

Nybygg  
Rektor Sælands veg 7  
4344 BRYNE





Claire Lonsdale  
Eiendomsmegler Nybygg  
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

Rektor Sælands veg 7

Eiendom	BRA m <sup>2</sup>	BRA-i m <sup>2</sup>	Antall sov	Salgspris klar for egeninnsats	Gulv- og malerpakke	Pris ferdig bolig	Omk.	Salgspris ferdig bolig inkl. omkostninger	Status
Bolig 1	192	160	3	9 500 000	330 000	9 830 000	83 590	9 913 590	
Bolig 2	192	160	3	9 000 000	330 000	9 330 000	76 090	9 406 090	
Bolig 3	192	160	3	9 000 000	330 000	9 330 000	76 090	9 406 090	
Bolig 4	192	160	3	9 500 000	330 000	9 830 000	83 590	9 913 590	

\* Boligene leveres klar for egeninnsats - Kan leveres ferdig mot et pristillegg stort kr. 330.000,-

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

# Informasjon om prosjektet

---

## SELGER

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

## BELIGGENHET

Rektor Sælands veg har en svært sentral og attraktiv beliggenhet like ved Bryne sentrum.

Sandtangen og Fritz Røed skulpturpark er uteområder like i nærheten med tur- og treningsmuligheter i flotte omgivelser.

Dagligvarehandler, bank og apotek: Dagligvarehandlene Spar og Kiwi (som de nærmeste), Bryne legesenter og flere banktilbud ligger innenfor en rekkevidde på 1-5 minutter i gangavstand.

Kollektivtransport: Tog- og bussforbindelser.

Restaurant/kafé- og shoppingmuligheter: Det er flere gode shopping- og kafémuligheter i Storgata hos Brix Bryggghus, Mellombels, Kjøkkenet og Simone, samt Hygge med flere. M44 ligger i enden av Storgata og har et rikt tilbud av butikker og service tilbud.

Sport- og fritidstilbud: Bryne kan tilby flere gode sport- og fritidstilbud i nærområdet med blant annet golf, tennis, fotball, håndball, friidrett og svømming, samt en rekke ulike lag og foreninger.

Samlet sett fremstår boligene med sin sentrale beliggenhet som perfekt for personer som ønsker nærhet til alt en trenger, men samtidig ikke vil bo midt i sentrum!

## PROSJEKTETS HJEMMESIDE

stoltbolig.no

## ADRESSE

Rektor Sælands veg 7, 4344 BRYNE

## REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 2, bnr. 76 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)  
Eiendommen vil bli fradelt hovedbruket og hver bolig vil bli tildelt eget målebrev og adresse.

## EGENINNSATS

Boligen leveres klar for egeninnsats. Det vil si at kjøper selv sparkler, maler og legger gulv i alle rom utenom våtrom. Kjøper besørger også materialer som sparkel, maling og parkett.

Dette kan leveres ferdig fra utbygger mot et tillegg på kr 330 000,-

For dem som velger å utføre egeninnsats kan tidspunkt for overtakelse bli forlenget med totalt 3 mnd., forutsatt at egeninnsats utføres innen 2 mnd. 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.

## PRIS

Pris fra 9 000 000,- til 9 500 000,-

Totalpris fra 9 076 090,- til 9 583 590,-

Prisen forutsetter egeninnsats.

Pris for gulv og malerpakke kr. 330 000,-

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 1 og 4 kr. 1 900 000,- som utgjør kr. 47 500,-

Tomteverdi bolig 2 of 3 kr. 1 600 000,- som utgjør kr. 40 000,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr, 545,-

Målebrevgebyr kr. 35 000,-

**Omkostninger fra 76 090,- til 83 590,-**

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. Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadoppføringslova §12.

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.

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

### **OFFENTLIGE FORBEHOLD**

Prosjektet er rammegodkjent 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.
- At igangsettelsestillatelse foreligger.

Selgers forbehold skal være avklart innen 3 måneder fra signert kontrakt.

Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å frafalle forbehold om antall solgte boliger innen ovennevnte frist.

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 rettledning på kjøpsbekreftelsen.

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

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

### **OVERTAKELSE**

Selgers 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) Forbrukeren 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 byggarbeider 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 arbeid 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.

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 ferdigstillelse dato.

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

#### **AREALANGIVELSE**

BRA ca. 192 kvm

BRA-i ca. 160 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 11.03.25 på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. 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.

#### **BRA-i**

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

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

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

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

#### **BRA-e**

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

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

#### **BRA-b**

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

#### **BRA**

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

#### **Åpent areal**

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

#### **AHL** (areal med lav himlingshøyde)

Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA

#### **GUA** (gulv areal)

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

BRA og ALH er GUA.

#### **INNHold**

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

#### **STANDARD**

Se leveransebeskrivelse fra selger.

Kvaliteter i prosjektet:

- Uteområdet er ferdig opparbeidet.
- Fasader på boligen med sort royalkledning kombinert med mursteintegl.
- Terrasse på bakken med royal terrassebord.
- Glassrekkverk på takterrasse.
- Aluminiumsbelagte vindu og terrassedører.
- Perforert akustikk gips i himlig for stue og kjøkken.
- Listefrie vindu og terrassedører.
- Hvitlaserte eiketrinn i trapp.
- Kjøkken med hvitevarer.
- Vannbåren varme med varmepumpe.

#### **ANTALL SOVEROM**

3 soverom

#### **EIERFORM**

Eiet

#### **BOLIGTYPE**

Prosjektert bolig

### **BYGGEMÅTE**

Plate på mark, bygget i tre.

### **BYGGEÅR**

Forventet ferdigstilt 4. kvartal 2026

### **TOMT**

Bolig 1 - ca. 365 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Bolig 2 - ca. 282 m<sup>2</sup> på eiet tomt

bolig 3 - ca. 282 m<sup>2</sup> på eiet tomt

Bolig 4 - ca. 359 m<sup>2</sup> 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.

### **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**

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 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 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1121/2/76:

13.03.1934 - Dokumentnr: 900013 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:2 Bnr:55

05.03.2002 - Dokumentnr: 1995 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

## **AVBESTILLING**

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

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes

## **ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER**

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

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

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

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

## **MEGLERS VEDERLAG**

Meglerprovisjon: 0,9375 % av salgssum pr. solgte bolig.

Oppgjørshonorar kr. 4.875,- pr. solgte bolig.

Markedsføring avtales direkte med oppdragsgiver og faktureres fortløpende. I tillegg kommer direkte utlegg gjort på vegne av selger.

Alle priser er ink. 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 hjemmeloverføring 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). 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**

Vannvarme i gulv stue/kjøkken, entre, wc, bad, vaskerom 1.et og bad 2.et. Innebel plasseres i vaskerom. Se forøvrig leveransebeskrivelse.

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

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

#### **INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR**

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

#### **KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI**

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

#### **VEI, VANN OG AVLØP**

Veien til tomtegrensen er offentlig. Vann og avløp til eiendommen er offentlig med private stikkledninger.

#### **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 UNDERSØKELSEPLIKT**

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.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til

prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

### **MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN**

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.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

### **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**

Tvister 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 verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

### **VEDLEGG**

Tegninger datert 11.03.25

Leveransebeskrivelse i brosjyre fra utbygger 08.05.25

Generelle betingelser 13.05.25

Basiskart/situasjonskart datert 11.03.25

Reguleringsplan datert 25.07.2003 med bestemmelser sist oppdaert 04.09.2008

### **OPPDRAKSANSVARLIG**

Megler: Claire A. Lonsdale

Tittel: EiendomsMegler, Nybygg

Telefon: 970 31 359

mail: [claire.lonsdale@emlsr.no](mailto:claire.lonsdale@emlsr.no)

Megler: Siv Merethe Jåtten

Tittel: EiendomsMegler MNEF, Nybygg

Telefon: 977 46 629

Mail: [siv.jatten@emlsr.no](mailto:siv.jatten@emlsr.no)

EiendomsMegler 1 Nybygg Jæren

Adresse: Postboks 334, 4349 BRYNE

Org.nr.: 958427700

E-post: [jeren@emlsr.no](mailto:jeren@emlsr.no)

[www.eiendomsmegler1.no](http://www.eiendomsmegler1.no)

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2406255014

Oppdatert dato: 15.05.2025.



