

Tunheimgarden

Nybygg
Bjørnøyvegen 26-34





Claire Lonsdale

Eiendomsmegler MNEF

970 31 359

claire.lonsdale@emlsr.no



Siv Merethe Jåtten

Eiendomsmegler MNEF

977 46 629

Siv.jatten@emlsr.no

DET HANDLER OM DRØMMER!

Du ser kanskje for deg familien samlet rundt et godt måltid. Eller sommerkvelden med det gode uteområdet som innbyr til lek og hygge.

Vi har alle våre drømmer når det handler om den nye boligen.

For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig å komme tidligst mulig i kontakt med deg, slik at du får mulighet til å gjøre de tilpasninger du ønsker i din nye bolig.

For å møte dine drømmer.

Vi anbefaler at du bruker litt tid på denne salgsoppgaven – ta gjerne kontakt med oss.

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

Prisliste

Bjørnøyvegen 26-34

Eiendom	BRA m²	BRA-i m²	Antall sov.	*Salgspris klar for egeninnsats	Pris egeninnsats pakke	Pris ferdig bolig	Omk.	Pris ferdig bolig inkl. omk	Status
Bjørnøyvegen 26	ca 137	ca 132	3-4						Solgt
Bjørnøyvegen 28	ca 137	ca 132	3-4						Solgt
Bjørnøyvegen 30	ca 137	ca 132	3-4	6 590 000	260 000	6 850 000	82 090	6 932 090	
Bjørnøyvegen 32	ca 137	ca 132	3-4						Solgt
Bjørnøyvegen 34	ca 137	ca 132	3-4	6 590 000	260 000	6 850 000	82 090	6 932 090	

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

* Boligen leveres klar for egeninnsats - boligen leveres ferdig mot et pristillegg stort kr. 260.000



Informasjon om prosjektet

SELGER

Navn: Stolt Prosjekt AS
Adresse: Folkvordveien 11, 4318 SANDNES
Org.nr: 995169088

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

www.tunheimgarden.no

ADRESSE

Bjørnøyvegen 26-34, 4344 BRYNE

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 2, bnr. 1005 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 2, bnr. 1006 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 2, bnr. 1007 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 2, bnr. 1008 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 2, bnr. 1009 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

I tillegg

Realsameie gnr. 2 bnr. 1023 eierandel 1/33
Realsameie gnr. 2 bnr. 1025 eierandel 1/10

PRIS

Pris: 6 590 000
Totalpris: 6 672 090

Boligen leveres klar for egeninnsats. For et pristillegg stort kr. 260.000,- leveres boligen med gulv- og malerpakke.

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift av tomteverdi kr. 1.840.000,-
som utgjør kr. 46 000,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545
Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545,-
Utstedelse av målebrev kr.35.000,-
Sum omkostninger kr 82 090,-

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

Omkostning pr. bolig fremgår av side 1.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen. Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen.

Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
 - forbehold om igangsettelsestillatelse
- Selgers forbehold skal være avklart innen 3 måneder etter at kjøpekontrakt er signert.

Forsinket levering.

I dag er det stor etterspørsel etter trelast i kombinasjon med utfordrende tømmertilgang i mange land. Grunnen til situasjonen er oppståtte er komplisert og sammensatt av ulike faktorer som økt etterspørsel og billeangrep.

Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge og skaper en usikkerhet om produsentene greier å forsyne markedet med nok material. Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 490 kalenderdager etter at

- a) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.
- b) Forbruker har signert produksjonsskjema/endringsavtale.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om selger ferdigstiller boligen før oppgitt ferdigstillelsesdato. Kjøper skal varsles om nytt overtakelsestidspunkt, minst 8 uker før. Dette avviker fra bransjenormen. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt \$47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Dersom kjøper skal utføre innvendig arbeid på boligen før overtagelse, må dette skje innen 2 mnd. etter at kunder har fått tilgang til boligen. Dersom fristen overskrides vil arbeidene bli utført av selger for kjøpers regning.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befarings- og driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelse dato.

AREALANGIVELSE

BRA: ca 137 kvm

BRA-I: ca. 132 kvm

BRA-E: 5 kvm

BRA-i

Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten.

Eksempel på dette stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftstom, innvendig bod og gangareal.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e

Står for eksternt bruksareal. Det er bruksareal av alle rom som ligger utenfor selve boenheten, men som tilhører

denne.

For eksempel kan dette være arealer som har inngang fra fellesareal eller utvendig inngang som f.eks. boder.

BRA-b

Står for innglasset balkong og er arealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Åpent areal

Er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt til innsiden av rekkverket.

AHL (areal med lav himlingshøyde)

Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde.

Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA

GUA (gulv areal)

Dette er gulvareal som ikke er måleverdige på grunn av skråtak og lav takhøyde.

BRA og ALH er GUA.

Arealer for boliger, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 25.08.2023.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Boligen leveres klar for egeninnsats.

For et pristillegg stort kr. 235.000,- leveres boligen ferdig. Se leveransebeskrivelse/romskjema fra selger.

ANTALL SOVEROM

3 - 4 soverom

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Prosjektet enebolig

BYGGEMÅTE

Plate på mark, bygget i tre.

Leveransen utføres i henhold til gjeldende forskrifter.

Teknisk forskrift TEK17 er gjeldende for dette prosjektet.

Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 2026 (Se beskrivelse under punktet overtakelse)

TOMT

Bjørnøyvegen 26 ca. 259 kvm

Bjørnøyvegen 28 ca. 253 kvm

Bjørnøyvegen 30 ca. 252,kvm

Bjørnøyvegen 32 ca. 256 kvm

Bjørnøyvegen 34 ca. 276 kvm

I tillegg har eiendommene andel i fellesområdene gnr. 2, bnr. 1023 i Time (1/33) og gnr. 2, bnr. 1025 i Time (1/10).

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

PARKERING/GARASJE

Boligen leveres med carport/biloppstillingsplass på egen eiendom.

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

HEFTELSE/SERVITUTTER

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1121/2/996:
25.08.1922 - Dokumentnr: 900160 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM REGULERING AV MYROMRÅDE
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:54

15.04.1930 - Dokumentnr: 900057 - Utskifting
BESTEMMELSE OM TORVRETTIGHETER
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:54

28.01.1983 - Dokumentnr: 852 - Erklæring/avtale
RETT FOR TIME KOMMUNE TIL KABLER M.V.
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:54

31.07.1990 - Dokumentnr: 6639 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:54

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043593 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2023/421524-1/200

17.10.2023 - Dokumentnr: 1150019 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening pliktig medlemsskap i områdets velforening

06.09.2019 - Dokumentnr: 1042083 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:2 Bnr:54

25.08.1922 - Dokumentnr: 900160 - Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM REGULERING AV MYROMRÅDE Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:54

15.04.1930 - Dokumentnr: 900057 - Utskifting BESTEMMELSE OM TORVRETTIGHETER Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:54

28.01.1983 - Dokumentnr: 852 - Erklæring/avtale RETT FOR TIME KOMMUNE TIL KABLER M.V. Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:54

31.07.1990 - Dokumentnr: 6639 - Elektriske kraftlinjer Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:54

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043593 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2023/421524-1/200

17.10.2023 - Dokumentnr: 1150019 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening pliktig medlemsskap i områdets velforening

06.09.2019 - Dokumentnr: 1042083 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:2 Bnr:54

Ved overskjøting til ny hjemmelshaver, vil det på eiendommen bli tinglyst:

Nabo kan utføre utvendig vedlikehold på egen bolig ved å midlertidig å plassere stige eller lignende på eiendommen.

Ingen pengeheftelser følger boligen ved salg.

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som

plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Fra hovedbølet som eiendommen og boligen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med

Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet.

Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert

i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske

utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

MEGLERS VEDERLAG

Meglerprovisjon 0,9375 %- pr. solgte bolig.

Oppgjørshonorar kr. 4.875,- pr. solgte bolig.

Markedsføring avtales direkte med oppdragsgiver og faktureres fortløpende. I tillegg kommer direkte utlegg gjort på vegne av selger.
Alle priser er inkl. mva.

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig

misligholdt og heve avtalen.

Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsvalg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

ENERGIMERKING

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen. Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse.

OPPVARMING

Boligen baserer seg på elektrisk oppvarming i tillegg til vedovn. Se forøvrig leveransebeskrivelse.

ADGANG TIL Utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Det er trukket fiberrør til Lyse inn i svakstrømskap. Kjøper er selv ansvarlig for bestilling av abonnement for kabeltv/ internett/telefoni og bekoster dette selv.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.
Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.
Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

Veien inn til feltet er offentlig. Stikkvei inn til boligene er et realsameie (eierandel 1/10).
Stikkveien inn til egen tomt vedlikeholdes gjennom realsameiet.
Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra

det offentlige nettet og inn til bolig, vedlikeholdes og repareres av kjøper, evt realsameiet om feilen ligger i felles vei.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 50 000,-. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgssubjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende

kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens vernetting.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1 Sør-Norge.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

VEDLEGG

Tegninger datert 25.08.2023

Reguleringsplan med bestemmelser. Plan revidert
25.04.2024, bestemmelser revidert 05.03.2024

Generelle bestemmelser datert 13.05.25

Beskrivelse og romskjema datert 30.10.23

Utenomhusplan datert 25.08.23

Formingsveileder

Grunnbok

OPPDRAKSANSVARLIG

Megler: Claire A. Lonsdale

Tittel: Eiendomsmegler Nybygg

Telefon: 970 31 359

E-post: claire.lonsdale@emlsr.no

Megler: Siv Jåtten

Tittel: Eiendomsmegler MNEF, Nybygg

Telefon: 977 46 629

E-post: siv.jatten@emlsr.no

Eiendomsmegler 1 Nybygg Jæren

Adresse: Postboks 334, 4349 BRYNE

Org.nr.: 985823537

E-post: jerem@emlsr.no

www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2406235025

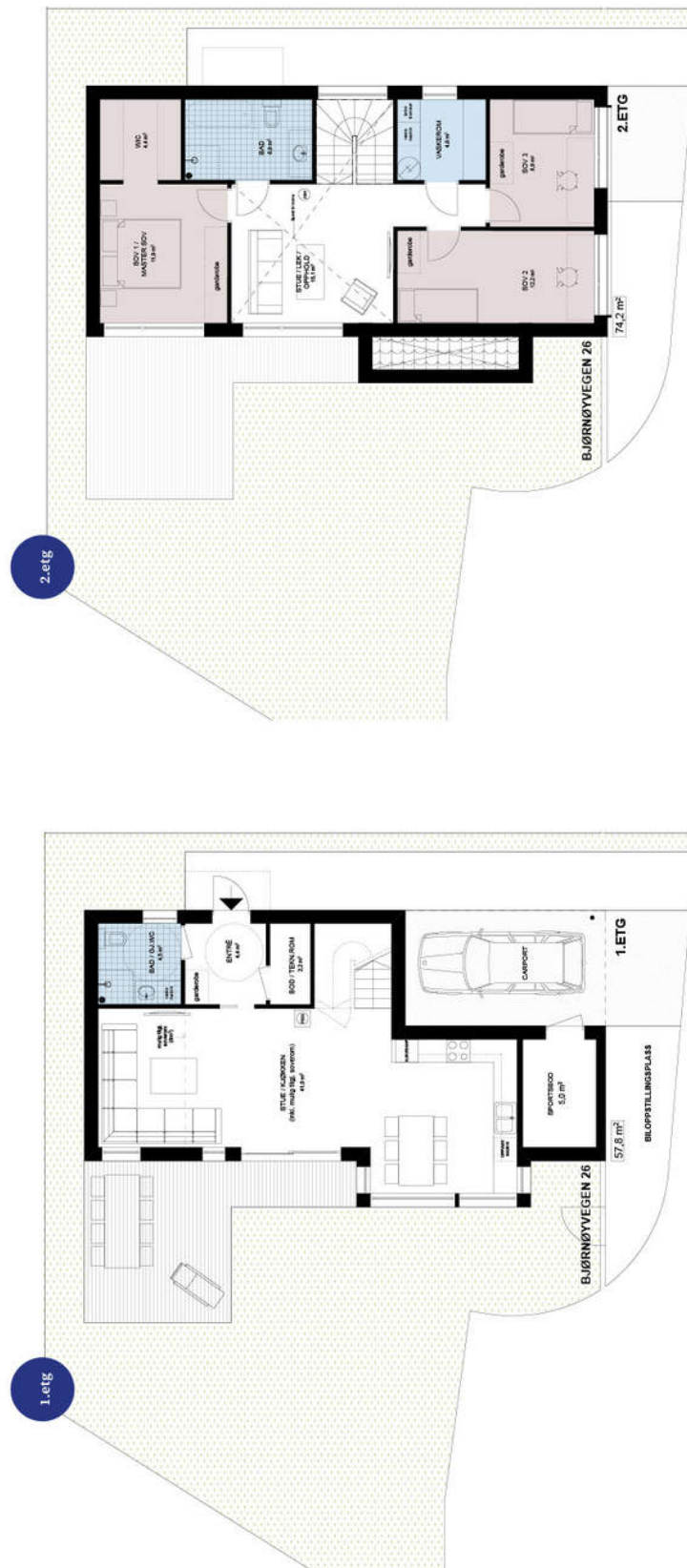
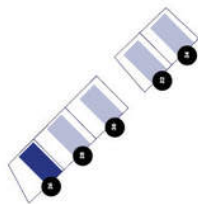
Oppdatert dato: 26.11.2025.





