



# BRYNEHAUGEN BFS1

BRYNE



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

## Brynehaugen BFS1

Eiendom	BRA-total m <sup>2</sup>	BRA-i m <sup>2</sup>	Carport m <sup>2</sup>	Garasje m <sup>2</sup>	Sports bod m <sup>2</sup>	Antall sov	Salgspris* forutsetter egeninnsats	Pris ferdig bolig	Omk	Salgspris inkl. omk. ferdig bolig	Status
Bolig 2	219	184	18	22	5	3					Solgt
Bolig 4	219	184	18	22	5	3					Solgt
Bolig 5	219	184	18	22	5	3	8 990 000	9 344 000	94 920	9 438 920	
Bolig 6	256	221	18	22	5	4					Solgt

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

\* Boligene leveres klar for egeninnsats - Bolig 2, 4 og 5 leveres ferdig mot et pristillegg stort kr. 354.000.

Bolig 6 leveres ferdig mot et pristillegg stort kr. 420.000,-

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

# Informasjon om prosjektet

## SELGER

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

## PROSJEKTETS HJEMMESIDE

stoltbolig.no

## ADRESSE

Brynehaugen BFS1, 4340 BRYNE

## REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 1, bnr. 890 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

Eiendommen vil bli fradelte hovedbruket og hver bolig vil bli tildelt eget målebrev og adresse.

## PRIS

Pris fra 8 890 000,- til 9 990 000,-  
Totalpris fra 8 984 920,- til 10 103 670,-

Prisen forutsetter egeninnsats.

**Bolig 2, 4 og 5:** Pris for gulv og malerpakke kr. 354 000,-.

**Bolig 6:** Pris for gulv og malerpakke kr. 420 000,-.

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.

Tomteverdi bolig 2, 4 og 5 kr. 2 750 000,- som utgjør kr. 68 750,-

Tomteverdi bolig 6 kr. 3 500 000,- som utgjør kr. 87 500,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr. 585,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 585,-

Målebrevgebyr kr. 25 000,-

Omkostninger fra 94 920,- til 113 670,-

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 overtakelse.

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

Prosjektet er pr idag ikke godkjent av Time kommune.

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 IG

Selgers forbehold skal være avklart innen 15.04.2024

Forsinket levering.

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 rettleiding 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 540 kalenderdager etter at

- a) Selgers forbehold er bortfalt
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.
- c) Forbruker har signert produksjonsskjema/endringsavtale.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om selger ferdigstiller boligen før oppgitt ferdigstillingsdato. 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.

Ferdigstillingsfristen 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/hjemmelovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling 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 tinglysning av hjemmelovergang 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 befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens 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 ferdigstilling dato.

## **AREALANGIVELSE**

Bolig 2, 4 og 5

BRA-i: ca 184 kvm

BRA-e: ca. 35 kvm

Bolig 6

BRA-i: ca 221 kvm

BRA-e: ca. 35 kvm

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prislister. Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. 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.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

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 detaljprosjektert. 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 21.11.2023

*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 sparkling og maling, samt gulvlegging i tørre rom.

Se leveransebeskrivelse fra selger.

### **ANTALL SOVEROM**

3 ( mulighet for 4 soverom )

### **EIERFORM**

Eiet

### **BOLIGTYPE**

Prosjektert enebolig

### **BYGGEMÅTE**

Plate på mark, bygget i tre.

### **BYGGEÅR**

Forventet ferdigstilt i 2025

### **TOMT**

Tomteareal

Bolig 2 ca. 309 kvm på eiet tomt.

Bolig 4 ca. 322 kvm på eiet tomt

bolig 5 ca. 326 kvm på eiet tomt

Bolig 6 ca. 512 kvm på eiet tomt

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

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**

Parkering i garasje og carport

### **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 detaljprosjektert, 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:

1121/1/890:

04.12.1875 - Dokumentnr: 900032 - Skjønn Ekspropriasjonsforr. vedrørende NSB

10.09.1881 - Dokumentnr: 900034 - Skjønn

16.12.1882 - Dokumentnr: 900034 - Bestemmelse om gjerde

13.08.1942 - Dokumentnr: 2455 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:309

06.09.1943 - Dokumentnr: 2592 - Skjønn Ekspropriasjonsforr. vedrørende NSB

06.07.1950 - Dokumentnr: 906314 - Elektriske kraftlinjer JÆRLINJEN SKEIANE - VASSBØ

18.02.1955 - Dokumentnr: 556 - Bestemmelse om bebyggelse

05.03.1958 - Dokumentnr: 667 - Erklæring/avtale VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR STATSTILSKUDD I FORBINDELSE MED SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK

25.04.1967 - Dokumentnr: 2508 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:292 Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

14.12.1971 - Dokumentnr: 7263 - Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM GJERDE SAMT AVSTÅELSE AV VEGGRUNN

28.02.1975 - Dokumentnr: 1498 - Erklæring/avtale Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

18.01.1993 - Dokumentnr: 385 - Bestemmelse om vannledn. RETTIGHETSHAVER: TIME KOMMUNE

07.07.1993 - Dokumentnr: 6804 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:17 Bnr:4 BEST. OM SPILLVANNsledning

15.05.2001 - Dokumentnr: 3853 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:388

02.09.2023 - Dokumentnr: 945553 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:881 Elektronisk innsendt

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.

re 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 markedsføringsmaterieill 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 : 0,75 % av salgssum pr. solgte bolig. Oppgjørshonorar kr. 3.900,- pr. solgte bolig. Markedsføring avtales direkte med oppdragsgiver og faktureres fortløpende. I tillegg kommer direkte utlegg gjort på vegne av selger. Alle priser er eks. 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 dekningsalg 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. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstillter byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. 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**

El-anlegg: Varmekabler på bad og vaskerom.  
Vedovn i stuen.

## **ADGANG TIL UTLEIE**

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

## **INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR**

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

## **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](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.  
Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

## **VEI, VANN OG AVLØP**

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.  
Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

## **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 videresalgobjekt 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 verneting.

## **FINANSIERING**

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

## **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 verddivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

## **VEDLEGG**

Tegninger datert 21.11.2023  
Reguleringsplan datert 25.10.22, rev. 11.09.2023 med bestemmelser datert 25.10.22, rev. 27.03.2023  
Basiskart/situasjonskart datert 21.11.2023  
Beskrivelse og romskjema datert 23.11.2023  
Utenomhusplan datert 21.11.2023  
Særlige bestemmelser  
Generelle bestemmelser

## **OPPDRAKSANSVARLIG**

Megler: Claire A. Lonsdale  
Tittel: Eiendomsmegler MNEF, Nybygg  
Telefon: 970 31 359

Megler: Siv Merethe Jåtten  
Tittel: Eiendomsmegler MNEF, Nybygg  
Telefon: 977 46 629

Eiendomsmegler 1 Nybygg Jæren  
Adresse: Postboks 334, 4349 BRYNE  
Telefon: 915 02 070  
Org.nr.: 985823537  
E-post: jeren@emlsr.no  
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2406235029  
Oppdatert dato: 26.01.2024.



Bryne stadion

Storgata

Hotell Jæren

Bryne ungdomskole

M44













## **Leveransebeskrivelse: Brynehaugen bolig 2-6** **Boligene oppføres i 2 etasjer med flatt tak. Boligene har balkong i 2.etasje med trapp ned til terrasse på terreng.**

**Hver bolig har garasje med bod og carport.**

**Boligene har 2 ulike planløsninger som kan velges**

- **Beskrivelse datert 23.11.23**
- **Tegninger datert 21.11.23**
- **Utomhusplan datert: 21.11.23**

## **DIVERSE**

- Bolig bygges som tilgjengelig.
- Søknad om tillatelse for oppføring av bolig i Time Kommune.
- Tomt inkludert vei, vann og kloakk.
- Tele, data og strømkabel fra gate er medtatt
- Boligen leveres iht. tekniske forskrifter. TEK17
- Avfallsbehandling, containere og byggestrøm.
- Uavhengig kontroll iht. forskrift
- Forsikring i byggeperioden.
- Utbygger stiller nødvendige garantier iht. Bustadoppføringslova.
- Det tas forbehold om endringer etter mottatt brannprosjektering.

## **UTVENDIG**

### **Grunn og terrengarbeider**

- Utarbeidelse av stikningsdata og utstikking/innmåling for bolig, garasje og carport.
- Utgraving og grovplanering av tomt
- Asfaltert gårdsrom og carport med innramning av belegningsstein og grovplanering av hage.
- Gjennomgang mellom boligene er gruset og grus for terrasse.
- Forstøtningsmur i betong og terrengskråninger tilpasset terreng.
- Det er medtatt nødvendig platon og evt. drenerør for støttemur i boligskille.

### **Betongarbeider**

- Stedstøpt isolert ringmur og gulv i bolig
- Kjerneisolert mur iht.tegning.
- Radonbrønn og radonmembran i bolig er medtatt
- Støpt ringmur og støpt gulv i garasje/bod.

### **Tømrerarbeider bolig**

- Bolig isoleres iht. tekniske forskrifter og beregninger.
- EI-30 tak/yttervegger/vinduer der dette er vist på tegninger.
- Tak konstruksjoner i tre med nødvendig isolasjon.
- Kompakttak tekkes med asfalt takbelegg.
- Hovedkledning leveres med stående impregnert dobbelfals m/spor i mørk farge.
- Sekundærkledning leveres med liggende dobbelfals i lys farge.
- Underkledning i inntrukket parti leveres som hovedkledning.
- Beslag mellom vindusfelt og utkraget vindu leveres i sort aluminium.
- Nedløp og nødvendig beslag leveres i sort aluminium.
- Balkong tekkes og leveres med 28x120 imp. terrassebord over tekking
- Rekkverk på balkong leveres med glass iht. tegninger.
- Terrasse leveres på gruset underlag med 28x120 imp. Terrassebord



- Rekkverk i hage leveres som tett kledd på begge sider med sort alubeslag som topprekke.
- Minimal utvendig belistning.

