

Nybygg  
Tjøtta Vest E1-E2-E3  
4341 BRYNE



Claire Lonsdale  
Eiendomsmegler Nybygg  
970 31 359  
claire.lonsdale@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

## Tjøtta Vest E1-E2-E3

| Leil nr. | Etasje | BRA  | BRA-i | Salgspris | Omk    | Salgspris inkl omk | Status |
|----------|--------|------|-------|-----------|--------|--------------------|--------|
| E1 og E3 |        |      |       |           |        |                    |        |
| E1-3     | 1      | 76   | 70,5  | 4.250.000 | 25.760 | 4.275.760          |        |
| E1-5     | 1      | 76   | 70,5  |           |        |                    | SOLGT  |
| E1-7     | 2      |      |       |           |        |                    | SOLGT  |
| E1-9     | 2      | 77   | 70,5  | 4.350.000 | 25.760 | 4.375.760          |        |
| E3-23    | 2      | 76   | 70,5  | 4.350.000 | 25.760 | 4.275.760          |        |
|          |        |      |       |           |        |                    |        |
| E2       |        |      |       |           |        |                    |        |
| E2-26    | 1      | 70,8 | 65,8  | 4.290.000 | 24.610 | 4.314.610          |        |
| E2-27    | 1      | 70,8 | 65,8  |           |        |                    | SOLGT  |
| E2-28    | 1      | 70,8 | 65,8  |           |        |                    | SOLGT  |
| E2-29    | 1      | 70,8 | 65,8  | 4.090.000 | 24.610 | 4.114.610          |        |
| E2-30    | 1      | 70,8 | 65,8  |           |        |                    | SOLGT  |
| E2-31    | 1      | 70,8 | 65,8  | 4.290.000 | 24.610 | 4.314.610          |        |
| E2-32    | 2      | 70,8 | 65,8  | 4.390.000 | 24.610 | 4.414.610          |        |
| E2-33    | 2      | 70,8 | 65,8  | 4.190.000 | 24.610 | 4.214.610          |        |
| E2-34    | 2      | 70,8 | 65,8  | 4.190.000 | 24.610 | 4.214.610          |        |
| E2-35    | 2      | 70,8 | 65,8  | 4.190.000 | 24.610 | 4.214.610          |        |
| E2-36    | 2      | 70,8 | 65,8  |           |        |                    | SOLGT  |
| E2-37    | 2      | 70,8 | 65,8  |           |        |                    | SOLGT  |

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

På Tjøtta bor du nær det beste Bryne og Klepp har å by på. For selv om Tjøtta ligger i Klepp kommune, er beliggenheten helt på grensa mellom de to kommunene. Dette gjør beliggenheten til et sentralt og flott boligområdene på Jæren.

Kun én kilometer fra boligene har du både Bryne sentrum og M44.

Fra Tjøtta er du heller ikke langt fra Jærstrendene og resten av regionen enten du velger å sparkesykkel, sykkel eller bilen.

Kollektivdekningen er bra med jevnlig bussavganger og togstasjonen kun er en liten kilometer unna.

## PROSJEKTETS HJEMMESIDE

stoltholig.no

## ADRESSE

Tjøtta Vest E1-E2-E3, 4341 BRYNE

## REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 18, bnr. 622 i Klepp kommune. (Ideell andel 1/1.)

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

Trinn 1 - E1 og E3 - består av 25 leiligheter

Trinn 2 - E2 - består av 12 leiligheter

Tilsammen vil sameiet bestå av 37 leiligheter.

## PRIS

Pris fra kr 4 090 000 - 4 390 000  
Totalpris fra kr 4 114 610 - 4 414 610

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 fra kr. 534 000 - 787 000 som utgjør kr. 13 350 - kr. 19 670  
Tingløyingsgebyr skjøte kr 545  
Tingløyingsgebyr pantedokument kr. 545  
Startkapital til Sameiet kr. 5 000

Omkostninger fra kr 24 610 til kr 25 760

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tingløyingsgebyrer 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 bustadsoppføringslova §12  
Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.  
Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadsoppføringslova § 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 Klepp 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:

Forsinket levering.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadsoppføringslova.

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**

### **E-1 og E-3**

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 590 kalenderdager etter at

- a) Kjøpekontrakt er signert.
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

### **E-2**

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 690 kalenderdager etter at

- a) Kjøpekontrakt er signert.
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

### **Begge trinn:**

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. bustadoppføringslova §18.

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

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

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

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.

## **AREALANGIVELSE**

BRA fra 70,8kvm til 76,8 kvm

BRA-i fra 65,8 kvm til 70,5 kvm

BRA inkluderer bod i parkeringsanlegget.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 18.02.25 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 detaljprosjektet. 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.

-Vindu i Ei30/60 vegger markert rødt leveres som ett brannvindu. Vindu med lufting på soverom leveres med brannspjeld.

-Åpne terrasser/balkonger hvor det er markert rødt leveres som en tett vegg av kledning med ett tilpasset glass/vindu.

### **STANDARD**

Se leveransebeskrivelse i brosjyre fra selger.

Be megler om tekniske tegninger for detaljert kjøkkenleveranse til hvert enkelt leilighet.

### **ANTALL SOVEROM**

2

### **ETASJE**

1 - 2

### **EIERFORM**

Eierseksjon

### **BOLIGTYPE**

Prosjektert selveierleilighet

### **SAMEIEBRØK**

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 29.

### **BYGGEMÅTE**

Mur og tre

### **BYGGEÅR**

#### **E-1 og E-3:**

Forventet ferdigstilt 4. kvartal 2027

#### **E-2:**

Forventet ferdigstilt 2. kvartal 2028

### **TOMT**

Tomteareal er ca. 3826 kvm på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.

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**

Parkeringsplassen vil bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon.

Etter eierseksjonsloven §26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

## **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.

## **SAMEIE/FORETTNINGSFØRER**

Forretningsfører: BATE

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 12 mnd oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

## **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 ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

## **FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Etter ferdigstillelse plikter selger å betale felleskostnader på usolgte leiligheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 25 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg kommer kostnaden TV/internett - fiberaksess kr. 99,- pr mnd.

Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse.

Eierforholdet reguleres av «Lov om eierseksjoner». Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Felleskostnadene fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegjæringen.

## **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:

1120/18/622:

14.11.1913 - Dokumentnr: 900401 - Utskifting  
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470

11.11.1968 - Dokumentnr: 5513 - Best. om vann/kloakkledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470

03.01.1975 - Dokumentnr: 26 - Jordskifte  
AVLØSNING AV TORVRETTIGHETER  
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470

30.04.1975 - Dokumentnr: 3053 - Bestemmelse om vannledn. Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470

09.06.1975 - Dokumentnr: 4193 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470

06.11.1975 - Dokumentnr: 8149 - Erklæring/avtale  
Grunnavståelse til gangvei m.v.  
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470

16.02.1976 - Dokumentnr: 1207 - Erklæring/avtale  
Grunnavståelse  
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470

15.09.1976 - Dokumentnr: 7253 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470

08.09.1978 - Dokumentnr: 6232 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
  
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470

13.10.1978 - Dokumentnr: 7283 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470

12.08.2011 - Dokumentnr: 632857 - Jordskifte  
Saksnr. 1100-2008-0006

Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470

17.06.2014 - Dokumentnr: 489536 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:154  
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470

17.12.2018 - Dokumentnr: 1696073 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Klepp Kommune  
Org.nr: 864 969 682  
Rettighetshaver: Tjøtta Utbyggingsselskap AS  
Org.nr: 997 106 075  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470

15.01.2025 - Dokumentnr: 51792 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Klepp Energi AS  
Org.nr: 826 294 442  
Rettighetshaver: Klepp Kommune  
Org.nr: 864 969 682  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om tiltak i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

15.01.2025 - Dokumentnr: 51792 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel  
Rettighetshaver: Klepp Energi AS  
Org.nr: 826 294 442  
Rettighetshaver: Klepp Kommune  
Org.nr: 864 969 682

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om tiltak i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

15.01.2025 - Dokumentnr: 51792 - Bestemmelse om mast/stolpe

Rettighetshaver: Klepp Energi AS

Org.nr: 826 294 442

Rettighetshaver: Klepp Kommune

Org.nr: 864 969 682

Bestemmelse om kabelskap

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om tiltak i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

15.01.2025 - Dokumentnr: 51792 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Klepp Kommune

Org.nr: 864 969 682

Bestemmelse om kantstein

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg

15.01.2025 - Dokumentnr: 51792 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Klepp Kommune

Org.nr: 864 969 682

Bestemmelse om trafikkskilt og gatenavnskilt

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg

15.01.2025 - Dokumentnr: 51792 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om etablering av postkassestativ, strømskap og billader

Gjelder også for fremtidig utskilte parseller/seksjoner

15.01.2025 - Dokumentnr: 51792 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

15.01.2025 - Dokumentnr: 51792 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om støyskjerming

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder også for fremtidig utskilte parseller/seksjoner

15.01.2025 - Dokumentnr: 51792 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om frisiktsone

Bestemmelse om byggverk, terrengforandring og beplantning i frisiktsonen

Gjelder også for fremtidig utskilte parseller/seksjoner

15.01.2025 - Dokumentnr: 51792 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om ferdsel, samt benytte velforeningens eiendom til formål som er angitt i reguleringsplan

Bestemmelse om drift og vedlikehold av private vann-, avløp-, spill- og overvannsledninger

Bestemmelse om drift og vedlikehold av private ledninger for elektrisitet, tele og bredbånd

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av

panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

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 tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

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

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Meglerprovisjon 0,9375% av salgssum.

Oppgjørshonorar kr. 4 875,- pr. solgte bolig.

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

Alle priser er inkl. mva.

#### **AVTALEBETINGELSER**

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

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

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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 deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at kjøpet 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**

Denne eiendommen er energimerket med energikarakter.  
Denne eiendommen vil ha forventet Rød B.  
Du kan få grønt boliglån med ekstra gode betingelser om du kjøper deg en bolig med energikarakter A eller B. Grønt boliglån er bra for lommeboka og miljøet.

### **OPPVARMING**

Varmekabler i bad, viftekonvektor i stue/kjøkken.  
Vannbåren varme i gulv 1. etg, se leveransebeskrivelse.

### **ADGANG TIL UTLEIE**

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

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensinger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

### **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**

Veien til tomtegrensen er offentlig. Veiene inne på egen tomt vedlikeholdes gjennom sameiet. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av sameiet

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

### **KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT**

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**

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

## **FINANSIERING**

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

## **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 E-1 og E-3 datert 18.02.25  
Tegninger E-2 datert 07.05.26  
Reguleringsplan revidert 22.04.25 med bestemmelser revidert 10.04.25  
Leveransebeskrivelse datert 11.06.25  
Situasjonsplan datert 18.02.25  
Generelle betingelser Stolt Prosjekt AS av 08.09.23  
Forslag til vedtekter og budsjett

## **OPPDRAGSANSVARLIG**

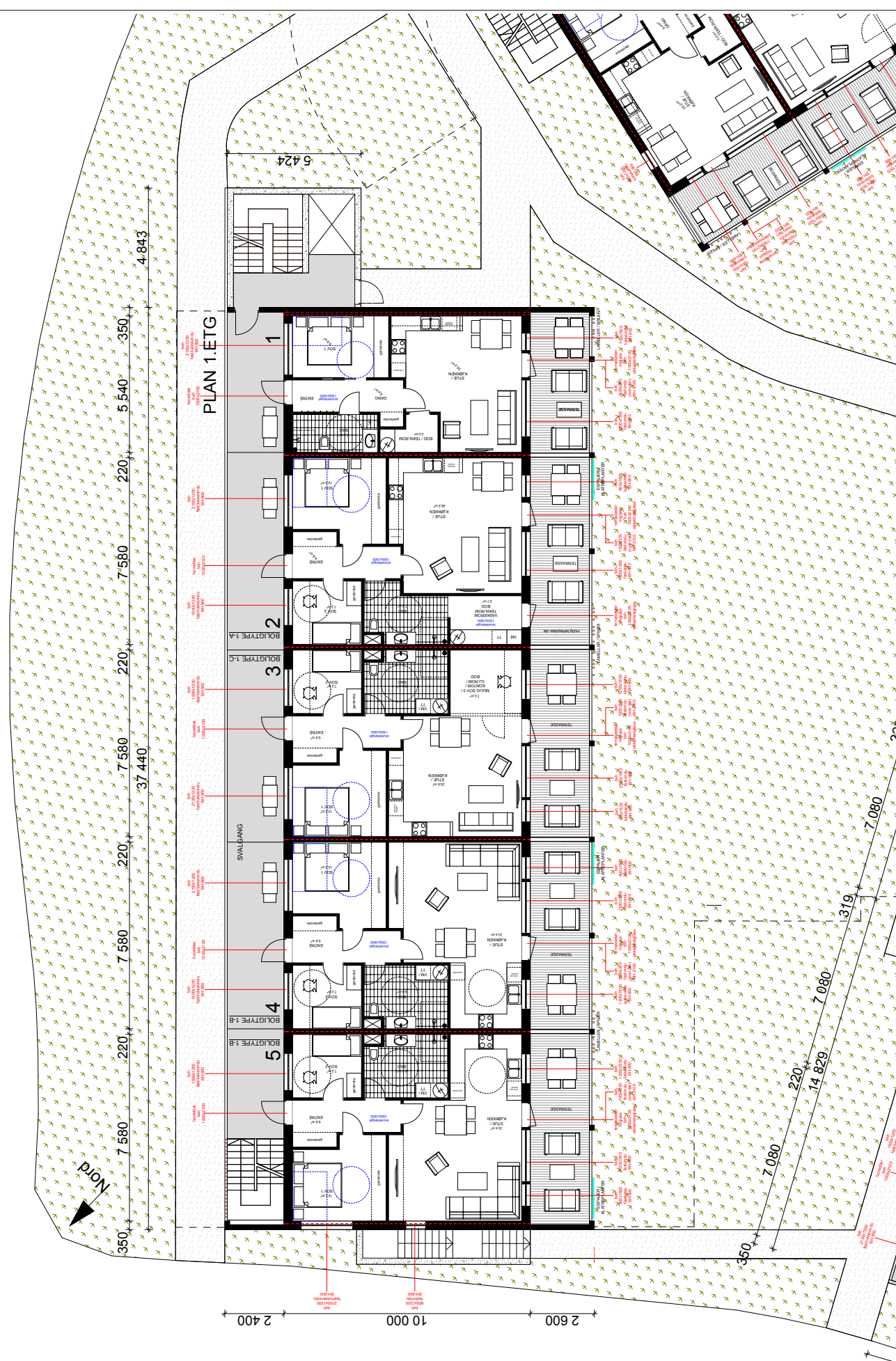
Megler: Claire A. Lonsdale  
Tittel: Eiendomsmegler Nybygg  
Telefon 970 31 359  
Mail: [claire.lonsdale@emlsr.no](mailto:claire.lonsdale@emlsr.no)

Eiendomsmegler 1 Nybygg Jæren  
Adresse: Postboks 334, 4349 BRYNE  
Telefon: 915 02 070  
Org.nr.: 958427700  
E-post: [jeren@emlsr.no](mailto:jeren@emlsr.no)