Bjørnøyvegen 26

ca 137 m² inkl. sportsbod



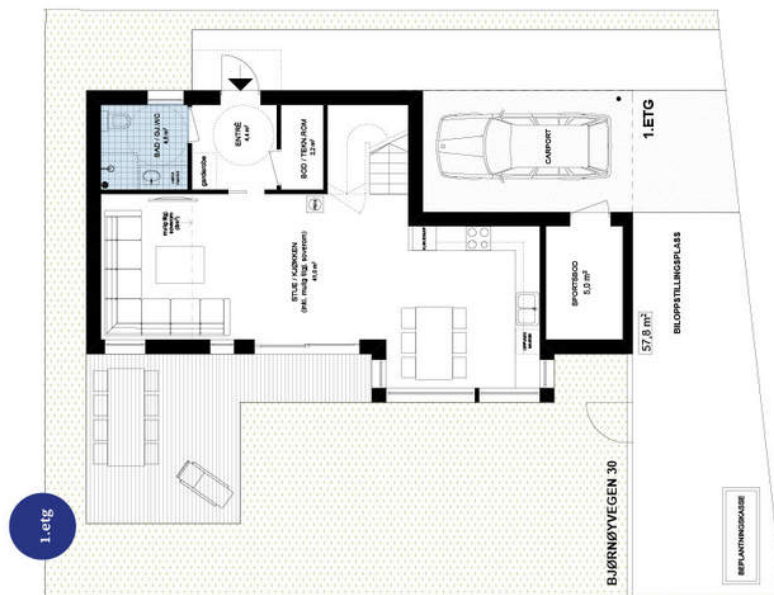
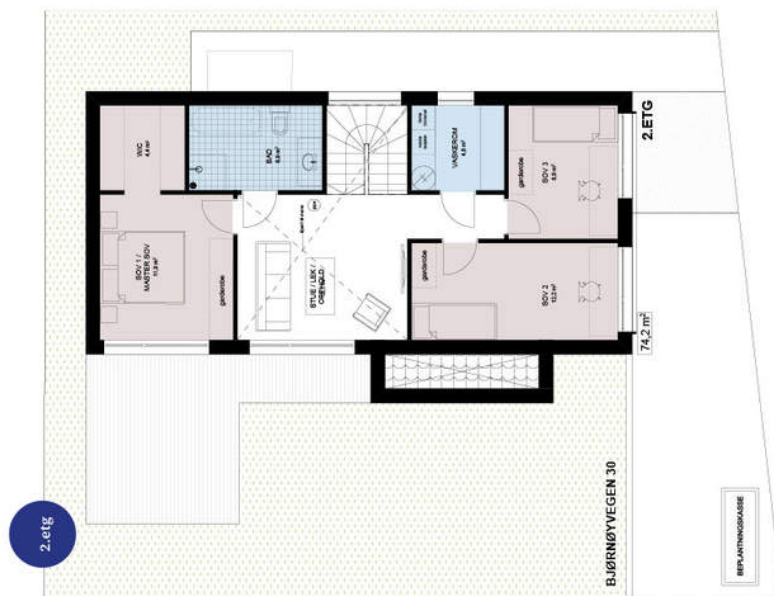
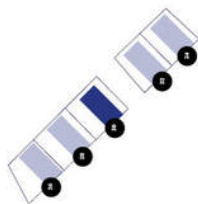
ca 137 m² inkl. sportsbod



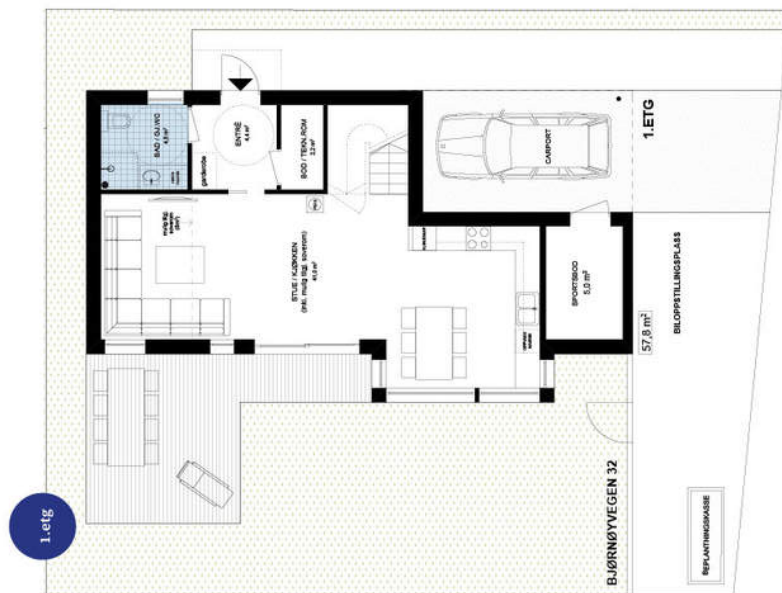
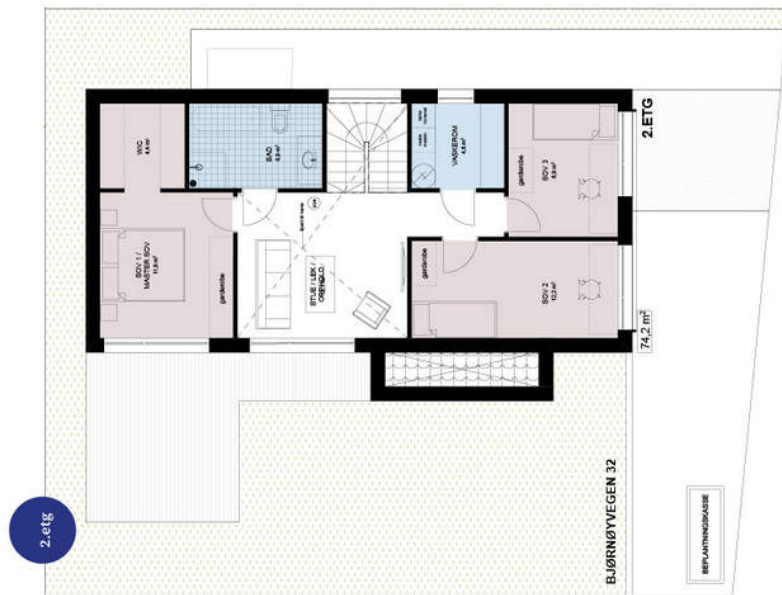
17

Bjørnøyvegen 30

ca 137 m² inkl. sportsbod

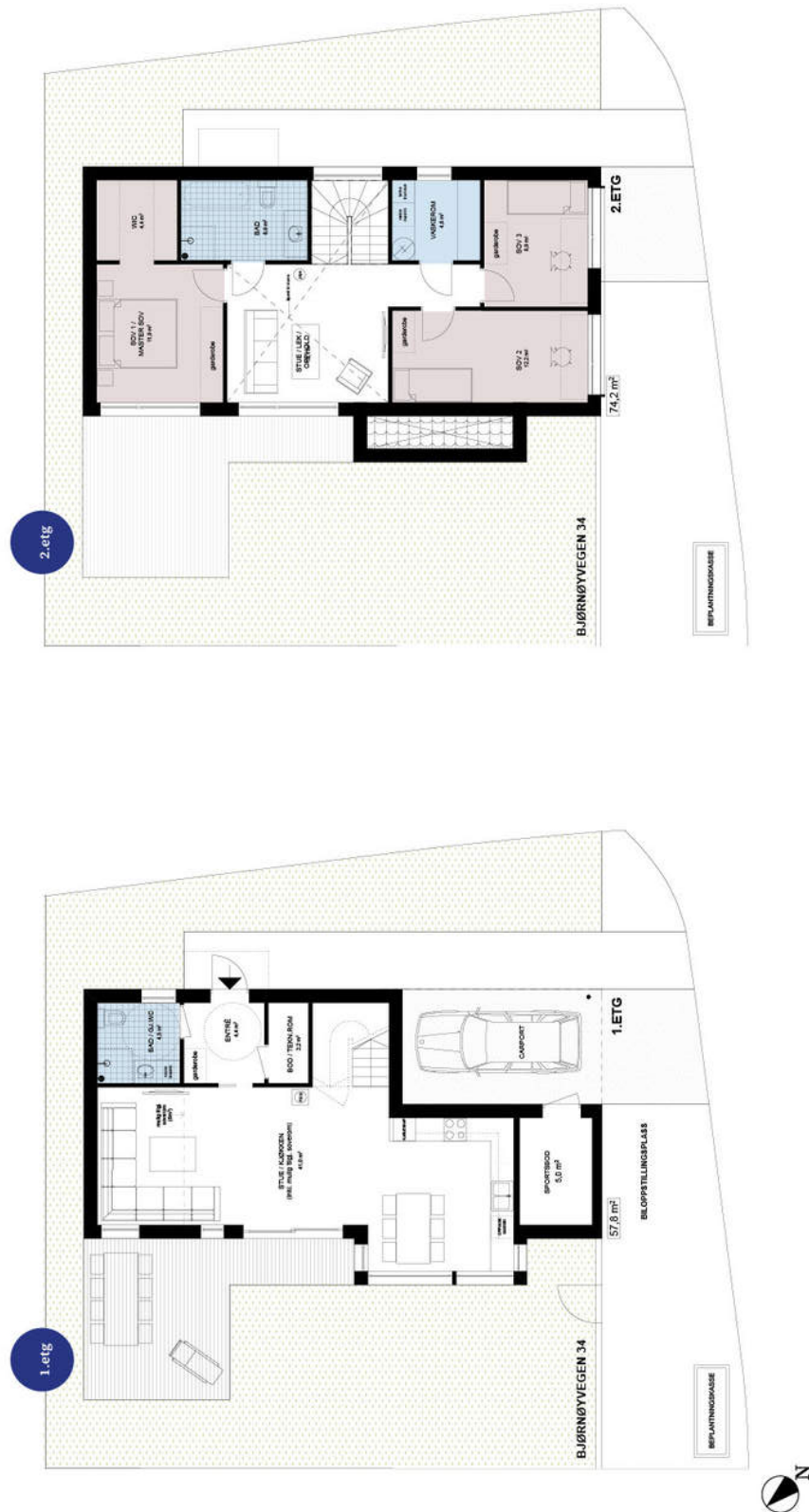


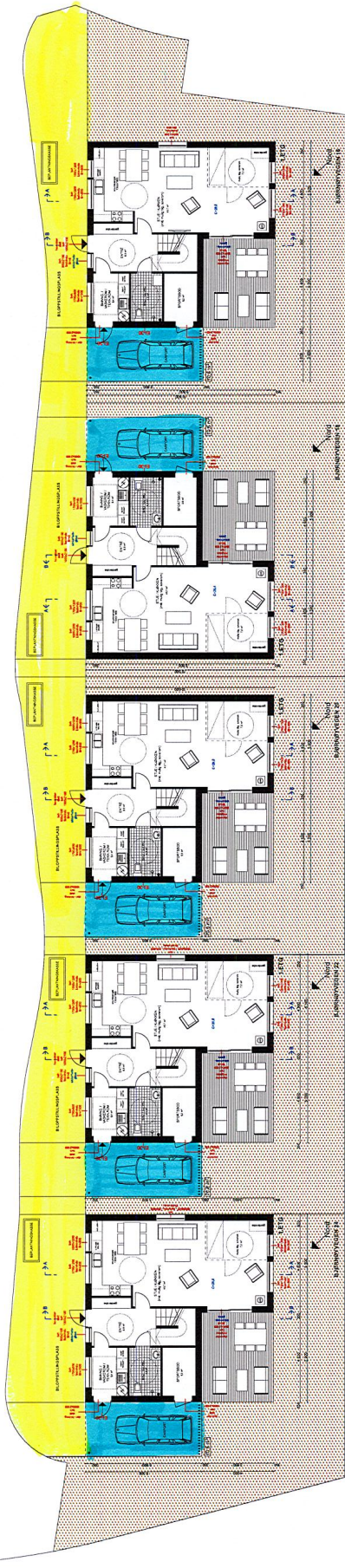
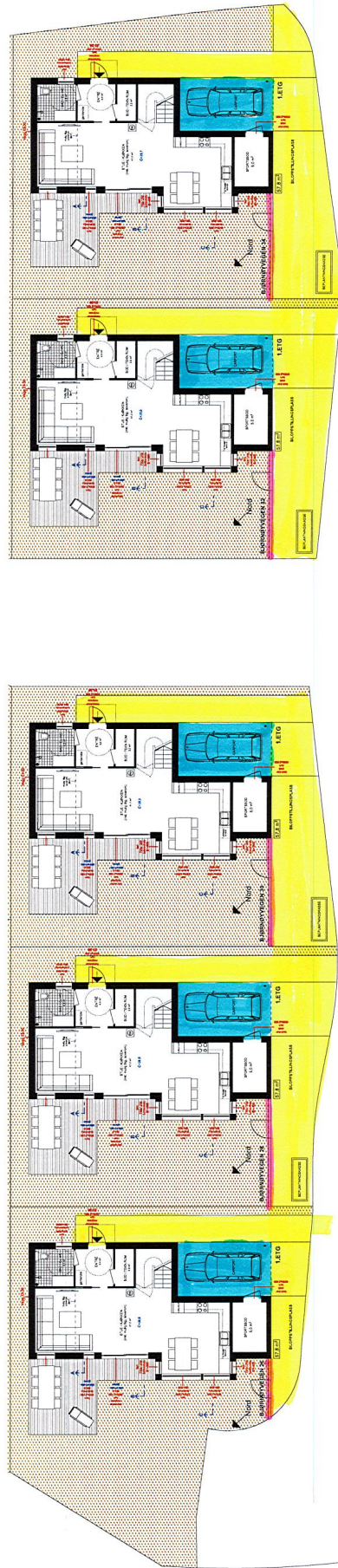
ca 137 m² inkl. sportsbod



19

ca 137 m² inkl. sportsbod





BFS - 3 ENEBOLIGER - UNDER OMREGULERING

PARKERING

STØPT PLATTING
BELEGNINGSGSTEIN
GJERDE
MASKINPLANT JORD ' HAGE

STUDIO AASE ARKITEKTUR		ENEBOLIG - TUNHEIMGARDEN			UTOMHUS	1:250	0214
		TIME KOMMUNE			TEGNERING ARKITEKT	25.08.2023	

Leveransebeskrivelse for TunheimGarden BK6-BF7, eneboliger. Bjørnøyavegen 16-34

Bolig oppføres i 2 etasjer med carport og sportsbod (Tilgjengelig bolig)

Leveransebeskrivelse datert 30.10.23

Tegninger datert 25.08.23

Utomhusplan datert 25.08.23

DIVERSE

- Tilgjengelig bolig
- Søknad om tillatelse for oppføring av bolig i Time Kommune.
- Tomt inkludert vei, vann og kloakk.
- Boligen leveres iht. tekniske forskrifter. TEK 17.
- Avfallsbehandling, containere og byggestrøm.
- Uavhengig kontroll iht. forskrift.
- Forsikring i byggeperioden.
- Utbygger stiller nødvendige garantier etter Bustadoppføringsloven.
- Medlemskap i velforening på Tunheimgarden.
- Eget målebrev for eiendommen.

UTVENDIG

Grunn og terrengarbeider

- Utarbeidelse av stikningsdata og utstikking/innmåling for bolig med carport.
- Utgraving av tomt for bolig med carport.
- Belegningsstein i gårdsrom og grovplanering av hage i henhold til utomhusplan.
- Det blir levert grus for terrasse på bakkeplan.
- Beplantning vist på illustrasjoner/tegninger inngår ikke i leveransen.

Betongarbeider

- Stedstøpt isolert gulv og ringmur i bolig.
- Radonbrønn og radonmembran er medtatt i bolig.
- Støpt plate i carport.
- Blomsterkasser leveres iht. utomhusplan.