/Prosjekt424079-Rektor Sælands vegg07 Tegnninger03 ARK4079-RektorSælands\_AC27\_HOVEDFIL.pln

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**AI** ARKITEKTER AS  
Havnegata 15

Stolt Prosjekt AS  
Rektor Sælands vegg

TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTOKK	DATO
KDJ	CRO	KDJ	(A3)	11.03.2025





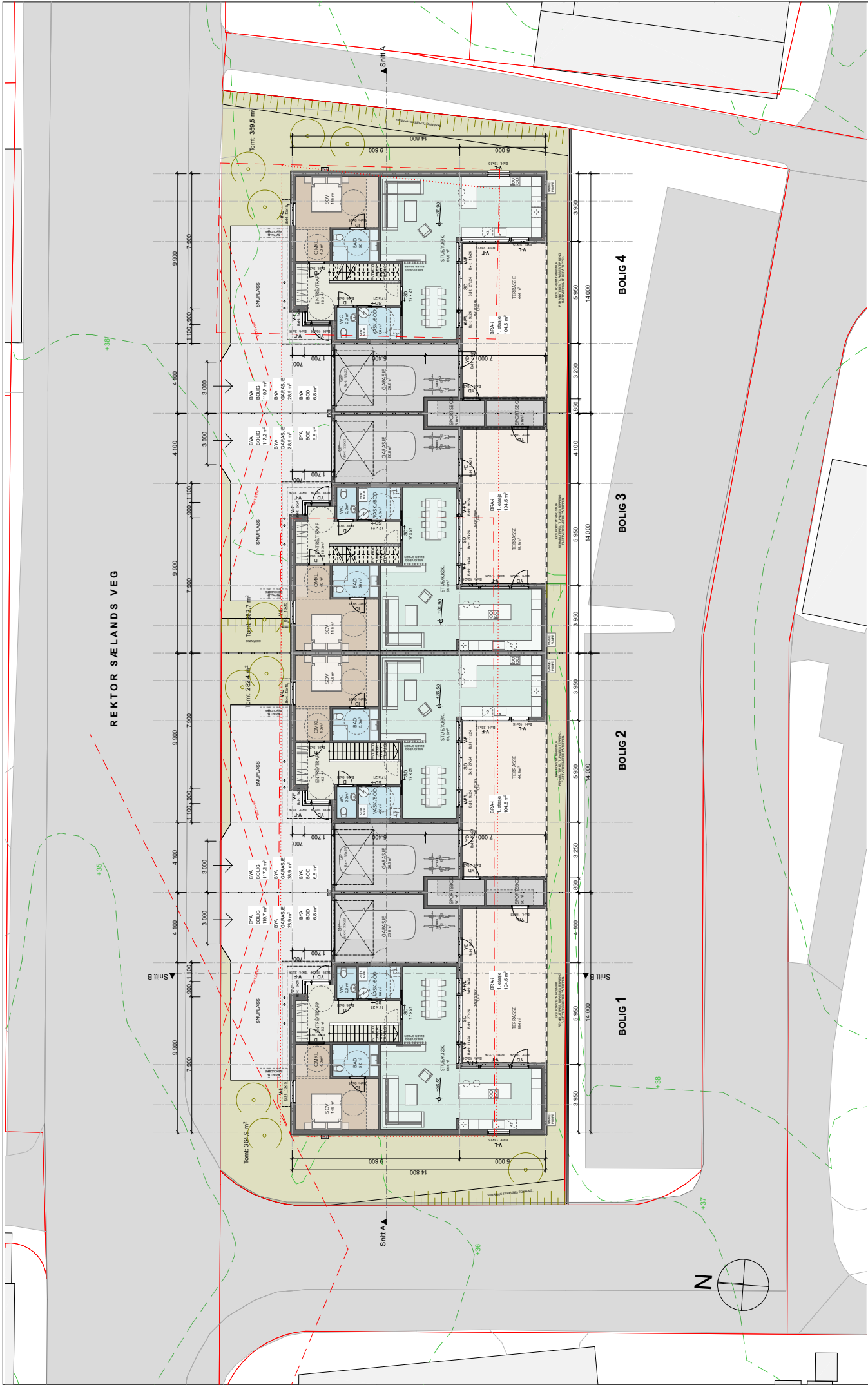
3D-visualisering av bygningene i Sælands veg 7, 4344 Bryne, som er et resultat av arkitektkonkurranse og utarbeidet av AROS Arkitektur AS.

REV	DATE	TEGN	KONTR	GDOKJ	ENDRING	PROSJEKTFASE	ARKITEKTER AS	Stolt Prosjekt AS	TEGN	KONTR	GDOKJ	MALESTOKK	DATE
						Formprosjekt	Herringsgata 15 4300 Sandnes	Rektor Sælands veg Rektor Sælands veg 7, 4344 Bryne.	KDJ	CRO	KDJ	(A3)	11.03.2025
KOMMUNE, GÅRDS- OG BRUKSNR. 1121/278							KARTDATUM NN 2200	AROS	Rektor Sælands veg 7, 4344 Bryne.	OPPDRAKS NR.	4079		REV.
								3D-visualisering 08	TEGNINGS NR.	A50-8			

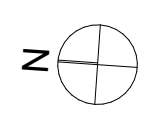


3D-visualisering av bygningene i Sælands veg 7, 4344 Bryne, som er et resultat av arkitektkonkurranse og utarbeidet av AROS Arkitektur AS.

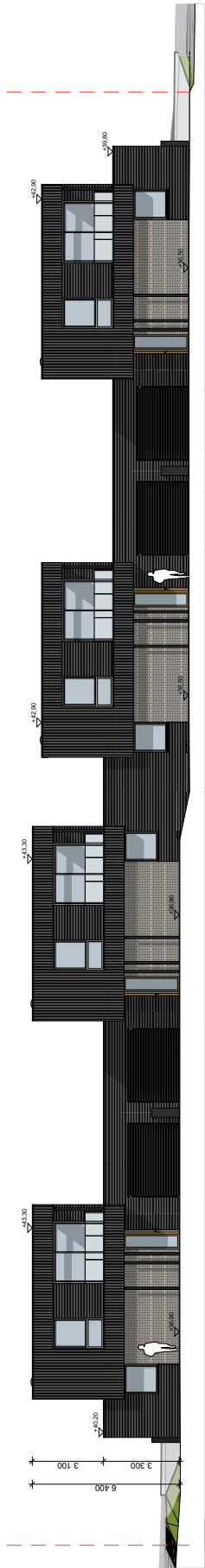
REV	DATE	TEGN	KONTR	GDOKJ	ENDRING	PROSJEKTFASE	ARKITEKTER AS	Stolt Prosjekt AS	TEGN	KONTR	GDOKJ	MALESTOKK	DATE
						Formprosjekt	Herringsgata 15 4300 Sandnes	Rektor Sælands veg Rektor Sælands veg 7, 4344 Bryne.	KDJ	CRO	KDJ	(A3)	11.03.2025
KOMMUNE, GÅRDS- OG BRUKSNR. 1121/278							KARTDATUM NN 2200	AROS	Rektor Sælands veg 7, 4344 Bryne.	OPPDRAKS NR.	4079		REV.
								3D-visualisering 02	TEGNINGS NR.	A50-2			



REV/ DATO	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	KARTDATUM	PROSJEKTFASE	
					NN 2200	Foprosjekt	
KOMMUNE, GARDS- OG BRUKSNR.		TEGN.		KONTR.	GODKJ.		
1121/276							
ARKITEKTER AS				Stolt Prosjekt AS			
Hevnegata 15				Rektor Sælands veg			
4306 Sandnes				Rektor Sælands veg 7, 4344 Bryne.			
tlf: 476 84 000				Plan 1. etasje - samlet			
web: www.aros.no				TEGNINGS NR. A20-01			
org.nr: 969 655 114				OPPDRAGS NR. 4079			
AROS				MALESTOKK			
				1:200 (A3)			
				DATE			
				11.03.2025			

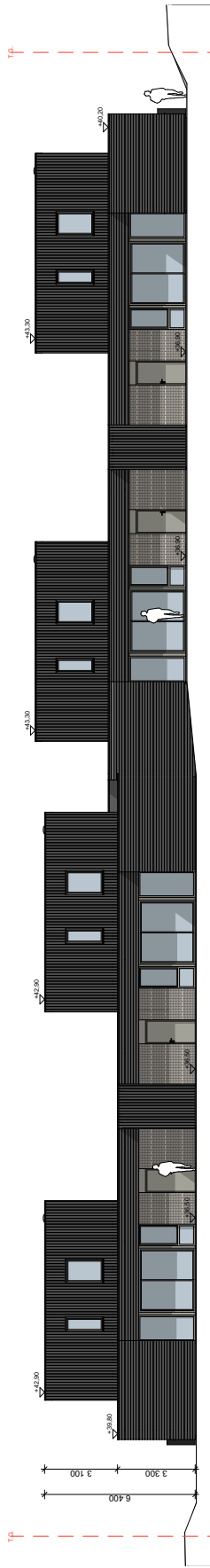


REV	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	PROSJEKTFASE	11.03.2025	DATE	
1121/2/76						Foprosjekt	11.03.2025	DATE	
KOMMUNE-, GÅRDS- OG BRUKSNR.							OPPDRAGS NR.	MALESTORCK	REV.
1121/2/76							4079	1:200 (A3)	
KARTDATUM							TEGNINGS NR.		
NN 2200							A20-02		
ARKITEKTER AS							Stolt Prosjekt AS		
Havnegata 15							Rektor Sælands veg		
4306 Sandnes							Rektor Sælands veg 7, 4344 Bryne,		
tlf: 476 84 000							Plan 2. etasje - samlet		
web: www.aros.no									
org.nr: 989 655 114									
AROS									