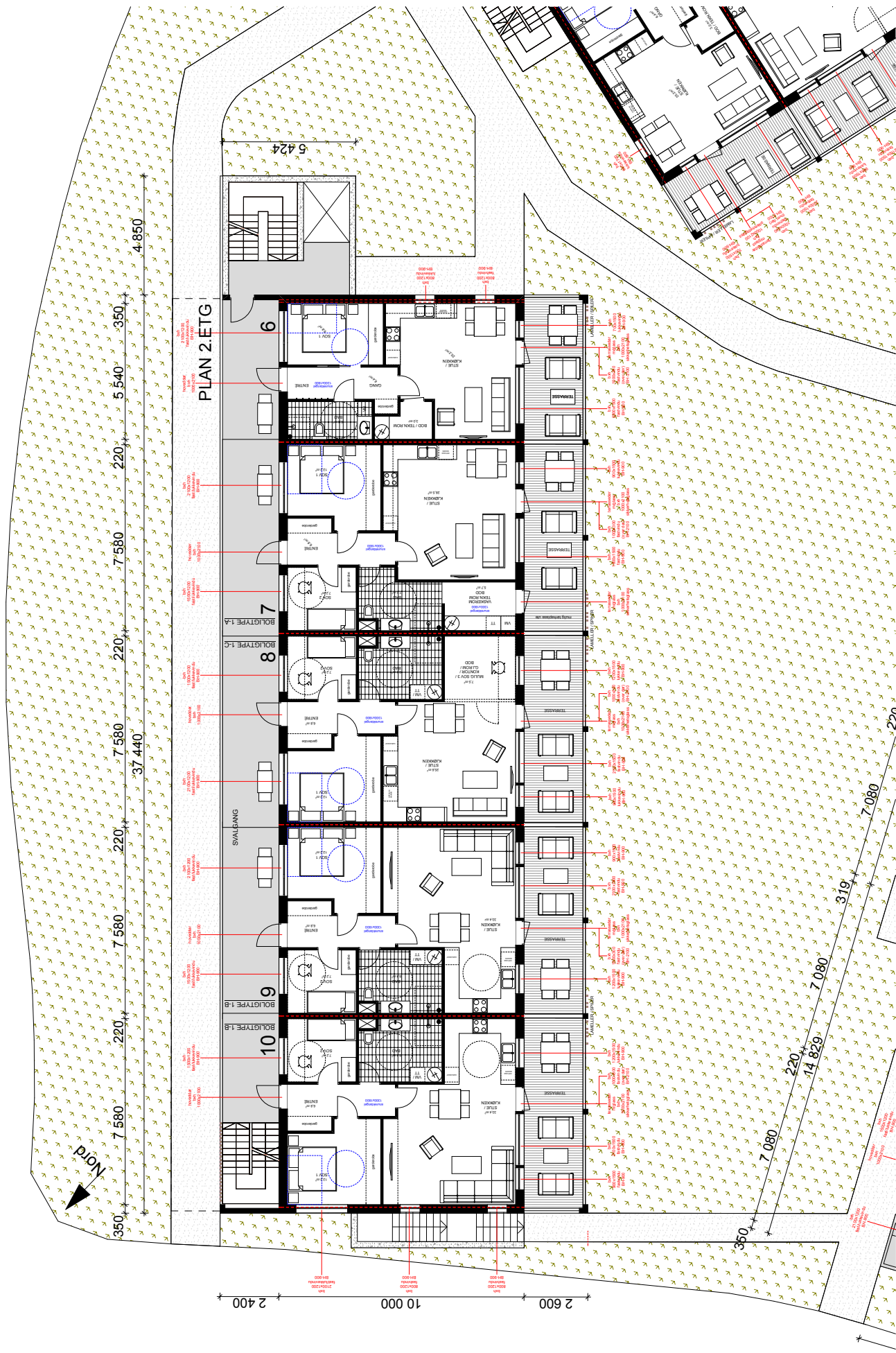
[www.eiendomsmegler1.no](http://www.eiendomsmegler1.no)

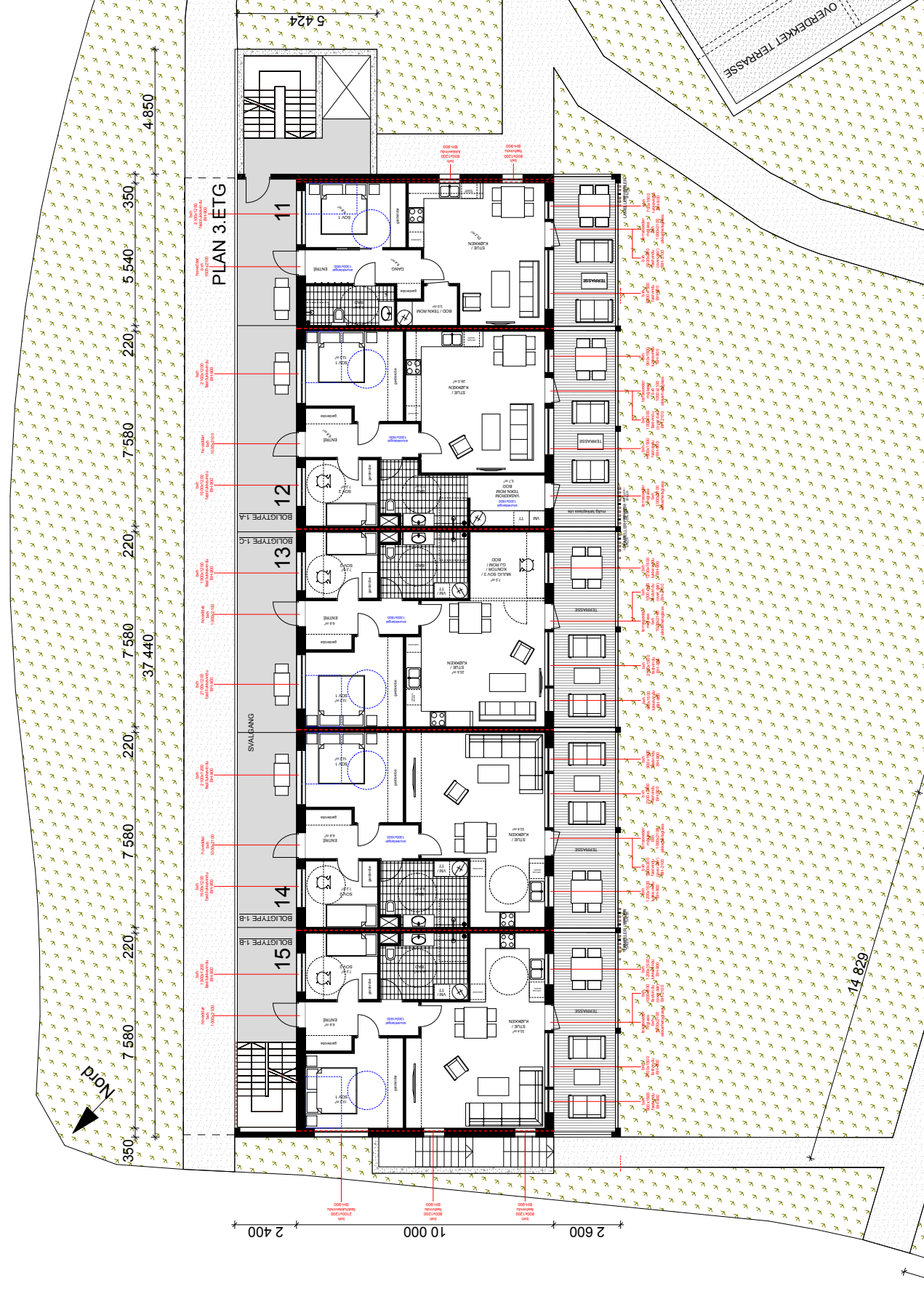
Oppdragsnummer prosjektmaster: 2406255017  
Oppdatert dato: 14.08.2026.



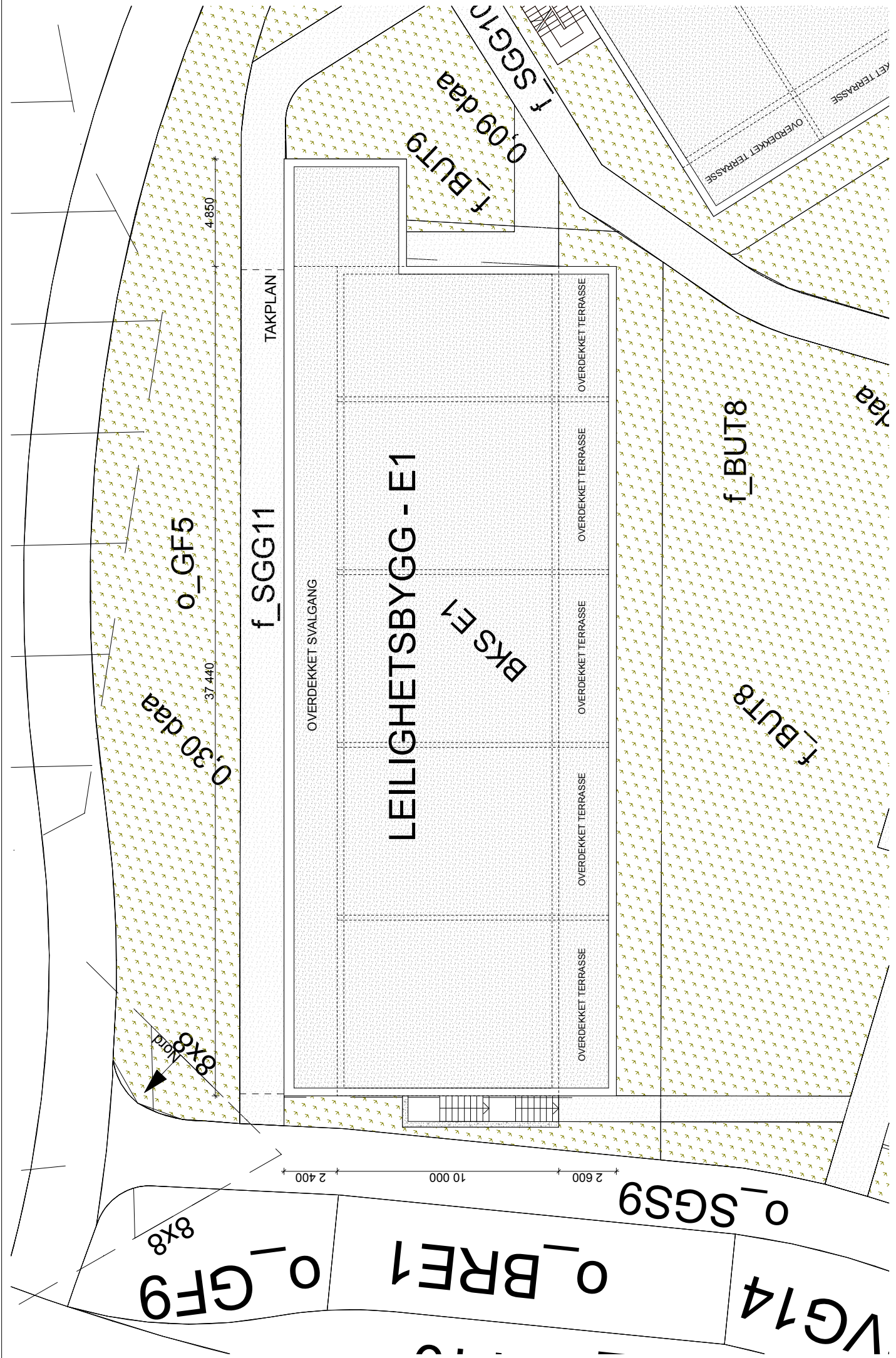


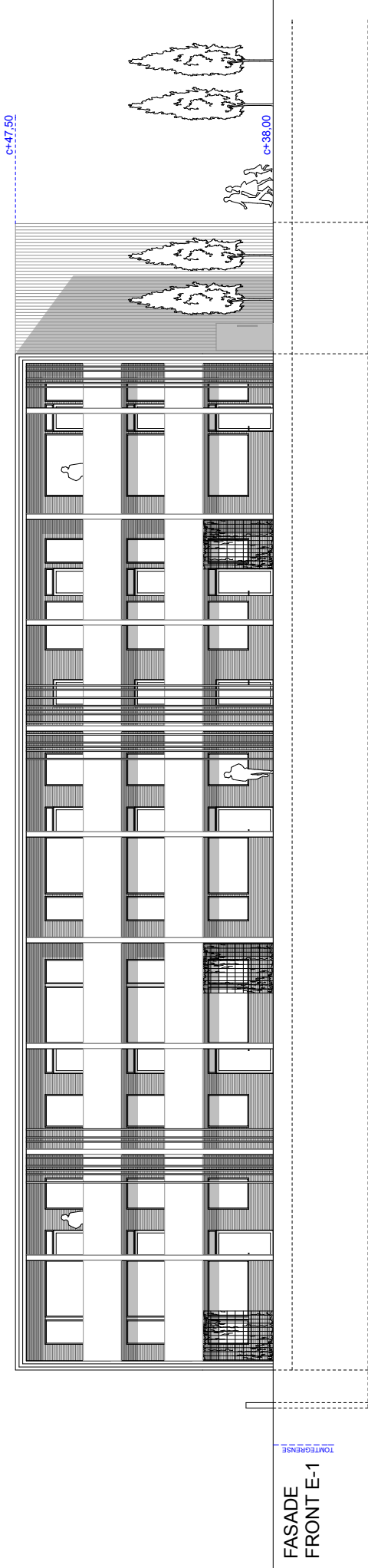








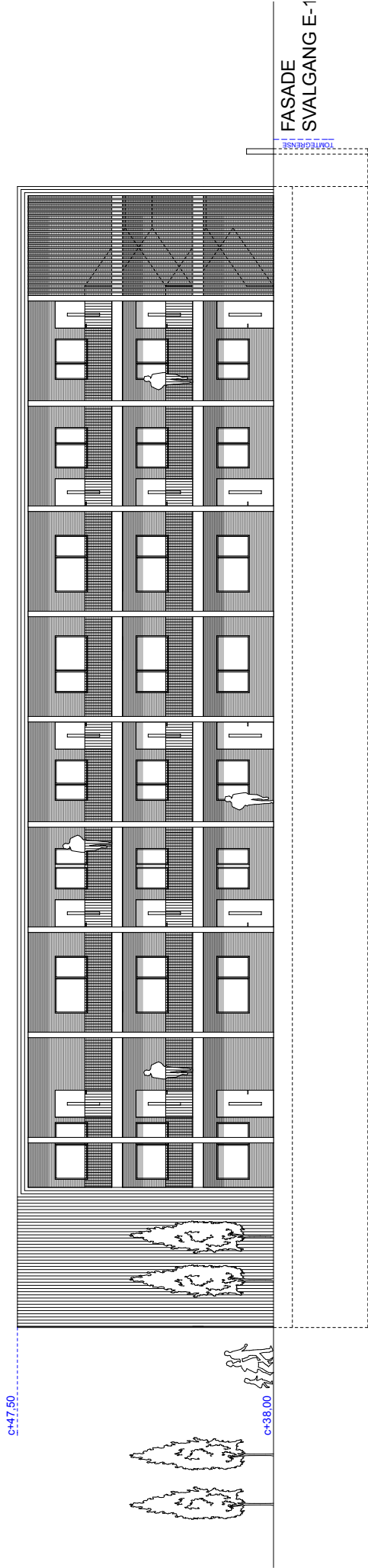




FASADE  
FRONT E-1

|                                                                                       |                         |               |                    |              |                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|--------------------|--------------|-------------------|-----|
|  | NYTT LEILIGHETSPROSJEKT | KLEPP KOMMUNE |                    | FASADER - E1 | 1:150             | 057 |
|                                                                                       | TJØTTA - B29            |               | TEGNINGER ARKITEKT | 18.02.25     | sign/kont:<br>PAA |     |