Tømrerarbeider bolig, carport og sportsbod

- Bolig isoleres iht. tekniske forskrifter og beregninger.
- EI-30 tak/yttervegger/vinduer der dette er vist på tegninger.
- Tak på bolig leveres med flate røde betongpanner og flate tak tekkes som kompaktak med asfalt takbelegg.
- Takrenner, nedløp og beslag leveres i sort utførelse og monteres synlig.
- Boligene kles med liggende 19x148mm enkel falset imp. kledning og stående 19x148mm dobbelfalset imp. kledning i mørk utførelse iht. fasadetegninger. Kledningen leveres grunnet og med mellomstrøk.
- Underkledning i inntrukket parti tilpasses bolig.
- Utvendig belistning i minimal utførelse. Hjørnestokk der hvor det leveres liggende kledning.
- Slett plateutførelse mellom vindu.
- Terrasser på terreng leveres med terrassebord 28x120 mm.
- Glassbaldakin leveres over inngangsparti.
- Sportsbod Bjørnøyvegen 16-24 leveres med betonggulv og kles med ubehandlet gips.
- Sportsbod Bjørnøyvegen 26-34 leveres med betonggulv. Vegger og gulv leveres uinnredet.

Dører og vinduer

- Vindu og terrasse dører leveres ferdig malt lik farge inne/ute, farge sort.
- Foringer leveres i hvit, NCS S0502y.
- Ytterdør og bi-inngangsdør i bolig, slett med rød farge RAL 3009.
- Dør i sportsbod, slett med mørk farge NCS S 7500N.
- Velux takvinduer leveres med lukkefunksjon. (Gjelder Bjørnøyvegen 26-34)

INNVENDIG

Innvendige vegger, bjelkelag, lister og dører

- Alle innvendige vegger oppføres i tre og kles med gips, uten isolasjon.
- Bjelkelag leveres med I-bjelker og med gips i himling.
- Etasjehøyde i boligen blir ca. 2,4 meter i 1. etasje. 2. etasje leveres med skråtak og makshøyde ca. 2,4 meter hvor det ikke er vist mønt himling.
- Gulv i tørre rom 1.et. leveres som betonggulv, i 2.et. leveres 22mm spongulv.
- Slette innvendige dører med malt karm farge hvit, NCS S 0502y.
- Gulv, dør og vinduslister i 12x58mm malt farge hvit, NCS S 0502y.
- Evt. behandling av spikerhull i listverk utføres av kunde.
- Overgang tak til vegg leveres som listefri løsning.
- Det kan forekomme kasser/kanaler i enkelte rom pga. tekniske løsninger.
- Alternative planløsninger kan leveres, se tilvalgliste.

Parkett

- Dersom gulv og malerpakken velges, leveres det hvitpigmentert 3-stavs eike parkett i alle tørre rom.

Trapp

- Tett trapp som hvitmalt NCS S 0502-y og rekkverk med stålspiler. Trinn i furu hvitpigmentert matt lakk. Bod under trapp kan leveres som tilvalg.

Kjøkken og garderobe

- Kjøkken fra Aubo med kundeverti ca. kr 100 000,- inkl. montering er medtatt i henhold til tegning datert 02.10.23. Hvitevarer er ikke medtatt.
- Det er avsatt plass til garderobeskap

Malerarbeid

- Dersom gulv og malerpakken velges leveres boligen leveres med sparklete og malte overflater i K2 standard på vegger og himlinger i alle tørre rom.
- Det er inkludert to valgfrie sekundærfarger på vegg i inntil to rom. Hovudfarge leveres som NCS 0502Y
- Malte tak i våtrom er medtatt
- Alle vegger uten flis i våtrom males med våtromsmaling.

Murerarbeid

- Fliser på vegg og gulv på alle bad.
- Fliser på gulv og sokkelflis i bi-inngang og/eller vaskerom.
- Legging av fliser inneholder nødvendige membraner og tynnpuss/avretting av gulv.
- Gulvfliser/sokkelflis "Modena Pro Matrix" 30x30 cm. To valgmuligheter "Gray" eller "Antracite"
- Veggfliser "Modena White" 20x50 cm. To valgmuligheter "Matt" eller "Glossy"
- Stålpipes og ovn av type «Ild 9» eller tilsvarende.

Ventilasjon

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. (plasseres i teknisk rom 1.et)
- Eget kjøkkenutkast

Elektriker

- Elektrisk installasjon iht. forskrift, NEK 400 og NEK 399.
- Tilrettelagt for trådløst bredbånd iht. NEK 700, føringsvei for fremt. Kabling til alle rom ment for varig opphold (stuer, soverom)
- Varmekabler i bad og bi-inngang/vaskerom.
- Stikk over møbel på bad til lys i speil.
- Strømuttak i carport og sportsbod.
- Det leveres 1stk utelampe ved inngangsparti og 1stk lampe i sportsbod.
- Klargjort med trekkerør til fremtidig elbillader
- Det kan ikke monteres skjult anlegg/spotter i lydvegger eller vegger og tak med brannmotstand. Elektriker avklarer dette med utbygger.

Rørlegger

Følgende er medtatt

- Stikkledning på tomt
- Bunnledning legges i PP rør.
- Vannledninger i rør i rør system.
- Tak-vann tilkobles ca. 30cm over terreng.
- 1 stk. vannutkaster.
- 1 stk. Vannstoppventil
- 1 stk Hovedstoppekran med tilbakeslag

Beskrivelse av utstyr

Vaskerom 1.et Bjørnøyvegen 16,18,22,24

- 1 stk Vannmålerkonsoll med kran
- 1 stk Hovedstoppekran med tilbakeslag
- 1 stk Reduksjonsventil
- 1 stk 200l v.v.b
- 1 stk 12l ekspansjonskar
- 1 stk Rustfritt vaskekar for veggmontering
- 1 stk Ettgreps veggbatteri med tut
- 1 stk Opplegg for oppvaskmaskin
- 1 stk Fordelerskap for vannledninger
- 1 stk Sluk i gulv

Vaskerom 2.et Bjørnøyvegen 26-34

- 1 stk Vannmålerkonsoll med kran
- 1 stk Reduksjonsventil
- 1 stk 200 liter v.v.b
- 1 stk Ekspansjonskar
- 1 stk Opplegg for vaskemaskin
- 1 stk Rustfritt vaskekar for veggmontering
- 1 stk Ettgreps vaskekarsbatteri med tut
- 1 stk Fordelerskap for vannledninger
- 1 stk Sluk i gulv

Bad 1.et

- 1 stk Tece wc konsoll med hvit betj. plate
- 1 stk Porsgrund Pro veggskål med dempesete
- 1 stk Linnbad Hilde 60cm møbler i hvit matt med heldekkende servantplate
- 1 stk Linnbad Hilde 60cm speil med lys
- 1 stk Ettgreps servantbatteri
- 1 stk Term. dusjbatteri med krom garnityr
- 2 stk Dusjdører med krom profil og klart herdet glass, maks 90cm
- 1 stk Sluk i gulv
- (1stk Opplegg for vaskemaskin. Gjelder kun Bjørnøyvegen 26-34, tilgjengelig bolig)

Stolt Bolig AS

Adresse
Folkvordveien 11
4318 SANDNES

Org.nr 895169102
Telefon 95072800 **Mobil**
Email post@stoltbolig.no



Bad 2.et

- 1 stk Tece wc konsoll med hvit betj. plate
- 1 stk Porsgrund Pro veggskål med dempesete
- 1 stk Linnbad Hilde 120cm møbler i hvit matt med heldekkende servantplate
- 1 stk Linnbad Hilde 120cm speil med lys
- 1 stk Ettgreps servantbatteri
- 1 stk Term. dusjbatteri med krom garnityr
- 2 stk Dusjdører med krom profil og klart herdet glass, maks 90cm
- 1 stk Sluk i gulv
- Plugget opplegg for badekar.

Kjøkken

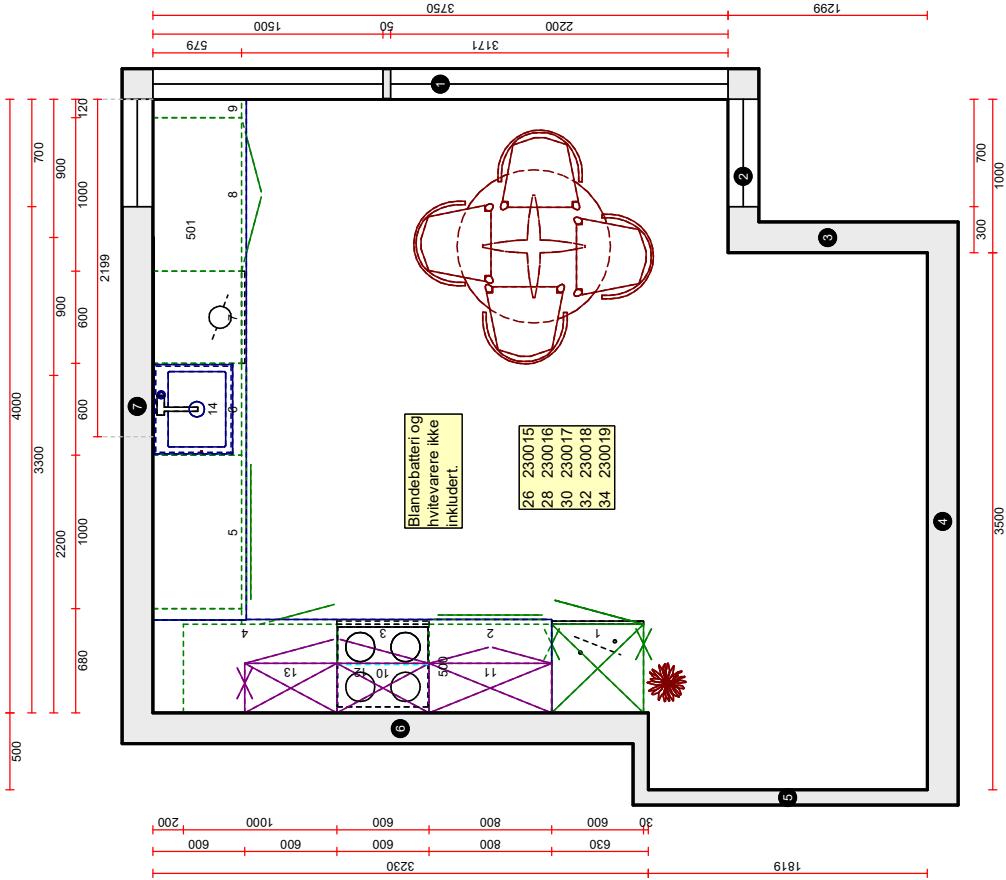
- 1 stk Ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar tut
- 1 stk Opplegg for oppvaskmaskin.
- 1 stk Vannstoppventil (kun for kjøkken)

Det vises for øvrig til Stolt Boligs generelle betingelser som er vedlagt.
Stolt Bolig AS



AUBO 2023-6 NO
Kjøkken
Sense - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