Fasade Nord

1:200

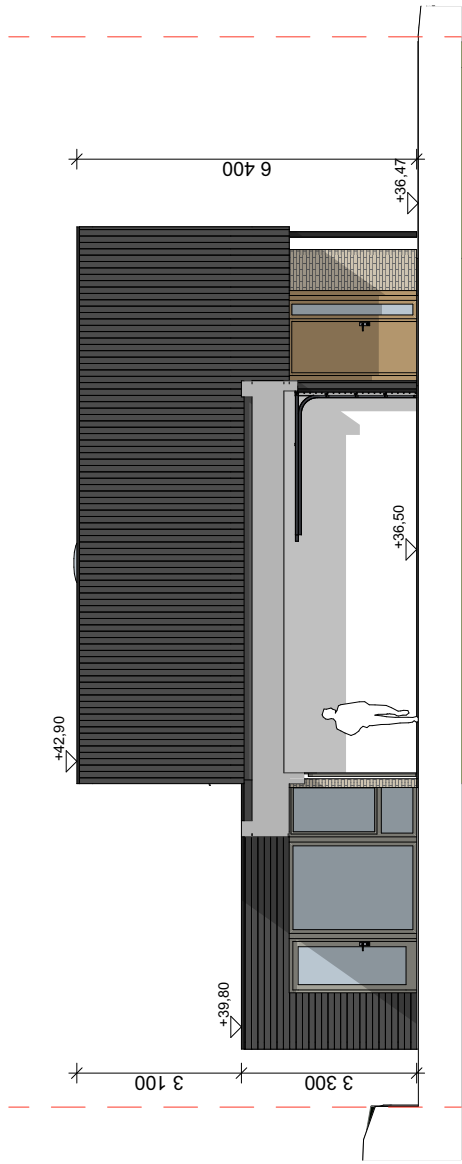


Fasade Sør

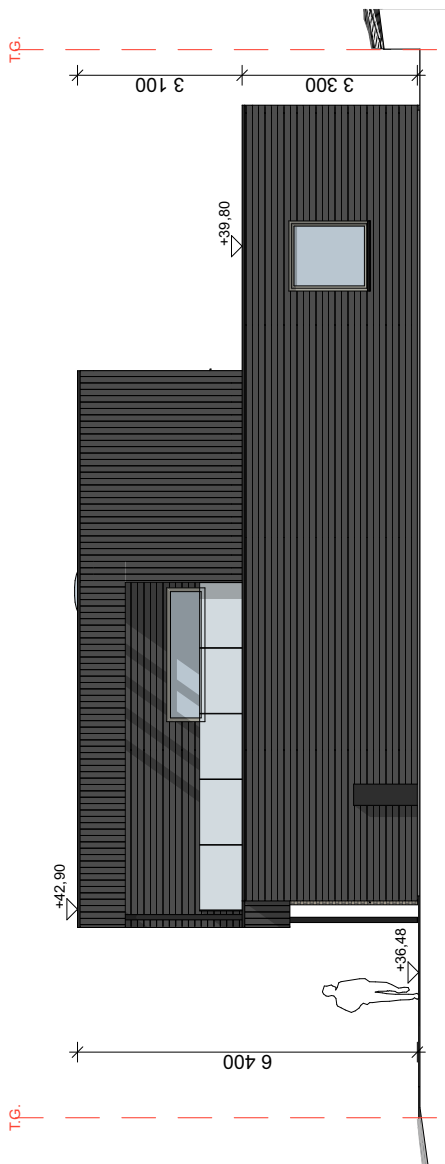
1:200

REV/ DATO	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	KOMMUNE, GARDS- OG BRUKSNR.	PROSJEKTFASE	DATE
1121/2776					1121/2776	Foprosjekt	11.03.2025
<p>ARKITEKTER AS          Havnegata 15          4306 Sandnes          tlf: 476 84 000          web: www.aros.no          org.nr: 969 655 114</p>							MALESTORIKK
<p><b>AROS</b></p>							1:200 (A3)
<p>Stolt Prosjekt AS          Rektor Sælands veg          Rektor Sælands veg 7, 4344 Bryne,  <b>Fasade Nord og Sør</b></p>							OPPDRAGS NR. 4079
<p>TEGNINGS NR. <b>A40-1</b></p>							REV.



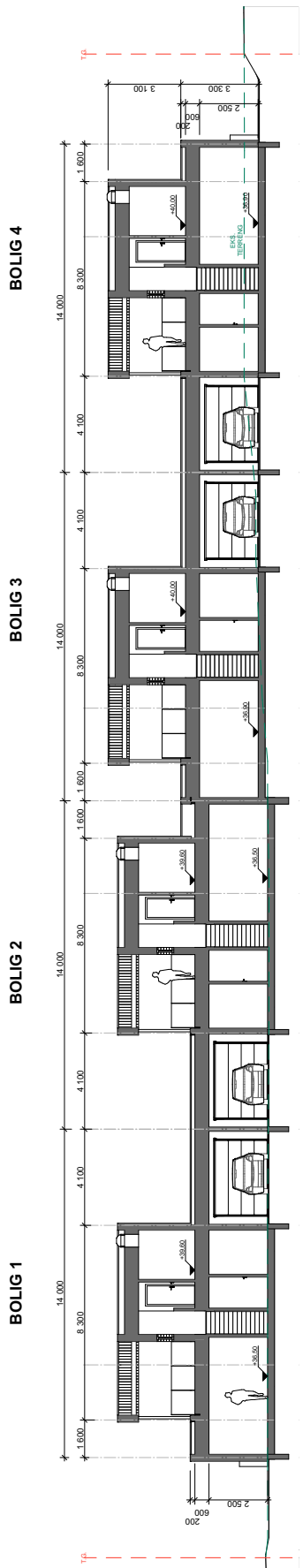


Fasade Øst 1:100



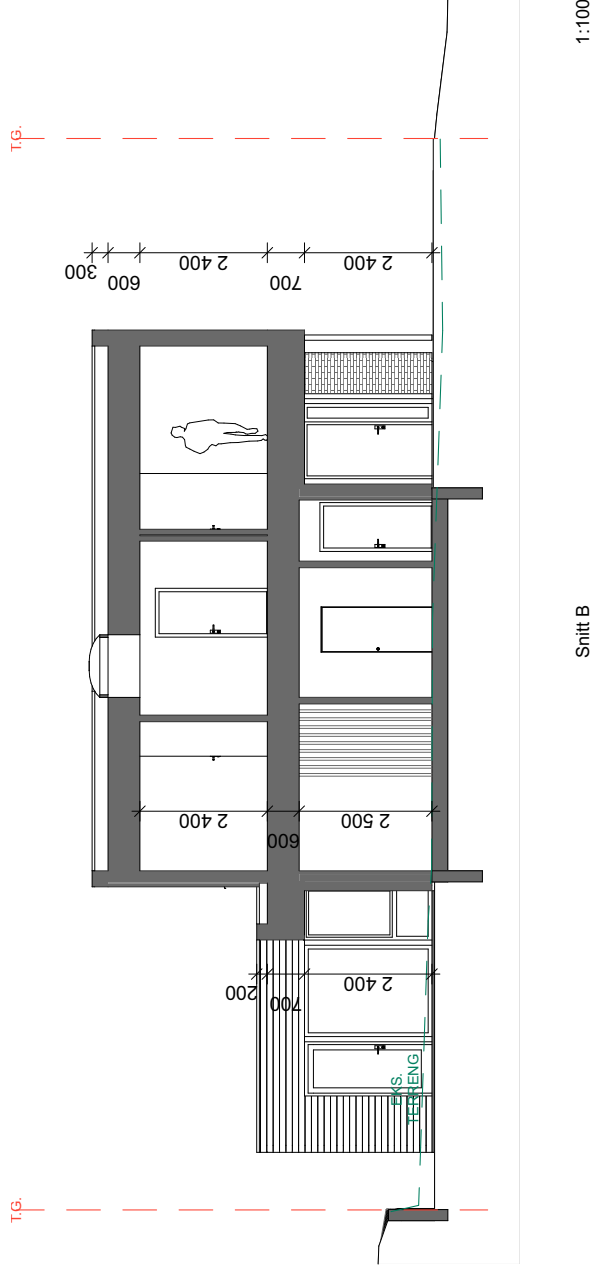
Fasade Vest 1:100

REV	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	PROSJEKTFASE	PROSJEKT
						KOMMUNE-, GÅRDS- OG BRUKSNR.	Foprosjekt
						KARTDATUM	NN 2200
						ARKITEKTER AS	
						Hevnegata 15	
						4306 Sandnes	
						tlf: 476 84 000	
						web: www.arcs.no	
						org.nr: 989 655 114	
						Stolt Prosjekt AS	
						Rektor Sælønds veg	
						Rektor Sælønds veg 7, 4344 Bynes,	
						Fasade Øst og Vest	
						TEGNINGS NR.	A40-2
						OPPDRAGS NR.	4079
						MALESTORR	1:100 (A3)
						DATE	11.03.2025