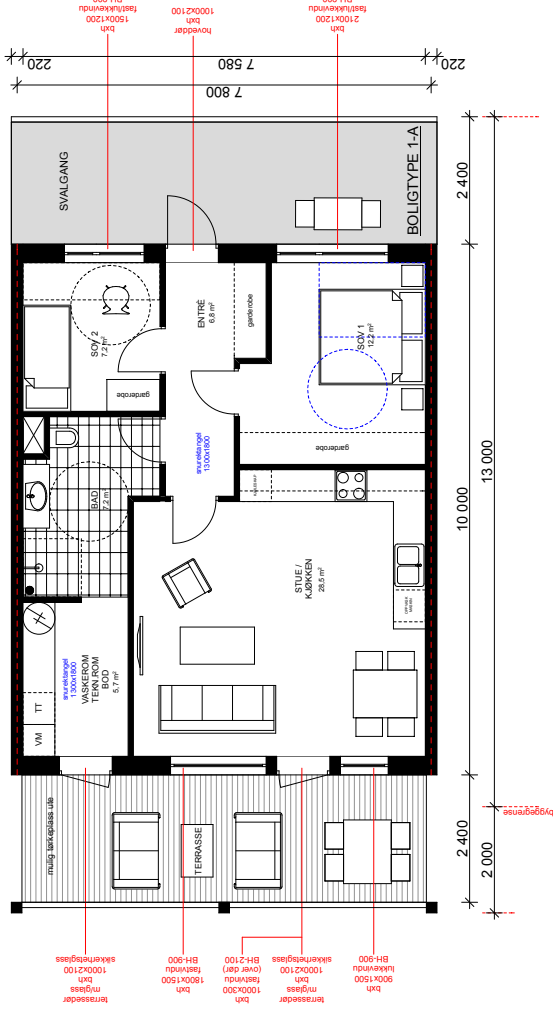
|                             |                                         |               |                    |              |  |                    |     |
|-----------------------------|-----------------------------------------|---------------|--------------------|--------------|--|--------------------|-----|
| STUDIO - AASE<br>ARKITEKTUR | NYTT LEILIGHETSPROSJEKT<br>TJØTTA - B29 | KLEPP KOMMUNE | TEGNINGER ARKITEKT | FASADER - E1 |  | 1:150              | 058 |
|                             |                                         |               |                    | 18.02.25     |  | sign/kontr.<br>PAA |     |



|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="574 134 1117 2128"> </div> | <div data-bbox="1484 1971 1556 2201"> </div> <div data-bbox="1484 1411 1556 1971"> <div> <div>NYTT LEILIGHETSPROSJEKT</div> <div>TJØTTA - B29</div> </div> </div> <div data-bbox="1484 1097 1556 1411"> <div>KLEPP KOMMUNE</div> </div> <div data-bbox="1484 716 1556 1097"> <div>TEGNINGER ARKITEKT</div> </div> <div data-bbox="1484 257 1556 716"> <div>TVERRSNITT - E1</div> <div>18.02.25</div> </div> <div data-bbox="1484 38 1556 257"> <div>1:150</div> <div>sign/kontr. PAA</div> </div> <div data-bbox="1484 38 1556 112"> <div>060</div> </div> |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

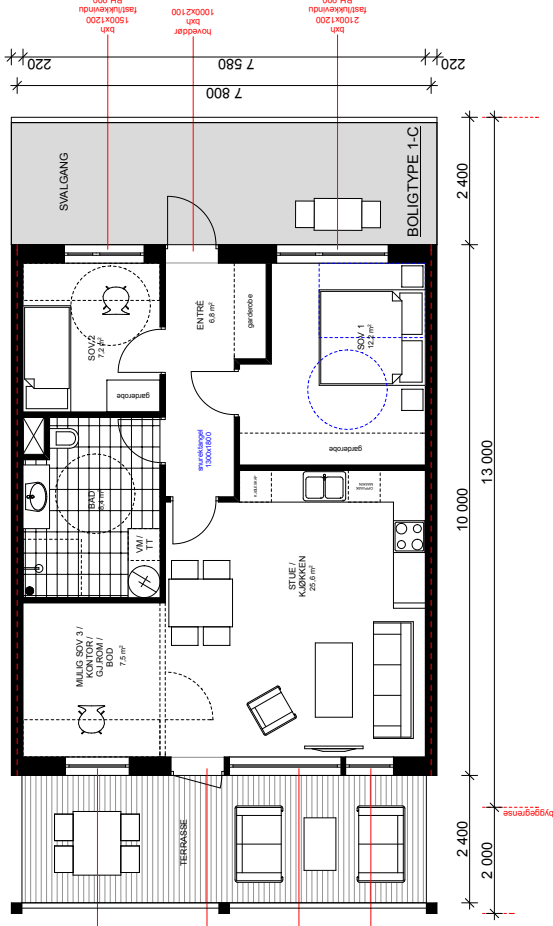
# BOLIGTYPE 1-A

BRA BOLIG: 70,5 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 19,0 m<sup>2</sup>  
TOTALT ANTALL: 5 stk (E1 / E3)



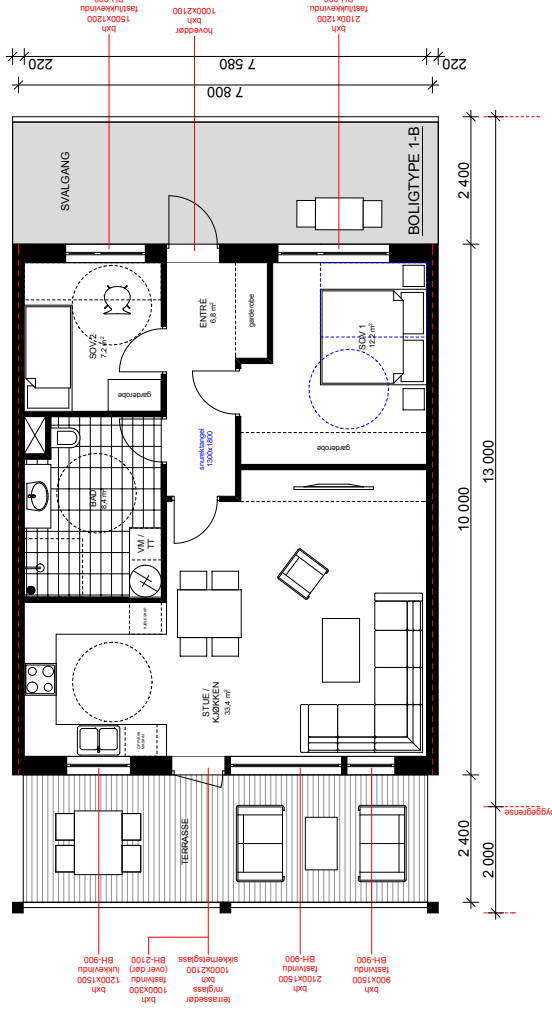
# BOLIGTYPE 1-C

BRA BOLIG: 70,5 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 19,0 m<sup>2</sup>  
TOTALT ANTALL: 5 stk (E1 / E3)



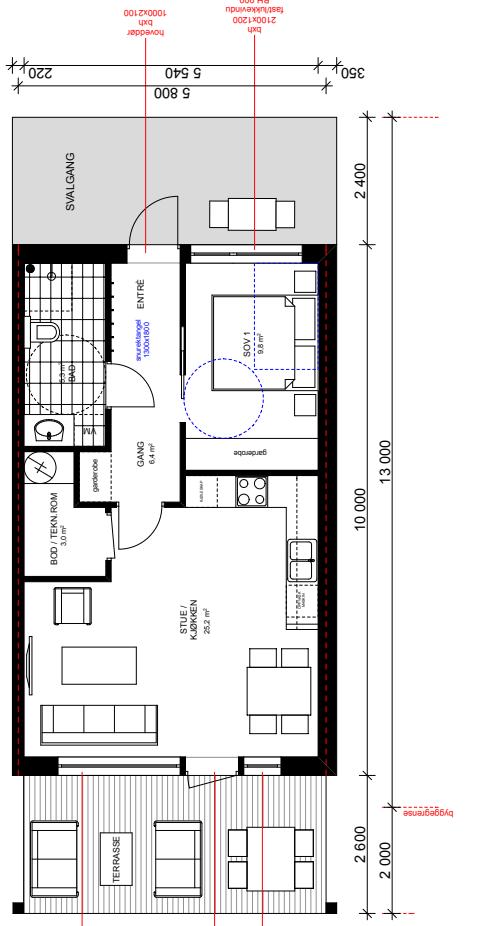
# BOLIGTYPE 1-B

BRA BOLIG: 70,5 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 19,0 m<sup>2</sup>  
TOTALT ANTALL: 10 stk (E1 / E3)



# BOLIGTYPE 3

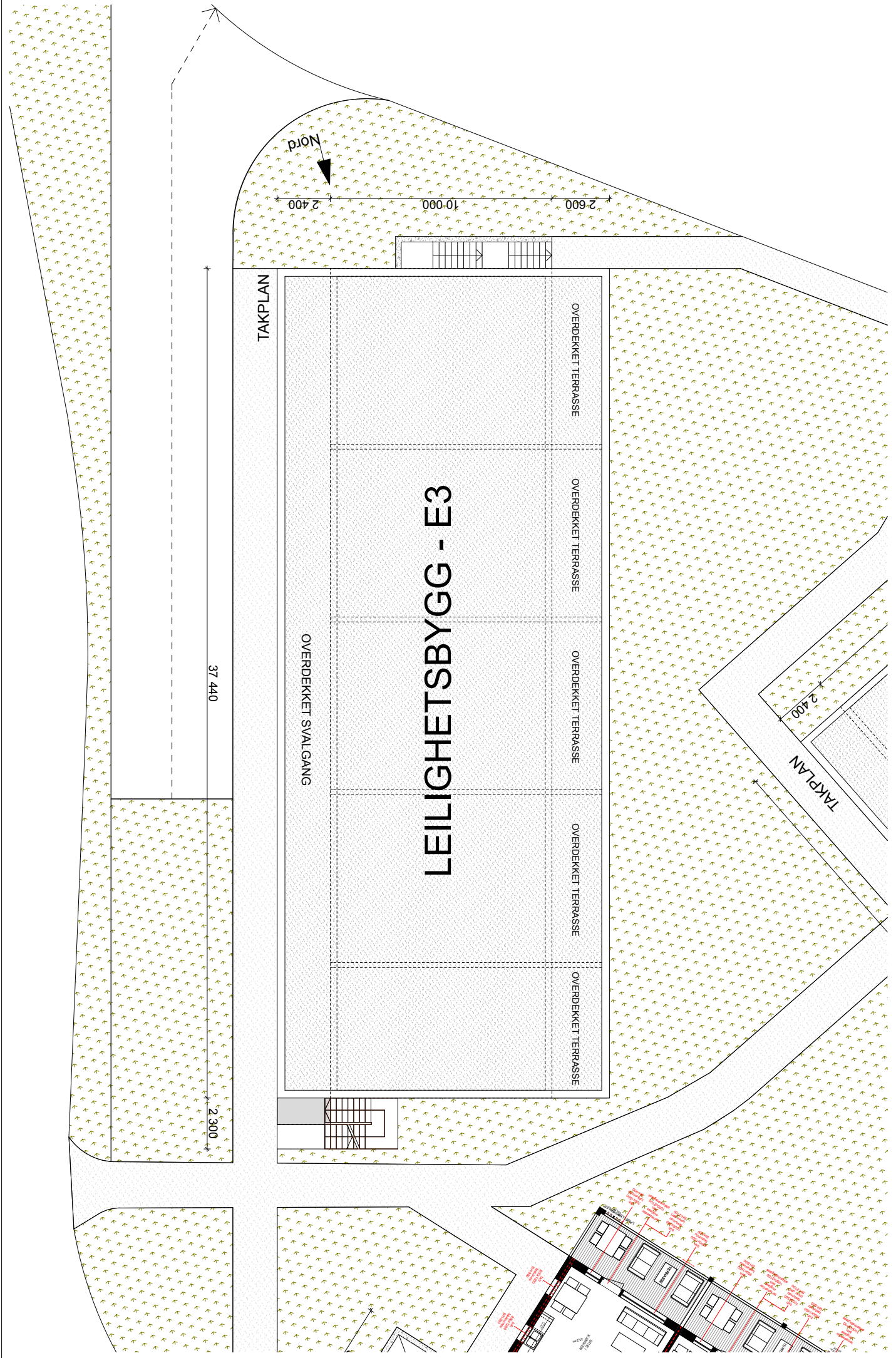
BRA BOLIG: 51,5 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 15,0 m<sup>2</sup>  
TOTALT ANTALL: 5 stk (E1 / E3)





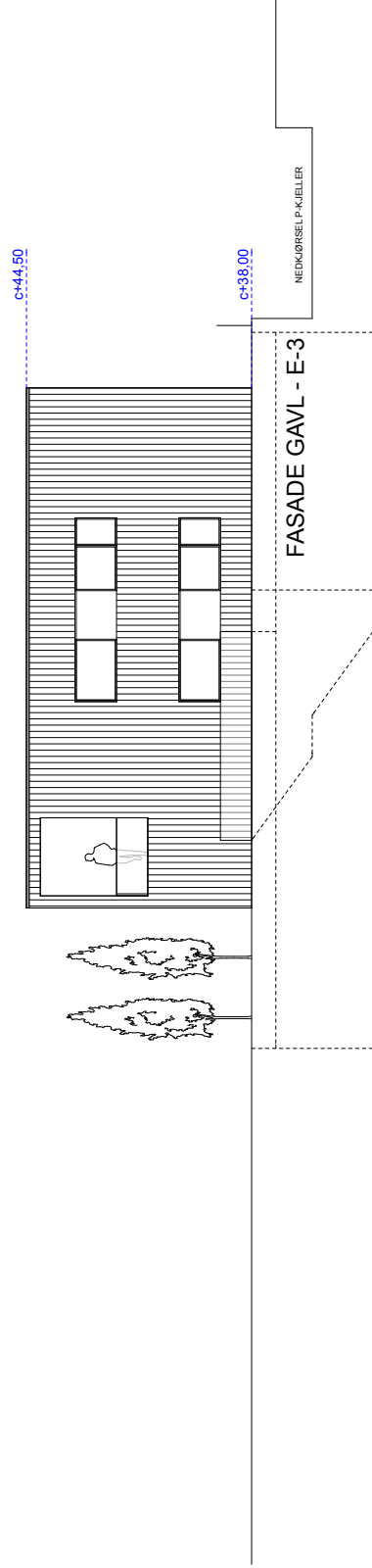
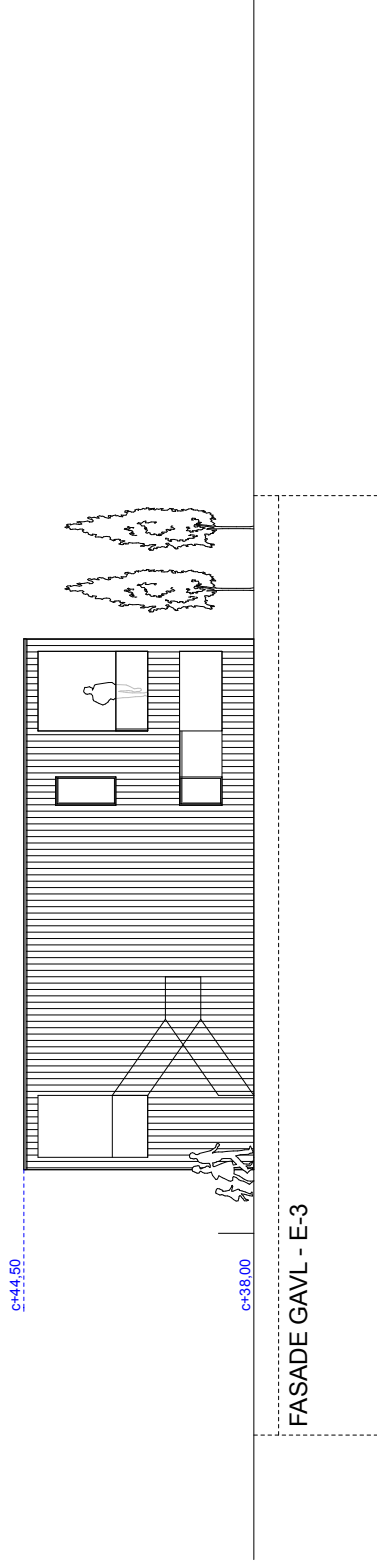