Skala: Tilpasset ramme

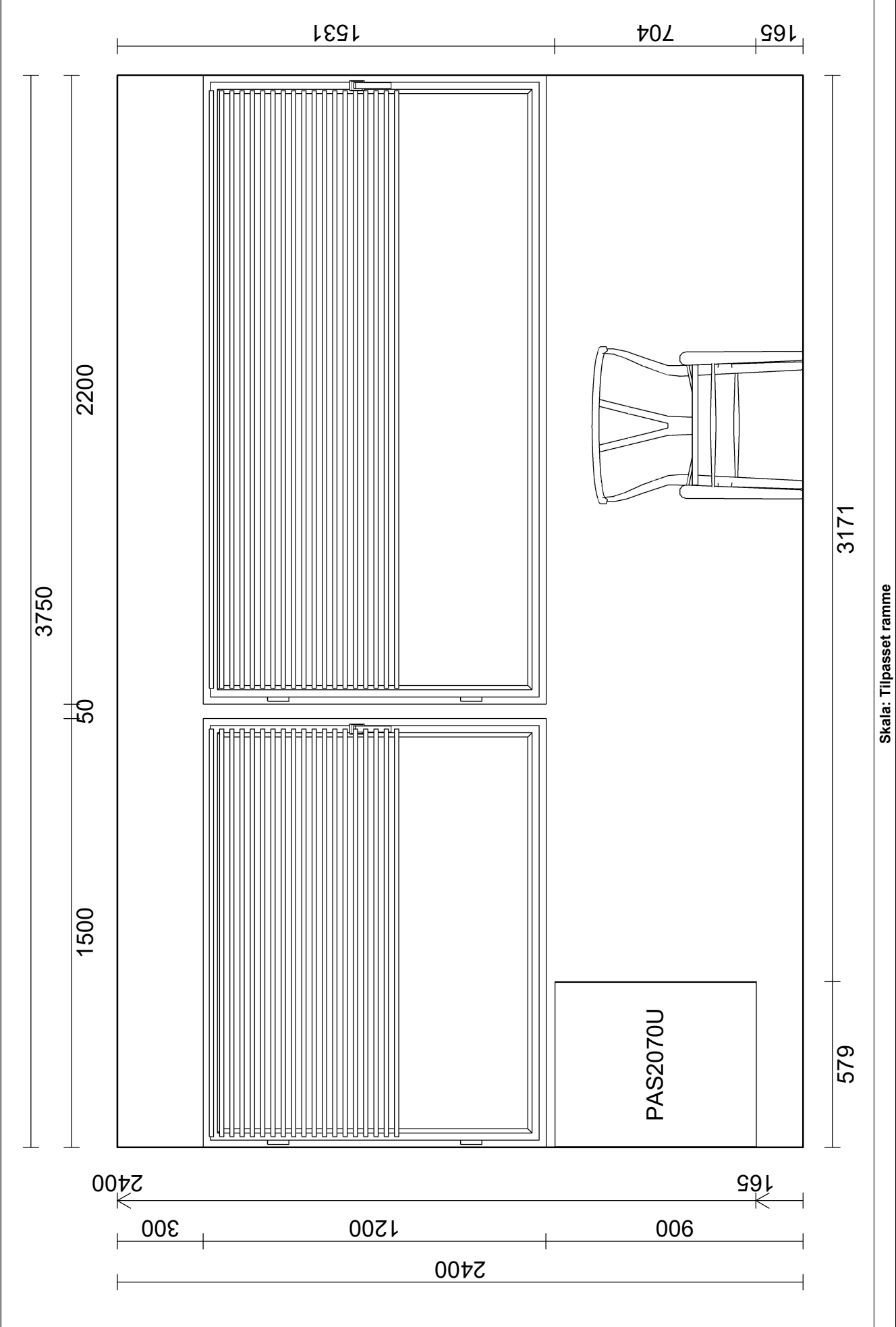


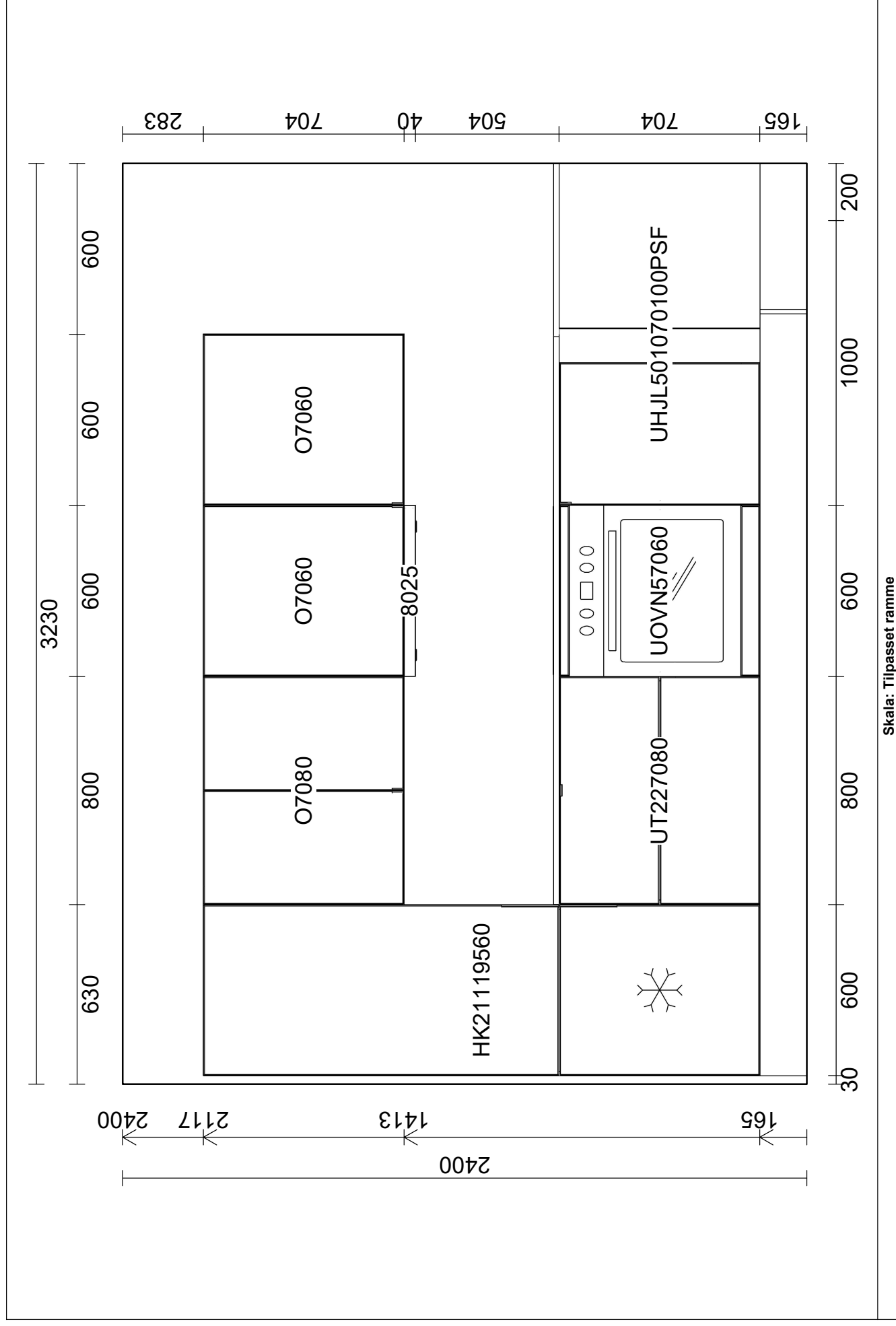
AUBO 2023-6 NO
Kjøkken
Sense - Samlet

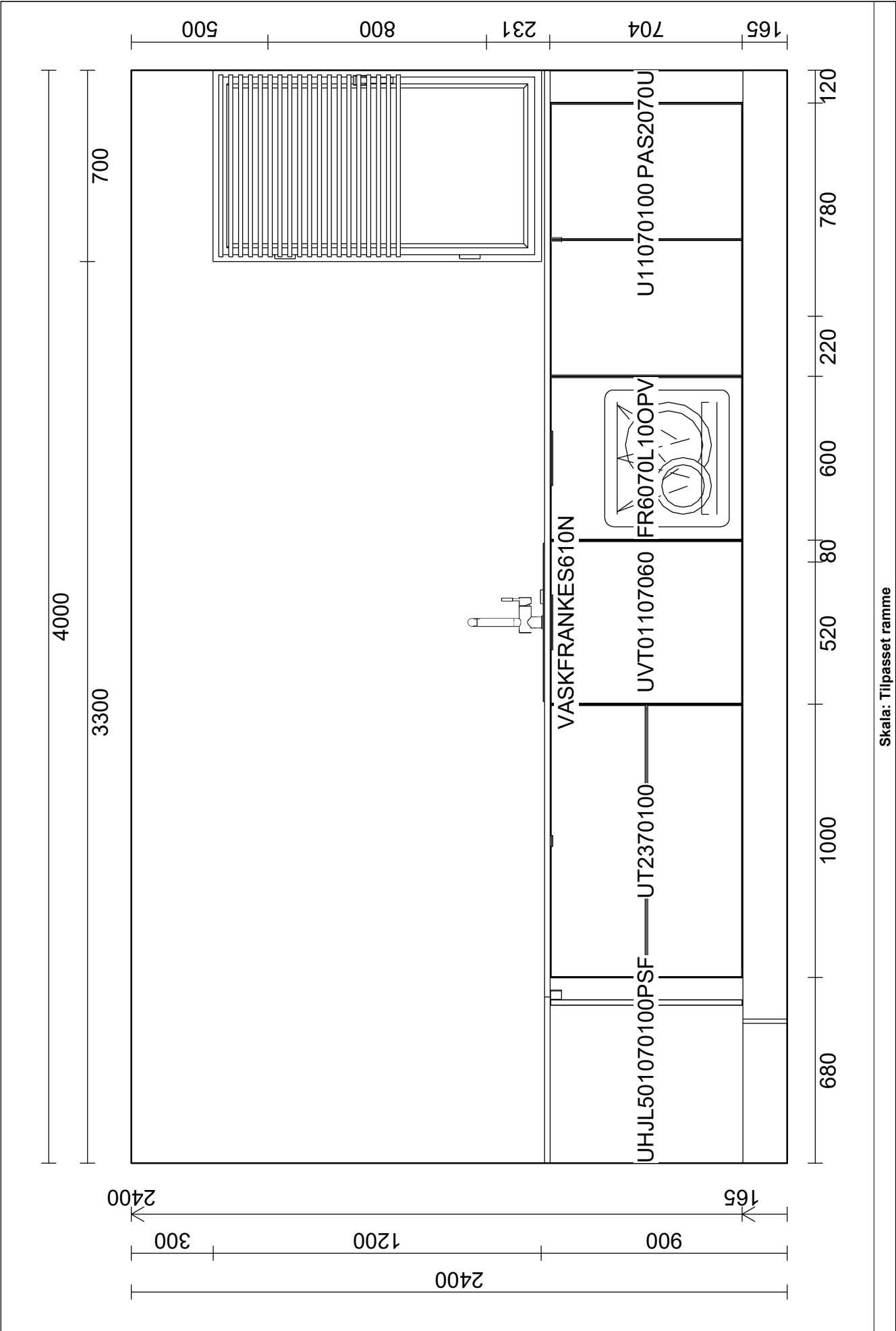
AUBO

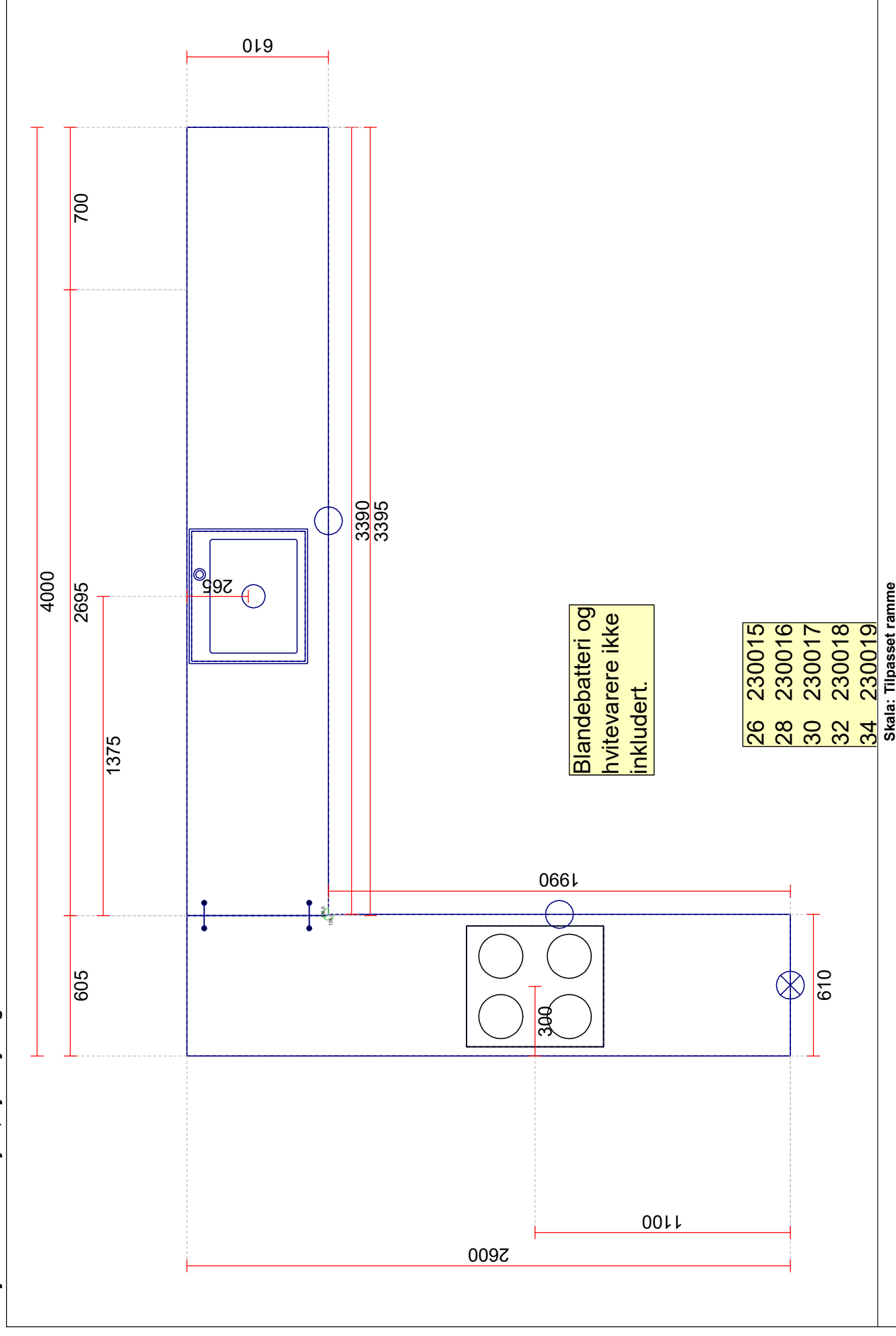
Dansk kjøkken på sitt beste











GENERELLE BETINGELSER FOR LEVERANSER FRA STOLT PROSJEKT AS

13.05.25

Disse betingelser utfyller leveransebeskrivelse, prisliste og andre kontraktsdokumenter som selges i regi av eller i samarbeid med STOLT PROSJEKT AS. Ved motstrid har disse betingelser forrang.

STOLT PROSJEKT forbeholder seg retten til å kunne endre på salgstegninger frem til endelige arbeidstegninger.

Høyder og terreng vist på tegninger/illustrasjon kan avvike fra virkelige høyder og terreng. Dette vil bli tilpasset den enkelte bolig/tomt samt tilgrensende konstruksjoner og bygninger. Evt. terrengtilpasninger skjer i form av skråningsutslag, med mindre annet fremgår av leveransebeskrivelsen for den enkelte bolig. Der det viser seg nødvendig med sikring av konstruksjoner på/ved naboeiendom eller i tomtegrense har STOLT PROSJEKT full frihet til å etablere og velge metode og omfang for sikringstiltak.

Evt. sikring av høydeforskjeller og sprang i terreng skjer ved bruk av flettverksgjerde med mindre annet er avtalt.

Det kan være avvik mellom salgsmateriell og kontraktstegninger.

Det tas forbehold om endringer i forbindelse med prosjektering. STOLT PROSJEKT forbeholder seg retten til å benytte likeverdige eller bedre konstruksjoner/varer/utstyr/materiell enn beskrevet der dette er nødvendig uten varsel.

Tegninger og illustrasjoner er ment å illustrere et mulig leveranseomfang og potensiale for den enkelte bolig. Det vil være leveransebeskrivelsen og disse betingelser som blir styrende for hva som blir levert som del av basisleveransen til prosjektet.

Det er ikke medtatt varer eller tjenester knyttet til terrasser, rekkverk, tørrladd murer, forstøtningsmurer, utvendige dekker, belegningsstein eller lignende, med mindre dette tydelig er beskrevet og listet opp i leveransebeskrivelsen for prosjektet.

All leveranse til prosjektet skal skje i henhold til skriftlige signerte avtaler (endringsavtale, produksjonsskjema eller lignende). Dette utelukker dermed tilbud og aksept formidlet muntlig pr. telefon, på byggeplass, via 3. person med mer.

Ved eventuell skjerping av minstekrav av lover og tekniske forskrifter forbeholder STOLT PROSJEKT seg retten til å benytte eldre versjoner der overgangsordninger gjør dette mulig.

Boligen leveres med en utførelse minimum i henhold til toleranseklasse PC og RC iht NS3420. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tre er et levende materiale som med årstidene endrer seg med hensyn på temperatur og fuktighet. Tre kan sprekke/krympe på grunn av uttørring og endring i innvendig luftfuktighet. STOLT PROSJEKT har ikke ansvar for feil som måtte følge av dette.

Der det er levert listefrie løsninger i tilknytning til tak/gulv/dør/vindu garanteres ikke dette fritt for sprekkdannelser. Eventuell utbedringer knyttet til slike feil må bestilles og betales av tiltakshaver.

Med "tørre rom" menes oppholdsrom som stue, kjøkken, gang, soverom, kontor, loftstue, WC, gjesteværelser og lignende. Innvendige boder, sportsboder, kott, koffertloft, garasjer og lignende leveres med gulv av betong eller spon. For våtrom gjelder egen beskrivelse.

Evt. nødvendig utbedring av svanker/knaster/forhøyninger på gulv besørges av gulvlegger i forkant av montering av gulv. STOLT PROSJEKT fraskriver seg ethvert ansvar for slik utbedring i tilfeller der tiltakshaver selv skal stå for gulvlegging.

Innredning og utstyr som er inntegnet på arkitekttegninger er ikke inkludert i pris med mindre dette tydelig fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet.

I tilfeller der kjøper ønsker å benytte seg av eksperimentelle og/eller spesialtilpassede løsninger/produkter bærer kjøper det fulle ansvar for evt. avvik fra normalkrav og bygningstekniske anbefalinger.

Takvindu, foldedører, overlys, markiser, lameller, persiener osv er ikke medtatt med mindre dette tydelig fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet. Det er viktig å avklare evt. konsekvenser for glass/brannglass ved bruk av innvendig/utvendig solskjerming. Dette tar ikke utbygger ansvar for.