Snitt A 1:200

REV/ DATO	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	KART/DATUM	PROSJEKTFASE
1121/2776					NN 2200	Foprosjekt
KOMMUNE, GARDS- OG BRUKSNR.	1121/2776					
ARKITEKTER AS	Havnegata 15 4306 Sandnes tlf: 476 84 000 web: www.aros.no org.nr: 969 655 114					
Stolt Prosjekt AS	Rektor Sælands veg Rektor Sælands veg 7, 4344 Bryne, <b>Snitt A</b>					
TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTORIK	DATE		
KDJ	CRO	KDJ	1:200 (A3)	11.03.2025		
OPPDRAGS NR. 4079				REV.		
TEGnings nr. <b>A30-1</b>						



Snitt B

1:100

**AROS**

**ARKITEKTER AS**  
 Heivnvegata 15  
 4306 Sandnes  
 tlf: 476 84 000  
 web: www.aros.no  
 org.nr: 989 655 114

**Stolt Prosjekt AS**  
**Rektor Sælønds veg**  
 Rektor Sælønds veg 7, 4344 Bryne,  
**Snitt B (bolig 1)**

TEGN. KDJ	KONTR. CRO	GODKJ. KDJ	MALESTORR. 1:100 (A3)	DATE 11.03.2025
OPPDRAGS NR. 4079				REV.
TEGNINGS NR. <b>A30-2</b>				

PROSJEKTFASE  
 Foprosjekt

KARTDATUM  
 NN 2200

REV. DATO

KOMMUNE-, GÅRDS- OG BRUKSNR.  
 1121/2/76

FILESSING: \Molnes\Prosjekt\2\079 Rektor Sælønds veg\07 Tegn\03 ARK\079-RektorSælønds\_A302\_HOV\CD\F1L.pjn



Tømme kommune

# Situasjonskart

Eiendom: 2/76

Utskriftsdato: 09.12.2024

Adresse: Rektor Sælands veg 7

Målestokk: 1:500



PROSJEKTNAVN

Rektor Sælands veg

BYGGHERRE

Stolt Prosjekt AS

KNR./GNR./BNR.

1121/2/76

PROSJEKTFASE

Forprosjekt

OPPDRAGSNR.

4079

KONTR.

CRO

TEGN. NAVN

KDJ

GODKJ.

KDJ

DATE

11.03.25

MALESTOKK

1:500 (A4)

TEGN. NAVN

Situasjonsplan

TEGN. NR.

A10-1

REV.

## LEVERANSEBESKRIVELSE - REKTOR SÆLANDSVEG

Adresse: Rektor Sælands veg 7, 4344 Bryne

Antall boenheter: 4 boliger

Bolig oppføres i 2 etasjer med garasje og sportsbod. Tilgjengelig bolig.

- Beskrivelse datert 08.05.25
- Tegninger datert 06.03.25

### OVERSIKT KVALITETER

- Uteområdet er ferdig opparbeidet.
- Fasader på boligen med sort royalkledning kombinert med mursteintegl.
- Terrasse på bakken med royal terrassebord
- Glassrekkverk på takterrasse.
- Aluminiumsbelagte vindu og terrassedører.
- Perforert akustikk gips i himling for stue og kjøkken.
- Listefrie vindu og terrassedører.
- Hvitlaserte eiketrinn i trapp.
- Kjøkken med hvitevarer.
- Vannbåren varme med varmpumpe.

### DIVERSE

- Søknad om tillatelse/igangsettingstillatelse er medtatt.
- Boligen leveres iht. tekniske forskrifter. TEK 17
- Uavhengig kontroll i forskrift er medtatt
- Utarbeidelse av arbeidstegninger.
- Nødvendig dimensjonering, prosjektering, byggeledelse og koordinering er medtatt.
- Forsikring i byggeperioden.
- Det stilles garanti iht. bustadoppføringslova.
- Tele, data og strøm kabel fra gate til bolig er medtatt.

### UTVENDIG

#### Grunn og terrengarbeider

- Kumsett og evt nødvendig innfiltrasjonskum/fordrøyning.
- Utarbeidelse av stikningsdata og utstikking/innmåling for bolig, garasje og bod.
- Utgraving av tomt for bolig, garasje, sportsbodbod og forstøtningsmur mot eksisterende parkeringsplass.
- Stikkledninger fra gate til bolig.
- Asfaltert gårdsrom og oppgruset hage for terrasse.
- Skråning og forstøtningsmur mot nabolotter/parkering/vei der dette er vist på tegning.

#### Betongarbeider

- Stedstøpt isolert gulv og ringmur i bolig.
- Radonbrønn og radonmembran er medtatt i bolig.
- Støpt isolert gulv i garasje og sportsbod 10cm.
- Mur mot parkering i sør.

#### Tømrerarbeider bolig

- Bolig isoleres iht. tekniske forskrifter og beregninger.
- EI-30 yttervegger/vinduer der dette er vist på tegninger.
- Takkonstruksjoner i tre med nødvendig isolasjon i bolig.
- Tak på bolig leveres som kompaktak og tekkes med mørk papp.
- Takrenner, nedløp og beslag leveres sort aluminium utførelse og monteres synlig.

- Boligen kles med stående og liggende dobbel falsset kledning iht. fasadetegninger. Farge, sort royal
- Underkledning i inntrukket parti som hovedkledning
- Takterrasse tekkes og det leveres 28x120mm royal upigmentert terrassebord over tekking.
- Terrasser på bakken leveres med terrassebord 28x120mm royal upigmentert.
- Rekkverk på takterrasse leveres som glassrekkverk.
- Minimal utvendig belistning.

## **Tømrerarbeider garasje og sportsbod**

- Garasje/bod kles utvendig med samme kledning som bolig.
- Tak tekkes med papp kondensisolering.
- Garasjeport Gapo slick i fargen sort. 2 stk håndsendere.
- Garasje kles innvendig med lys trekledning, uten isolasjon i vegger.
- Sportsbod kles med osb plater uten isolasjon i vegger og himling.

## **Dører og vinduer**

- Vindu leveres som vedlikeholdsvennlig aluminiums belagt i fargen sort. Leveres ferdig malt hvite inne og ute. ncs s0502y.  
Vindu og terrassedører leveres listefritt.
- Ytterdører i bolig med sammenkoblet vindu i farge etter arkitektens valg. Fritt hjørnevindu i tilsvarende utførelse.
- Ytterdører i garasje og bod, slett mørk/sort.

## **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. Perforert akustikk himling i deler av stue 1. etasje.
- Etasjehøyde i boligen blir ca. 2,5 meter i 1. etasje og 2,4 meter i 2. etasje. Søylar, kasser og foringer av himling, samt vegger kan utføres hvis det behøves for tekniske installasjoner. Det tas forbehold om at nedsenket himling kan forekomme.
- Gulv i tørre rom leveres som betong i 1. etasjer og som 22 mm sponplater i 2. etasje.
- Slett hvit innvendige kompakt dører med malt hvit karm. Farge NCS-S 0502-y.
- Dør lister 12x58mm malt hvit, farge NCS-S 0502-y.
- Gulvlist leveres som hvitlasert eik.
- Behandling av spikerhull i listverk utføres av tiltakshaver kunde.
- Overgang fra tak til vegg er klargjort for listefri løsning.

### **Parkett**

- Dersom gulv og malerpakken velges leveres det hvitpigmentert 1-stavs eik nordlys accent 145mm eller tilsvarende eike parkett i alle tørre rom.

### **Trapp**

- Åpen trapp med hvitmalt vanger NCS S 0502-y modell. Rekkverk med stålpiler med hvitmalt håndløper. Trinn som eik hvitpigmentert, mattlakk

### **Kjøkken og garderobe**

- Kjøkken fra Aubo med kunde verdi kr 240000,- inkl. hvitevarer montering og MVA, er medtatt i henhold til tegning. Kjøleskap, koketopp med slimline, stekeovn og oppvaskmaskin.
- Det er avsatt plass til garderobeskap

## Malerarbeid

- Dersom gulv og malerpakken velges leveres boligen leveres med sparklete og malte overflater i K2 standard på vegger og himlinger i alle tørre rom.
- Det er inkludert 2 valgfrie sekundærfarger på vegg i inntil 2 rom. (standard er NCS 0502Y)
- Montasje av utvendige hjørner ved maler.
- Malte tak i våtrom er medtatt
- Alle vegger uten flis i våtrom skal males med Våtromsmaling og våtromsystem iht. krav
- Listefri løsning på vindu og terrassedører.