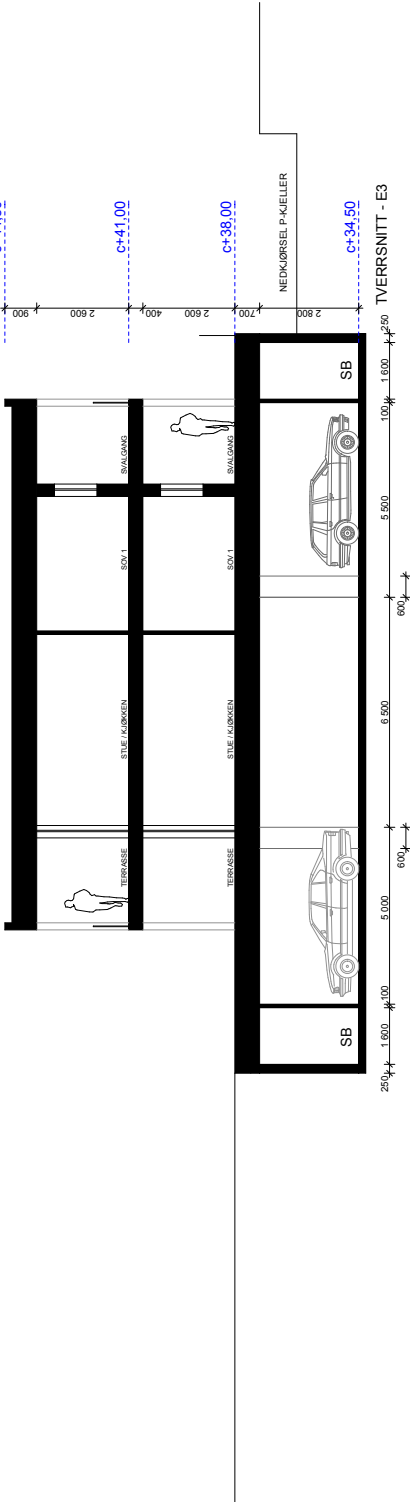


|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="609 107 984 2128"> </div> | <div data-bbox="1468 38 1556 2201"> <div> <div>STUDIO AASE<br/>ARKITEKTUR</div> <div> </div> </div> <div> <div>NYTT LEILIGHETSPROSJEKT<br/>TJØTTA - B29</div> <div>KLEPP KOMMUNE</div> <div>TEGNINGER ARKITEKT</div> <div> <div>FASADER - E3<br/>18.02.25</div> <div>1:150<br/>sign/kontr.<br/>PAA</div> </div> <div>085</div> </div> </div> |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



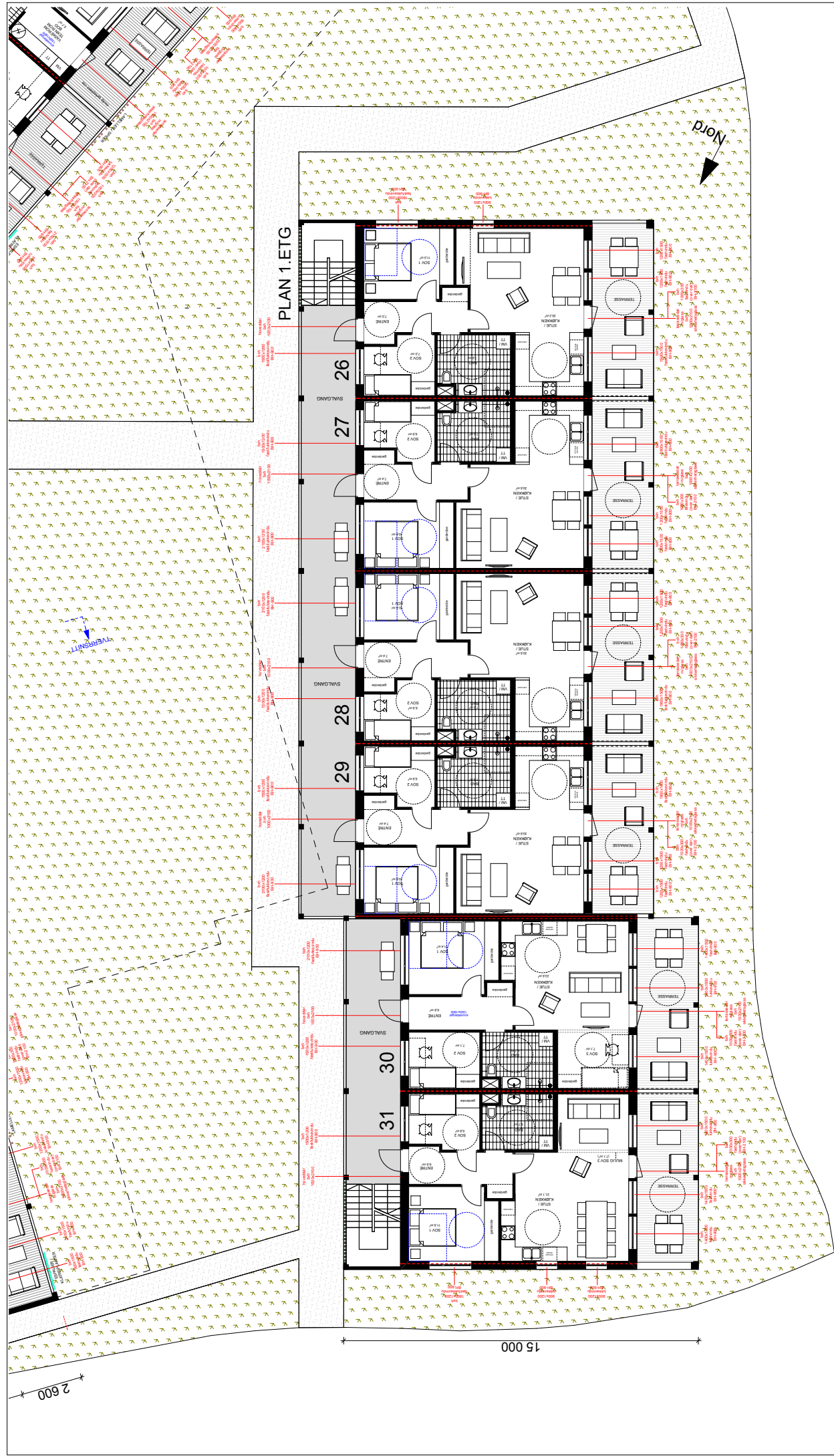


|                                                                                                                                         |               |  |                    |  |                 |                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|--------------------|--|-----------------|-----------------------------|-----|
| <div><div><div>STUDIO - AASE</div><div>ARKITEKTUR</div></div><div><div>NYTT LEILIGHETSPROSJEKT</div><div>TJØTTA - B29</div></div></div> | KLEPP KOMMUNE |  | TEGNINGER ARKITEKT |  | TVERRSNITT - E3 | 1:150<br>sign/contr.<br>PAA | 088 |
|                                                                                                                                         |               |  |                    |  | 18.02.25        |                             |     |





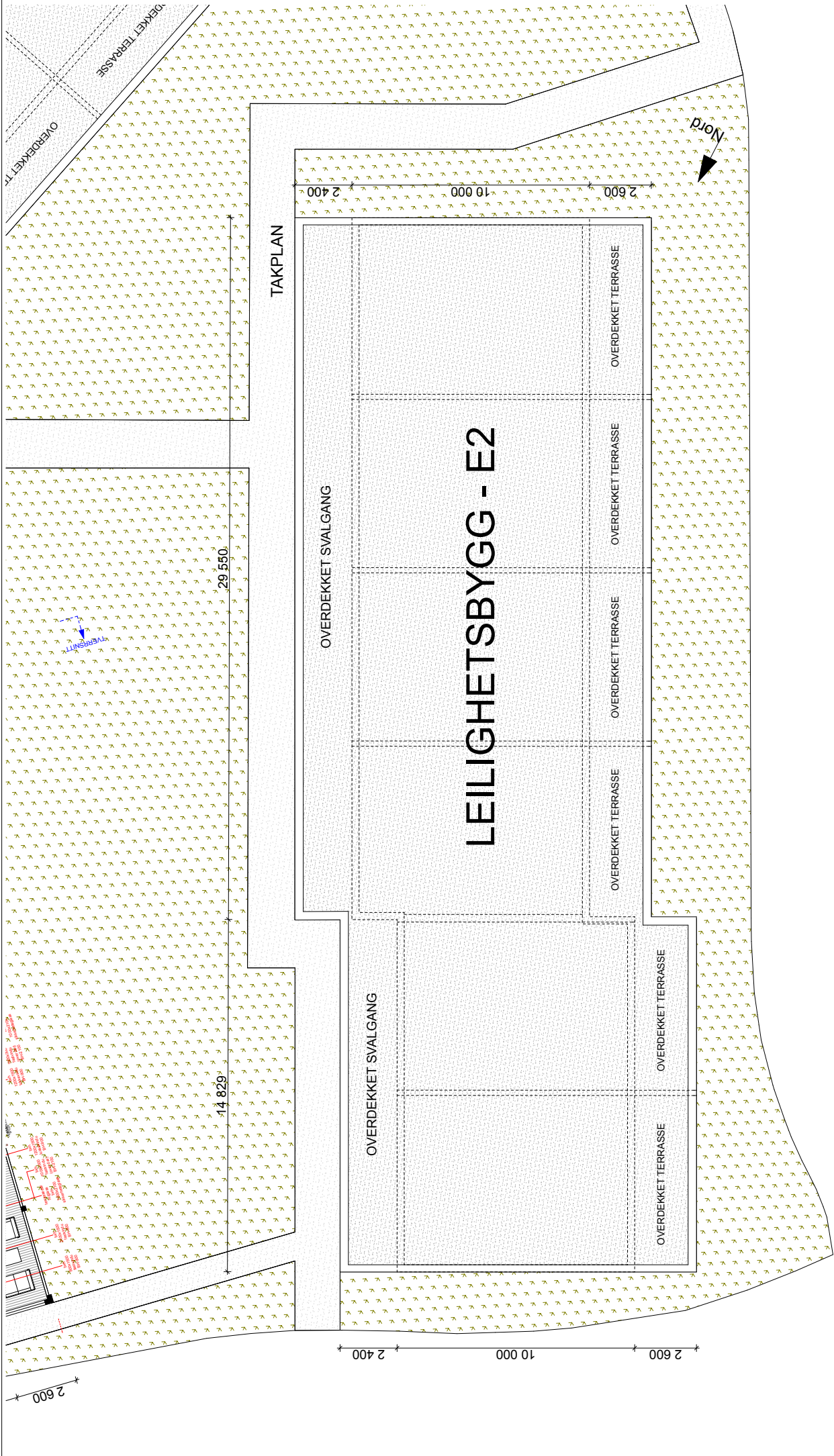
|                                                                                     |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="255 1232 670 2128"> </div> <div data-bbox="255 22 670 1008"> </div> | <div data-bbox="861 1232 1276 2128"> </div> <div data-bbox="861 22 1276 1008"> </div> | <div data-bbox="1468 35 1556 2204"> <div>STUDIO AASE<br/>ARKITEKTUR</div> <div>NYTT LEILIGHETSPROSJEKT</div> <div>KLEPP KOMMUNE</div> <div>TEGNINGER ARKITEKT</div> <div>BOLIGTYPER - E2</div> <div>1:100</div> <div>sign/kontr.<br/>PAA</div> <div>07.05.26</div> <div>068</div> </div> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





|                                                                                                                                                                  |                         |               |                    |                  |                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|--------------------|------------------|--------------------|-----|
| <div>STUDIO AASE<br/>ARKITEKTUR</div> <div>STUDIO AASE<br/>ARKITEKTUR</div> | NYTT LEILIGHETSPROSJEKT | KLEPP KOMMUNE |                    | PLAN 2. ETG - E2 | 1:150              | 070 |
|                                                                                                                                                                  | TJØTTA - B29            |               | TEGNINGER ARKITEKT | 07.05.26         | sign/kontr.<br>PAA |     |



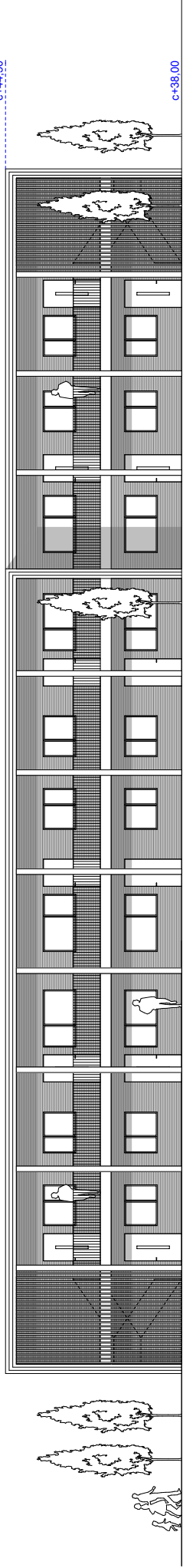


|                           |                                         |               |                    |              |  |                    |     |
|---------------------------|-----------------------------------------|---------------|--------------------|--------------|--|--------------------|-----|
| STUDIO AASE<br>ARKITEKTUR | NYTT LEILIGHETSPROSJEKT<br>TJØTTA - B29 | KLEPP KOMMUNE | TEGNINGER ARKITEKT | TAKPLAN - E2 |  | 1:150              | 071 |
|                           |                                         |               |                    |              |  | sign/kontr.<br>PAA |     |



OMTEGRENSSE

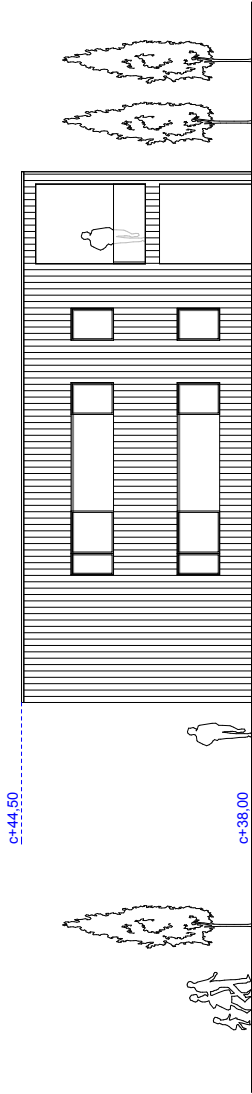
FASADE VEST  
E-2



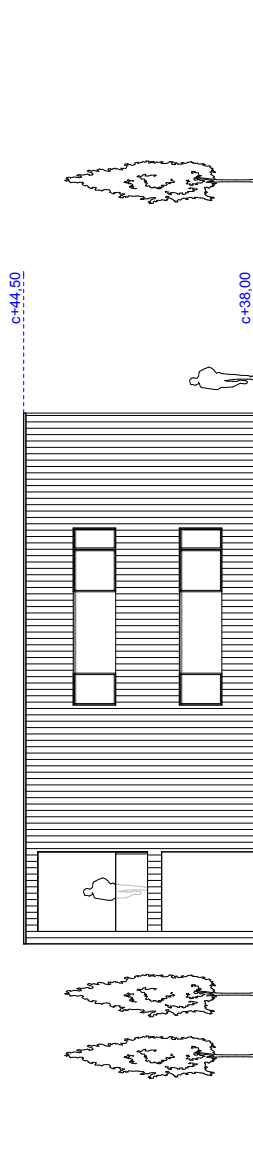
FASADE ØST  
E-2

|                                                        |                         |  |               |              |                    |     |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|--|---------------|--------------|--------------------|-----|
| <div><div>STUDIO AASE</div><div>ARKITEKTUR</div></div> | NYTT LEILIGHETSPROSJEKT |  | KLEPP KOMMUNE | FASADER - E2 | 1:150              | 073 |
|                                                        | TJØTTA - B29            |  |               |              | sign/contr.<br>PAA |     |





FASADE NORD - E2



FASADE SØR - E2

|                                                                                                                 |                         |               |                    |                    |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|--------------------|--------------------|-----|
|  STUDIO AASE<br>ARKITEKTUR | NYTT LEILIGHETSPROSJEKT | KLEPP KOMMUNE | FASADER - E2       | 1:150              | 074 |
|                                                                                                                 | TJØTTA - B29            |               |                    | sign/kontr:<br>PAA |     |
|                                                                                                                 |                         |               | TEGNINGER ARKITEKT | 07.05.26           |     |



| El 30                                                                             | El 60                                                                             | RØMN                                                                              | RØMN                                                                              | HOVE                                                                              | ANGR                                                                              | BRAN                                                                              | NØKK                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |  |

|        |                        |
|--------|------------------------|
| Dører: | Vinduer:               |
| d3     | v4                     |
| d4     | El 30                  |
|        | El <sub>2</sub> 30-Sa  |
|        | El <sub>2</sub> 30-CSa |

**Branntekniske forutsetninger:**

**Tiltaket:** Branntekniske installasjoner:  
 Risiko klasse: 4  
 Sprinkleranlegg 1E 1  
 Brannalarmanlegg kat. 2  
 Brannklasse: 1/2  
 Markeringsskilt, samt nødlysning i Tr1  
 Tiltaks klasse: 3  
 Håndklare

**Sjakter:**  
Sjakter skal brantettes i dekke eller utføres som en egen branncelle.

**Annet:**  
Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med tilhørende brannrapport.  
Den har ikke status som bygetegning.