Der det er medtatt grunnmur leveres denne med overflater av ubehandlet kassettforskalt betong. Øvrig utførelse så som pusset, bordforskalt, plateforskalt betong osv. er ikke medtatt med mindre dette tydelig fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet. Betongkvalitet leveres i toleranseklasse NS-EN 13670:2009 og NA:2010.

Synlige laminerte dragere utvendig leveres ubehandlet.

Garasjer, carporter, sportsboder og lignende uisolerte arealer leveres uten innvendig kledning dersom annet ikke fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet. Sportsbod er ment til lagring av hageredskaper, dekk, sportsutstyr o.l. Lagring av varer som husholdningsprodukter og tekstiler er på eget ansvar.

STOLT PROSJEKT forbeholder seg retten til å foreta beslutninger som hjemmelshaver for eiendommen, herunder aksept av nabovarsel og ivaretagelse av evt. forpliktelser overfor naboer, uten å varsle kunde, helt frem til hjemmel formelt er overdratt til kjøper.

Som følge av god isolasjonsverdi kan det ved enkelte temperatur- og værforhold forekomme dugg på utsiden av vindu. Forholdet gir ikke grunnlag for reklamasjon.

I forhold til endringer og tilvalg, herunder tilvalg hos underleverandører: Ved manglende skriftlig tilbakemelding, aksept eller avklaring på forespurte endringer og/eller produksjonsskjema, arbeidstegninger, romskjema og lignende forbeholder STOLT PROSJEKT seg retten til å gjennomføre prosjektet med de opprinnelig beskrevne produkter/tjenester/løsninger. Dette er nødvendig for å opprettholde en rasjonell fremdrift som er en forutsetning for leveransen og den fastsatte pris. Endringer underveis i byggeprosessen kan være til større ulempe for selger enn det er til gunst for kjøper, og kan dermed avvises med bakgrunn i Bustadoppføringslovas §9.

Terskler på innvendige dører blir ikke festet til underlag, dette fordi evt. flytende gulv skal leve. Mindre svikt i terskel er ikke å anse som en mangel.

Kunde skal i størst mulig grad ha avklart alle tilvalg og endringer før oppstart. Dersom bolig er kjøpt under oppføring skal mulige endringer avklares og bekreftees snarest råd, og senest 4 uker etter at kontrakt er signert.

Mindre areal på/ved eiendommen kan bli benyttet til felles formål, så som søppeloppstilling, postkassestativ, installasjonsskap for strøm/bredbånd, lysmaster, skilt, markører og lignende. Disse forhold er ikke å anse som mangel ved leveransen.

I de tilfeller det blir levert behandlet utvendig kledning må kjøper selv behandle/flikke sagskurer.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER – DEFINISJONER:

Anlegget er regnet som 220V enfaset anlegg med automatsikringer. Plassering av el. punkter og detaljer avtales direkte mellom tiltakshaver og installatør. Anlegget omfatter kun "råinstallasjon" og ikke utstyr som ovner, **belysning**, livetevarer og boligalarm. Eventuelle belysningsplaner og lignende leveres ikke. Unntak er dersom dette tydelig fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet. Det leveres skjult anlegg med innfellede brytere, unntatt i kjellerrom, på lydvegger, i lydhimling eller hvor det skal leveres åpen kabel installasjon. Jordfeilbryter, ringeanlegg og røykvarslingsanlegg er inkludert i leveransen. Som elektriske punkter regnes:

- Takpunkt
- Bryter
- Dobbel stikkontakt
- Enkel stikkontakt til komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, vaskemaskin og på bad
- Egen kurs for sentralstøvsuger
- Rørfremlegg til tlf
- Trekking tlf
- Fremlegg for ventilasjon
- Fremlegg for bereder
- Fremlegg for røykvarsler

Installasjonsskap for strøm fra kraftleverandør kan bli plassert frittstående på eiendommen. STOLT PROSJEKT står fritt til å velge plassering for slike skap.

RØRLEGGER :

Vannledninger monteres etter "rør-i-rør" prinsippet.

NB! Alle avløpsrør leveres i plast. I hus hvor flere etasjer er innredet, kan støy fra avløpsrør reduseres ved bruk av jernrør som kan bestilles som tillegg.

Innkassing av rør kan forekomme der konstruksjoner gjør dette nødvendig. Slike innkassing kan ikke påberopes som mangel ved boligen.

Følgende er ikke inkludert i rørleggerarbeidet, med mindre det tydelig fremgår av rørleggers leveransebeskrivelse:

- Evt. reduksjonsventil
- Vannmåler
- Utstyr som er stiplest på tegningen

VENTILASJON :

NB! Der kanalføringer pga konstruksjonen ikke kan skjules i vegger eller bjelkelag er det nødvendig at disse blir kledd inn i form av kasser, nedsenket himling eller lignende. Slik innkassing av rørføringer kan ikke påberopes som mangel ved boligen.

Det er viktig at brukeren av ventilasjonsanlegget gjør seg kjent med bruk og vedlikehold av anlegget. Feil bruk kan medføre dårlig inneklima og fuktskade på boligen.

TAK OG TAKTERRASSER MED PAPPTEKKING

Der tak og andre flater er tekket med papp er det viktig å påse at disse ikke påføres mekaniske påkjenninger som kan skade tekkingen. Evt. rifter og brudd må utbedres omgående.

Vær spesielt påpasselig ifm. grilling (glødende kull), nyttår/raketter, sterk vind og lignende. Der det på takterrasser er lagt terrassebord på tilfarere bør en unngå å belaste dette med tunge gjenstander (barnebasseng, steinmøblement etc). Det vil da være fare for at tilfarerne skjærer seg gjennom den underliggende tekkingen.

- Eventuelle endringer og tilleggsarbeider skal være avtalt som skriftlige tilleggskontrakter innen tidsfrister angitt av entreprenøren.
- Det er ikke tilgang til boligen før alle kontraktsforpliktelser er oppfylt. All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Ved egeninnsats avtales ferdsel på byggeplass med byggeleder.
- Tomtestørrelsen kan reguleres frem til målebrev foreligger.
- Selger forbeholder seg retten til å endre plassering av boligen på tomten, samt gjøre mindre endringer på tegning.
- Nabo kan utføre utvendig vedlikehold på egen bolig ved midlertidig å plassere stige eller lignende på eiendommen.
- Det tas forbehold om at entreprenøren kan bestemme endelig utforming av felles utendørsareal. Ferdigstillelse i henhold til godkjente planer kan ikke påregnes å være utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid å ferdigstille disse så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
- Det forbeholdes vederlagsfritt rett for kommunen, televerk og netteiere til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler og forsyningskap og telefon samt stolper og ledningstrekk på forbrukers tomt. Eventuelle skader erstattes.
- Stolt Bolig AS tar forbehold om endring av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering og mindre justeringer i BRA kan forekomme.
- Forbrukeren er gjort kjent med de forutsetninger og målsettinger som er nedfelt i eventuelle formingsveiledere for området.
- Det regnes ikke byggetid fra den dato igangsettingstillatelse er gitt. Byggetiden starter etter at forbruker har undertegnet produksjonsskjema/endringsavtale og finansieringsbeviset er levert Stolt Bolig AS, samt at det er blitt gitt igangsettingstillatelse fra kommunen. Dager for ferietillegg gjelder som i kontraktens. Hvis kontrakten for boligen er signert etter arbeidet er startet på tomten/boligen, starter antall kalenderdager som er fastsatt, først å telle fra dato kontrakten er signert.
- Stolt Bolig AS forbeholder seg retten til fritt å bruke bilder og tegninger av boligen i sin markedsføring, samt å ha logo/skilt på bolig under arbeid.
- Endringer av tegninger etter at arbeidstegningen er signert vil medføre en kostnad på kr. 20.000,- inkl. mva. med tillegg av de merkostnader selve endringen måtte medføre.
- Selger forbeholder seg retten til å avslå/innvilge individuelle endringer av salgstegninger for hver enkelt bolig.

17. Særlige bestemmelser

1. Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert detaljreguleringsplanen for området, nr 0476.00 av 19.09.2017, sist revidert 26.08.2021. Detaljreguleringsplan for deler for boliger og barnehage lands Hetlandsgata og Kjeldevegen, Bryne og er gjort kjent med denne.
2. Arealer. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.
3. Illustrasjoner. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.
4. Inventar. Kjøper er kjent med at møbler, hvitevarer og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.
5. Prosjektgjennomføring. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.
6. Byggeplass. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.
7. Igangsettelse. Det vises til kontraktens pkt. 4.1 og 7.1: Bygging igangsettes så snart selgers forbehold er bortfalt.
8. Ferdigstillelse fellesarealer og utearealer. Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og kjøper/velforening så snart anlegget er ferdigstilt. Entreprenøren forplikter seg til å stille bankgaranti for eventuell manglende ferdigstillelse av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
9. Endringer og tilleggsarbeider. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.
10. Faktura på tilvalg/endringer. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt § 47 garanti skal tilleggsvederlaget betales samtidig med sluttoppgjøret, det vil si senest dagen før overtakelse.
11. Forsikring av boligen i byggetiden. Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Kjøper må selv sørge for forsikring fra og med overtakelse.
12. Forsikring Innbo. Kjøper må selv sørge for forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.

13. Utbedring, adgang til boligen etter overtakelse. Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 0800 og kl. 1700.

14. Rengjøring ved overtakelse. Ved overtakelsen skal boligen overleveres byggerengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

15. Finansieringsbevis. Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

16. Garanti fra Selger. For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47. Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

17. Sikkerhet for forskuddsbetaling. Ad. kontraktens punkt 5.10: Selger kan i stedet for å stille sikkerhet jfr. bustadoppføringslova § 47 for kjøpers forskuddsbetaling, deponere pengene på meglers klientkonto, jfr. Justisdepartementets tolkning av bestemmelsen. Renter på en forskuddsbetaling tilfaller kjøper, med mindre det er stillet § 47 garanti for beløpet. Om derimot selger velger å stille sikkerhet, etter buofl § 47, for kjøpers innbetaling, kan selger få utbetalt beløpet straks garantien er mottatt av megler. Ved en eventuell forskuddsbetaling jfr. Bustadoppføringslova § 47 utstedes originalgaranti til kjøper, men sendes og oppbevares hos EiendomsMegler1. EiendomsMegler1 inntreffer for at pantdokumentet til kjøpers bank tinglyses med forutsatt prioritet. Dersom ansvar blir gjort gjeldene overfor megler på grunnlag av inntreffereserklæringer gir kjøper, ved å signere på erklæring vedlagt denne kontrakt, EiendomsMegler1 rett til å kreve dekning under garantien.

18. Depositum og renter på klientkonto. Dersom §47 bankgaranti ikke stilles, anses kjøpers innbetaling ikke å være under kjøpers instruksjonsrett. Renter opptjent på meglers klientkonto tilfaller den som pengene til enhver tid tilhører. Opptjente renter på kjøpers innbetaling av depositum etter bustadoppføringslova § 46, tilfaller således kjøper inntil selger har oppfylt sin del av avtalen. Megler kan ikke formidle vilkår om at renter som tilfaller kjøper likevel skal utbetales til selger.

19. Kjøper og egenarbeid: Dersom kjøper skal utføre innvendig arbeid på boligen før overtagelse, må dette skje innen 2 mnd. etter at kunder har fått tilgang til boligen. Dersom fristen overskrides vil arbeidene bli utført av selger for kjøpers regning.

20. Overtakelse. Ad kontraktens pkt. 7.1 Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om selger ferdigstiller boligen før oppgitt ferdigstillelses dato. Kjøper skal varsles om nytt overtakelsestidspunkt minst 8 uker før.

21. Forsinkelse. Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av koronaviruset og krigen i Ukraina kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmølt.

22. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper må ikke overta boligen og har ingen plikt til å innbetale oppgjør hvis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Det er ulovlig å overta eller ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er på plass. Den som lar noen overta eller overtar bolig før disse foreligger kan bli ilagt overtredelses gebyr. Ved å likevel velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

23. Tilbakehold. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til selger/entreprenør ved skriftlig varsel om frigivelse fra kjøper.

24. Tinglysning av skjøte. Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør har funnet sted og overtakelsesprotokoll og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt av megler. Dersom ikke annet er avtalt utleveres nøkler til boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Risikoen for boligen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

25. Oppgjør. Ingen del av oppgjøret vil bli utbetalt til utbygger før det enten foreligger tinglyst skjøte, eller utbetalingsgaranti etter bustadoppføringslova §47.

26. Transport av kontrakt. Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transportgebyr til utbygger stort kr. 50 000,- Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 90 dager før overtakelse.

27. Hvis kontrakten for boligen er signert etter arbeider er startet på tomten/boligen, starter antall kalenderdager som er fastsatt, først å telle fra dato kontrakten er signert.

28. Vedr pkt 7.1. Det regnes ikke byggetid fra den dato igangsettingstillatelse er gitt. Byggetiden starter etter at forbruker har undertegnet produksjonsskjema/endringsavtale og finansieringsbeviset er levert Stoltbolig AS, samt at det er blitt gitt igangsettingstillatelse fra kommunen. Dager for ferietillegg gjelder som i kontraktens punkt 9.2.

Selgers egne bestemmelser:

- Tomtestørrelsen kan reguleres frem til målebrev foreligger.

- Selger forbeholder seg retten til å endre plassering av boligen på tomten, samt gjøre mindre endringer på tegning.

- Nabo kan utføre utvendig vedlikehold på egen bolig ved å midlertidig å plassere stige eller lignende på eiendommen.

- Det forbeholdes vederlagsfritt rett for kommunen, televerk og netteiere til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler og forsyningsskap og telefon samt stolper og ledningstrekk på forbrukers tomt. Eventuelle skader erstattes.

- Stolt Bolig AS fraskriver seg ethvert ansvar for tilfeller av heksesot/kjemisk sverting i boligen.

- Stolt Bolig AS tar forbehold om endring av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering og mindre justeringer i BRA kan forekomme.

- Stolt Bolig AS forbeholder seg retten til fritt å bruke bilder og tegninger av boligen i sin markedsføring, samt å ha logo/skilt på bolig under arbeid.

- Endringer av tegninger etter at arbeidstegningen er signert vil medføre en kostnad på kr. 20.000,- ink mva. med tillegg av de merkostnader selve endringen måtte medføre.