## Murerarbeid

- Fliser på vegg og gulv på alle bad.
- Fliser på gulv og sokkelflis i vaskerom.
- Fliser på gulv i entre og wc.
- 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)

## TEGLSTEIN:

- Wienerberger EW2517 Sputnik
- 1/2-steins med lys grå fuge

## Ventilasjon

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Eget kjøkkenutkast

## Elektriker

- Elektrisk installasjon iht. forskrift, NEK 400 og NEK 399. Sort tks skap.
- Tilrettelagt for trådløst bredbånd iht. NEK 700, føringsvei for fremt. Kabling til alle rom ment for varig opphold (stuer, soverom)
- "Synlige" kontakter leveres i designserien fra SG install. (gjelder ikke garasje, boder, bak tekniske installasjoner og lignende)
- Strøm til vannbåren varme. Termostater leveres av leverandør av vannvarme.
- Strøm uttak i garasje og bod. Det leveres lampe i tak for garasje og sportsbod.
- 1 stk utvendig takspot i himling ved entre og 1 stk utelampe til hver bolig.
- Klargjort med trekkerør til fremtidig elbillader 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.
- 1 stk. vannutkaster.
- 1 stk. Vannstoppventil
- Plugget opplegg for badekar

## Vannbåren varme

- Vannvarme i gulv stue/kjøkken, entre, WC, bad, vaskerom 1.et og bad 2.et. Inndel plasseres i vaskerom.

## Beskrivelse av utstyr

Vask/bod 1.et

- 1 stk Vannmålerkonsoll med kran
- 1 stk Hovedstoppekran med tilbakeslag
- 1 stk Vannstoppventil
- 1 stk Ekspansjonskar

# Stolt Bolig AS

Adresse  
Folkvordveien 11  
4318 SANDNES

Org.nr 895169102  
Telefon 95072800  
E-post post@stoltbolig.no



- 1 stk Rustfritt vaskekar for veggmontering
- 1 stk Ettgreps veggbatteri med svingbar tut
- 1 stk Opplegg for vaskemaskin
- 1 stk Fordelerskap for vannledninger
- 1 stk Fordelerskap for gulvvarme
- 1 stk Sluk i gulv

## Wc rom 1.et

- 1 stk Tece wc konsoll med hvit betj. plate
- 1 stk Porsgrund Seven D veggskål med dempesete
- 1 stk Servant for veggmontering
- 1 stk Ettgreps servantbatteri
- 1 stk Sensor for vannstoppventil

## Kjøkken 1.et

- 1 stk Ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar tut
- 1 stk Opplegg for oppvaskmaskin
- 1 stk Sensor for vannstoppventil

## Bad 1.et

- 1 stk Tece wc konsoll med hvit betj. plate
- 1 stk Porsgrund Seven D veggskål med dempesete
- 1 stk Unnbad Hilde 120cm møbler i hvit matt med porselensservant
- 1 stk Unnbad Hilde 120cm speil med lys
- 1 stk Ettgreps servantbatteri
- 1 stk Term. dusjbatteri med krom garnityr
- 2 stk 90cm dusjdører med krom profil og klart herdet glass
- 1 stk Sluk i gulv

## Bad 2.et

- 1 stk Tece wc konsoll med hvit betj. plate
- 1 stk Porsgrund Seven D veggskål med dempesete
- 1 stk Unnbad Hilde 100cm møbler i hvit matt med porselensservant
- 1 stk Unnbad Hilde 100cm speil med lys
- 1 stk Ettgreps servantbatteri
- 1 stk Term. dusjbatteri med krom garnityr
- 2 stk 90cm dusjdører med krom profil og klart herdet glass
- 1 stk Plugget opplegg for badekar
- 2 stk Sluk i gulv

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



Perspektivtegning: 501188/1/1 Kjøkken - Bolig 1, 240021  
Prosjekt: REKTOR SÆLANDSVEG 7 4340 Bryne

Skrevet ut: 26.03.2025



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Vatnøy, Siw Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Vatnøy, Siw

Side:1 (1)

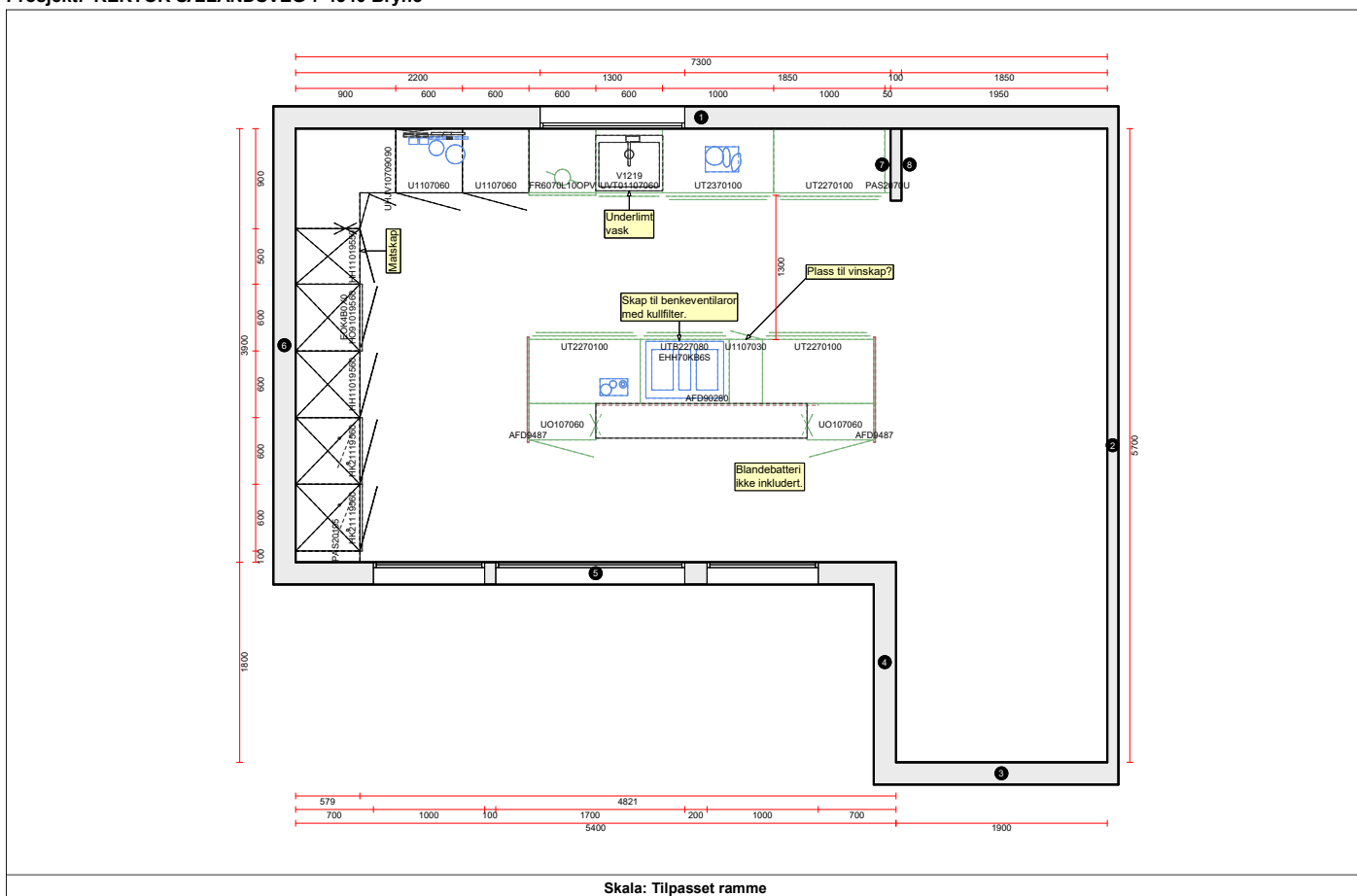
Perspektivtegning: 501188/1/1 Kjøkken - Bolig 1, 240021  
Prosjekt: REKTOR SÆLANDSVEG 7 4340 Bryne

Skrevet ut: 26.03.2025



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Vatnøy, Siw Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Vatnøy, Siw

Side:1 (1)