## Tømrerarbeider garasje/bod og carport

- Garasje kles innvendig på vegger og himling med 19x148 dobbelfals lys kledning.
- Sportsbod leveres uinnredet.
- Underkledning i carport leveres med 19x148 dobbelfals i lys farge.
- Tak på carport tekkes med sort asfaltbelegg.
- Garasjeport i sort utførelse med portåpner og håndsender.
- Utvendig trapp leveres med vanger i tre og åpne trinn i stål. Bolig med alternativ planløsning leveres uten trapp.

## Dører og vinduer

- Vindu og terrassedører leveres hvitmalt, og med sort aluminium kledning.
- Listefrie vinduer og terrassedører.
- Hoveddørene i bolig i mørk/sort utførelse. Foringer leveres hvitmalt.
- Innvendig dør fra garasje til sportsbod leveres i hvit utførelse.
- Fast takvindu over trapp med buet glass.

## INNVENDIG

### Innvendige vegger, bjelkelag, lister og dører

- Vegger oppføres i tre og kles med gips, uten isolasjon.
- Bjelkelag i tre uten isolasjon. Det benyttes masonite bjelker for å skjule rørføringer i konstruksjon på en best mulig måte.
- Gips i himling.
- Etasjehøyde i bolig blir ca. 2,6m i begge etasjer. Søylar, kasser og foringer av himling, samt foring av vegger kan utføres dersom det behøves for tekniske installasjoner. Det tas forbehold om at nedsenket himling kan forekomme.
- Tak på bad 1.etasje leveres i høyde 2,4m.
- Gulv i tørre rom i 1. etasje leveres som betong. Gulv i tørre rom i 2. etasje med 22 mm sponplater.
- Slette hvite innvendige kompakt dører med pakning. Malte hvite karmar, farge NCS-S 0502-y.
- Malte hvite dørlister 12x58mm glattkant, farge NCS-S 0502-y.
- Gulvlist 12x50 hvitlasert eik.
- Behandling av spikerhull i listverk utføres av kunde.
- Overgang fra tak til vegg er klargjort for listefri løsning.

### Parkett

- Dersom gulv og malerpakke velges, leveres det hvitpigmentert 1-stav eikeparkett i alle tørre rom.

### Trapp

- Tett trapp med tette eiketrinn i hvitpigmentert matt lakk. Håndrekker leveres med hvitpigmentert eik på vegg og spilerekker i stål. Returrekke 2.etasje leveres som gipsvegg.



## Kjøkken og garderober

- Kjøkken leveres av Aubo med kunde verdi på ca. kr 240 000,- Dersom planløsning med kjøkken 2.etasje velges er da medtatt beløp også en del av leveranse for kjøkken 1.etasje.
- Hvitevarer er ikke medtatt.
- Det er avsatt plass til garderobeskap.

## Malerarbeid

- Dersom gulv og malerpakken velges, leveres boligen med sparklete og malte overflater i K2 standard på vegger og himlinger i alle tørre rom. Det kan velges opptil to valgfrie farger i opptil to rom.
- Malte tak i våtrom er medtatt.
- Alle vegger uten flis i våtrom skal males med våtromsystem.
- Listefri løsning for vinduer og terrassedører.
- Listefrie løsning tak/vegg.

## Murerarbeid

- Fliser på vegg og gulv i bad 1 og 2. etasje
- Fliser på gulv og sokkelflis i vaskerom 1. etasje
- Legging av fliser inneholder nødvendige membraner og tynnpuss/avretting av gulv. Fliser på gulv 60x60 cm. Mosaikk fliser i dusj 5x5cm. Type Pro Beton(3fargevalg)
- Fliser på vegg 60x60 cm. Type Pro Beton(3fargevalg)
- Stålpipen og vedovn er medtatt i leveransen type Ild 9 eller tilsvarende.

## Ventilasjon

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Eget kjøkkenutkast

## Elektriker

- Elektrisk installasjon iht. forskrift, NEK 400 og NEK 399.
- Tilrettelagt for trådløst bredbånd iht. NEK 700, føringsvei for fremtidig kabling til alle rom ment for varig opphold (stuer, soverom)
- "Synlige" kontakter leveres i designserien fra SG install. (gjelder ikke carport, garasje, boder, bak tekniske installasjoner og lignende)
- Varmekabler i alle bad samt vaskerom og teknisk rom i 1.etg.
- Strømuttak i garasje og carport, balkong og terrasse på terreng.
- 6 punkt for utvendig belysning er medtatt
- Klargjort med trekkerør til fremtidig el-billader i garasje er medtatt

## 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.

## Beskrivelse av utstyr

### Vaskerom

- 1stk vannmålerskap
- 1stk hovedstoppekran
- 1stk vannstoppventil
- 1stk 200l vvb





- 1stk rustfritt vaskekar veggmontert
- 1stk veggbatteri med tut
- 1stk opplegg for vaskemaskin
- 1stk frostsikker vannutkaster
- 1stk fordelerskap for vannledninger
- 1stk sluk i gulv

## WC

- 1stk tece wc konsoll hvit
- 1stk porsgrund pro veggskål med dempet sete
- 1stk servant for veggmontering
- 1stk ettgreps servantbatteri
- 1stk sensor for vannstoppventil

## Bad 1.et

- 1stk tece wc konsoll hvit
- 1stk porsgrund pro veggskål med dempet sete
- 1stk linnbad hilde 80cm møbel i hvit matt.
- 1stk linnbad hilde 80cm speil med lys
- 1stk ettgreps servantbatteri
- 1stk term.dusjbatteri med krom garnityr
- 2stk dusjører med krom profil og klart herdet glass, 90cm
- 1stk Sluk i gulv
- Tilvalg på badekar ved rørlegger.

## Bad 2.et

- 1stk tece wc konsoll hvit
- 1stk porsgrund pro veggskål med dempet sete
- 1stk linnbad hilde 120cm møbel i hvit matt med dobbel servant
- 1stk linnbad hilde 120cm speil med lys
- 2stk ettgreps servantbatteri
- 1stk term.dusjbatteri med krom garnityr
- 2stk dusjører med krom profil og klart herdet glass, 90cm
- Sluk i gulv

## Kjøkkenen begge etasjer

- 1stk pr etasje ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar tut
- 1stk pr etasje opplegg for vaskemaskin
- 1stk pr etasje sensor for vannstoppventil

## Beskrivelse av utstyr alternativ planløsning

### Vaskerom 1.et

- 1stk vannmålerskap
- 1stk hovedstoppekran
- 1stk vannstoppventil
- 1stk 200l vvb
- 1stk rustfritt vaskekar veggmontert
- 1stk veggbatteri med tut
- 1stk opplegg for vaskemaskin
- 1stk frostsikker vannutkaster
- 1stk fordelerskap for vannledninger



- 1stk sluk i gulv

## Bad 1.et

- 1stk tece wc konsoll hvit
- 1stk porsgrund pro veggskål med dempet sete
- 1stk servant for veggmontering
- 1stk ettgreps servantbatteri
- 2stk dusjører med krom profil og klart herdet glass, 90cm
- 1stk term.dusjbatteri med krom garnityr
- Sluk i gulv

## Bad 2.et 7,2m2

- 1stk 1stk tece wc konsoll hvit
- 1stk porsgrund pro veggskål med dempet sete
- 1stk linnbad hilde 80cm møbel i hvit matt.
- 1stk linnbad hilde 80cm speil med lys
- 1stk ettgreps servantbatteri
- 1stk term.dusjbatteri med krom garnityr
- 2stk dusjører med krom profil og klart herdet glass, 90cm
- Sluk i gulv
- Tilvalg på badekar ved rørlegger.