- Det gis rett for offentlige instanser, energiverk/televerk til å foreta nødvendig vedlikehold og utskifting av anlegg som går over eiendommen.
- Det kan tinglyses vedlikeholdsansvar på den enkelte tomt for alt fellesareal, også fellesareal som kommunen kan overta hjemmel til (dette er ikke pengeheftelser).
- Selger forbeholder seg retten til å avslå/innvilge individuelle endringer av salgstegninger for hver enkelt bolig.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL

**DETALJREGULERING FOR BOLIGER OG
BARNEHAGE, TUNHEIM**

**Plan nr
0476.00**

Vedtatt av Time kommunestyre den 19.09.2017, revidert 31.01.2019
Dato: 05.09.2017

§ 1. FORMÅL MED PLANEN

Målsettingen med planen er å utvikle Tunheim hageby. Boligområdet skal ha konsentrert småhusbebyggelse på Bryne. Det skal i tillegg planlegges et offentlig friområde og utvidelse av eksisterende barnehage.

Området reguleres til følgende arealformål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5

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

Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse

Barnehage

Energianlegg

Renovasjonsanlegg

Lekeplass

Annet uteoppholdsareal

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd)

Kjøreveg

Fortau

Gatetun/Gågate

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – grøntareal

Parkeringsplasser (på grunnen)

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 3. ledd)

Friområde

HENSYNSSONER (§ 12-6)

Frisikt

Flom

BESTEMMELSEOMRÅDER (§ 12-7)

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Flomvei

Utforming

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

§ 2. KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

§2.1 TEKNISK PLAN

Det skal utarbeides en samlet teknisk plan i M 1:500 for alle arealer til felles og offentlig lek, renovasjon, felles parkering, gangveier og kjøreveier. Planen skal vise terrengbearbeiding, murer, gjerder, beplantning, møblering, overvannshåndtering, vannforsyning, avløp og belysning.

Tekniske planer skal godkjennes av Time kommune.

§2.2 UTOMHUSPLAN

Med søknad om byggetillatelse stilles det krav til utomhusplan i M 1:200. Utomhusplan skal vise forholdet til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bolig/carport/garasje/bod, biloppstilling, beplantning, murer og gjerder over 0,5 meter, trapper, fast møblering og areal for lek og opphold, parkering og avkjørsler til offentlig vei og andre faste innretninger.

§2.3 KRAV TIL BYGGESØKNAD

Byggesøknad skal søkes samlet for hvert delfelt, med unntak av innenfor BF18 og BF19 hvor det tillates at hver enkelt bolig søkes separat.

Boder, carporter, murer over 0,5m og evt. overbygde sykkelparkeringsplasser skal søkes sammen med boligbebyggelsen.

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§3.1 FORMINGSVEILEDER

Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge formingsveileder. Formingsveilederen skal være retningsgivende for byggesøknad og utomhusplan, og skal inneholde prinsipper for detaljering, kledningstyper, farge- og materialvalg, utførelse av belistning, beslag, takrenner og nedløp, mindre takoverbygg, gjerder, murer og andre veggelementer. Formingsveileder skal også angi type overflater, overganger og vegetasjon i offentlig og felles areal, samt gatetunene med bestemmelsessoner. Formingsveilederen er **bestemmende** for formgivningen av bebyggelse og uteområder, og skal være **retningsgivende** for byggesaksbehandlingen.

§3.2 PLANER FOR MASSEHÅNDTERING, HÅNDTERING AV MATJORD

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelt innenfor planområdet, skal det

redegjøres for håndtering av matjordressurser og øvrige masser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Plan for dette skal innleveres samtidig med første søknad om i.g.

§3.3 OPPARBEIDELSE AV VEIER, PARKERING

- o_R1 skal etableres før det kan gis ferdigattest for BK1, BK2, BK3, BK4, BF5, BK6, BF7, BK8 og BF19.
- o_R2 skal etableres før det kan gis ferdigattest for BF9, BK10, BF11, BF12, BK15, BK16, BK17 og BF18.
- o_P6 skal være etablert før det kan gis ferdigattest for utvidelse av o_B1.
- o_GS2 skal etableres før det kan gis ferdigattest for utvidelse av o_B1.
- o_GS3 skal etableres før det kan gis ferdigattest for mer enn 60 boliger.
- o_F1 skal være etablert før det gis ferdigattest for BK1, BK2 og BK3.
- o_F2 skal være etablert før det gis ferdigattest for BK4.
- o_V3 med tilhørende fortau skal opparbeides i takt med utbyggingen.
- f_P1, f_P2, f_P3, f_P4, f_P5 og f_P7 skal opparbeides samtidig med adkomstvei/gatetun som gir adkomst til disse.
- Friområder og kvartalslek opparbeides parallelt med utbyggingen.

§3.4 GRUNNUNDERSØKELSER

Før igangsettelsestillatelse skal det foretas grunnundersøkelser. Eventuelle tiltak skal dokumenteres ivarettatt i bygge/rammesøknad og i tekniske planer.

§3.5 OPPARBEIDELSE AV GATETUN OG SANDLEKEPLASSER

Adkomstveier/gatetun skal være ferdig opparbeidet innen brukstillatelse gis til aktuelle delfelt.

Sandlekeplasser og felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis til tilgrensende delfelt.

Tiltak kan ikke finne sted før nødvendige tekniske anlegg er etablert.

§3.6 STØY

Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før brukstillatelse gis.

§3.7 FLOMVEI

Før utbygging innenfor området markert med hensynssone flom skal alle tiltak vist i tiltaksplan datert 22.06.17 være etablert, evt. kan det tillates at deler av området bygges ut før tiltaksplanen er gjennomført dersom det kan dokumenteres (ved hydrauliske beregninger) at utbyggingen ikke forverrer situasjonen nedstrøms eller innenfor planområdet (20-års nedbør og flomvei). Tiltaksplanen er vedheftet som bestemmelsenes siste side. Flomveien skal håndtere avrenning fra 200 års nedbør for arealer innenfor og utenfor planområdet.

§3.8 LOKAL OVERVANNSHÅNDTERING

Total avrenningsfaktor for hele utbyggingsområdet skal ikke overstige en verdi på 0,1.

Løsning for lokal overvannshåndtering skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor området kan gis. Ved etappevis utbygging av området skal utbyggingen oppfylle krav om avrenningsfaktor minimum for området som bygges ut.

§ 4. FELLESBESTEMMELSER

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

§ 4.1. BOENHETER, MAKS BYA, MAKS BRA

Delfelt	Antall boenheter	Maks BYA	Maks BRA
BK1	12	800	1440
BK2	7	470	840
BK3	6	400	720
BK4	8	480	810
BF5A	3	430	620
BK6A	3	390	585
BK6B	2	260	390
BF7A	3	360	555
BF7B	2	240	370
BK8A	3	390	585
BK8B	2	260	390
BF9A	3	360	555
BF9B	1	120	185
BK10	2	260	390
BF11	1	130	195
BF12A	3	360	555
BF12B	1	120	185
BK15	5	850	1200
BK16A	5	650	800
BK16B	6	800	950
BK17A	5	800	900
BK17B	6	950	1100
BF18	7	875	1750
BF19	4	560	1060

§ 4.2. UNIVERSELL UTFORMING

Boliger innenfor følgende delfelt skal utformes som tilgjengelige boliger: BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10, BF11, BF12A, BF12B, BK15, BK16A, BK17A, BK17B. Innen delfelt BK16B skal 4 boliger utformes som tilgjengelige boliger.

§ 4.3. KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses, og fylkeskonservatoren få melding for en nærmere granskning på stedet jfr. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 4.4. KOMMUNALTEKNISKE INSTALLASJONER OG INFRASTRUKTUR

Vann og avløpsnett skal etableres iht. Kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tiltak for fordrøyning kan legges inn i regulerte friområder, uteoppholdsareal, parkeringsplasser, lekeplasser, barnehageområde og veiareal.

Total avrenningsfaktor for hele utbyggingsområdet skal ikke overstige en verdi på 0,1. Konkrete løsninger for å nå dette målet skal godkjennes av Time kommune.

§4.5 STØY

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442/2012 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Støyskjerming i tråd med T-1442/2012 og støyrapport for delfeltet skal være gjennomført før innflytting i boligene. Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftens krav.

§4.6 TOMTEGRENSER OG BYGGESONER

I delfelt BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10, BF11, BF12A og BF12B tillates det bygget mindre karnapper i én etasje som overskrider byggesonen. Tillatt størrelse på karnappene er vist på illustrasjonsplan som følger planen. Plasseringen på fasaden kan justeres, men karnappet skal være på samme fasade som i illustrasjonsplan.

- Det tillates opphengte takoverbygg ved inngangsparti utover byggesoner. Takoverbygg skal ikke overskride byggegrense med mer enn én meter
- Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minst 0,75m fra offentlig trafikkareal.
- Det tillates ikke etablert kjeller pga. fare for flom.

§4.7 BYGGEHØYDER

- Maksimalt tillatte byggehøyder er angitt i bestemmelser under hvert enkelt delfelt, og skal regnes fra ferdig planert terreng. For delfelt BF18 og BF19, skal byggehøyde regnes fra gatenivå for boligens adkomstvei.
- Det tillates at regulerte høyder kan justeres med +/- 0,5 meter fra angitte høyder ved byggesøknad/teknisk plan.

§4.8 CARPORT/GARASJER

- For felt BK4 skal parkering løses på bakkeplan innen felt f_P7.
- Der garasje/carport ikke er vist, skal garasje/carport med parkering for min. én bil integreres i bygningskroppen.
- Utforming av carporter, garasjer og sportsboder, skal samsvare med boligens utforming og materialbruk. Garasje/carport skal være like innenfor samme delfelt.
- Det tillates ikke takterrasser på garasje/carporter, med unntak av delfelt BF18 og BF19.

§4.9 TERRENGTILPASSNING

Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig karakter slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Forstøtningsmurer skal utføres i stedstøpt betong eller tegl, og planlegges og søkes sammen med bebyggelsen.

§4.10 ESTETIKK/UTFORMING AV BEBYGGELSEN

Alle boliger av samme type ha samme utførelse. De ulike boligtypene er definert på følgende måte:

- Atriumshus (BK15)
- Rekkehus (BK1, BK2, BK3 og BK4)
- Rekkehus med atrium (BK16A, BK16B, BK17A og BK17B)
- Sokkelhus (BF18)

- Rekkehus og eneboliger (BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10, BF11, BF12A, BF12B, og BF19)

§4.11 SYKKELPARKERING

Det skal avsettes plass til én sykkelparkeringsplass på alle boligtomter.

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr 1)

§ 5.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 5.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF5A, BF7A, BF7B, BF9A, BF9B, BF11, BF12A, BF12B)

Etasjer: Maks 2 etasjer
Tak: Saltak. Møneretning er angitt i plankart. Minste takvinkel: 45° Byggesoner med maks. 1 etasje skal ha flatt tak.
Maks høyde: Maks møne: 8 m
Parkering: Det skal etableres garasje/carport med plass til en bil, samt sportsbod, i bygningskroppen.
Det skal avsettes plass til parkering for én bil på tomten.

Det skal oppføres et gjerde/mur mellom bestemmelsessone og hage langs gatetun på tomter hvor boliger ligger med gavlfasade mot gatetun. Gjerdet/muren skal ha en høyde på 1.20m langs hele gatetunet. Det skal etableres port i muren i forbindelse med inngangsparti til boliger.

BF7A, BF7B, BF9A, BF9B, BF12A og BF12B:
Det tillates at inntil 1/3 av fasaden ut mot hage overskrider byggegrensen i første etasje med inntil 1,2 m. Taket på utstikkende bygningsdel skal følge takfall på hovedvolum, med samme vinkel.

Privat uteoppholdsareal: For felt BF5A skal det for privat uteopphold være sol på minimum 30m² av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

§ 5.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger (BF18)

Etasjer: Etasjehøyder er angitt på plankart.
Tak: Bebyggelsen skal ha saltak. Møneretning er angitt i plankart. Minste takvinkel: 45°
Bygningsdeler på 1 etasje+u skal ha flatt tak.
Maks høyde: Maks møne, 2 etasjer+u: 10.8m
Maks gesims, 1 etasje+u: 6.5m
Parkering: Det skal etableres garasje i underetasje. Der det er rom for det skal garasjen romme to biler.
Dersom garasje etableres uten boligareal i 1. etasje, skal det etableres gjerde i samme utførelse som bygningskroppen langs garasjens gesims. Det tillates å etablere uteplass på garasje. Garasje kan overskride byggesonen under terreng, mot sørvest.
Der det kun er plass til enkelt garasje skal det i tillegg etableres plass til parkering av én bil innenfor bestemmelsessone på hver enkelt tomt. Denne parkeringen skal skje vinkelrett på gatetun (ikke parallell parkering).

- Sportsbod:** Sportsbod skal etableres i forbindelse med garasje. Sportsbod kan legges under terreng, i bakkant av garasje.
- Annet:** Det skal etableres utvendig trapp fra gatetun og opp til hage.

§ 5.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger (BF19)

- Etasjer:** Maks 2+u etasjer. Terreng foran underetasje skal ligge i samme nivå som fortau.
- Tak:** Saltak. Minste takvinkel: 45°
Garasje/carport skal ha flatt tak.
- Maks høyde:** Maks møne: 8 m fra gatenivå på boligens adkomstvei.
Maks gesims garasje/carport: 3m fra ferdig planert terreng. Ved eventuell takterrasse
- Parkering:** Garasje/carport plasseres som vist i plankart. Det tillates takterrasse på carport/garasje.
- Sportsbod:** Sportsbod skal integreres i bygningskropp.
- Annet:** Det tillates balkonger. Disse kan bryte byggegrense med inntil 1,2m.

§ 5.1.4 Frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende boliger (BF20)

Dersom delfeltet skal fortettes, skal det utarbeides ny detaljregulering for delfeltet. Søknadspliktige tiltak innenfor delfeltet skal tilpasses formingsveileder for planen.

§ 5.2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 5.2.1 Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus (BK1, BK2, BK3 og BK4)

- Etasjer:** Maks. 2 etasjer
- Tak:** Saltaksform. Møneretning er angitt på plankart.
Innenfor en og samme rekke skal mønets plassering varierer for annet hvert hus. Maks gesims tillates kun på én side av huset. Gesims på motsatt side må være min. én meter lavere.
- Takvinkel:** min. 20°
- Maks høyde:** Maks gesims BK1, BK2 og BK3: 6m (maks 5m på andre siden av huset)
Maks møne BK1, BK2 og BK3: 8m
Maks møne for BK4: 7,5m
Maks gesims for BK4: 6m (maks 5m på andre siden av huset)
- Parkering:** 1 biloppstillingsplass per boenhet i felles parkeringsanlegg for BK1, BK2 og BK3. For BK4 skal det etableres 1 biloppstillingsplass per boenhet på bakkeplan innen felt f_P7.
- Sportsbod:** Sportsbod på 6m² tillates etablert utenfor byggesone, i hage. Plassering av sportsbod skal vises i tegninger som leveres ved byggesøknad.
- Balkong:** Det tillates balkonger med bredde inntil 3m. Disse kan bryte byggegrense med inntil 1,2m. Det tillates ikke søyler for balkongene.

