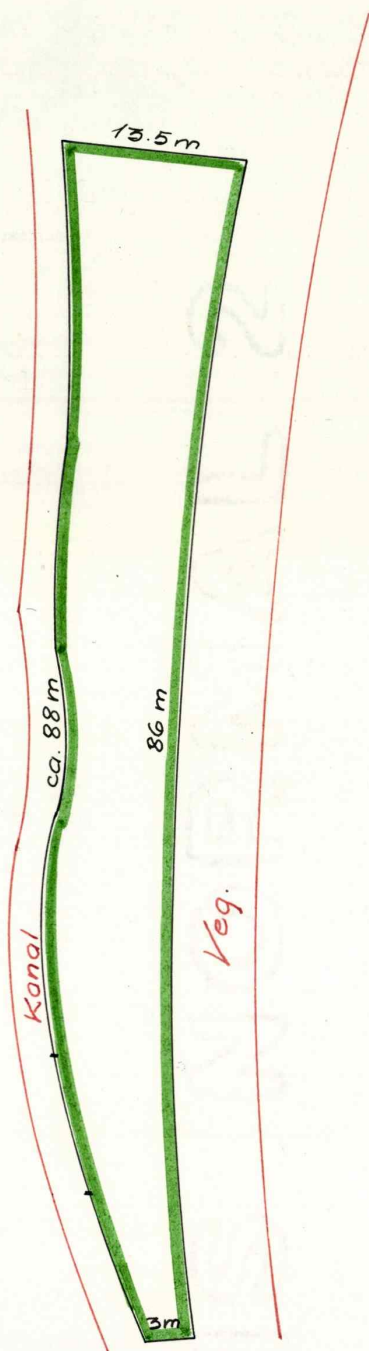
³⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell nr. av gr.nr. 7 br.nr. 29.

Øksnevad nedre i Klepp.
(eiendommens navn)

N



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Går tiljordstyre.

Jordstyrets uttalelse:.....
.....

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

.....
.....

formann.

sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:.....
.....
.....
.....

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

.....
.....

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 7 b.nr. 41

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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuner/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, garasjeportåpner. 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 800Kr
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600Kr
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000Kr
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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

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

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.