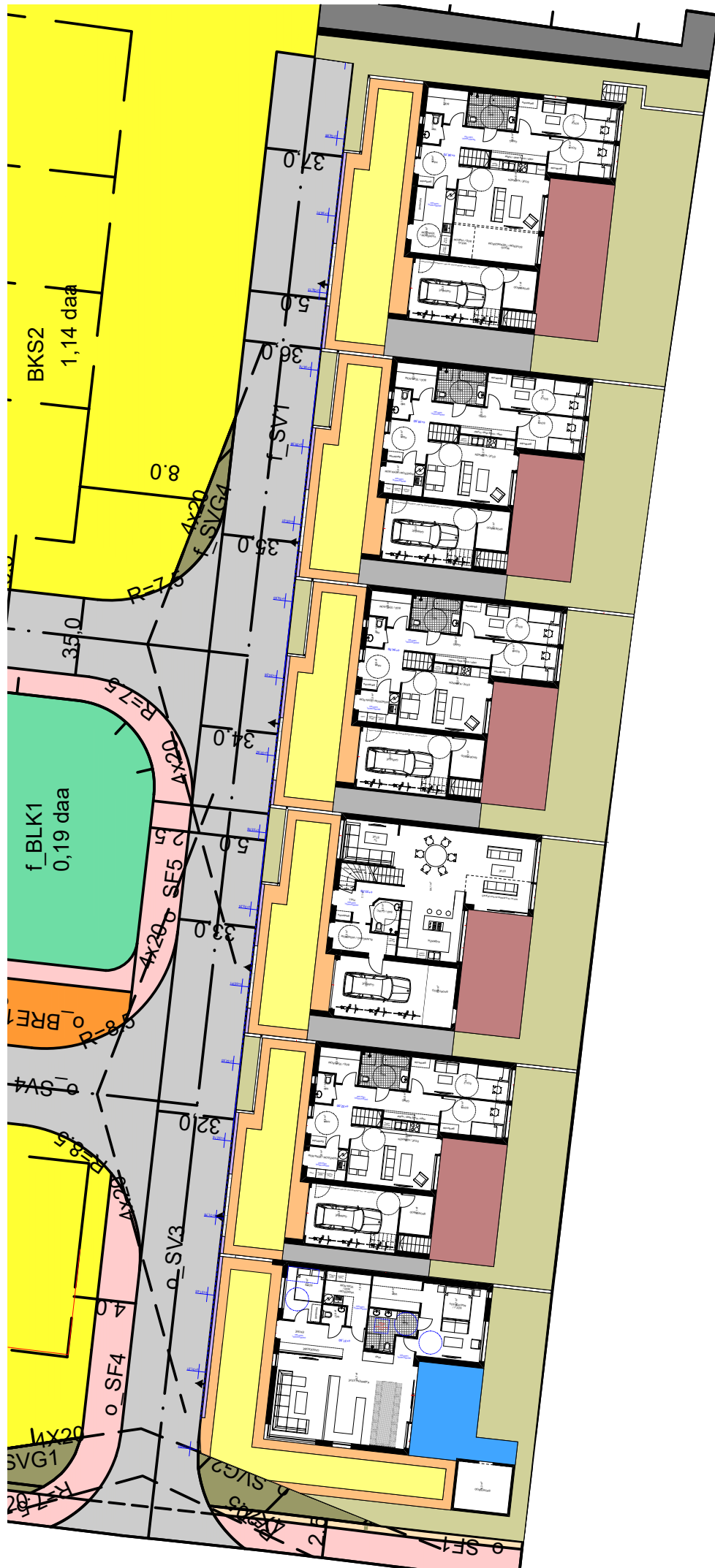
## Bad 2.et 5,2m2

- 1stk 1stk tece wc konsoll hvit
- 1stk porsgrund pro veggskål med dempet sete
- 1stk linnbad hilde 120cm møbel i hvit matt med dobbel servant
- 1stk linnbad hilde 120cm speil med lys
- 2stk ettgreps servantbatteri
- 1stk term.dusjbatteri med krom garnityr
- 2stk dusjører med krom profil og klart herdet glass, 90cm
- Sluk i gulv

## Kjøkken 1.et

- 1stk ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar tut
- 1stk opplegg for vaskemaskin
- 1stk sensor for vannstoppventil

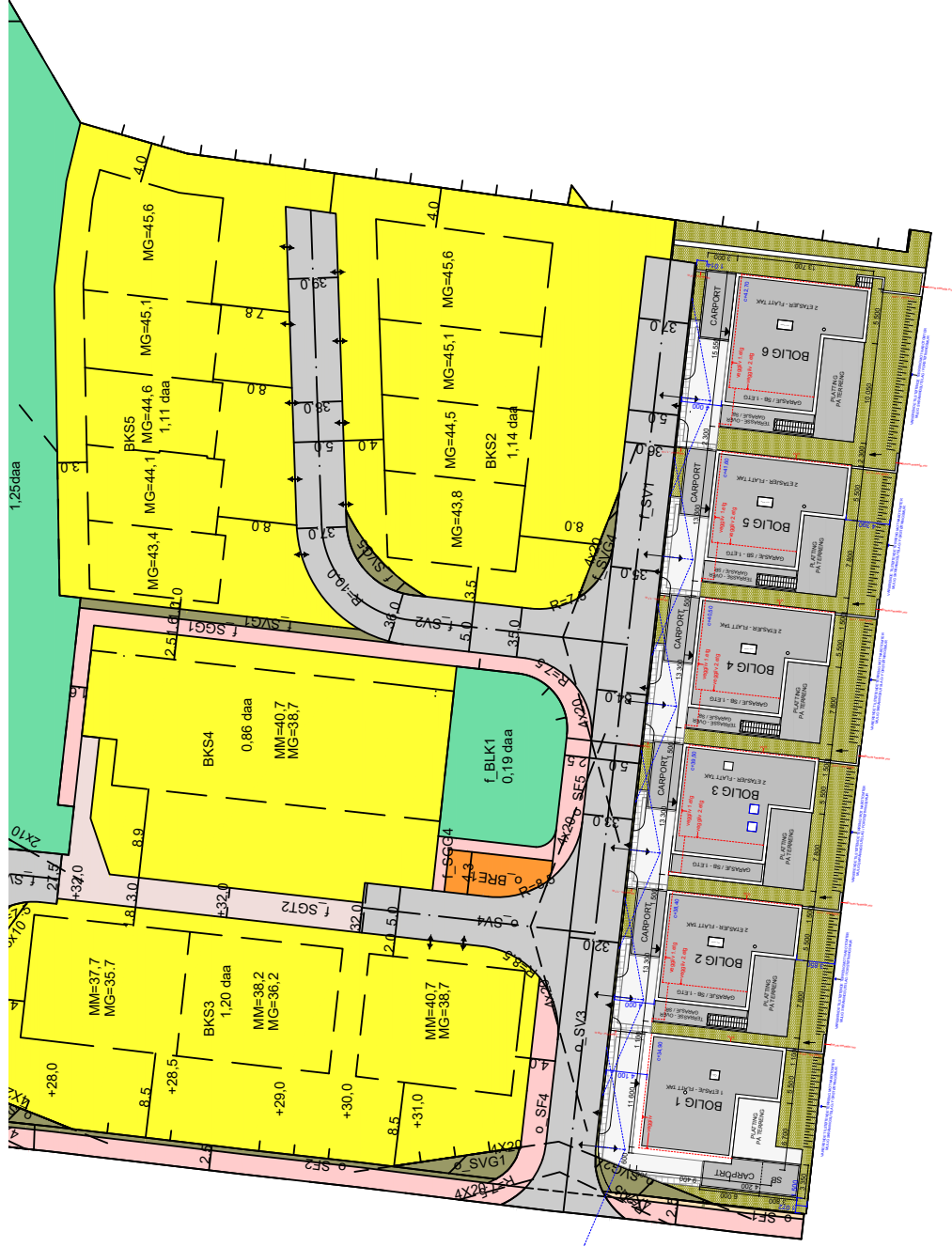
**Det vises for øvrig til Stolt Boligs generelle betingelser som er vedlagt.  
Stolt Bolig AS**



- JORD
- GRUS / TERRASSE
- GRUS
- BELEGNINGSSTEIN
- ASFALT
- KANTSTEIN
- BETONGPLATTING

STUDIO AASE ARKITEKTUR	BRYNEHAUGEN - FELT BFS1	UTOMHUSPLAN	1:250	085
			TEGNER ARKITEKT	sign/contr. PAA
	TIME KOMMUNE		21.11.23	





# Kartutsnitt



Målestokk: 1:500

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle registrans i kommunen kontaktes.

## Særlige bestemmelser

- Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området, Reguleringsplan nr 0525 vedtatt 25.10.2022, revidert 11.09.2023 med bestemmelser revidert 27.03.2023 og er gjort kjent med denne. Kjøper er kjent med at boligen er en del av et større boligprosjekt.
- Grunneiendommen består i dag av flere parseller som skal deles for deretter å matrikuleres slik at hver bolig får eget målebrev. Situasjonsskart kan fås hos megler på forespørsel.
- Fullmakt. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelsen.
- 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.
- 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.
- Inventar. Kjøper er kjent med at møbler, hvitevarer og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.
- 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.
- Byggeplass. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.
- Visningsbolig før overtagelse. Selger/entreprenør kan benytte boligen som visningsbolig før overtagelse. Videre forbeholder selger/entreprenør seg rettigheten til å benytte bilder og tegninger av boligen i sin markedsføring samt å ha logoskilt på boligen under arbeid. Forbruker kan ikke fremme krav om økonomisk kompensasjon for dette.
- Igangsettelse. Alt 1: Det vises til kontraktens pkt. 4.1 og 7.1: Bygging igangsettes så snart selgers forbehold om endelig kommunal godkjenning/igangsettelsestillatelse er gitt. Byggetid er beregnet til ca 1,5 år.
- Ferdigstilling fellesarealer og utearealer. Fullstendig ferdigstilling 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 styret i sameiet så snart anlegget er ferdigstilt. Entreprenøren forplikter seg til å stille bankgaranti overfor sameiet for eventuell manglende ferdigstilling av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
- Endringer og tilleggsarbeider. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.

- 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.
- 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.
- Forsikring Innbo. Kjøper må selv sørge for forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.
- 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.
- Rengjøring ved overtakelse. Ved overtakelsen skal boligen overleveres byggerengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.
- 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.
- 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.
- 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 innestår for at pantedokumentet til kjøpers bank tinglyses med forutsatt prioritet. Dersom ansvar blir gjort gjeldene overfor megler på grunnlag av inneståelseserklæringer gir kjøper, ved å signere på erklæring vedlagt denne kontrakt, EiendomsMegler1 rett til å kreve dekning under garantien.
- 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.
- 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.
- 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.
- Nabo kan utføre utvendig vedlikehold av egen bolig ved midlertidig å plassere stige på denne eiendommen.



- Forsinkelse. Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av krigen i Ukraina og koronaviruset kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.
- 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.
- 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.
- 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.
- Oppgjør. Ingen del av oppgjøret vil bli utbetalt til utbygger før det enten foreligger tinglyst skjøte, eller utbetalingsgaranti etter bustadoppføringslova §47.
- 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.
- 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.
- 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 Stolt Bolig 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.