AUBO 2025-3 NO  
Kjøkken  
Unik Rose Sand - Samlet

**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2025-3 NO  
Kjøkken  
Unik Rose Sand - Samlet

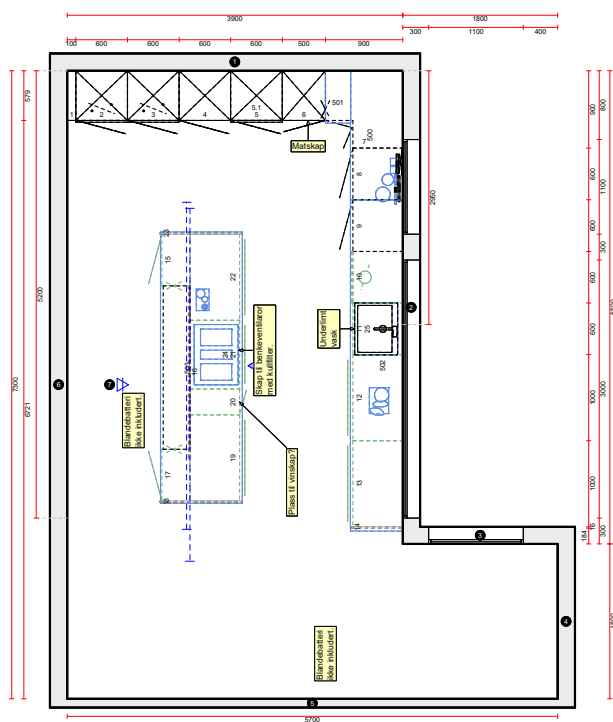
**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2025-3 NO  
Kjøkken  
Unik Rose Sand - Samlet

**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste



Skala: Tilpasset ramme



AUBO 2025-3 NO  
Kjøkken  
Unik Rose Sand - Samlet

**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste







AUBO 2025-3 NO  
Kjøkken  
Unik Rose Sand - Samlet

**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2025-3 NO  
Kjøkken  
Unik Rose Sand - Samlet

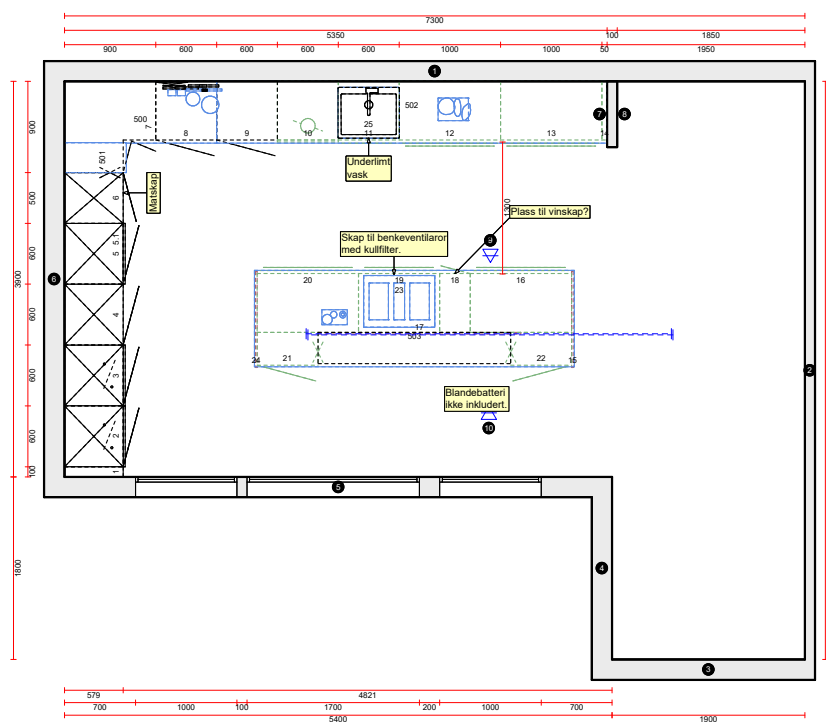
**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2025-3 NO  
Kjøkken  
Unik Rose Sand - Samlet

**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste



Skala: Tilpasset ramme



AUBO 2025-3 NO  
Kjøkken  
Unik Rose Sand - Samlet

**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2025-3 NO  
Kjøkken  
Unik Rose Sand - Samlet

**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2025-3 NO  
Kjøkken  
Unik Rose Sand - Samlet

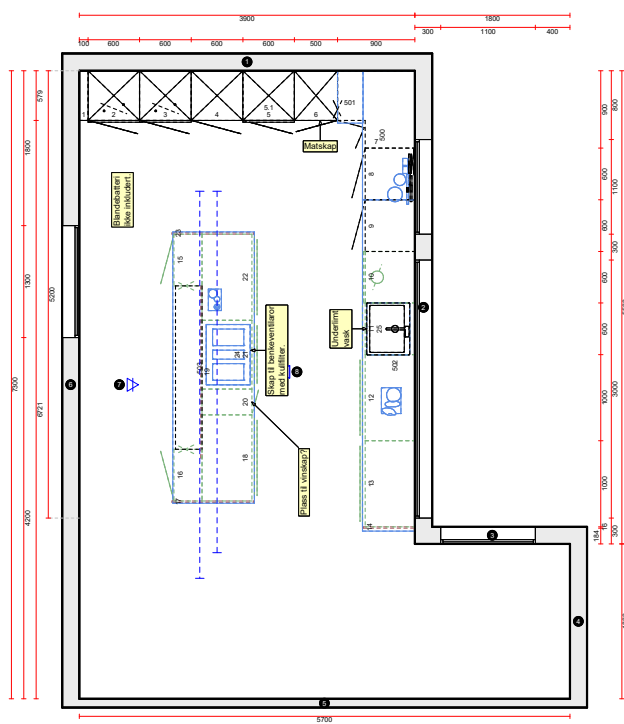
**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2025-3 NO  
Kjøkken  
Unik Rose Sand - Samlet

**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste



Skala: Tilpasset ramme



# TIME KOMMUNE

## BEBYGGELSESPÅN FOR DEL AV ERLANDSEIGEDOMMEN B1, B2 OG B3, plan 233

REGULERINGSPLAN OG FØRESEGN DATERT: 25.07.03

### TEIKNFORKLARING

#### 1 BYGGEOMRÅDE

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

#### 2 OFFENTLEG OMRÅDE

- Køyreveg
- Gangveg/fortau

#### 3 SPESIALOMRÅDE

- Frisiktsone

#### STREKSYMBOL M.M.

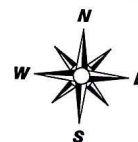
- Avgrensing av planen
- Grense for reguleringsføremål
- Eiegdomsgrense
- Frisiktline
- Byggegrense
- Bygningar

#### 4 FELLESONRÅDE

- Felles tilkomst

EKVIDISTANSE: 1m

MÅLESTOKK: 1: 1000



### SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVA:

	DATO	SIGN
VARSEL OM REGULERING (merklandsfrist 12.03.03)	13.02.03	ag
Administrativ handsaming og utlegging av planforslag		spa
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRØMMET 30.07.02 – 27.08.03		spa
2. VEDTAK I DET FASTE UTVAL FOR PLANSAKER	11.09.03	spa

PLANEN ER UTARBEIDD AV: Planseksjonen v. ag / spa DATO: 25.07.2003

**Time kommune**

PLANEN ER REVIDERT:

# 233







**FØRESEGNER TIL:  
BUSETNADSPLAN FOR DELFELT B1, B2, OG B3.  
PLAN 233**

## **§ 1 GENERELT**

Før bustadutbygginga kan påbegynnast skal det gjennomførast målingar som dokumenterer nivået for radonstråling i området. Dersom målingane viser for høge konsentrasjonar, skal det gjennomførast nødvendige tiltak som sikrar at gjeldande grenseverdiar for strålingsnivå kan haldast.

## **§ 2 STØYVERNILTAK, FELT B1, B4-d, B4-e, B/K1 OG B/K2**

### **2.1**

Før bustadutbygginga kan påbegynnast skal framtidig støynivå i området dokumenterast gjennom egne støymålingar eller utrekningar av forventa framtidig støynivå. Kommunen fastlegg omfanget av dokumentasjonen.

Maksimalt tillat støynivå framfor fasade er 55 dB(A). På tilrettelagde leikeareal er tilsvarende maksimalt tillagt støynivå 50 dB(A) målt 1,3 meter over bakken.

Støyskjermingstiltak skal ha ei god estetisk utforming, tilpassa tilliggande bygningar.

## **§ 3 BUSTAD felt B1 – B3**

### **3.1**

#### **Føremål**

Kommunen kan godkjenne at inntil 30 % av golvarealet blir brukt til anna verksemd når det etter kommunen sitt skjøn ikkje vil vera til ulempe for omkringliggende naboar med omsyn til støy, trafikk, parkering m.m.

### **3.2 Plankrav**

Før søknad om frådeling, bygging, hovudombygging kan handsamast skal det føreligga godkjent busetnadsplan for heile eller større delar av felt B1, B2 og B3.

### **3.3 Tomteutnytting**

Prosent bygd areal (% -BYA) kan vere inntil 33 %. Garasje kjem i tillegg.

Kvar bustadeining skal ha tilfredsstillande areal til uteopphald, både storleik og orientering.

Husvære større enn 60 m<sup>2</sup> skal ha like gode soltilhøve på uteopphaldsplass som hovudhusværet.