## KONSEPTTEGNING

|  | Eggnr. | Revnr | Endingsnr | Dato         | Signt<br>Saksbehandler |
|--|--------|-------|-----------|--------------|------------------------|
|  |        |       |           | HV           |                        |
|  |        |       |           | Tegn. av     |                        |
|  |        |       |           | HV           |                        |
|  |        |       |           | Kontroll     |                        |
|  |        |       |           | EH           |                        |
|  |        |       |           | Prosj nr.    | 250440                 |
|  |        |       |           | Revis        |                        |
|  |        |       |           |              | 1                      |
|  |        |       |           | Møtested (A) | 17:00                  |
|  |        |       |           | Bakke        | 12:03-26               |

**Merknader:**  
**M1**

**Tiltaket:** Branntekniske installasjoner:

- Risiko klasse: 4 Sprinkleranlegg 1E1
- Brannalarmanlegg kat. 2
- Markeringsskilt, samt nødbelysning i Tr1

**Annet:**  
Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med tilhørende brannrapport.  
Den har ikke status som byggetegning.

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Marieroveien 21A, 4017 Stavanger | Tegn. av |
|----------------------------------|----------|

| Stolt Projekt | EH |
|---------------|----|
|---------------|----|

|            |      |
|------------|------|
| Tegn. navn | Rev. |
|------------|------|

|                        |   |
|------------------------|---|
| Branntegning 2. etasje | 1 |
|------------------------|---|

|                    |      |          |
|--------------------|------|----------|
| Reg. n. 250440-102 | Dato | 12.03.25 |
|--------------------|------|----------|



## BRANNSYMBOLER

E160



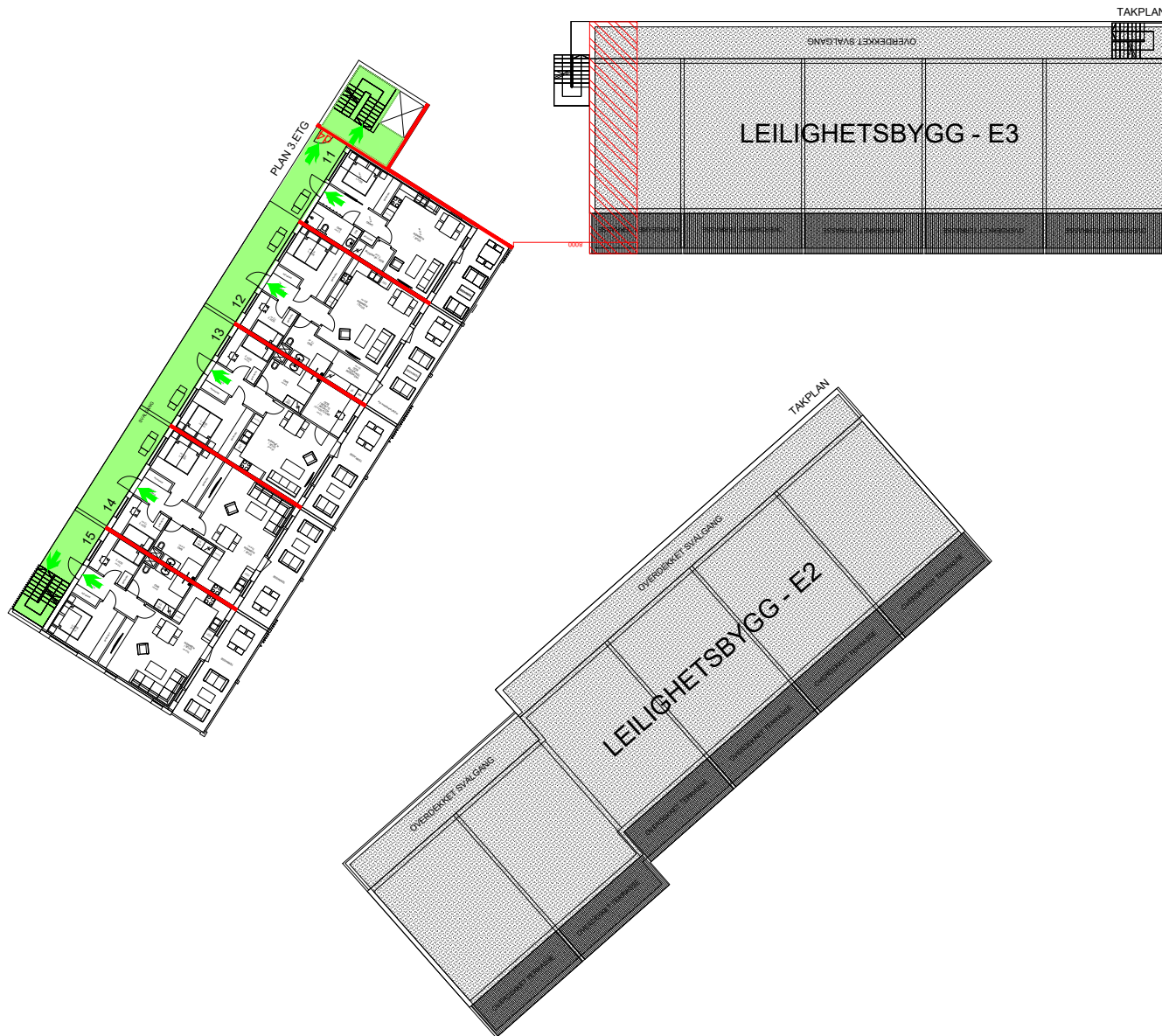
EI 60



RØMNINGSVEI



RØMNINGSRETNING



**Branntekniske forutsetninger:**

**Tiltaket:** Branntekniske installasjoner:  
Sprinkleranlegg i E1  
Brannalarmanlegg kat. 2  
Markeringsskilt, samt nødlysning i Tr1  
Håndlokkere

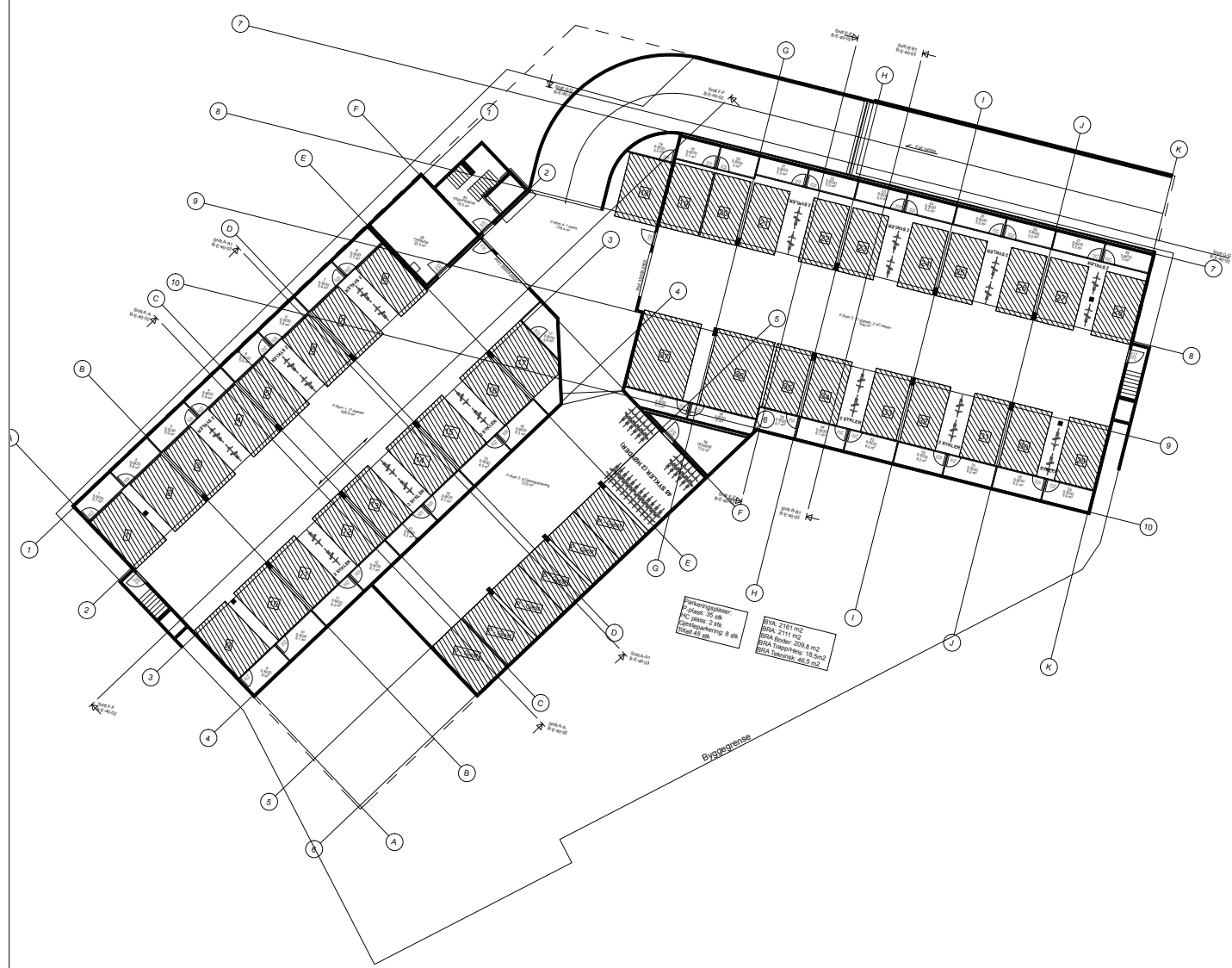
**Sjakter:**  
Sjakter skal brannettes i dekke eller utføres som en egen branncelle.

**Annet:**  
Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med tilhørende brannrapport.  
Den har ikke status som byggetegning.

## KONSEPTTEGNING

|                                                                                                    | av         | Endring                                                                             | Dato             | Sigm Sakshen. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
|                                                                                                    |            |  | HV               |               |
| Marietrovøien 21A, 4017 Stavanger<br>tlf. 028 15 517 Mail: post@brammredigveren.no<br>ppdagsgraver |            | Brammredigerveren                                                                   | Tegn av HV       | Kontroll EH   |
| prosjekt                                                                                           |            | Tjøtta E1-3                                                                         | Prosj nr. 250440 | Rev.          |
|                                                                                                    | sign. navn | Brammtegning 3. etasje                                                              |                  | 1             |
| sign. nr.                                                                                          | 250440-103 |                                                                                     |                  | 1-100         |
|                                                                                                    |            |                                                                                     |                  | 12/03/95      |







AUBO 2025-4 NO  
Kjøkken  
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO

Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2025-4 NO  
Kjøkken  
Unik Rose Sand - Samlet

**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste







AUBO 2025-4 NO

Kjøkken

Unik Rose Sand - Samlet

AUBO

Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2025-4 NO

Kjøkken

Unik Rose Sand - Samlet

**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste







AUBO 2025-4 NO

Kjøkken

Unik Rose Sand - Samlet

# AUBO

Dansk kjøkken på sitt beste



## LEVERANSEBESKRIVELSE TJØTTA E1-E3

Adresse: Tjøtta E1 og E3 bygg over parkeringsanlegg  
Antall boenheter: 25

Leilighetsbyggene oppføres i 2 og 3 etasjer.

E1 leveres som tilgjengelige leiligheter, E3 som tilgjengelig leiligheter i 1 etasje.

Egen bod og parkering pr. leilighet i felles parkeringsanlegg.

- Beskrivelse datert 11.06.25
- Tegninger datert 18.02.25
- Utomhusplan datert 18.02.25

Leilighetene er plassert på delfelt E1 og E3 på Tjøtta B29 i Klepp Kommune.

Det skal totalt oppføres 3 blokker med selveierleiligheter. Leilighetsbyggene oppføres i 2. og 3. etasjer hvor E1 og E3 bygges over parkeringsanlegg. I parkeringsanlegget er det avsatt plass til bilparkering, sykkelparkering, boder og fellesareal. Det er felles trappeoppgang med heis fra parkeringsanlegg ved blokk E1

### Diverse

- Avfall i felles nedgravd containere
- Søknad om igangsettingstillatelse
- Det leveres felles postkassestativ med egen postkasse til alle leilighetene
- Leveres iht. tekniske forskrifter. TEK 17
- Uavhengig kontroll
- Utarbeidelse av arbeidstegninger
- Nødvendig lydprosjektering, dimensjonering, prosjektering, byggeledelse og koordinering
- Forsikring i byggeperioden
- Garanti iht. bustadoppføringslova
- Pliktet medlemskap i sameie og vellag

### Grunn og terrengarbeider

- Felles uteområde leveres med ferdiglagt plen og asfalterte gangstier til leiligheter og hage
- Svalgang på bakkenivå leveres med betongheller
- Terrasser i 1.et monteres på bakkeplan og leveres med terrassebord impregnert 28x120. Balkonger leveres med betonggulv.