## GENERELLE BETINGELSER FOR LEVERANSER FRA STOLT PROSJEKT AS

08.09.23

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, tørrlødde 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 uttørking 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, persienner osv er ikke medtatt med mindre dette tydelig fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet.

Der det er medtatt grunnmur leveres denne med overflater av ubehandlet kassettforsfalt betong. Øvrig utførelse så som pusset, bordforsfalt, plateforsfalt 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 isolerte arealer leveres uten innvendig kledning dersom annet ikke fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet.

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 svipt 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 søppeoppstilling, 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**, hvitevarer og boligalarm. Eventuelle belysningsplaner og lignende **leveres ikke**. Unntak er dersom dette tydelig fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet. Det leveres skjult anlegg med innfelte 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
- Itrekking 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.

**NBI** 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 innneklima og fuktskade på boligen.

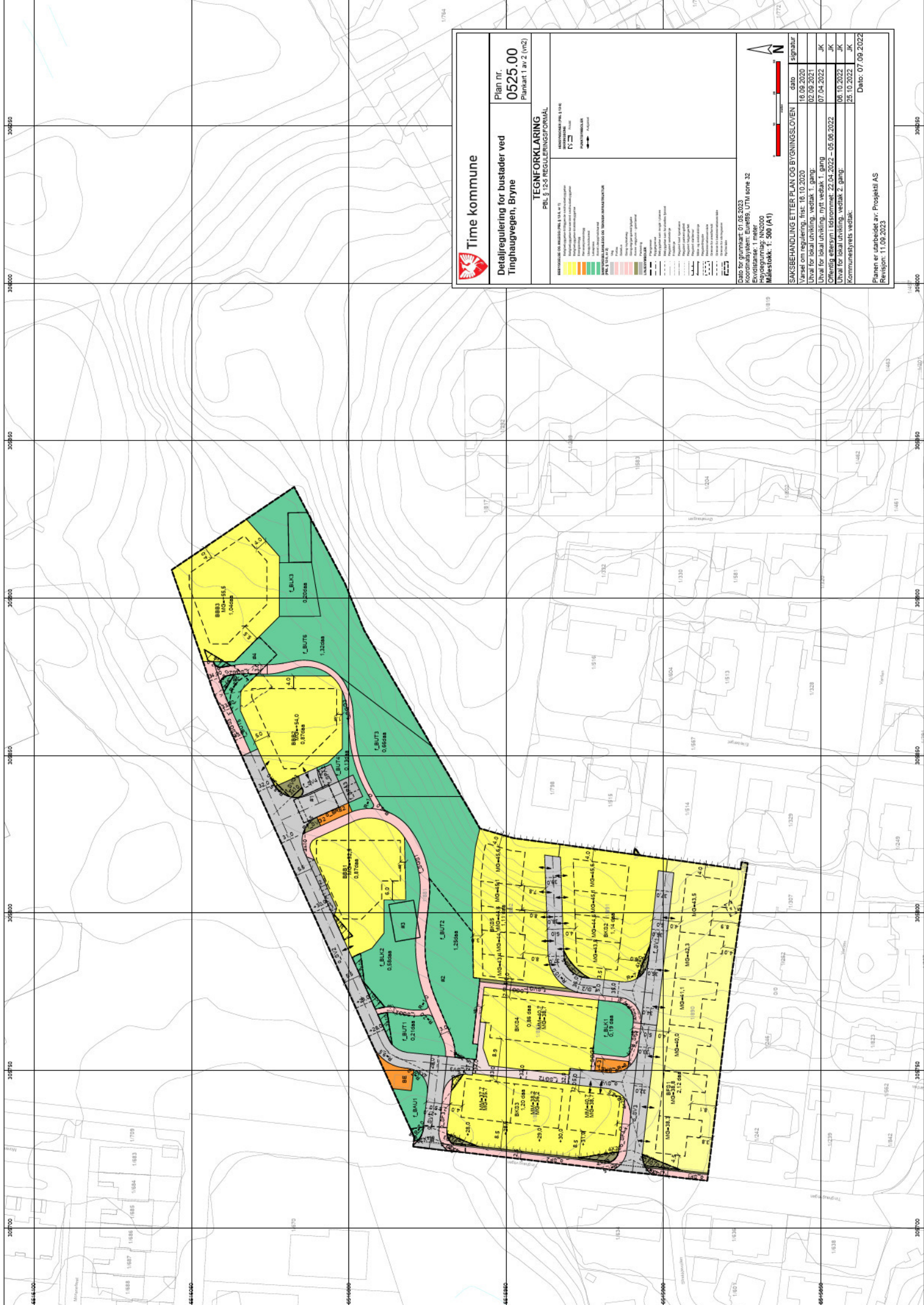
#### **TAK OG TAKTERRASSER MED PAPPTEKKING**

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. riffer 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.

- Stiplede arrangementer, innregnede møbler og øvrig fast innredning på tegninger er ikke inkludert så lenge det ikke er spesifisert i prospektet/kontrakten.
- 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 egen innstats 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. Ferdigstilling 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.
- Selger tar forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.
- Stoltbolig 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.
- Vedr pkt. 7. 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 7.1. 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.
- Stoltbolig 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.





**Time kommune**

**Detailregulering for bustader ved Tinghaugvegen, Bryne**

Plan nr. **0525.00**  
Plankart 1 av 2 (vnr2)

**TEGNFORKLARING**  
PBL § 2-2 REGULERINGSPORIAL

REGULERINGSPORIAL (PBL § 2-2)

- Bygningssone (B)
- Bygningssone (B1)
- Bygningssone (B2)
- Bygningssone (B3)
- Bygningssone (B4)
- Bygningssone (B5)
- Bygningssone (B6)
- Bygningssone (B7)
- Bygningssone (B8)
- Bygningssone (B9)
- Bygningssone (B10)
- Bygningssone (B11)
- Bygningssone (B12)
- Bygningssone (B13)
- Bygningssone (B14)
- Bygningssone (B15)
- Bygningssone (B16)
- Bygningssone (B17)
- Bygningssone (B18)
- Bygningssone (B19)
- Bygningssone (B20)
- Bygningssone (B21)
- Bygningssone (B22)
- Bygningssone (B23)
- Bygningssone (B24)
- Bygningssone (B25)
- Bygningssone (B26)
- Bygningssone (B27)
- Bygningssone (B28)
- Bygningssone (B29)
- Bygningssone (B30)
- Bygningssone (B31)
- Bygningssone (B32)
- Bygningssone (B33)
- Bygningssone (B34)
- Bygningssone (B35)
- Bygningssone (B36)
- Bygningssone (B37)
- Bygningssone (B38)
- Bygningssone (B39)
- Bygningssone (B40)
- Bygningssone (B41)
- Bygningssone (B42)
- Bygningssone (B43)
- Bygningssone (B44)
- Bygningssone (B45)
- Bygningssone (B46)
- Bygningssone (B47)
- Bygningssone (B48)
- Bygningssone (B49)
- Bygningssone (B50)
- Bygningssone (B51)
- Bygningssone (B52)
- Bygningssone (B53)
- Bygningssone (B54)
- Bygningssone (B55)
- Bygningssone (B56)
- Bygningssone (B57)
- Bygningssone (B58)
- Bygningssone (B59)
- Bygningssone (B60)
- Bygningssone (B61)
- Bygningssone (B62)
- Bygningssone (B63)
- Bygningssone (B64)
- Bygningssone (B65)
- Bygningssone (B66)
- Bygningssone (B67)
- Bygningssone (B68)
- Bygningssone (B69)
- Bygningssone (B70)
- Bygningssone (B71)
- Bygningssone (B72)
- Bygningssone (B73)
- Bygningssone (B74)
- Bygningssone (B75)
- Bygningssone (B76)
- Bygningssone (B77)
- Bygningssone (B78)
- Bygningssone (B79)
- Bygningssone (B80)
- Bygningssone (B81)
- Bygningssone (B82)
- Bygningssone (B83)
- Bygningssone (B84)
- Bygningssone (B85)
- Bygningssone (B86)
- Bygningssone (B87)
- Bygningssone (B88)
- Bygningssone (B89)
- Bygningssone (B90)
- Bygningssone (B91)
- Bygningssone (B92)
- Bygningssone (B93)
- Bygningssone (B94)
- Bygningssone (B95)
- Bygningssone (B96)
- Bygningssone (B97)
- Bygningssone (B98)
- Bygningssone (B99)
- Bygningssone (B100)

**MAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN**

dato	signatur
16.09.2020	
02.09.2021	
07.04.2022	
08.10.2022	
25.10.2022	

Date for grunnkart: 01.05.2023  
Koordinatsystem: Europeisk UTM, sone 32  
Høydeoppløsting: 1 m  
Prosjekt: 11/09/2023





## Plannummer 0525.01

# REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER I TINGHAUGVEGEN, BRYNE

---

REGULERINGSBESTEMMELSER  
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0525.00

Saksnummer 23/607

## 1. PLANENS HENSIKT

---

Planens hensikt er å legge til rette for boligutbygging i form av leiligheter, rekkehus og eneboliger. Det reguleres 87 boenheter med tilhørende atkomstveier, uteoppholdsarealer og lekeplasser. Parkering planlegges som en kombinasjon av parkering på egne tomter og felles parkeringsanlegg under bakken

## 2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

---

### 2.1 Utnyttelse

2.1.1 Areal under terreng skal ikke regnes med i BRA.

2.1.2 Maks BRA for planområdet er 14 660 m<sup>2</sup>.

Maks møne- og gesimshøyder er angitt på plankartet. Ved etablering av pulttak gjelder maks gesimshøyde som øvre gesims, og maks gesims som nedre gesims. Alle regulerte høyder kan justeres med +/- 0,5 m.