### **3.4 Takform, gesims- og mønehøgd**

Mønehøgd maksimalt 10,0 meter over topp grunnmur.

Gesimshøgd maksimalt 8,5 meter over topp grunnmur (3 etg).

Kommunen fastlegg grunnmurshøgd, og om hus kan / må byggast med underetasje.

Takvinkel skal vera 0 - 15 grader eller 35 - 45 grader.

Møneretninga skal vera parallell med lengderetninga til huset.

Samla breidde på takopplyft og arkar skal ikkje vera meir enn 1/3 av lengda på takflata.

Frontfasade på underetasjen skal ha same fasadekledning som etasjen over.

For eiendom 2/52 gjelder følgende bestemmelser for høyder

Byggehøyden kan være inntil 11 meter, målt fra fortau i Hetlandsgata. Det tillates en inntrekk etasje på inntil 13 meter, målt fra fortau i Hetlandsgata. Den inntrekte etasjen skal også være inntrekk mot nord.

### 3.5 Garasje/parkering

Kvar tomt skal dekke eige parkeringsbehov etter følgjande norm:

- Husvære større enn 30 m<sup>2</sup>: 1,5 bilplassar
- Husvære 30 m<sup>2</sup> og mindre: 1,0 bilplass
- Næringsverksemd: 1,5 bilplass per m<sup>2</sup> brutto golvflate.

Garasjar kan ha maksimalt 40 m<sup>2</sup> grunnflate og høgder ikkje over 4,5 meter til møne og 2,5 meter til gesims målt frå overkant garasjebolv.

Garasjar skal tilpassast bustadhusa m.o.t. plassering, materialval, form og farge.

## § 8 SPESIALOMRÅDE

### 8.1

Frisikt

Utkjøring til offentleg veg skal utformast med trygg oversikt. I frisiktsonene skal det vere fri sikt i høgde over 0,5 meter over vegnivå.

## § 9 FRIOMRÅDE/ANNA FELLESAREAL

Friområde og anna fellesareal skal opparbeidast etter detaljplan godkjent av kommunen. Planen skal visa eksisterande og planlagt terreng, planting, utstyr, materialbruk, og skal utarbeidast av fagkyndige i m = 1:200.

Det skal leggast vekt på å bruka vegetasjon og anna naturmaterial som romdannande element i leikeareal. Eksisterande vegetasjon skal vernast i størst mogleg grad.

Anna fellesareal skal plantast til med vekstar som er robuste og krev lite stell.

## § 12 FELLESFØRESEGNER

### 12.1

Tekniske anlegg

Lysmaster, skilt, gjerde, støttemurar, vass- og avløpsleidningar kan leggast på privat grunn utanfor regulert gate.

### 12.2

Planting av høge vekstar skal ikkje skje nærmare offentleg veg enn 0,75 meter.

### 12.3

Eventuelle informasjons- / reklameskilt skal byggjemeldast. Dei skal plasserast flatt på bygningsvegg og innordnast arkitekturen til bygningen.

### 12.4

Garasjekjellarvegger som kjem over bakkenivå utanom veggiv til bygg over, skal kles med naturstein eller gjevast ei anna estetisk likeverdig utforming.

*Sakleg utdrag av føresegn til gjeldande reguleringsplan for Erlandseigedommen.*

Bryne den 25.7.2003.

Rev. 06.06.01 (vedtak i kommunestyret, sak 008/01.)

Revidert 04.09.2008

- Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området, Reguleringsplan nr 233 av 25.07.03, med bestemmelser sist revidert 04.09.2008, og er gjort kjent med denne. Kjøper er kjent med at boligen er en del av et større boligprosjekt.
- Grunneiendommen består i dag av ett gnr. og bnr. som skal deles for deretter å matrikuleres. Situasjonkart kan fås hos megler på forespørsel.
- Fullmakt. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelse.
- Arealer. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelse, 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.
- 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. Det vises til kontraktens pkt. 4.1 og 8.1: Bygging igangsettes så snart selgers forbehold om endelig kommunal godkjenning/igangsettelsestillatelse er gitt.
- 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 pantdokumentet 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. 8.1 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.

- 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 8.1. Det regnes ikke byggetid fra den dato igangsettingstillatelse er gitt. Byggetiden starter etter at forbruker har undertegnet produksjonsskjema/endringsavtale og finansieringsbeviset er levert Stoltbolig AS, samt at det er blitt gitt igangsettingstillatelse fra kommunen. Dager for ferietillegg gjelder som i kontraktens punkt 8.1.

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

13.05.2025

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.

Arealbenevnelse for bygg og tomt er å betrakte som ca mål. Partene har ikke krav mot hverandre dersom avvik ikke er større enn 5% av oppgitt areal.

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, tørlødde 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 skjering av minstekrav av lover og tekniske forskrifter forbeholder STOLT PROSJEKT seg retten til å benytte eldre versjoner der overgangsordninger gjør dette mulig.

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

Der det er levert listefrie løsninger i tilknytning til tak/gulv/dør/vindu garanteres ikke dette fritt for sprekkdannelse. 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. Det er viktig å avklare evt. konsekvenser for glass/brannglass ved bruk av innvendig /utvendig solskjerming. Dette tar ikke utbygger ansvar for.

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

Synlige laminerte dragere utvendig leveres ubehandlet.

Priser er opplyst og beregnet ut i fra de offentlige forutsetninger lå til grunn ved fastsetting av pris. Endringer i offentlige pålegg så som skjerpete bygningstekniske krav, endring av mva og lignende er STOLT PROSJEKT uvedkommende.

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

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

Det tas forbehold om at varmeberegningen går opp i forhold til gjeldene forskrifter. Evt. nødvendige tilpasninger og reduksjon av bruksareal som følge av dette er ikke å anse som mangel.

I prosjekt der det er benyttet lysgrav som forstøtning for vindu i kjelleretasjer er dette tolket slik at dette vil gi tilfredsstillende utsyn. Dette tolkes forskjellig fra kommune til kommune. STOLT PROSJEKT fraskriver seg ethvert ansvar som måtte følge av at rom med slik løsning ikke blir godkjent brukt til rom for varig opphold.

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 søppelopstilling, postkassstativ, 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**. Unntatt 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.

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

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

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

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

#### VENTILASJON :

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

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

#### MURMESTER:

Dersom annet ikke er oppgitt i leveransebeskrivelsen for prosjektet, leveres det fliser med verdi Kr 212,- ink mva pr m<sup>2</sup> både for gulv og vegg. Ved valg av flis må det avklares med murer om det er merkostnad knyttet til monteringsarbeid og bestilling av flis, herunder bestillingstid og mengde, store/små fliseformat, rettkantede fliser osv.

#### BETALINGSBETINGELSER :

Der annet ikke er avtalt gjelder følgende betalingsbetingelser :

- 3 % - Ved underskrift av kontrakten
- 17 % - Ved oppstart betongarbeider
- 40 % - Når suttaket er lagt, samtidig betales evt. indeksregulering og tilleggssarbeider.
- 15 % - Når det er klart for tekniske fag
- 15% - Når boligen er klar for innvendige malerarbeider
- 10% - Ved overtakelse

Ovennevnte milepæler beskriver tidspunkt for forfall.

Manglende innbetaling i løpet av et prosjekt vil medføre stans i alt arbeid. Arbeidet gjenopptas ikke før utestående innbetaling er registrert på klientkonto. Eventuelle merkostnader forårsaket av slik stans faktureres tiltakshaver. Byggetid forlenges tilsvarende.

Oppgitte priser er gjenstand for regulering i henhold til Statistisk Sentralbyrås Boligindeks for boliger av tre, i alt, med mindre annet tydelig fremgår av tilbud. Utgangspunkt for beregning av indeks fremgår av tilbudsforside eller prisliste.