Det kan etableres bislag ved inngangspartiet til hvert rekkehus, utenfor regulert byggesone. Disse tillates med inntil 1,2m dybde, inntil 3m bredde og opptil 3m høyde. Takvinkel på bislag skal være 0-6°. Utforming av bislag skal samordnes for delfelt BK1, BK2, BK3 og BK4.

§ 5.2.2 Konsentrert småhusbebyggelse, atriumhus (BK15)

- Etasjer:** Maks 2 etasjer
- Tak:** Pulltak med laveste gesims inn mot atrium.
Minste takvinkel for bebyggelse i to etasjer: 28°

Minste takvinkel for bebyggelse i en etasje: 15°
Gesimser mot atrium skal ha lik høyde. Det tillates ikke variasjon i byggehøyder innenfor delfeltene.

Maks høyde en etasje: Maks høyeste gesims: 5m
Maks laveste gesims: 3.5m

Maks høyde to etasjer: Maks høyeste gesims: 8m
Maks laveste gesims: 3.5m

Parkering: Det skal etableres garasje/carport med plass til en bil, samt sportsbod på 5m², i bygningskroppen.
Det skal avsettes plass til én parkering på egen tomt i bestemmelsessone.

§ 5.2.3 Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus (BK6A, BK6B, BK8A, BK8B, BK10)

Etasjer: Maks 2 etasjer

Tak: Saltak. Møneretning er angitt i plankart. Minste takvinkel: 45°
Byggesoner som tillates å være maks. 1 etasje skal ha flatt tak.

Maks høyde: Maks møne: 8m

Parkering: Det skal etableres garasje/carport med plass til en bil, samt sportsbod, i bygningskroppen.
Det skal avsettes plass til parkering for én bil innenfor bestemmelsessone på tomten.

Det skal oppføres et gjerde/mur mellom bestemmelsessone og hage langs gatetun på tomter hvor boliger ligger med gavlfasade mot gatetun. Gjerdet/muren skal ha en høyde på 1.20m langs hele gatetunet. Det skal etableres port i muren i forbindelse med inngangsparti til boliger.

Boliger som i plankart ikke har regulert mulighet for utbygg i hage, tillates at inntil 1/3 av fasaden ut mot hage overskrider byggegrensen i første etasje med inntil 1,2m. Taket på utstikkende bygningsdel skal følge takfall på hovedvolum, med samme vinkel.

Privat uteoppholdsareal: For felt BK6A og BK6B skal det for privat uteopphold være sol på minimum 30m² av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

§ 5.2.4 Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus (BK16A, BK16B, BK17A OG BK17B)

Etasjer: Maks 2 etasjer

Det tillates at 2. etasje krages utover byggegrense mot hage med inntil én meter. I BK16 tillates en utkragning på inntil 70% av fasadens lengde. I BK17 tillates utkragning i hele fasadens lengde.

Tak: Flatt tak.

Maks høyde: Maks gesims for bebyggelse i én etasje: 3,5m
Maks gesims for bebyggelse i to etasjer: 6,5m
Maks høyde carport: 3m

Parkering: Carport skal etableres i grense ut mot bestemmelsessone for gatetun. Det tillates at taket krager ut over byggegrense i retning gatetun med inntil én meter. Løsningen må være lik for alle boligene i samme gatetun.
Søyler/vegger må være innenfor byggegrense.
Det skal avsettes plass til parkering for én bil innenfor bestemmelsessone på hver enkelt tomt.

Sportsbod: For BK16 skal sportsbod plasseres i forlengelse av carport/integrert i bygningskropp. For BK17 skal sportsbod plasseres i forlengelse av carport.

Dersom man bebygger hele byggesonen, skal det etableres et atrium i hver bolig, med min. størrelse 15m². Atriet kan ikke overbygges. Dersom atriet ikke bygges ut, skal dette arealet tilfalle hagen.

Det skal oppføres gjerde mellom bestemmelsessone og hage. Gjerdet skal ha en høyde på 1.20m langs hele gatetunet. Det skal etableres port i muren i forbindelse med inngangsparti til boliger. Skille mellom hager skal være gjerder/murer. Skille mellom hager og f_AU5 skal ha en høyde på 1,5m.

§ 5.3 BARNEHAGE (o_B1)

Maks tillatt BRA for hovedbygning er 1600m². I tillegg kan det etableres frittliggende bygninger på inntil 35 m² utenfor byggegrensen.

Det skal etableres 10 sykkelparkeringsplasser under tak. Disse plassene kan etableres på tilgrensende parkeringsplass.

Barnehagen kan bygges i maks 2 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde ved saltak og laveste gesims ved pulttak er 5 m fra ferdig planert terreng. Maksimalt tillatt mønehøyde og høyeste gesims pulttak er 9,5m fra ferdig planert terreng. Ved flatt tak er maksimal takhøyde 8m fra ferdig planert terreng.

Det skal etableres to porter ut mot gang og sykkelveg, én port inn til parkeringsplass, og én port direkte inn til barnehagen.

Det skal utarbeides utomhusplan som viser plassering av bygg, uteområder, sykkelparkering, parkering og annet trafikkareal samt. evt. skjermingstiltak ifm. utarbeidelse av tekniske planer, som skal godkjennes av kommunen ved byggesøknad.

§ 5.4 ENERGIANLEGG (E1)

I området regulert til energianlegg skal det etableres nettstasjon. Nettstasjon skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 5.5 RENOVASJONSANLEGG (o_R1, o_R2 og o_R3)

Områdene regulert til o_R1 og o_R2 skal ha nedgravde avfallscontainere. Utforming og antall skal dimensjoneres etter Time kommunes avfallstekniske norm.

o_R1 og o_R2 er felles for nye boligbebyggelsen innenfor planområdet.
o_R3 er felles for o_B1

§ 5.6 LEKEPLASS

§ 5.6.1 KVARTALSLEK (o_Lek7)

Kvartalslekeplassen for området skal ivareta lekefunksjoner for små og større barn og opparbeides iht. Norm for Utomhusanlegg i Sør Rogaland.

Det skal sikres tilkomst til kvartalslekeplass for vedlikehold.

§ 5.6.2 SANDLEK (f_Lek1, f_Lek2, f_Lek3, f_Lek4 og f_Lek5)

Tabellen under viser hvem lekeplassene er felles for

Felt	Felles for	Kommentar
------	------------	-----------

F_LEK1	BK1, BK2 og BK3	
F_LEK2, F_LEK3, F_LEK4	BK4, BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10; BF11 BF12A, BF12B,	
F_LEK5, F_LEK6	BK15, BK16A, BK16B, BK17A, BK17B, BF18, BF19	Skal bestå av minimum to lekeområder på minimum 150 m ² .

§ 5.7 ANNET UTEOPPHOLDSAREAL

Areal reguler til annet uteoppholdsareal skal opparbeides i forbindelse med utbygging av tilstøtende delfelt.

Tabellen under viser hvem annet uteoppholdsareal er felles for

Felt	Felles for	Kommentar
f_AU1	BK1, BK2 og BK3	
f_AU2, f_AU3, F_AU4	BK4, BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10; BF11 BF12A, BF12B,	
F_AU5, F_AU6, F_AU7, F_AU8, F_AU9	BK15, BK16A, BK16B, BK17A, BK17B, BF18, BF19	

Felt f_AU1:

f_AU1 skal være bilfri adkomst til boligene innenfor BK1, BK2 og BK3, men det skal legges til rette for utrykningskjøretøy og varelevering ved flytting.

Felt f_AU6 og f_AU9:

Det skal etableres en buffersone med lav beplantning som hindrer ferdsel over snuhammer og inn i lekeområdet. Beplantningen skal ikke hindre innsyn til lekeområdene.

Det skal etableres stiforbindelse over annet uteoppholdsareal, fra gatetun f_G6 og f_G7 til f_LEK5 og F_LEK6.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr 2)

§ 6.1 KJØREVEG (o_V1, f_V2, o_V3, o_V4)

Ved teknisk planlegging skal det vurderes fartsdempende tiltak. Trygge krysningspunkter for myke trafikanter skal sikres.

f_V1 er felles adkomstveg til BF20 og BK1, BK2 og BK3.

f_V2 er felles adkomstveg for delfelt BF19.

o_V3 skal opparbeides som tosidig allé.

§ 6.2 GATETUN (f_G1, f_G2, f_G3, f_G4, f_G6 og f_G7)

Det tillates justering av formålsgrensen på inntil 0,5 m mellom boligformål og gatetun, men gatetunene skal ha en bredde på min 4 meter.

Arealene regulert til gatetun skal opparbeides, sammen med de delene av boligtomter som er markert med bestemmelsessone. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for gatetun sammen med søknad om byggetillatelse for første delfelt som gatetunet er felles for, jf. § 8, Bestemmelsesområder.

Tabellen under viser hvem gatetunene er felles for

Felt	Felles for
f_G1	BK4 og BF5A.
f_G2	BK6A, BK6B, BF7A OG BF7B .
f_G3	BK8A, BK8B, BF9A og BF9B.
f_G4	BK10, BF11, BF12 A og BF12B.
f_G6	BK15, BK16A og BK16B.
f_G7	BK17A, BK17B og BF18.

§ 6.3 PARKERING

f_P2, f_P3, f_P4, og f_P5 er gjesteparkeringsplasser for den nye boligbebyggelsen.

o_P6 er parkeringsplass for barnehagen.

f_P1:

I forbindelse med parkeringsplass f_P1 skal det etableres et parkeringsanlegg med plass til maksimum 25 biler. Dette er parkering for delfelt BK1, BK2, BK3 samt gjesteparkeringsplasser. Det tillates parkering i to etasjer pluss kjeller. Plassering og størrelse på parkeringsanlegg er vist i plankart. Parkeringsanlegget skal ha flatt tak. Maks gesims 6m over ferdig planert terreng.

f_P7:

I forbindelse med parkeringsplass f_P7 skal det etableres parkering på bakkeplan med plass til maksimum 11 biler. Dette er parkering for delfelt BK4. Det tillates 8 parkeringsplasser for bolig, 1 HC parkering og 2 parkeringsplasser for gjester. Innen felt f_P7 skal 50% av parkeringsplasser avsatt til bolig opparbeides med lademulighet for elbil.

§ 7. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr 3)

§ 7.1 FRIOMRÅDE (o_Fri1, o_Fri2, o_Fri3, o_Fri4 og o_Fri5)

Frnområdene skal opparbeides i henhold til Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Det tillates at formålsgrensene for kvartalslek og friområder justeres for å sikre en best mulig overgang mellom formålene.

Det skal etableres gangforbindelser på følgende steder:

- Mellom o_V3 og o_GS3 (over Fri2).
- Fra gatetun f_G1, f_G2, f_G3, f_G4 og f_G5 over o_Fri1 til o_GS2.

- Fra eksisterende gangvei (utenfor planområdet), over o_Fri2, til f_G6 og f_G7. Forbindelsene kan etableres som trapp.

Gangforbindelsene skal fremkomme i tekniske planer.

§ 8. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§8.1 FRISIKT

I områder vist som frisiktsone skal det ikke etableres beplantning eller konstruksjoner med høyde over 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Parkering, lagring, skilttavler og tekniske installasjoner tillates ikke innenfor frisiktsone. Høydebegrensingen gjelder også for evt. støttemurer og beplantning.

§8.2 FLOMFARE

Innenfor hensynssonen skal bygninger etableres på minimum kote 28,5.

Innenfor hensynssonen tillates ikke midlertidig deponering av masser eller andre tiltak som reduserer områdets funksjon som flomveg.

§ 9. BESTEMMELSESOMRÅDER

§9.1 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV TIL BYGNINGER, ANLEGG OG UTEAREALER (#4 - #23)

Et gatetun, samt alle bestemmelsesområder som grenser til dette, skal opparbeides samtidig. Det skal utarbeides en felles plan for hele denne sonen som legges ved søknad om byggetillatelse for første delfelt som grenser mot det aktuelle gatetunet.

Innenfor bestemmelsessonen på hver enkelt boligtomt skal det etableres plass for min. én bil, samt minimum ett felt med beplantning som tydelig avgrenses mot kjøresone med en støpt betongkant, h=50cm. Det tillates ikke nivåforskjell i form av kantstein eller lignende mellom gatetun og bestemmelsessone.

Detaljerte planer for opparbeiding av hver enkelt gate skal være del av utomhusplan som skal utarbeides i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

§9.2 FLOMVEI (#24)

Området innenfor bestemmelsesområde # 24 skal være opparbeidet som flomvei.

§9.3 UTFORMING (#25)

Området innenfor bestemmelsesområde # 25 skal være opparbeidet som gruslagt gangforbindelse.

§9.4 VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG (#26)

Innenfor bestemmelsesområde # 26 skal det opparbeides inngjerdet lekeplass på minimum 50 m².

Revisjonsdatoer: 24.08.2018, 31.08.2018, 08.02.2019 , 05.03.24

Formingsveileder Tunheimgarden



Innhold

- 1. Innledning**
- 2. Materialbruk og utforming**
- 3. Gatetun, hagekonsept og utendørselementer**

1. Innledning

Tunheimgarden er regulert som en tett/lav småhus bebyggelse. Man har gjort seg tanker om en uttrykksform som skal knytte de ulike boligene sammen til en helhet. Dette gjennom gode arkitektoniske løsninger, samt felles material- og fargebruk.

Formingsveilederen skal sikre at bygninger og utearealer opparbeides i tråd med reguleringsplanen og områdetets kvaliteter og karakter. Veilederen skal hjelpe utbyggere og beboere med å utforme bebyggelse og utearealer til et kvalitetsmessig og godt boligområde, også etter at feltet er overtatt av beboerne.

Veilederen skal være retningsgivende for byggesøknad, utomhusplan og gi retningslinjer for materialbruk, utearealer, vindusform med mer. Den skal brukes for alle byggeområder og inngå som forpliktende vedlegg ved kjøpekontrakter.



2. MATERIALBRUK OG UTFORMING

Boligene tegnes av samme arkitekt for hver rekke/delfelt i samarbeid med utbyggerne, slik at det arkitektoniske designet blir helhetlig. Videre følger en rekke punkter som beskriver anbefalte løsninger som i sum vil bidra til å skape et harmonisk uttrykk for området.

Utvendig kledning.

Det skal brukes enkel-falset liggende kledning, stående dobbel-falset kledning med eller uten spor og innslag av fasadeplater. Der det velges forskjellige kledningstyper, kombineres en kraftig kledning med en smalere kledning. Fasader kan også bygges i betong/mur/fasadeplater.

Kledning skal være i mørk farge, for eksempel sort Royalimpregnert.

På deler av fasader kan det benyttes kontrast farge.

Fasadeplater skal være i mørk utførelse/farge og tilpasses kledning.

Betongvegger kan vær stedstøpt eller i pusset utførelse.

Taktekking.

Boliger med saltak tekkes med flat betongtakstein med teglfarge.

Boliger med flatt tak tekkes med skifergrå/sort asfalt-takbelegg.