### 2.2 Uteoppholdsareal

2.2.1 Det skal være minimum 30 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor BBB1-3.

2.2.2 Lekeplasser kan inngå i felles uteoppholdsareal.

2.2.3 Privat- og felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha minimum 50% sol kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv. For privat uteoppholdsareal tilhørende boenheter innen felt BBB1-3 der en ikke kan oppnå ovenfornevnte krav, skal privat uteoppholdsareal ha minst 4 timer sammenhengende sol ved vårjevndøgn.

2.2.4 Alle boenheter innen felt BBB1-3 skal ha minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal på balkong.

2.2.5 Alle boenheter innen felt BFS1 og BKS2-5 skal ha minimum 30 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal.

### 2.3 Høyder

2.3.1 Eventuelle heis- og ventilasjonshus innen felt BBB1-3 tillates etablert maks 1,5 meter over regulert maksimal gesimshøyde, når disse samsvarer med bebyggelsen for øvrig.

2.3.2 En slik overtredelse skal enten være intrukket eller vises som brudd i hele høyden av fasaden.

2.3.3 Det er i plankartet lagt inn byggegrenser som viser inndeling for ulike gesimshøyder.

### 2.4 Avkjørsler

2.4.1 Avkjørselspilene avsatt i plankartet er veiledende, og ikke bindende. Kommunen kan fastsette best plassering ved byggesak.

## **2.5 Terrengbehandling**

- 2.5.1 Forstøtningsmurer for å ta opp høydeforskjeller i terreng, skal ha maks høyde på 2 meter.
- 2.5.2 Langs kjøreveger tillates forstøtningsmurer med høyde på inntil 1 meter over tilstøtende kjørebane.
- 2.5.3 Terreng- og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrenser.
- 2.5.4 Høydeforskjeller over 2 meter skal løses med trappede forstøtningsmurer og/ eller skråning med maks helling 1:3. Dette gjelder også ved høydeforskjeller mot andre delfelt eller fellesareal.
- 2.5.5 Forstøtningsmurer skal utformes i naturstein/betong eller som grønne vegger.
- 2.5.6 Forstøtningsmurer som står i direkte tilknytning til boligen tillates utformet i samme materiale som bolig.

## **2.6 Bilparkering**

- 2.6.1 Innenfor felt BBB1-3 tillates en parkeringsdekning på maks 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- 2.6.2 Innenfor felt BFS1 og BKS2-5 tillates en parkeringsdekning på maks 1,8 parkeringsplasser pr. boenhet.
- 2.6.3 Det skal settes av minimum 5% parkering for bevegelseshemmede og minimum 10 % parkering for lading av elbil i p-anlegg. Det skal være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene i underetasje.

## **2.7 Sykkelparkering**

- 2.7.1 For alle boenheter innen planområdet skal det settes av plass for minimum 3 sykkel-parkeringsplasser per boenhet.
- 2.7.2 En sykkelparkeringsplass pr boenhet kan inngå i bodareal.
- 2.7.3 Sykkelparkeringsplasser på bakkeplan kan overdekkes uten at det inngår i totalt BRA.
- 2.7.4 Sykkelparkering for BFS1 og BKS2-5 løses på egen tomt og innenfor byggegrense eller i forbindelse med garasje/ carport.
- 2.7.5 For boenheter som har parkering i fellesanlegg under terreng, løses sykkelparkering i parkeringsanlegget.
- 2.7.6 Sykkelparkeringsplasser for BBB1-3 skal fordeles mellom parkeringskjeller og innvendige sykkelrom, samt utendørs på bakkeplan.
- 2.7.7 Minst 10% av sykkelparkeringsplasser skal ha lademulighet.
- 2.7.8 Minst 10% av sykkelparkeringsplasser skal etableres som gjesteparkeringsplasser på bakkeplan, i tilknytning til inngangspartier.

## **2.8 Estetikk**

- 2.8.1 Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet som gjenspeiler dagens byggeteknikk og stiluttrykk.
- 2.8.2 Hovedmaterialer skal være tre, tegl, naturstein og betong.
- 2.8.3 Bebyggelsen skal ha varierte fargetoner i jordfarger på fasadematerialer.
- 2.8.4 Utforming av vinduer, dører og kledningsmateriale skal søke å nytolke og videreutvikle lokale bygningstyper og tradisjoner.
- 2.8.5 Tekniske installasjoner skal integreres i bygningsmassen.
- 2.8.6 Tiltak innenfor et delfelt skal ha samme materialitet og farger.
- 2.8.7 Det skal ved søknad om rammetillatelse vedlegges en beskrivelse av estetiske og funksjonelle kvaliteter som beskriver tiltaket i seg selv, og i forhold til omgivelser og uteoppholdsarealer.

## **2.9 Utomhusplan**

- 2.9.1 Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer, inkludert lekeplass i henhold til gjeldende norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland, (19.09.2017).
- 2.9.2 Utomhusplanen skal vise terrengbearbeidelse, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, adkomster, sykkelparkering, eventuelle støyskjermer og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming.
- 2.9.3 Utomhusplanen kan deles opp i flere planer for ulike felt i felles- og lekearealer.
- 2.9.4 Det skal til hvert delfelt utformes utomhusplan i målestokk 1:200, som viser disponering av hovedflater på feltet.
- 2.9.5 Murer, gjerder, hekker m.m. skal vises på utomhusplan og på fasader/snitt.
- 2.9.6 Utomhusplaner skal utarbeides ved søknad om tillatelse.

## **2.10 Blågrønn faktor (BGF)**

- 2.10.1 Ved utforming av området skal det være en blågrønn-faktor på minimum 0,7.

## **2.11 Miljøoppfølging**

- 2.11.1 Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av uønskede plantearter.
- 2.11.2 Rene gravemasser skal så langt det er mulig gjenbrukes innen planområdet, i tråd med massehåndteringsplan (08.03.2022).
- 2.11.3 Eventuelle overskuddsmasse skal leveres til gjenbruk ved mottak som er godkjent i henhold til Plan- og bygningsloven.
- 2.11.4 Matjord som ikke gjenbrukes innenfor planområdet skal gjenbrukes til landbruksformål.
- 2.11.5 Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

## **2.12 Tekniske planer for trafikkanlegg**

- 2.12.1 Trafikkanlegg skal opparbeides etter tekniske planer i samsvar med kommunal-teknisk veinorm for Sør-Rogaland og være godkjent av kommunen før igangsettings-tillatelse gis.

## **2.13 Sikringstiltak - anleggsperiode**

- 2.13.1 Ved utbygging av de ulike delfelt skal det i anleggsperioden, etableres midlertidig gangvei med fysisk skille til veibanen i Tinghaugvegen frem til krysset ved Brynevegen.
- 2.13.2 Det skal også etableres skiltet krysningspunkt ved Brynevegen for å sørge for tilstrekkelig sikkerhet for myke trafikanter.
- 2.13.3 Gjennomgående forbindelser for gående og syklende skal opprettholdes og sikres gjennom anleggsfasen for reetablering av steingard langs Tinghaugvegen.
- 2.13.4 Det skal utarbeides en deponeringsplan for håndtering av matjord i anleggsfasen.

## **2.14 Overvann, avløpssystem**

- 2.14.1 Det skal innenfor planområdet etableres fordrøyningsanlegg som er dimensjonert for å håndtere 20-årsregn.
- 2.14.2 Naturbaserte løsninger skal tilstrebes.
- 2.14.3 Innenfor deler av felles uteoppholdsareal og tilknyttede lekeplasser skal det etableres åpne overvannsløsninger som regnbed og vannrenner
- 2.14.4 Flomveier skal sikres i samsvar med VA-rammeplan.
- 2.14.5 Arealbruksendringer skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem.
- 2.14.6 Teknisk infrastruktur for vann og avløp utformes i samsvar med VA-rammeplan.

## **2.15 Støy**

- 2.15.1 Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak som tilfredsstiller krav iht T-1442.
- 2.15.2 Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, er 55 L<sub>den</sub>.
- 2.15.3 Maksimalt støynivå innendørs er 30 L<sub>den</sub>.
- 2.15.4 Alle boenheter skal ha minst ett soverom mot stille side eller etablere kompenserende tiltak der dette ikke er mulig.

## **2.16 Tilgjengelighet og universell utforming**

- 2.16.1 Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for uterom og bygninger som skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.
- 2.16.2 Minst 40% av boliger innenfor BFS1 og BKS2-5 skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet. Dette tilsvarer 11 boliger, hvorav 6 boliger skal være innenfor felt BFS1, 2 boliger innenfor felt BKS3 og 3 boliger innenfor BKS5.

## **2.17 Steingarder**

- 2.17.1 Steingarder i området skal bevares eller reetableres.
- 2.17.2 Steingard ved nordvestlig plangrense skal forlenges langs plangrensen og det skal tilrettelegges for 3 åpninger i steingarden med påkobling til gang- og sykkelvei nord for planområdet. Åpningene skal ivareta framkommelighet for gående og syklende, og de skal etableres i forbindelse med forlengelse av gang- og sykkelveier i felles uteoppholdsareal.
- 2.17.3 Steingard langs Tinghaugvegen skal reetableres ved opparbeidelse av o\_SGS1.
- 2.17.4 Eksisterende murer/ steingjerder tillates fjernet midlertidig under byggeprosess, men skal tilbakeføres i størst mulig grad.
- 2.17.5 Det tillates oppført forstøtningsmur hvor dette er nødvendig.