#### TAK OG TAKTERRASSER MED PAPPTEKKING

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

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



# REKTOR SÆLANDS VEG 7

Nabolaget Rosseland nord - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Time rådhus</b> Linje 50, 53, 56, N94	<b>4 min</b>	0.3 km
<b>Bryne stasjon</b> Linje F5, L5	<b>6 min</b>	0.5 km
<b>Stavanger Sola</b>	<b>32 min</b>	
<b>Stavanger stasjon</b> Linje F5, L5	<b>35 min</b>	29.5 km

## SKOLER

<b>Rosseland skule (1-7 kl.)</b> 546 elever, 25 klasser	<b>7 min</b>	0.6 km
<b>Bryne skule (1-7 kl.)</b> 451 elever, 26 klasser	<b>11 min</b>	0.9 km
<b>Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)</b> 328 elever, 27 klasser	<b>12 min</b>	1 km
<b>Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)</b> 394 elever, 28 klasser	<b>19 min</b>	1.7 km
<b>Bryne videregående skule</b> 720 elever, 26 klasser	<b>4 min</b>	0.3 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>Bryne - Rådhuset</b>	<b>6 min</b>
<b>Recharge Shell Bryne</b>	<b>13 min</b>



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

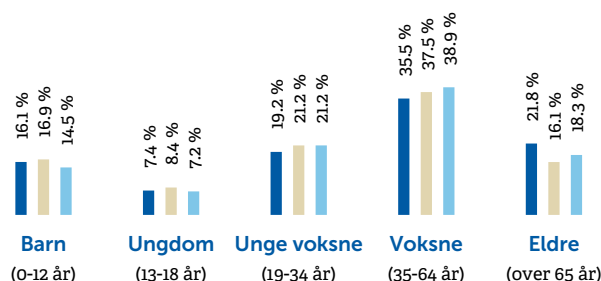
Veldig bra 86/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Rosseland nord
Bryne
Norge

### Personer

Rosseland nord	782
Bryne	13 261
Norge	5 425 412

### Husholdninger

Rosseland nord	343
Bryne	5 739
Norge	2 654 586



## BARNEHAGER

<b>Trollongane barnehage (1-5 år)</b> 98 barn	<b>8 min</b>	0.7 km
<b>Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år)</b> 20 barn	<b>11 min</b>	0.9 km
<b>Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år)</b> 82 barn	<b>13 min</b>	1.1 km

## DAGLIGVARE

<b>Spar Bryne</b>	<b>3 min</b>
<b>Kiwi Bryne Torg</b>	<b>8 min</b>

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående



### STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100



### KVALITET PÅ BARNEHAGENE









Veldig bra 86/100



### KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 83/100

## SPORT

 Timehallen	3 min 
Aktivitetshall	0.2 km
 Rosseland skule	7 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km
 EVO Bryne	4 min 
 Robust Trening Bryne	7 min 

## BOLIGMASSE



- 60% enebolig
- 22% blokk
- 17% annet



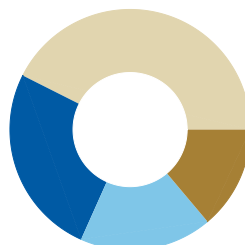
«Sentralt til det aller meste»

Sitat fra en lokalkjent

## VARER/TJENESTER

 Blå på Bryne	8 min 
 Apotek 1 Viben	3 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 26% i barnehagealder
- 43% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## FAMILIESAMMENSETNING

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier

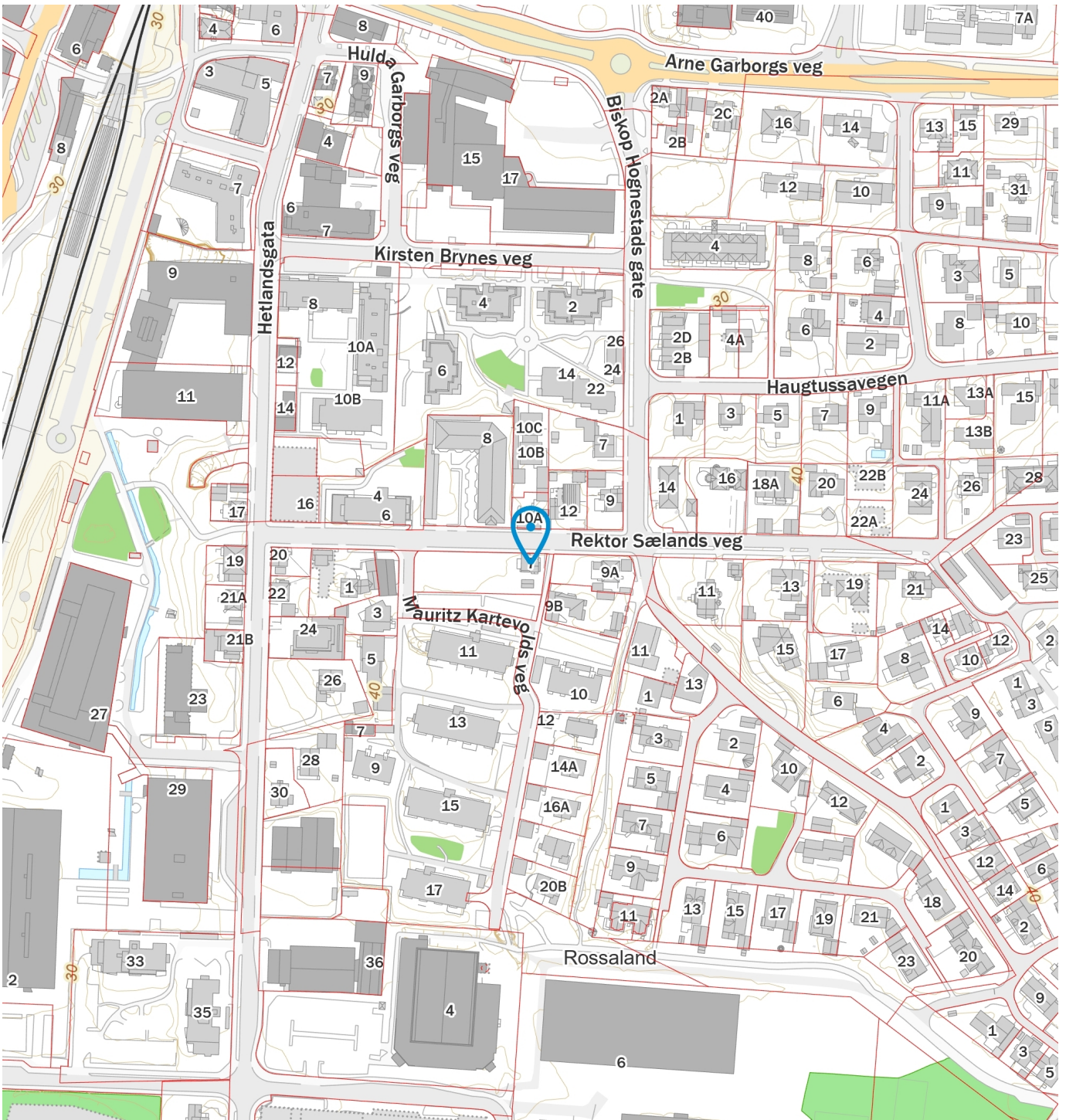
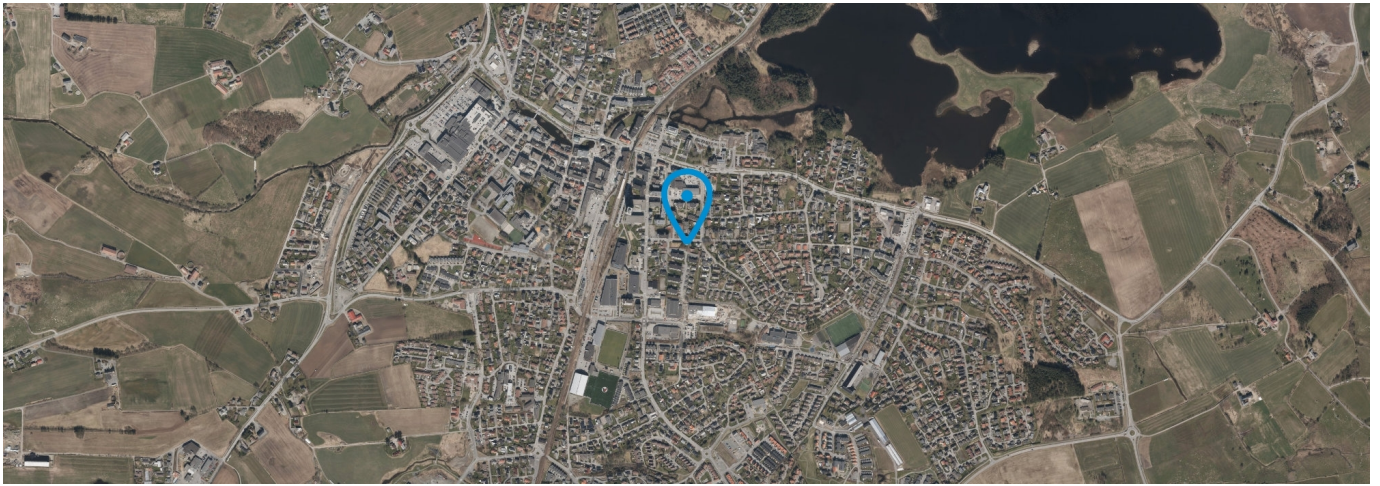


0% 43%

- Rosseland nord
- Bryne
- Norge

## SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



**BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN**

Oppdragsnummer: 2406255014 / Megler: Claire Lonsdale

Adresse: Rektor Sælands veg 7

Gnr: 2

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

Prospekt oppdatert: 15.05.2025

Kjøpesum iht. prislister kr: \_\_\_\_\_ Skriver kr: \_\_\_\_\_ 00/100

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

**FINANSIERINGSPLAN**

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1:  ja  neiJeg/vi ønsker en 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)



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

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

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

eiendomsmegler1.no