### Betongarbeider

- Prosjektet bygges i hovedsak med bæresystem i stedstøpt betong og stål. Etasjeskiller og skillevegger mellom leiligheter utføres i hulldekke og betongelement
- Alle trapper leveres som betongtrapp

### Tømrerarbeider bolig

- Bolig isoleres iht. tekniske forskrifter og beregninger
- EI-30/60 yttervegger/vinduer der dette er vist på brannrapport
- Takkonstruksjoner i tre med nødvendig isolasjon i bolig. Kompakttak
- Mindre felt mellom vindu leveres lik aluminiumsutførelse som vindu
- Hovedkledning som impregnert dobbelfalset stående kledning i mørk farge.
- Sekundærkledning som impregnert liggende dobbel falset kledning med spor iht. fasadetegninger. Beiset 9040 eik natur eller tilsvarende farge.
- Underkledning i inntrukket parti som hovedkledning. Hvor det er betongdekke leveres betonghimling
- Balkonger leveres med betonggulv
- Terrasse i 1.et leveres med terrassebord impregnert 28x120.
- Rekkverk på balkonger leveres i plateutførelse og festet i vedlikeholdsvennlig material.
- Rekkverk i svalganger med spilerekker i mørk/sort stål
- Spilevegg i trappeoppgang i svalgang i mørk/sort stål

- Andre parti med spilevegger på hageside i sort/mørk stål evt. tre i samme farge som søyler
- Minimal utvendig belistning. Gjæringer som vist på fasade

## **Dører og vinduer**

- Vindu og terrassedører leveres ferdig malt hvite inne og ute, med hvite foringer
- Vindu og terrassedører leveres aluminiumsbelagde i farge sort Ral 9005.
- Ytterdører til leilighetene leveres i farge mørk/sort iht. tegninger

## **INNVENDIG**

### **Innvendige vegger, bjelkelag, lister og dører**

- Vegger oppføres i tre og kles med gips, uten isolasjon
- Malt betong med v-fuge eller malt gips i himling
- Etasjehøyde i leilighetene blir ca. 2,6 meter. Søyler og utforinger kan forekomme hvis det behøves for tekniske installasjoner. Det tas også forbehold om nedsenket himling i entre, gang, bad, bod, deler av stue og soverom.
- Slette hvite innvendige dører med pakning med malt hvit karm. Farge NCS-S 0502-y
- Dør, gulv og vinduslister i 12x58mm malt hvit, farge NCS-S 0502-y
- Behandling av spikerhull i listverk utføres av kunde
- Overgang fra tak til vegg er klargjort for listefri løsning

### **Parkett**

- Det leveres hvitpigmentert 3-stavs eike parkett i alle tørre rom

### **Kjøkken og garderobe**

- Kjøkken fra Aubo med kunde verdi kr 80.000,- inkl. montering og MVA. Hvitevarer er ikke medtatt.
- Det er avsatt plass til garderober.

### **Malerarbeid**

- Leilighetene leveres med sparklete og malte overflater i K2 standard på vegger og himlinger i alle tørre rom
- Det er inkludert to valgfrie sekundærfarge på vegg i inntil to rom. (standard farge er NCS 0502Y)
- Montasje av utvendige hjørner ved maler
- Malte tak i våtrom
- Alle vegger uten flis i våtrom males med våtromssystem

### **Murerarbeid**

- Fliser på vegg og gulv på alle bad
- Fliser på gulv og sokkelflis i vaskerom og teknisk rom i de gjeldene leilighetene
- Legging av fliser inneholder nødvendige membraner og tynnpuss/avretting av gulv
- Gulvfliser/sokkelflis "Modena Pro Matrix" 30x30 cm. To valgmuligheter "Gray" eller "Antracite"
- Veggfliser "Modena White" 20x50 cm. To valgmuligheter "Matt" eller "Glossy"

### **Ventilasjon**

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Avtrekk for 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)
- Elektrisk varmekabel i alle våtrom
- Det leveres lamper i svalgang og på balkonger/terrasse til hver leilighet
- Utvendig stikkontakt på balkonger/terrasse
- Det leveres med 2 stk. spotter på bad med dimmer og punkt til lys i speil pr. leilighet. Det er klargjort for montering av taklampe i alle andre rom

# Stolt Bolig AS

---

Adresse  
Folkvordveien 11  
4318 SANDNES

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



## Rørlegger

- Bunnledning legges i PP rør
- Vannledninger i rør i rør system
- Tak-vann tilkobles ca. 30cm over terreng
- Vannutkaster pr blokk montert på felles vannmåler
- Sprinkleranlegg iht brannprosjektering i parkeringskjeller og E1 bygget med 3 etasjer
- Energisentral i teknisk rom parkeringsanlegg med felles luft/vann varmepumpe.
- Vannbåren varme i gulv i entre og stue for leiligheter i 1.etasje. For leiligheter 2. og 3.etasje leveres viftekonvektor i stue

## **Beskrivelse av utstyr**

- **Kjøkken:** kjøkkenbatteri, opplegg vaskemaskin
- **Bad:** Vegghengt monolith sistene, 100møbel speil m/lys i 70m2 leiligheter og 80cm møbel speil m/lys i 51m2 leiligheter, dusjdører og blandebatteri med dusjhode.
- **Bad med leiligheter uten vaskerom/Vaskerom/teknisk rom:** Vannskap og opplegg vaskemaskin og kondens tørketrommel.

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

## LEVERANSEBESKRIVELSE TJØTTA E2

Adresse: Tjøtta E2  
Antall boenheter: 12

Leilighetsbygget oppføres i 2 etasjer. Egen bod og parkering pr. leilighet i felles parkeringsanlegg.

- Beskrivelse datert 18.05.26
- Tegninger datert 07.05.26
- Situasjonsplan datert 07.05.26

Leilighetene er plassert på delfelt E2 på Tjøtta B29 i Klepp Kommune.

Det skal totalt oppføres 3 blokker med selveierleiligheter. Leilighetsbyggene oppføres i 2. og 3. etasjer hvor E1 og E3 bygges over parkeringsanlegg. I parkeringsanlegget er det avsatt plass til bilparkering, sykkelparkering, boder og fellesareal. Det er felles trappeoppgang med heis fra parkeringsanlegg ved blokk E1.

### Diverse

- Avfall i felles nedgravd containere
- Søknad om igangsettingstillatelse
- Det leveres felles postkassestativ med egen postkasse til alle leilighetene
- Leveres iht. tekniske forskrifter. TEK 17
- Uavhengig kontroll
- Utarbeidelse av arbeidstegninger
- Nødvendig lydprosjektering, dimensjonering, prosjektering, byggeledelse og koordinering
- Forsikring i byggeperioden
- Garanti iht. bustadoppføringslova
- Pliktet medlemskap i sameie og vellag

### Grunn og terrengarbeider

- Felles uteområde leveres med ferdiglagt plen og asfalterte gangstier til leiligheter og hage
- Svalgang på bakkenivå leveres med betongheller
- Terrasser/balkonger leveres med terrassebord impregnert 28x120

### Betongarbeider

- Prosjektet bygges i hovedsak med bæresystem i stedstøpt betong og stål. Etasjeskiller og skillevegger mellom leiligheter utføres i betong
- Alle trapper leveres som betongtrapp

### Tømrerarbeider bolig

- Bolig isoleres iht. tekniske forskrifter og beregninger
- EI-30/60 yttervegger/vinduer der dette er vist på brannrapport
- Takkonstruksjoner i tre med nødvendig isolasjon i bolig. Kompakttak
- Mindre felt mellom vindu leveres lik aluminiumsutførelse som vindu
- Hovedkledning som impregnert dobbelfalset stående kledning i mørk farge
- Sekundærkledning som impregnert liggende dobbel falset kledning med spor iht. fasadetegninger. Beiset 9040 eik natur eller tilsvarende farge
- Underkledning i inntrukket parti som hovedkledning. Hvor det er betongdekke leveres betonghimling
- Rekkverk på balkonger leveres i plateutførelse og festet i vedlikeholdsvennlig material
- Rekkverk i svalganger med spilerekkverk i mørk/sort stål
- Spilevegg i trappeoppgang i svalgang i mørk/sort stål
- Andre parti med spilevegger på hageside i sort/mørk stål evt. tre i samme farge som søyler
- Minimal utvendig belistning. Gjæringer som vist på fasade



## **Dører og vinduer**

- Vindu og terrassedører leveres ferdig malt hvite inne og ute, med hvite foringer
- Vindu og terrassedører leveres aluminiumsbelagde i farge sort Ral 9005
- Ytterdører til leilighetene leveres i farge mørk/sort

## **INNSENDIG**

### **Innvendige vegger, bjelkelag, lister og dører**

- Vegger oppføres i tre og kles med gips, uten isolasjon
- Malt betong eller malt gips i himling
- Etasjehøyde i leilighetene blir ca. 2,6 meter. Søyler og utføring kan forekomme dersom det behøves for tekniske installasjoner. Det tas også forbehold om nedsenket himling.
- Slette hvite innvendige dører med pakning med malt hvit karm. Farge NCS-S 0502-y
- Dør, gulv og vinduslister i 12x58mm malt hvit, farge NCS-S 0502-y
- Behandling av spikerhull i listverk utføres av kunde
- Overgang fra tak til vegg er klargjort for listefri løsning

## **Parkett**

- Det leveres hvitpigmentert 3-stavs eike parkett i alle tørre rom

## **Kjøkken og garderobe**

- Kjøkken fra Aubo med kunde verdi kr 80.000,- inkl. montering og MVA. Hvitevarer er ikke medtatt.
- Det er avsatt plass til garderoreskap

## **Malerarbeid**

- Leilighetene leveres med sparklete og malte overflater i K2 standard på vegger og himlinger i alle rom
- Det er inkludert to valgfrie sekundærfarge på vegg i inntil to rom. (standard farge er hvit NCS 0502Y)
- Montasje av utvendige hjørner ved maler

## **Murerarbeid**

- Fliser på vegg og gulv på bad.
- Legging av fliser inneholder nødvendige membraner og tynnpuss/avretting av gulv
- Gulvfliser "Modena Pro Matrix" 30x30 cm. To valgmuligheter "Gray" eller "Antracite"
- Veggfliser "Modena White" 20x50 cm. To valgmuligheter "Matt" eller "Glossy"

## **Ventilasjon**

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Avtrekk for 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)
- Elektrisk varmekabel i bad
- Det leveres lamper i svalgang og på balkonger/terrasse til hver leilighet
- Utvendig stikkontakt på balkonger/terrasse
- Det leveres med 2 stk. spotter på bad med dimmer og punkt til lys i speil pr. leilighet. Det er klargjort for montering av taklampe i alle andre rom

# Stolt Bolig AS

---

**Adresse**  
Folkvordveien 11  
4318 SANDNES

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



## **Rørlegger**

- Bunnledning legges i PP rør
- Vannledninger i rør i rør system
- Takvann tilkobles ca. 30 cm over terreng
- Vannutkaster pr blokk montert på felles vannmåler
- Sprinkleranlegg iht brannprosjektering i parkeringskjeller og E1 bygget med 3 etasjer
- Energisentral i teknisk rom parkeringsanlegg med felles luft/vann varmepumpe
- Vannbåren varme i gulv i entre og stue for leiligheter i 1.etasje. For leiligheter 2.etasje leveres viftekonvektor i stue

## **Beskrivelse av utstyr**

- **Kjøkken:** kjøkkenbatteri, opplegg vaskemaskin
- **Bad:** Vegghengt monolith sisterne, 100cm møbel speil m/lys, dusjdører og blandebatteri med dusjhode.  
Vannskap og opplegg vaskemaskin/tørketrommel.

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

## 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 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 sprekke/dannelser. 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 besørjes av gulvlegger i forkant av montering av gulv. STOLT PROSJEKT fraskriver seg ethvert ansvar for slik utbedring i tilfeller der tiltakshaver selv skal stå for gulvlegging.

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

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

Takvindu, foldedører, overlys, markiser, lameller, persiener osv er ikke medtatt med mindre dette tydelig fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet.

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 uisolerte 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 svikt i terskel er ikke å anse som en mangel.

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

Mindre areal på/ved eiendommen kan bli benyttet til felles formål, så som søppeloppstilling, postkassestiv, 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
- Trekking tlf
- Fremlegg for ventilasjon
- Fremlegg for bereder
- Fremlegg for røykvarsler

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

### RØRLEGGER :

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

**NB!** Alle avløpsrør leveres i plast. I hus hvor flere etasjer er innredet, kan støy fra avløpsrør reduseres ved bruk av jernrør som kan bestilles som tillegg. Innkassing av rør kan forekomme der konstruksjoner gjør dette nødvendig. Slike innkassing kan ikke påberopes som mangel ved boligen.

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

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

#### VENTILASJON :

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

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

#### TAK OG TAKTERRASSER MED PAPPTEKKING

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

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

- Stiplede arrangementer, inntegnede 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. Ferdigstillelse i henhold til godkjente planer kan ikke påregnes å være utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid å ferdigstille disse så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
- Det forbeholdes vederlagsfritt rett for kommunen, televerk og netteiere til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler og forsyningskap og telefon samt stolper og ledningstrekk på forbrukers tomt. Eventuelle skader erstattes.
- 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 arbeider 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,- ink 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.



## SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området, Reguleringsplan nr. 1120\_2020007 av 30.05.23, 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 seksjoneres. 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.
- 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 og nok leiligheter er solgt.
- Ferdigstillelse fellesarealer og utearealer. Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i sameiet så snart anlegget er ferdigstilt. Entreprenøren forplikter seg til å stille bankgaranti overfor sameiet for eventuell manglende ferdigstillelse av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
- Felleskostnader. Ad. kontraktens punkt 3.4: Felleskostnader på seksjonen er stipulert til ca kr. 25,- pr. kvm pr. mnd. I tillegg kommer kostnader til TV/internett - fiberaksess kr. 99,- pr mnd. Endelig fastsettelse av felleskostnadene vil bli en oppgave for interimsstyret eller styret i sameiet. I tillegg påløper kostnader for kommunale utgifter. og evt. andre kostnader.
-

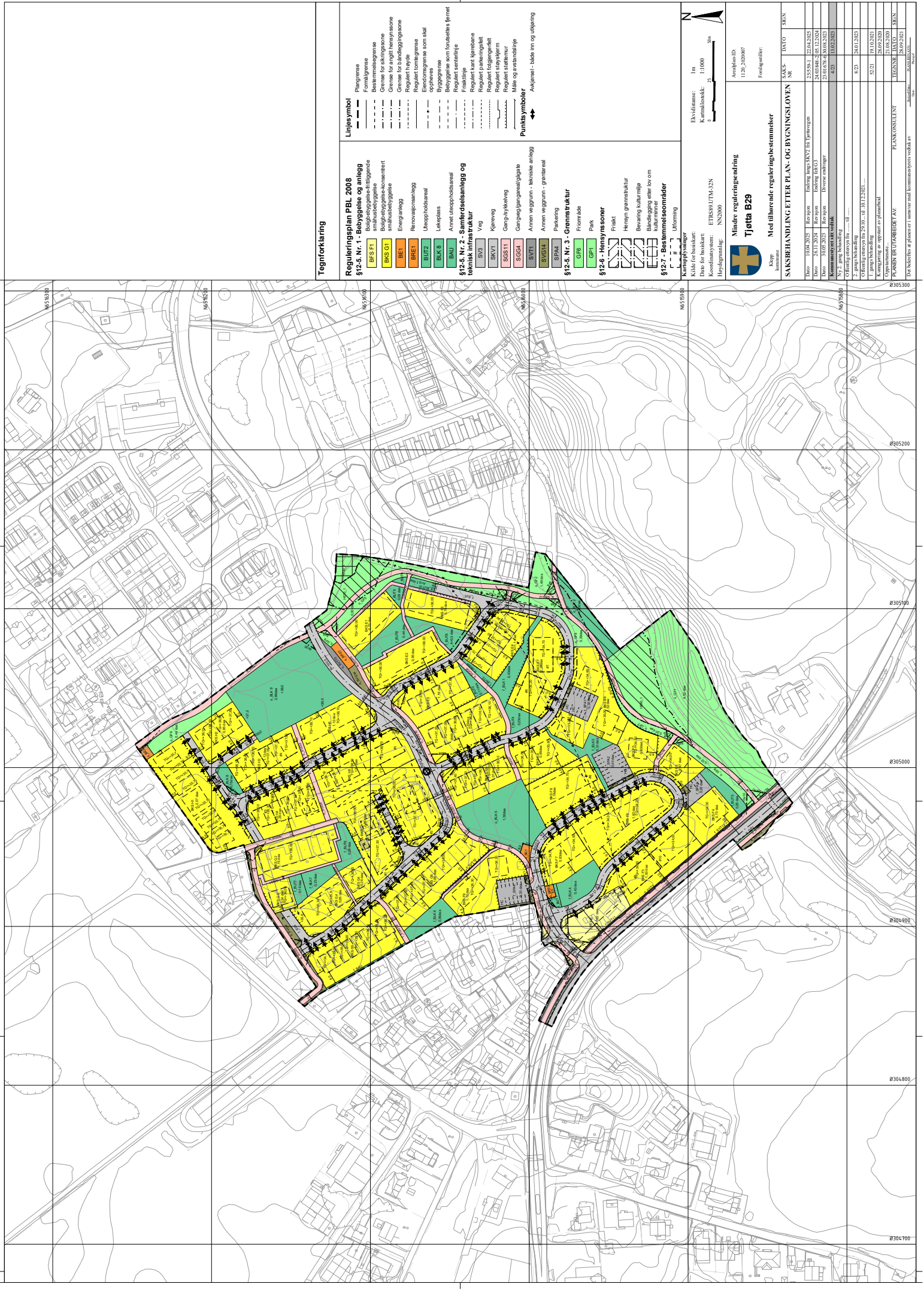
- Endringer og tilleggsarbeider. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.
- Faktura på tilvalg/enderinger. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt 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. Før innflytting av første bolig, tegner entreprenøren en ordinær huseierforsikring for sameiets regning som gjelder i ett år.
- 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.
- Forretningsfører. Entreprenøren vil for sameiets regning, inngå avtale med forretningsfører om konstituering av sameiet og forretningsførselen for sameiet det første året. Dette for å lette arbeidet for styret. Forretningsfører er avhengig av informasjon om kjøper som kontaklinformasjon og personnummer. Kjøper er innforstått med at megler vil opplyse forretningsfører om denne type informasjon.
- 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.