## **3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

---

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

#### **3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BFS1, BKS2-5)**

##### **3.1.1.1 Antall boenheter og boligstørrelser**

- a) Det skal etableres 27 boenheter innenfor feltene.
- b) Minimum 60 % av boligene skal være større eller lik 80 m<sup>2</sup> BRA.
- c) Boenhetene skal variere i størrelse og skal ikke være mindre enn 50 m<sup>2</sup> BRA.

##### **3.1.1.2 Gjerder og leegger**

Gjerder, leegger og hekker kan tillates i eiendomsgrenser, men med begrenset høyde til 1,3 meter.

#### **3.1.2 Bolig, konsentrert småhusbebyggelse (BKS2-5)**

##### **3.1.2.1 Utnyttelse**

- a) Det skal etableres 21 boenheter innenfor feltene i form av rekkehus og kjedehus.
- b) BKS5 skal ha minst 30 m<sup>2</sup> sammenhengende hageareal mot sør.
- c) Boenhetene skal ha følgende fordeling:

Feltnavn	Antall boenheter	Maks m <sup>2</sup> BRA inkl. garasje/ carport og biloppstillingsplass
BKS2	4	1140
BKS3	6	1330
BKS4	6	1000
BKS5	5	1190

### 3.1.2.2 Takform og utforming

a) Det tillates takformer iht tabell under:

Feltnavn	Takform
BKS2	Flatt tak eller pulttak
BKS3	Saltak
BKS4	Saltak
BKS5	Flatt tak eller pulttak

Innenfor hvert delfelt skal det være samme takform.

- b) Ved pulttak gjelder maks gesimshøyde oppgitt i plankartet som maks øvre gesims.
- c) Innenfor BKS2-5 tillates etablert terrasse på tak til carport/ garasje.
- d) Innenfor felt BKS3 og BKS4 tillates bygningsdeler å krage inntil 1 meter ut over vestlig byggegrense fra og med andre etasje.
- e) Innenfor felt BKS3 og BKS4 tillates takoplett/ ark på inntil halve fasadebredde. Takoplett/ ark kan ha samme høyde som mønehøyde som angitt i plankartet.

### 3.1.2.3 Garasje/carport og sportsbod

- a) Innenfor BKS2-3 og BKS5 tillates enkel garasje/carport etablert delvis utenfor byggegrensen.
- b) Plassering må ivareta frisikt og ha minste avstand til vei på 2 meter ved tverrgående plassering og minst 1 meter ved langsgående.
- c) Ved langsgående plassering av garasje/carport må det til igangsettingstillatelse dokumenteres at inn- og utkjøring kan løses på en trafiksikker måte.

## 3.1.3 Bolig, frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

### 3.1.3.1 Utnyttelse

- a) Det skal etableres 6 boenheter innenfor feltet i form av frittliggende eneboliger.
- b) Innenfor BFS1 tillates maks 1680 m<sup>2</sup> BRA inkl. garasje/carport og biloppstillingsplass.

### 3.1.3.2 Takform og utforming

- a) Det tillates flatt tak eller pulttak. Alle boenheter innenfor feltet skal ha samme takform.
- b) Ved pulttak gjelder maks gesimshøyde oppgitt i plankartet som maks øvre gesims.
- c) Innenfor BFS1 tillates etablert terrasse på tak til carport/ garasje.

### 3.1.3.3 Garasje/carport og sportsbod

- a) Innenfor BFS1 tillates enkel garasje/carport etablert delvis utenfor byggegrensen.
- b) Plassering må ivareta frisikt og ha minste avstand til vei på 2 meter ved tverrgående plassering og minst 1 meter ved langsgående.

- c) Ved langsgående plassering av garasje/carport må det til igangsettingstillatelse dokumenteres at inn- og utkjøring kan løses på en trafiksikker måte.

### **3.1.4 Bolig, blokkbebyggelse (BBB1-3)**

#### **3.1.4.1 Utnyttelse**

- a) Det skal etableres 60 boenheter innenfor feltene i form av leiligheter i blokk.  
b) Boenhetene skal variere i størrelse og skal ikke være mindre enn 50 m<sup>2</sup> BRA.  
c) Maks 30% av boenhetene skal være mindre enn 80 m<sup>2</sup> BRA.  
d) Det tillates følgende fordeling av BRA i delfeltene BBB1-3:

<b>Felt navn</b>	<b>Maks m<sup>2</sup> BRA</b>
BBB1	2620
BBB2	2620
BBB3	3080

#### **3.1.4.2 Takform og utforming**

- a) Balkonger tillates å krage ut over byggegrensen med inntil 2,5 meter.  
b) Balkonger kan ikke krage ut over formåls grensen.  
c) Innglassing av balkonger innenfor hvert felt skal ha ensartet utforming.  
d) Bebyggelsen skal ha flatt tak.  
e) Takflater skal etableres som en kombinasjon av blå og grønne tak.  
f) Det tillates ikke boenheter med ensidig orientering mot nord eller øst.

#### **3.1.4.3 Privat uteoppholdsareal og gjerder/ levegg**

- a) Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skilles fra fellesareal med plantefelt med bredde på 0,8 meter anlagt på fellesareal.  
b) Privat uteopphold på bakken kan ha gjerde, levegg eller hekk på inntil 1,3 meters høyde.

### **3.1.5 Nettstasjon (BE)**

3.1.5.1 Innenfor felt BE skal det etableres nettstasjon.

3.1.5.2 Utforming og materialbruk skal være harmonere og være sammenfallende med øvrig bebyggelse i planområdet.

### **3.1.6 Renovasjon (o\_BRE1-2)**

3.1.6.1 Innenfor området o\_BRE1-2 skal det etableres nedgravde søppelkontainere.

### **3.1.7 Uteoppholdsareal (f\_BUT1-6)**

3.1.7.1 f\_BUT1-6 er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

3.1.7.2 I feltene f\_BUT1-6 skal det opparbeides åpne overvannsløsninger som regnbed og/ eller vannrenner.

3.1.7.3 Eksisterende vegetasjon og trær innenfor f\_BUT1-6 skal tilstrebes bevart.

3.1.7.4 Det skal settes opp informasjonstavler om stedets historie innenfor f\_BUT1-6.

3.1.7.5 Innenfor f\_BUT1 skal det plantes epletrær.

3.1.7.6 Innenfor f\_BUT6 skal eksisterende hønsehus bevares eller reetableres som felleshus for beboere innen BFS1, BKS2-5 og BBB1-3. Ved istandsetting/ reetablering tillates endringer i hønsehusets gesims- og mønehøyde for å ivareta aktuelle krav i gjeldende TEK.

3.1.7.7 Eksisterende kjerrevei med steingard innenfor felt f\_BUT6 skal bevares eller reetableres.

3.1.7.8 Skrånende terreng skal brukes aktivt i utforming og tas i bruk til supplerende lekefunksjoner ved å tilrettelegge for akebakke og klatrelek.

### **3.1.8 Lekeplass (f\_BLK1-3)**

- 3.1.8.1 f\_BLK1-3 er felles for alle boenheter i planområdet.
- 3.1.8.2 Alle lekeplasser skal ha trafikksikker atkomst. I dette ligger at adkomst skal skje fra felles uteoppholdsareal eller fra fortau eller gang- og sykkelveier.
- 3.1.8.3 Hver lekeplass skal gis et variert innhold og uttrykk.
- 3.1.8.4 Innenfor felt BLK skal det sikres adkomst med brannbil fra f\_SGS1 til bestemmelsesområde #3. Aktuelle dekker må være overkjørbare og fri for hindringer.

### **3.1.9 Felleshus (f\_BLK2)**

- 3.1.9.1 Innenfor f\_BLK2 skal det etableres felleshus eller drivhus for beboere i hele planområdet.
- 3.1.9.2 Felleshus/ drivhus kan etableres med maks BRA 100 m<sup>2</sup>.
- 3.1.9.3 Huset skal ha maks gesimshøyde 3 meter, og maks mønehøyde 5 meter, over gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.1.9.4 Det skal tilstrebes gjenbruk av materialer ved etablering av felleshuset.

### **3.1.10 Annet uteoppholdsareal (f\_BAU 1)**

- 3.1.10.1 Felt f\_BAU1 er felles for alle boenheter innenfor planområdet og skal beplantes med gress og mindre busker.

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

### **3.2.1 Offentlig vei (o\_SV1-4)**

- 3.2.1.1 o\_SV1-4 reguleres offentlig, og skal etableres i henhold til gjeldende veinorm for Sør-Rogaland.
- 3.2.1.2 Innenfor o\_SV1 skal det etableres fordrøyning i tråd med VA-rammeplan.
- 3.2.1.3 Det skal etableres to trygge krysningspunkt over o\_SV2, som knyttes til gang- og sykkelvei nord for planområdet.

### **3.2.2 Felles vei (f\_SKV1-4)**

- 3.2.2.1 Felt f\_SV1 er felles for alle boenheter i BFS1, BKS2 og BKS5.
- 3.2.2.2 Felt f\_SV2 er felles for alle boenheter innenfor BKS2 og BKS5.
- 3.2.2.3 Felt f\_SV3 er felles for alle boenheter innenfor BKS4 og for de 4 nordligste boenhetene innenfor BKS3.
- 3.2.2.4 Felt f\_SV4 er felles for boenheter innenfor BBB2.
- 3.2.2.5 Felt f\_SV1-3 skal opparbeides med asfalt.
- 3.2.2.6 Det må sikres at eventuelle forstøtningmurer i tilgrensende felt ikke er til hinder for sikt i fellesvei f\_SV1-3.