Boliger med pulttak kan velge om tak tekkes som boliger med saltak eller flatt tak, men skal være likt for delfeltet.

Underordnede bygg og bygningsdeler til boliger med saltak, kan ha flatt tak og tekkes med skifergrå/sort asfalt-takbelegg.

Det kan benyttes vindskier av tre, gavlpanner eller vindski med beslag innenfor hvert delfelt.

**Vinduer og dører / belistning.**

Vindu skal utføres som sammenhengende glassflater. Glassflatene tillates oppdelt med enkle gjennomgående sprosser. Utvendig belistning utføres med knappe detaljer rundt vinduer, dører og i hjørner på boligen.

Profilert listverk og pynteklosser er ikke tillatt på utvendige fasader.

Farge på vinduer skal være mørk og tilpasses til kledning. Ytterdører skal ha glatt overflate med felles farge for hver rekke.

Takrenner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag skal være i mørk utførelse. Beslag bør være samme farge som takrenne, men kan i visse tilfeller tilpasses takfarge. Renner og nedløpsrør skal være sirkulære.

Piper

Stålpiper tillates beslått med grå/sort lakkert beslag.

Utvendige søyler

Alle søyler skal tilpasses huset. Tresøyler skal være kvadratiske.

Levegger

Levegger kan utføres i tre, med lik kledning og farge som bolig, eller i betong.

Alle levegger innen samme rekke/delfelt, skal være i samme utførelse, og byggemeldes sammen med bolig. Høyde på levegg skal være maks. 1,5m høy. Der det er høydeforskjell mellom tomtene måles høyden fra laveste side.

3. UTOMHUS, HAGEKONSEPT OG UTENDØRSELEMENTER

Gatetun

Gatetun er felles private boligater og fellesrom for de som bor i de enkelte gatene.

Det er viktig å differensiere innkjørsel fra boligata. Dette gjøres ved bruk av belegningsstein/asfalt/beplantning i gårdsrom iht. utomhusplan som følger byggesøknad for hver rekke/delfelt.

Uteplass og terrasser

Terrasser skal tilpasses terreng, og ligge maks. 30 cm over terreng. Eventuelle nivåforskjeller til terreng skal bygges av naturstein eller stedstøpt betong som forlengelse av grunnmur.

Rekkverksløsninger skal ha enkel og ren utforming.

Forslag til type belegning:

- Betongheller / belegningsstein
- Terrasse av tre

Begrensing mot nabotomt og langs gate

Hvor annet ikke er nevnt i reguleringsbestemmelsene kan det oppføres hekk eller gjerde som begrensing mot nabotomt.

Terrengforskjell mellom tomtegrensene kan tas opp med betongmur og evt. bed. Der bedet er langt, kan man med fordel ha variert beplantning.

Utendørselementer

Utendørselement i metall skal ha et moderne formuttrykk, med overflate i galvanisert stål, råaluminium, sortlakkert eller tilsvarende.

Husnummer

På alle hus skal det brukes frittstående tall høyde ca. 15 cm eller tilsvarende.

Postkasser

Postkasser og postkassestativ skal være i sort utførelse.

Utendørsbelysning

Boligens utendørsbelysning skal være i galvanisert stål eller lakkert sort, samme type på boliger som ligger i samme rekke/delfelt.

Gatebelysning skal være i sort utførelse.

26.04.2019

BJØRNØYVEGEN 26

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen	14 min
Linje 54	1 km
Bryne stasjon	15 min
Linje F5, L5	1.1 km
Stavanger Sola	28 min

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.)	6 min
569 elever, 26 klasser	0.5 km
Bryne skule (1-7 kl.)	16 min
486 elever, 25 klasser	1.2 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)	22 min
360 elever, 29 klasser	1.6 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min
323 elever, 21 klasser	2.7 km
Bryne vidaregåande skule	9 min
720 elever, 26 klasser	0.7 km
Tryggheim vidaregåande skole	12 min
435 elever, 22 klasser	8.4 km

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

Sitat fra en lokalkjent

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

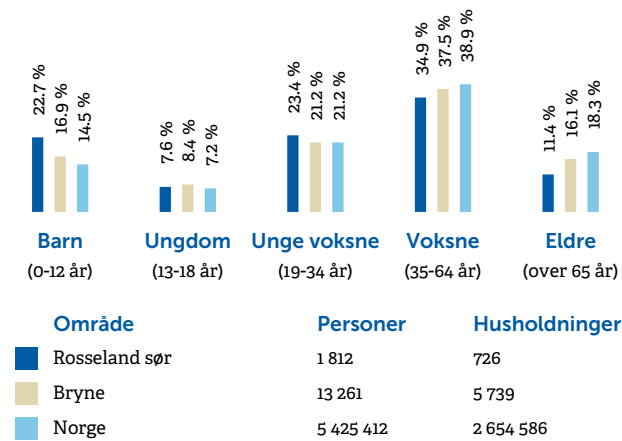
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år)	4 min
98 barn	0.3 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år)	8 min
85 barn	0.6 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år)	17 min
79 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håland	14 min
Kiwi Rosseland	16 min
PostNord	1.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nybygg Jæren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

 GATEPARKERING

Lett 87/100

 KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

- 

Rosseland skule

Aktivitetshall, ballspill, fotball

7 min

0.5 km
- 

Bryne stadion

Fotball

7 min

0.5 km
- 

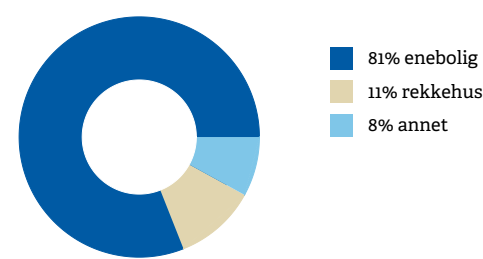
Club Athletic

11 min
- 

SATS Bryne

11 min

BOLIGMASSE



VARER/TJENESTER

- 

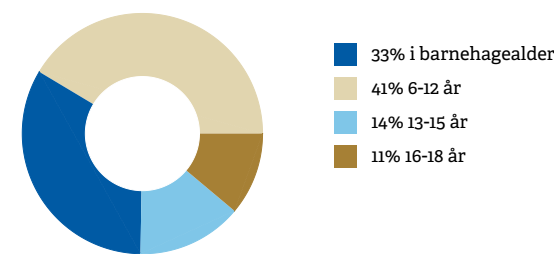
Blå på Bryne

18 min
- 

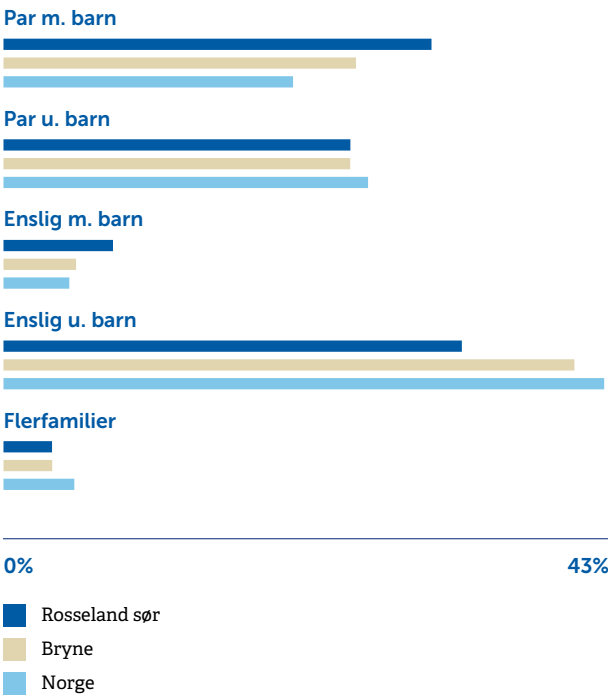
Håland Apotek

14 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

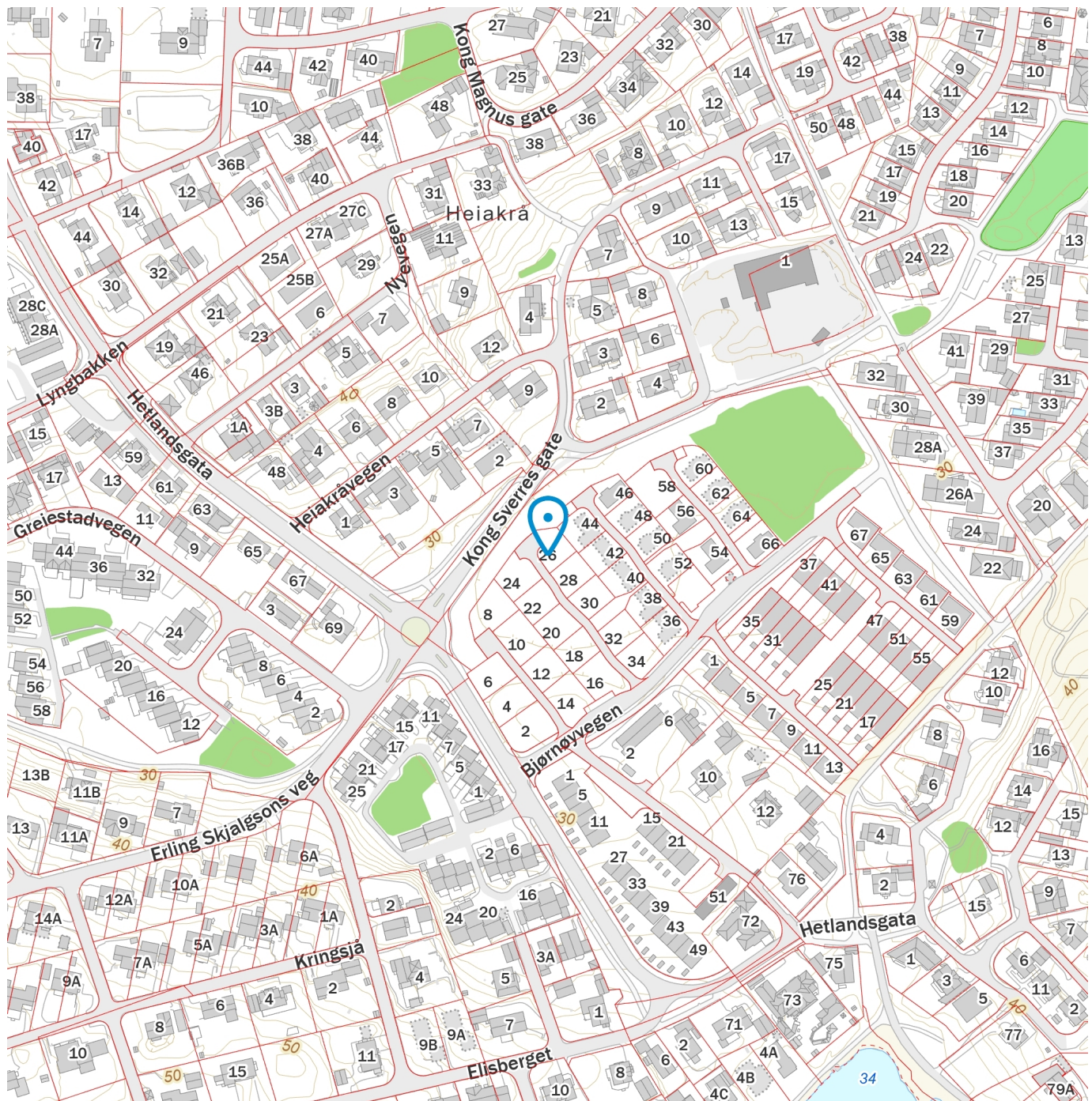
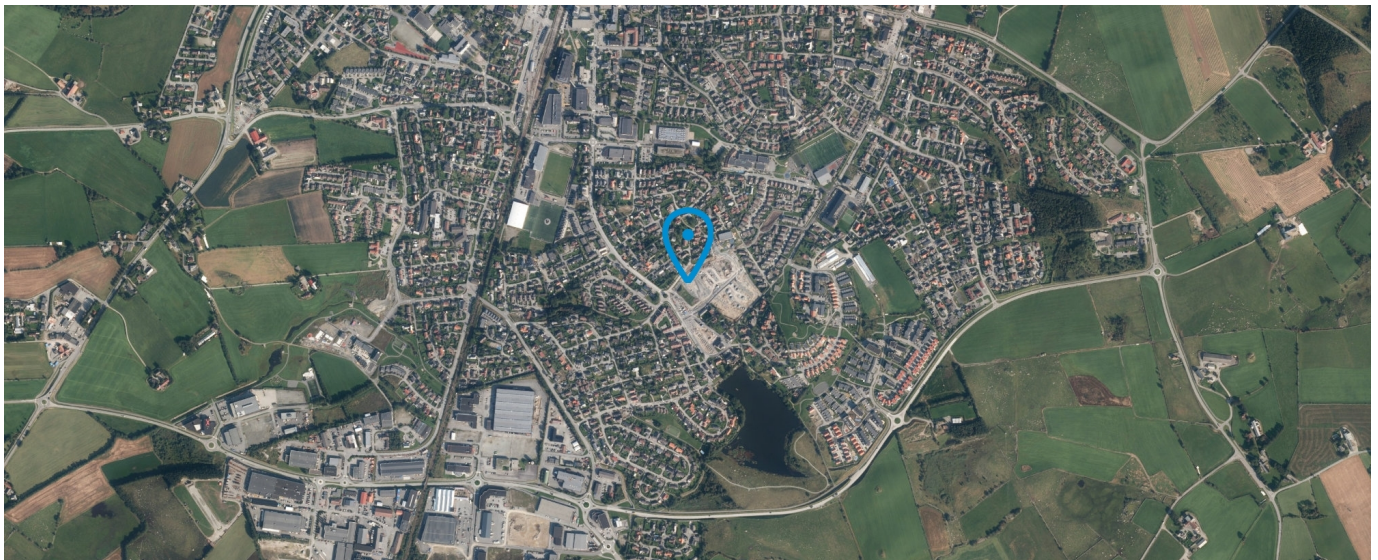


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor ett gitt nabolag. Finn.no AS eller Nybygg Jæren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Notater

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2406235025 / Megler: Claire Lonsdale

Adresse: Bjørnøyvegen 26-34

Gnr: 2

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 26.11.2025

Kjøpesum iht. prislister kr: _____ Skriver kr: _____ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislister. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.)

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ☐ ja ☐ neiJeg/vi ønsker en verdivurdering fra EiendomsMegler 1: ☐ ja ☐ nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislister. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

Undertegnede 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

Undertegnede 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Siv Merethe Jåtten
Eiendomsmegler MNEF, Nybygg
977 46 629
siv.jatten@em1sr.no

Claire Lonsdale
Eiendomsmegler MNEF
970 31 359
claire.lonsdale@em1sr.no

Eiendomsmegler 1 Nybygg Jæren
Postboks 334, 4349 BRYNE
Org. nr. 958427700
Telefon: 915 02 070

eiendomsmegler1.no