- 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.
- 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 arbeider 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.



**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**  
**§12-4 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

BFS F1

BFS G1

BFS G2

BFS G3

BFS G4

BFS G5

BFS G6

BFS G7

BFS G8

BFS G9

BFS G10

BFS G11

BFS G12

BFS G13

BFS G14

BFS G15

BFS G16

BFS G17

BFS G18

BFS G19

BFS G20

BFS G21

BFS G22

BFS G23

BFS G24

BFS G25

BFS G26

BFS G27

BFS G28

BFS G29

BFS G30

BFS G31

BFS G32

BFS G33

BFS G34

BFS G35

BFS G36

BFS G37

BFS G38

BFS G39

BFS G40

BFS G41

BFS G42

BFS G43

BFS G44

BFS G45

BFS G46

BFS G47

BFS G48

BFS G49

BFS G50

BFS G51

BFS G52

BFS G53

BFS G54

BFS G55

BFS G56

BFS G57

BFS G58

BFS G59

BFS G60

BFS G61

BFS G62

BFS G63

BFS G64

BFS G65

BFS G66

BFS G67

BFS G68

BFS G69

BFS G70

BFS G71

BFS G72

BFS G73

BFS G74

BFS G75

BFS G76

BFS G77

BFS G78

BFS G79

BFS G80

BFS G81

BFS G82

BFS G83

BFS G84

BFS G85

BFS G86

BFS G87

BFS G88

BFS G89

BFS G90

BFS G91

BFS G92

BFS G93

BFS G94

BFS G95

BFS G96

BFS G97

BFS G98

BFS G99

BFS G100

BFS G101

BFS G102

BFS G103

BFS G104

BFS G105

BFS G106

BFS G107

BFS G108

BFS G109

BFS G110

BFS G111

BFS G112

BFS G113

BFS G114

BFS G115

BFS G116

BFS G117

BFS G118

BFS G119

BFS G120

BFS G121

BFS G122

BFS G123

BFS G124

BFS G125

BFS G126

BFS G127

BFS G128

BFS G129

BFS G130

BFS G131

BFS G132

BFS G133

BFS G134

BFS G135

BFS G136

BFS G137

BFS G138

BFS G139

BFS G140

BFS G141

BFS G142

BFS G143

BFS G144

BFS G145

BFS G146

BFS G147

BFS G148

BFS G149

BFS G150

BFS G151

BFS G152

BFS G153

BFS G154

BFS G155

BFS G156

BFS G157

BFS G158

BFS G159

BFS G160

BFS G161

BFS G162

BFS G163

BFS G164

BFS G165

BFS G166

BFS G167

BFS G168

BFS G169

BFS G170

BFS G171

BFS G172

BFS G173

BFS G174

BFS G175

BFS G176

BFS G177

BFS G178

BFS G179

BFS G180

BFS G181

BFS G182

BFS G183

BFS G184

BFS G185

BFS G186

BFS G187

BFS G188

BFS G189

BFS G190

BFS G191

BFS G192

BFS G193

BFS G194

BFS G195

BFS G196

BFS G197

BFS G198

BFS G199

BFS G200

BFS G201

BFS G202

BFS G203

BFS G204

BFS G205

BFS G206

BFS G207

BFS G208

BFS G209

BFS G210

BFS G211

BFS G212

BFS G213

BFS G214

BFS G215

BFS G216

BFS G217

BFS G218

BFS G219

BFS G220

BFS G221

BFS G222

BFS G223

BFS G224

BFS G225

BFS G226

BFS G227

BFS G228

BFS G229

BFS G230

BFS G231

BFS G232

BFS G233

BFS G234

BFS G235

BFS G236

BFS G237

BFS G238

BFS G239

BFS G240

BFS G241

BFS G242

BFS G243

BFS G244

BFS G245

BFS G246

BFS G247

BFS G248

BFS G249

BFS G250

BFS G251

BFS G252

BFS G253

BFS G254

BFS G255

BFS G256

BFS G257

BFS G258

BFS G259

BFS G260

BFS G261

BFS G262

BFS G263

BFS G264

BFS G265

BFS G266

BFS G267

BFS G268

BFS G269

BFS G270

BFS G271

BFS G272

BFS G273

BFS G274

BFS G275

BFS G276

BFS G277

BFS G278

BFS G279

BFS G280

BFS G281

BFS G282

BFS G283

BFS G284

BFS G285

BFS G286

BFS G287

BFS G288

BFS G289

BFS G290

BFS G291

BFS G292

BFS G293

BFS G294

BFS G295

BFS G296

BFS G297

BFS G298

BFS G299

BFS G300

BFS G301

BFS G302

BFS G303

BFS G304

BFS G305

BFS G306

BFS G307

BFS G308

BFS G309

BFS G310

BFS G311

BFS G312

BFS G313

BFS G314

BFS G315

BFS G316

BFS G317

BFS G318

BFS G319

BFS G320

BFS G321

BFS G322

BFS G323

BFS G324

BFS G325

BFS G326

BFS G327

BFS G328

BFS G329

BFS G330

BFS G331

BFS G332

BFS G333

BFS G334

BFS G335

BFS G336

BFS G337

BFS G338

BFS G339

BFS G340

BFS G341

BFS G342

BFS G343

BFS G344

BFS G345

BFS G346

BFS G347

BFS G348

BFS G349

BFS G350

BFS G351

BFS G352

BFS G353

BFS G354

BFS G355

BFS G356

BFS G357

BFS G358

BFS G359

BFS G360

BFS G361

BFS G362

BFS G363

BFS G364

BFS G365

BFS G366

BFS G367

BFS G368

BFS G369

BFS G370

BFS G371

BFS G372

BFS G373

BFS G374

BFS G375

BFS G376

BFS G377

BFS G378

BFS G379

BFS G380

BFS G381

BFS G382

BFS G383

BFS G384

BFS G385

BFS G386

BFS G387

BFS G388

BFS G389

BFS G390

BFS G391

BFS G392

BFS G393

BFS G394

BFS G395

BFS G396

BFS G397

BFS G398

BFS G399

BFS G400

BFS G401

BFS G402

BFS G403

BFS G404

BFS G405

BFS G406

BFS G407

BFS G408

BFS G409

BFS G410

BFS G411

BFS G412

BFS G413

BFS G414

BFS G415

BFS G416

BFS G417

BFS G418

BFS G419

BFS G420

BFS G421

BFS G422

BFS G423

BFS G424

BFS G425

BFS G426

BFS G427

BFS G428

BFS G429

BFS G430

BFS G431

BFS G432

BFS G433

BFS G434

BFS G435

BFS G436

BFS G437

BFS G438

BFS G439

BFS G440

BFS G441

BFS G442

BFS G443

BFS G444

BFS G445

BFS G446

BFS G447

BFS G448

BFS G449

BFS G450

BFS G451

BFS G452

BFS G453

BFS G454

BFS G455

BFS G456

BFS G457

BFS G458

BFS G459

BFS G460

BFS G461

BFS G462

BFS G463

BFS G464

BFS G465

BFS G466

BFS G467

BFS G468

BFS G469

BFS G470

BFS G471

BFS G472

BFS G473

BFS G474

BFS G475

BFS G476

BFS G477

BFS G478

BFS G479

BFS G480

BFS G481

BFS G482

BFS G483

BFS G484

BFS G485

BFS G486

BFS G487

BFS G488

BFS G489

BFS G490

BFS G491

BFS G492

BFS G493

BFS G494

BFS G495

BFS G496

BFS G497

BFS G498

BFS G499

BFS G500

BFS G501

BFS G502

BFS G503

BFS G504

BFS G505

BFS G506

BFS G507

BFS G508

BFS G509

BFS G510

BFS G511

BFS G512

BFS G513

BFS G514

BFS G515

BFS G516

BFS G517

BFS G518

BFS G519

BFS G520

BFS G521

BFS G522

BFS G523

BFS G524

BFS G525

BFS G526

BFS G527

BFS G528

BFS G529

BFS G530

BFS G531

BFS G532

BFS G533

BFS G534

BFS G535

BFS G536

BFS G537

BFS G538

BFS G539

BFS G540

BFS G541

BFS G542

BFS G543

BFS G544

BFS G545

BFS G546

BFS G547

BFS G548

BFS G549

BFS G550

BFS G551

BFS G552

BFS G553

BFS G554

BFS G555

BFS G556

BFS G557

BFS G558

BFS G559

BFS G560

BFS G561

BFS G562

BFS G563

BFS G564

BFS G565

BFS G566

BFS G567

BFS G568

BFS G569

BFS G570

BFS G571

BFS G572

BFS G573

BFS G574

BFS G575

BFS G576

BFS G577

BFS G578

BFS G579

BFS G580

BFS G581

BFS G582

BFS G583

BFS G584

BFS G585

BFS G586

BFS G587

BFS G588

BFS G589

BFS G590

BFS G591

BFS G592

BFS G593

BFS G594

BFS G595

BFS G596

BFS G597

BFS G598

BFS G599

BFS G600

BFS G601

BFS G602

BFS G603

BFS G604

BFS G605

BFS G606

BFS G607

BFS G608

BFS G609

BFS G610

BFS G611

BFS G612

BFS G613

BFS G614

BFS G615

BFS G616

BFS G617

BFS G618

BFS G619

BFS G620

BFS G621

BFS G622

BFS G623

BFS G624

BFS G625

BFS G626

BFS G627

BFS G628

BFS G629

BFS G630

BFS G631

BFS G632

BFS G633

BFS G634

BFS G635

BFS G636

BFS G637

BFS G638

BFS G639

BFS G640

BFS G641

BFS G642

BFS G643

BFS G644

BFS G645

BFS G646

BFS G647

BFS G648

BFS G649

BFS G650

BFS G651

BFS G652

BFS G653

BFS G654

BFS G655

BFS G656

BFS G657

BFS G658

BFS G659

BFS G660

BFS G661

BFS G662

BFS G663

BFS G664

BFS G665

BFS G666

BFS G667

BFS G668

BFS G669

BFS G670

BFS G671

BFS G672

BFS G673

BFS G674

BFS G675

BFS G676

BFS G677

BFS G678

BFS G679

BFS G680

BFS G681

BFS G682

BFS G683

BFS G684

BFS G685

BFS G686

BFS G687

BFS G688

BFS G689

BFS G690

BFS G691

BFS G692

BFS G693

BFS G694

BFS G695

BFS G696

BFS G697

BFS G698

BFS G699

BFS G700

BFS G701

BFS G702

BFS G703

BFS G704

BFS G705

BFS G706

BFS G707

BFS G708

BFS G709

BFS G710

BFS G711

BFS G712

BFS G713

BFS G714

BFS G715

BFS G716

BFS G717

BFS G718

BFS G719

BFS G720

BFS G721

BFS G722

BFS G723

BFS G724

BFS G725

BFS G726

BFS G727

BFS G728

BFS G729

BFS G730

BFS G731

BFS G732

BFS G733

BFS G734

BFS G735

BFS G736

BFS G737

BFS G738

BFS G739

BFS G740

BFS G741

BFS G742

BFS G743

BFS G744

BFS G745

BFS G746

BFS G747

BFS G748

BFS G749

BFS G750

BFS G751

BFS G752

BFS G753

BFS G754

BFS G755

BFS G756

BFS G757

BFS G758

BFS G759

BFS G760

BFS G761

BFS G762

BFS G763

BFS G764

BFS G765

BFS G766

BFS G767

BFS G768

BFS G769

BFS G770

BFS G771

BFS G772

BFS G773

BFS G774

BFS G775

BFS G776

BFS G777

BFS G778

BFS G779

BFS G780

BFS G781

BFS G782

BFS G783

BFS G784

BFS G785

BFS G786

BFS G787

BFS G788

BFS G789

BFS G790

BFS G791

BFS G792

BFS G793

BFS G794

BFS G795

BFS G796

BFS G797

BFS G798

BFS G799

BFS G800

BFS G801

BFS G802

BFS G803

BFS G804

BFS G805

BFS G806

BFS G807

BFS G808

BFS G809

BFS G810

BFS G811

BFS G812

BFS G813

BFS G814

BFS G815

BFS G816

BFS G817

BFS G818

BFS G819

BFS G820

BFS G821

BFS G822

BFS G823

BFS G824

BFS G825

BFS G826

BFS G827

BFS G828

BFS G829

BFS G830

BFS G831

BFS G832

BFS G833

BFS G834

BFS G835

BFS G836

BFS G837

BFS G838

BFS G839

BFS G840

BFS G841

BFS G842

BFS G843

BFS G844

BFS G845

BFS G846

BFS G847

BFS G848

BFS G849

BFS G850

BFS G851

BFS G852

BFS G853

BFS G854

BFS G855

BFS G856

BFS G857

BFS G858

BFS G859

BFS G860

BFS G861

BFS G862

BFS G863

BFS G864

BFS G865

BFS G866

BFS G867

BFS G868

BFS G869

BFS G870

BFS G871

BFS G872

BFS G873

BFS G874

BFS G875

BFS G876

BFS G877

BFS G878

BFS G879

BFS G880

BFS G881

BFS G882

BFS G883

BFS G884

BFS G885

BFS G886

BFS G887

BFS G888

BFS G889

BFS G890

BFS G891

BFS G892

BFS G893

BFS G894

BFS G895

BFS G896

BFS G897

BFS G898

BFS G899

BFS G900

BFS G901

BFS G902

BFS G903

BFS G904

BFS G905

BFS G906

BFS G907

BFS G908

BFS G909

BFS G910

BFS G911

BFS G912

BFS G913

BFS G914

BFS G915

BFS G916

BFS G917

BFS G918

BFS G919

BFS G920

BFS G921

BFS G922

BFS G923

BFS G924

BFS G925

BFS G926

BFS G927

BFS G928

BFS G929

BFS G930

BFS G931

BFS G932

BFS G933

BFS G934

BFS G935

BFS G936

BFS G937

BFS G938

BFS G939

BFS G940

BFS G941

BFS G942

BFS G943

BFS G944

BFS G945

BFS G946

BFS G947

BFS G948

BFS G949

BFS G950

BFS G951

BFS G952

BFS G953

BFS G954

BFS G955

BFS G956

BFS G957

BFS G958

BFS G959

BFS G960

BFS G961

BFS G962

BFS G963

BFS G964

BFS G965

BFS G966

BFS G967

BFS G968

BFS G969

BFS G970

BFS G971

BFS G972

BFS G973

BFS G974

BFS G975

BFS G976

BFS G977

BFS G978

BFS G979

BFS G980

BFS G981

BFS G982

BFS G983

BFS G984

BFS G985

BFS G986

BFS G987

BFS G988

BFS G989

BFS G990

BFS G991

BFS G992

BFS G993

BFS G994

BFS G995

BFS G996

BFS G997

BFS G998

BFS G999

BFS G1000

**§12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

SV0

SV1

SV2

SV3

SV4

SV5

SV6

SV7

SV8

SV9

SV10

SV11

SV12

SV13

SV14

SV15

SV16

SV17

SV18

SV19

SV20

SV21

SV22

SV23

SV24

SV25

SV26

SV27

SV28

SV29

SV30

SV31

SV32

SV33

SV34

SV35

SV36

SV37

SV38

SV39

SV40

SV41

SV42

SV43

SV44

SV45

SV46

SV47

SV48

SV49

SV50

SV51

SV52

SV53

SV54

SV55

SV56

SV57

SV58

SV59

SV60

SV61

SV62

SV63

SV64

SV65

SV66

SV67

SV68

SV69

SV70

SV71

SV72

SV73

SV74

SV75

SV76

SV77

SV78

SV79

SV80

SV81

SV82

SV83

SV84

SV85

SV86

SV87

SV88

SV89

SV90

SV91

SV92

SV93

SV94

SV95

SV96

SV97

SV98

SV99

SV100

SV101

SV102

SV103

SV104

SV105

SV106

SV107

SV108

SV109

SV110

SV111

SV112

SV113

SV114

SV115

SV116

SV117

SV118

SV119

SV120

SV121

SV122

SV123

SV124

SV125

SV126

SV127

SV128

SV129

SV130

SV131

SV132

SV133

SV134

SV135

SV136

SV137

SV138

SV139

SV140

SV141

SV142

SV143

SV144

SV145

SV146

SV147

SV148

SV149

SV150

SV151

SV152

SV153

SV154

SV155

SV156

SV157

SV158

SV159

SV160

SV161

SV162

SV163

SV164

SV165

SV166

SV167

SV168

SV169

SV170

SV171

SV172

SV173

SV174

SV175

SV176

SV177

SV178

SV179

SV180

SV181

SV182

SV183

SV184

SV185

SV186

SV187

SV188

SV189

SV190

SV191

SV192

SV193

SV194

SV195

SV196

SV197

SV198

SV199

SV200

SV201

SV202

SV203

SV204

SV205

SV206

SV207

SV208

SV209

SV210

SV211

SV212

SV213

SV214

SV215

SV216

SV217

SV218

SV219

SV220

SV221

SV222

SV223

SV224

SV225

SV226

SV227

SV228

SV229

SV230

SV231

SV232

SV233

SV234

SV235

SV236

SV237

SV238

SV239

SV240

SV241

SV242

SV243

SV244

SV245

SV246

SV247

SV248

SV249

SV250

SV251

SV252

SV253

SV254

SV255

SV256

SV257

SV258

SV259

SV260

SV261

SV262

SV26





Revidert: 24.11.22  
Vedtatt dato: 13.02.2023  
Dato for siste mindre endring: 10.04.2025

## Plannummer 2020 007

### Detaljregulering for felt B29, Tjøtta

#### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### DETALJREGULERING

PlanID 2020 007

Saksnummer 20/5783

## 1 PLANENS HENSIKT

Planens hovedhensikt er å legge til rette for bolig i form av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Parkering planlegges i en kombinasjon av felles parkeringsplasser på- og under bakkeplan, og individuell parkering på egen tomt.