### **3.2.3 Fortau (o\_SF1-5)**

- 3.2.3.1 Felt o\_SF1-5 er offentlig fortau.

### **3.2.4 Gatetun (f\_SGT1)**

- 3.2.4.1 Felt f\_SGT1 er felles for alle boenheter i planområdet.
- 3.2.4.2 Felt f\_SGT1 skal opparbeides med permeabelt dekke. Det tillates ikke armert gress.

### **3.2.5 Gangvei (f\_SGG1-4)**

- 3.2.5.1 Felt f\_SGG1-4 er felles for alle boenheter i planområdet.
- 3.2.5.2 Felt f\_SGG1-4 skal opparbeides med permeabelt dekke i form av grus eller belegningsstein. Det tillates ikke armert gress.

### **3.2.6 Gang- og sykkelvei (o\_SGS1 og f\_SGS1-3)**

- 3.2.6.1 Felt o\_SGS1 er offentlig gang- og sykkelveg langs Tinghaugvegen.
- 3.2.6.2 f\_SGS1-3 er felles for alle boenheter innenfor planområdet.



3.2.6.3 f\_SGS1-3 skal opparbeides med asfalt.

### **3.2.7 Annen veigrunn (f\_SVG1-5 og o\_SVG1-3)**

3.2.7.1 Felt f\_SVG1-5 er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

3.2.7.2 Det tillates etablert forstøtningsmurer innenfor f\_SVG1.

3.2.7.3 Felt f\_SVG4 og f\_SVG5 skal etableres med høydeforskjell på minimum 12 cm til tilliggende vei, og opparbeides med belegningsstein eller gress.

3.2.7.4 Felt o\_SVG1-3 skal etableres med høydeforskjell på minimum 12 cm til tilliggende vei, og opparbeides med belegningsstein eller gress.

### **3.2.8 Parkering (f\_SPA1-7)**

3.2.8.1 f\_SPA1-3 er felles for alle boenheter innenfor BBB1-3,

3.2.8.2 f\_SPA4-7 reguleres i nivå 1.

3.2.8.3 Det tillates mindre avvik fra formålsgrenser ved etablering av f\_SPA4-7.

3.2.8.4 f\_SPA4 er felles for boenheter innenfor BKS4 og de 4 nordligste boenhetene innenfor BKS3.

3.2.8.5 f\_SPA5 er felles for alle boenheter innenfor felt BBB1.

3.2.8.6 f\_SPA6 er felles for alle boenheter innenfor felt BBB2.

3.2.8.7 f\_SPA7 er felles for alle boenheter innenfor felt BBB3.

3.2.8.8 Innenfor f\_SPA2 skal det etableres gjesteparkering for felt BBB1-4.

3.2.8.9 Ved detaljprosjektering skal det sikres tilkomst til parkeringsanlegg under terreng (felt f\_SPA4-7).

3.2.8.10 Adkomst til f\_SPA7 tillates etablert via f\_SPA6 eller via BBB2.

## **4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)**

#### **4.1.1 Sikringszone (H140)**

I området vist som frisisone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veiens nivå.

## **5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-7 nr 1-14)**

---

### **5.1 Bestemmelsesområde #1- #6**

#### **5.1.1 Utrykningskjøretøy**

5.1.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1, #3 og #5 skal det være oppstillingsplass for brannbil.

5.1.1.2 Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det sikres fremkommelighet for brannbil til oppstillingsplass.

5.1.1.3 Dekker skal være overkjørbare og fri for hindringer.

#### **5.1.2 Gangforbindelse**

5.1.2.1 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres trapp og gangvei(-er) som forbinder f\_SGT1 med f\_SGS1.

5.1.2.2 Minst en gangforbindelse innen bestemmelsesområde #2 skal være universelt utformet.

#### **5.1.3 Opphøyd kryss**

5.1.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #6 skal krysset ved o\_SV1/Tinghaugvegen etableres som opphøyd kryss.



## 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

---

### 6.1 Før rammetillatelse

#### 6.1.1 Forurenset grunn

- 6.1.1.1 Før det kan settes i gang tiltak innenfor planområdet, skal det undersøkes om det er forurenset grunn i området.
- 6.1.1.2 Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres.
- 6.1.1.3 Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

#### 6.1.2 Søknad om tillatelse til tiltak

- 6.1.2.1 Alle boliger i et delfelt skal byggemeldes samtidig.

#### 6.1.3 Utbyggingsrekkefølge

- 6.1.3.1 Før felt BBB2 etableres, må BFS1 og BKS2-5 være igangsatt.
- 6.1.3.2 Felt for blokkbebyggelse skal bygges ut i følgende rekkefølge:
  1. BBB1
  2. BBB2
  3. BBB3

### 6.2 Før igangsettelsestillatelse

#### 6.2.1 Tekniske planer

- 6.2.1.1 Tekniske planer og skiltplaner for alle veianlegg må være ferdig utarbeidet og godkjent

#### 6.2.2 Utomhusplaner

- 6.2.2.1 Utomhusplaner i målestokk 1:200 må være ferdig utarbeidet og godkjent.
- 6.2.2.2 Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor felt BFS1 og BKS2-3 og BKS5 må det ved langsgående plassering av garasje/carport, dokumenteres at inn- og utkjøring kan løses på en trafiksikker måte.

### 6.3 Før bebyggelse tas i bruk

#### 6.3.1 Renovasjonsanlegg

- 6.3.1.1 Før det gis brukstillatelse til første boenhet innenfor BFS1 og BKS2-5 skal renovasjonsanlegg o\_BRE1 skal være ferdig opparbeidet.
- 6.3.1.2 Før det gis brukstillatelse til første boenhet innenfor BBB1-3 skal renovasjonsanlegg o\_BRE2 skal være ferdig opparbeidet.

#### 6.3.2 BFS1 og BKS2-5

- 6.3.2.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BFS1 og BKS2-5 må følgende være etablert/ ferdig opparbeidet:
  - a) Felt o\_SV1, o\_SV3 og o\_SV4: Offentlig vei
  - b) Felt f\_SV1-3: Felles vei
  - c) Felt f\_SVG1
  - d) Felt o\_BRE1: Renovasjon
  - e) Felt BE; Nettstasjon
  - f) Felt f\_BAU1: Annet uteoppholdsareal
  - g) Felt f\_BUT1: Uteoppholdsareal
  - h) Felt f\_BLK1: Lekeplass

- i) Felt f\_SGT1: Felles gatetun
- j) Felt f\_SGG1-2: Felles gangvei
- k) Trapp og gangvei innenfor bestemmelsesområde #2
- l) Felt o\_SGS1: Offentlig gang- og sykkelvei
- m) Steingard langs o\_SGS1
- n) Felt o\_SF1-3: Offentlig fortau
- o) Felt f\_SGS1: Felles gang- og sykkelvei
- p) Fordrøyningsanlegg og flomveier i samsvar med VA-rammeplan

### **6.3.3 BBB1**

6.3.3.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BBB1 må følgende være etablert/ ferdig opparbeidet:

- a) Felt o\_SV1-2: Offentlig vei
- b) Steingard langs o\_SV2
- c) Forbindelser gjennom steingard fra o\_SV2
- d) Felt f\_SVG2
- e) Felt o\_BRE2: Renovasjon
- f) Felt BE: Nettstasjon
- g) Felt f\_BAU: Annet uteoppholdsareal
- h) Uteoppholdsareal f\_BUT1-4
- i) Lekeplass f\_BLK2
- j) Felt f\_SPA1-3: Parkering
- k) o\_SGS1: Offentlig gang- og sykkelvei
- l) Steingard langs o\_SGS1
- m) o\_SF1: Offentlig fortau
- n) f\_SGS1: Felles gang- og sykkelvei
- o) f\_SGG2: Felles gangvei
- p) Fordrøyningsanlegg og flomveier i samsvar med VA-rammeplan

### **6.3.4 BBB2**

6.3.4.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BBB2 må følgende være etablert/ ferdig opparbeidet:

- a) Felt f\_SV4: Felles vei
- b) Felt f\_SVG3
- c) Uteoppholdsareal f\_BUT5
- d) Felt f\_SGS1, f\_SGS2 og f\_SGS3: Felles gang- og sykkelvei
- e) f\_SGG3: Felles gangvei
- f) Enkle tiltak for istandsetting av hønsehus innen f\_BUT6, slik at dette kan benyttes som felleshus.

### **6.3.5 BBB3**

6.3.5.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BBB3 må følgende være etablert/ ferdig opparbeidet:

- a) Uteoppholdsareal f\_BUT6
- b) Reetablering/ istandsetting av kjerrevei med steingard i f\_BUT6
- c) Lekeplass f\_BLK3
- d) Sikring og istandsetting, eller reetablering, av hønsehus innen f\_BUT3, til felleshus.

## **7 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE**

---

- 7.1 Kommunalteknisk veinorm for Sør-Rogaland, *sist revidert 03.10.2020*
- 7.2 Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland, *datert 19.09.2017*
- 7.3 VA-rammeplan Brynegarden, *datert 10.02.2022*
- 7.4 Massehåndteringsplan, datert 08.03.2022

# BRYNEVEGEN 1C

Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 64 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Mølledammen</b>	<b>3 min</b>	0.2 km
Linje 52, 54, 57, 58, 62, N94		
<b>Bryne stasjon</b>	<b>10 min</b>	0.7 km
Linje F5, L5		
<b>Stavanger Sola</b>	<b>25 min</b>	

## SKOLER

<b>Bryne skule (1-7 kl.)</b>	<b>11 min</b>	0.7 km
486 elever, 25 klasser		
<b>Rosseland skule (1-7 kl.)</b>	<b>24 min</b>	1.7 km
569 elever, 26 klasser		
<b>Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)</b>	<b>5 min</b>	0.3 km
323 elever, 21 klasser		
<b>Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)</b>	<b>9 min</b>	0.6 km
360 elever, 29 klasser		
<b>Bryne vidaregåande skule</b>	<b>15 min</b>	1.1 km
720 elever, 26 klasser		
<b>Øksnevad vidaregåande skole</b>	<b>12 min</b>	9.4 km
185 elever		

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>Recharge Shell Bryne</b>	<b>3 min</b>
<b>M44 kjøpesenter, Bryne</b>	<b>6 min</b>



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

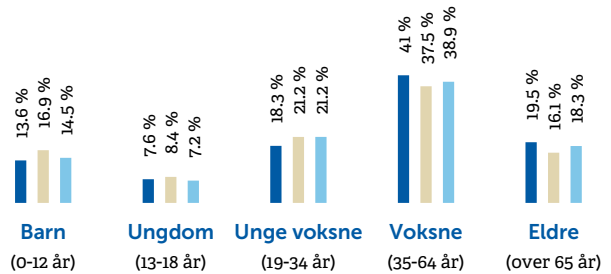
Veldig bra 79/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vardheia/Brynehaugen	1542	747
Bryne	13261	5739
Norge	5425412	2654586



## BARNEHAGER

<b>Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år)</b>	<b>3 min</b>	0.2 km
19 barn		
<b>Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år)</b>	<b>14 min</b>	1.1 km
123 barn		
<b>Spødarbakken barnehage (1-5 år)</b>	<b>17 min</b>	1.3 km
79 barn		

## DAGLIGVARE

<b>Coop Obs Bryne</b>	<b>7 min</b>	0.5 km
Post i butikk, PostNord		
<b>Coop Mega Bryne</b>	<b>6 min</b>	

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 91/100

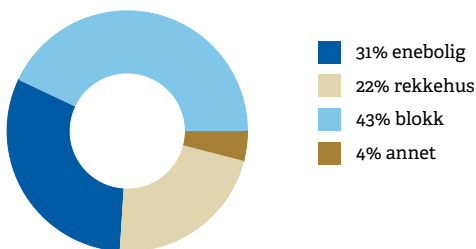
 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 88/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 81/100

## SPORT

- |   |   |
|---|---|
|  <b>Bryne skule</b>            | <b>8 min</b>     |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...   | 0.6 km  |
|  <b>Gymnasbanen</b>          | <b>11 min</b>  |
| Fotball   | 0.7 km  |
|  <b>Robust Trening Bryne</b> | <b>8 min</b>   |
|  <b>EVO Bryne</b>            | <b>13 min</b>  |

## BOLIGMASSE

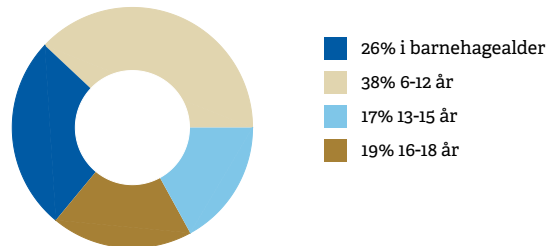


” «Nærhet til sentrum, kollektivtilbud, friluftsområde og gode naboer som bryr seg.»  
Sitat fra en lokalkjent

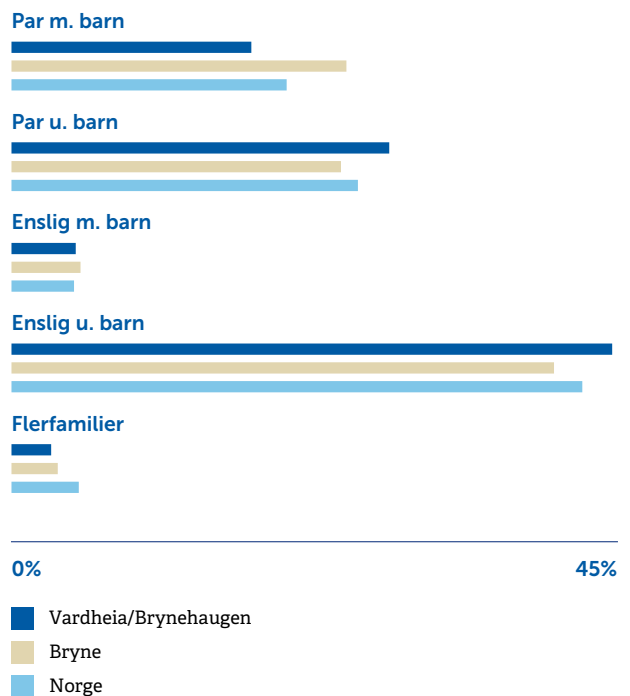
## VARER/TJENESTER

- |   |  |
|---|--|
|  <b>Brynesenteret</b>      | <b>5 min</b>  |
|  <b>Boots apotek Bryne</b> | <b>6 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



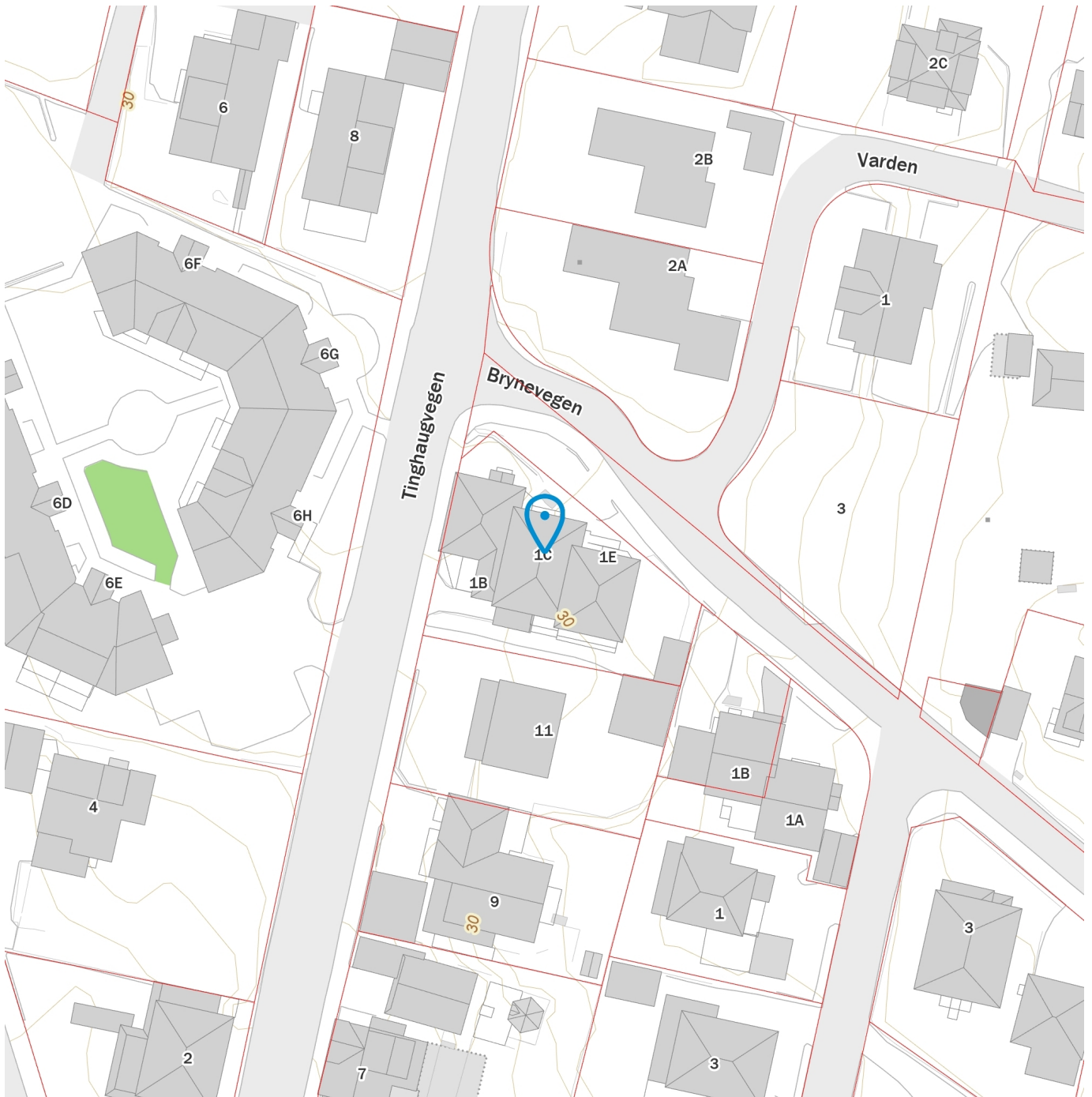
## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 situatene 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

**BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN**

Oppdragsnummer: 2406235029 / Megler: Claire Lonsdale

Adresse: Brynehaugen BFS1

Gnr: 1

Bolig/leilighet nr.: \_\_\_\_\_

Prospekt oppdatert: 26.01.2024

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 verdivudering fra EiendomsMegler 1:  ja  nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekræftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekræftelse 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 bekræftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekræftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekræftelse 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)



# *Notater*

---





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



Siv Merethe Jåtten  
Eiendomsmegler MNEF  
977 46 629  
Siv.jatten@emlsr.no

Utbygger:  
Stolt Prosjekt AS

Eiendomsmegler 1 Nybygg Jæren  
Postboks 334, 4349 BRYNE  
Org. nr. 985823537  
Telefon: 915 02 070  
Oppdragsnr: 2406235029

EiendomsMegler **1**