## 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

### 2.1 Utnyttelse

Planområdet er inndelt i fire hovedfelt der følgende utnyttelse tillates:

| Hovedfelt           | Min m <sup>2</sup> BRA | maks m <sup>2</sup> BRA |
|---------------------|------------------------|-------------------------|
| Felt E (BKS E1-E10) | 10 380                 | 11 090                  |
| Felt F (BKS F3-F9)  | 6 680                  | 7 135                   |
| Felt G (BKS G1-G6)  | 6 728                  | 7 217                   |
| Felt H (BKS H1-H6)  | 7 214                  | 7 705                   |
| <b>TOTALT</b>       | <b>31 002</b>          | <b>33 147</b>           |

Parkeringsanlegg under bakkeplan, ev. felles carporter på felles parkeringsplasser, og trappe- og heishus i felles uteoppholdsarealer, inngår ikke i maks tillatt BRA.

Maksimal utnyttelse for bebyggelse er angitt for hvert delfelt i bestemmelsene.

### 2.2 Høyder

Høyder avsatt i plankart kan avvikes med inntil +/-0,5 meter ved detaljprosjektering.

### 2.3 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det redegjøres for hvordan overvann skal håndteres på tomte. Dette skal behandles av kommunalteknisk avdeling i Klepp kommune.

Det skal sikres tilstrekkelig areal for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan overvann fra planområdet skal infiltreres/fordrøyes før utslipp til kommunalt overvannsanlegg eller resipient. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i samsvar med kommunal standard for 20- års flom, og IVF-nedbørskurver 44730 Sandnes - Rovik. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, der det skal legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

For å sikre lokal fordrøying skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntareal avgrenses til kun å omfatte innkjøring/adkomst. Terrasser skal bygges på infiltrerende underlag. Terrasser av tre eller hellebelegg skal ha åpne fuger.

Arealbruksendringer skal ikke medføre økt belastning på eksisterende overvannssystem.

## **2.4 Overvann og flom**

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det redegjøres for flomveier for 200 års flom. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, der det skal legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

## **2.5 Vann og avløp**

Før det kan søkes om igangsettingstillatelse/tillatelse til tiltak, skal det søkes om godkjenning av sanitærabonnement til kommunalteknisk avdeling i Klepp kommune. Vann- og avløpsnett skal etableres i samsvar med kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger.

Fordrøyningsanlegg og flomveier skal sikres i samsvar med VA-rammeplan. Teknisk infrastruktur for vann og avløp utformes i samsvar med VA-rammeplan.

## **2.6 Forurensset grunn**

Før det kan settes i gang tiltak innenfor planområdet, skal det undersøkes om det er forurensset grunn i området. Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurensset grunn skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres. 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.

## **2.7 Miljøoppfølging og overskuddsmateriale**

Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av uønska plantearter.

Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal kommunen stille krav om å dokumentere hvordan masser blir håndtert og hvor de blir deponert. Prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning av masser skal ligge til grunn, jf. retningslinje 1.2 i Regionalplan for massehåndtering på Jæren. Rene gravemasser skal så langt det er mulig gjenbrukes innen planområdet. Ev. overskuddsmasse skal leveres til gjenbruk ved mottak som er godkjent iht. Plan- og bygningsloven. Matjord som flyttes må flyttes direkte. Dersom mellomagring likevel er nødvendig, skal matjordsjikt og øvrige sjikt mellomlagres for seg.

Planer for massehåndtering skal være i samsvar med Regionalplan for massehåndtering på Jæren

## **2.8 Partikkelavrenning**

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det redegjøres for hvordan partikkelavrenning til vassdrag skal hindres under anleggsarbeid og etter ferdigstilling. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder, særlig styrtregn som kan inntreffe under

anleggsperioden. Eventuelle fangdammer/sedimenteringsbasseng må være tilstrekkelig dimensjonerte.

Det skal sikres at det ikke blir avrenning av sediment til Roslandsåna.

## 2.9 Tekniske planer

Tekniske planer i alle faser, teknisk plan for uteareal (utomhusplan), teknisk plan for vei, gatebelysning, vann, avløp og overvannshåndtering og renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av Klepp kommune.

Siste versjon av Vegnorm for Sør-Rogaland og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland skal legges til grunn.

Tekniske planer for tiltak som berører fylkesvegen (på eller langs) skal sendes til Rogaland Fylkeskommune for gjennomsyn/godkjenning.

## 2.10 Teknisk plan for uteareal - utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved en teknisk plan for uteareal (utomhusplan). Antall boenheter og tomteinndeling skal fastsettes i utomhusplanen. Planen skal ta med situasjon på tilgrensende eiendommer i nødvendig utstrekning for å få med overganger i terrenget/nærbygging til eksisterende ledninger. Planen skal utarbeides som 3D-modell eller med relevante snitt. Planen skal være i målestokk 1:200 og skal vise følgende:

- Høyder på eksisterende og planlagt terreng, terrengbearbeiding
- Plassering av byggegjerde i forkant av oppstart for gravearbeid for å sikre at vegetasjon som skal tas vare på bli beskyttet mot skader på rot, stamme og trekrone.
- Plassering av bygg og tomtegrenser. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer
- Tilkomst fra veg til inngangsparti og sykkelparkering på bakkeplan i sykkelhus og ved sykkelstativ.
- Frisiktsoner i samsvar med handbøkene til Statens vegvesen/Vegnorm for Sør-Rogaland.
- Adkomstvei med avkjøring/opparbeidet adkomst til hver tomt
- Målsatt parkeringsareal for bil og sykkel på hver tomt
- Belysning, også for felles-/private uteoppholdsareal og vei. Det må dokumenteres tilstrekkelig lysnivå for områder der det er stilt krav om det. Samtidig skal private uteareal være skjermet mot sjenerende lys/blending og mulig lysforurensning skal utredes.
- Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
- Areal avsatt til overvannshåndtering
- Flomveier
- Områder med fast dekke/belegg og områder egnet til infiltrasjon
- Detaljer for utforming/avgrensing av renovasjonsløsning
- Fallretninger på overflatevann, for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier. Fallretningene skal vise at overvann ikke renner av på overflaten til naboeiendommer eller offentlig veggrunn men blir håndtert på egen tomt via gårdsromsluk, infiltrasjon og/eller fordrøyningsanlegg.
- Forhold til nabobebyggelse

Utomhusplan skal også vise alle fellesarealer, inkludert alle lekeplasser, og gjøre rede for kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, ev. støyskjermer og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming.

Det skal utarbeides minst fire utomhusplaner etter følgende inndeling:

- Utomhusplan for formål tilknyttet felt E
- Utomhusplan for formål tilknyttet felt F
- Utomhusplan for formål tilknyttet felt G
- Utomhusplan for formål tilknyttet felt H

## **2.11 Teknisk plan for vei, gatebelysning og annen el-infrastruktur, vann, avløp, overvannshåndtering og avfallshåndtering**

Planen skal inkludere offentlige og felles veier, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering.

## **2.12 Støy, adkomst og skilting i anleggsperioden**

Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold under anleggsperioden, jf. T-1442.

Det skal etableres adkomstvei for anleggstrafikk. Under anleggsperioden skal det settes opp tydelig skilting slik at det går frem hvor varelevering skal skje, og at området er et anleggsområde.

## **2.13 Støy**

Ved rammesøknad skal det legges frem støyfaglig utgreiing og nødvendig dokumentasjon på at krav til støyskjermingstiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan bli gitt.

Alle boliger og uteoppholdsareal innenfor planområdet skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Støytiltak skal sikre innendørs støynivå i samsvar med byggeforskriftene, og uteoppholdsareal jf. T-1442. Støyskjerming skal utføres i samsvar med støyrapport.

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 er gjeldende for planen.

Unntak kan bli gitt for fasader som vender mot Eskervegen og Tjøttavegen, der det kan tillates overskriding av grenseverdiene for vegtrafikkstøy/industriestøy.

Som avbøtende tiltak skal følgende være oppfylt for planen:

- Hver støyutsatt boenhet skal ha minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom mot stille side, der støygrensene i tabell 3 skal være tilfredsstillt.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private uteareal der støygrensene i tabell 3 skal være tilfredsstillt.
- 75 % av felles uteareal skal tilfredsstillte grenseverdiene for støy i tabell 3.

Støyskjerm langs Tjøttavegen innenfor planområdet kan utformes med innslag av transparente partier.

Veileder for støyvurdering ved etablering av Nærmiljøanlegg, IS-1693, utgitt av Helsedirektoratet, skal legges til grunn for plassering av de ulike aktivitetsflatene.

## **2.14 Kulturminner**

Dersom det under bygge- og gravearbeid skulle fremkomme automatisk freda kulturminner må arbeidet straks stoppes og Rogaland fylkeskommune, som kulturmyndighet, må varsles. jf. Kulturminneloven § 8.2.

## 2.15 Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal ha en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Utforming av gjerder, forstøtningsmurer, skilt, lamper, lysmaster m.m. skal samordnes. Belysning, også fasadebelysning, bør kunne justeres og være døgn- og brukstilpasset.

Hovedmaterialer for ny bebyggelse skal være tre, men det tillates innslag av fasadeplater. Bebyggelsen skal ha varierte fargetoner på fasadematerialer.

## 2.16 Tilgjengelighet og universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for uterom og bygninger som skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Minst 40% av boliger innenfor planområdet skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet.

## 2.17 Parkering

For rekkehus, tomanns- og eneboliger tillates maks 2 parkeringsplasser for bil pr. boenhet på egen tomt. For leiligheter tillates maks 1,4 parkeringsplasser for bil pr. boenhet som skal løses som fellesparkering på og under bakkeplan.

Det skal settes av minimum 5% parkering for bevegelseshemmede.

For alle boenheter innen planområdet skal det settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. For sykkelparkeringsplasser kan inntil 1 sykkelparkeringsplass være i sportsbod, når sportsbod er plassert i nærhet av- eller i tilknytning til carport.

For tomanns-, eneboliger og rekkehus skal øvrige sykkelparkeringsplasser etableres lett tilgjengelig under tak eller i sykkelbod. For leiligheter skal sykkelparkeringsplasser løses i parkeringsanlegg under bakken, og innenfor boligformål i forbindelse med inngangspartier og i sportsbod. Sykkelparkeringsplasser tillates overbygget.

## 2.18 Uteoppholdsareal

Det stilles krav om minimum 30 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområdet. Lekeplasser kan inngå i felles uteoppholdsareal.

Felles- og offentlige uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha minimum 50% sol kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

## 2.19 Terrengbehandling

Ev. forstøtningsmurer for å ta opp høydeforskjeller i terreng skal ha maks høyde på 1,2 meter. Terreng- og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrenser, Forstøtningsmurer skal utformes i naturstein eller betong. Forstøtningsmurer som står i direkte tilknytning til bolig tillates utformet i samme materiale som bolig.

## 2.20 Avkjørsler

Avkjørselspilene avsatt i plankartet er veiledende, og ikke bindende. Endelig plassering av private avkjørsler skal inngå i utomhusplan.

## 2.21 Formingsveileder

Det skal utarbeides en enkel formingsveileder, som skal være godkjent av Klepp kommune ved rammetillatelse. Formingsveileder skal avklare utforming og bygningsdetaljer i nødvendig grad. Formingsveileder skal legges til grunn for byggesaksbehandling av de



enkelte tiltak på lik linje med reguleringsbestemmelsene. Veilederen skal omtale overordna prinsipp for helhetlig utforming i området. For bebyggelsen skal det fastsettes retningslinjer for formspråk, arkitektur og fargebruk for de ulike felt. Det skal også legges føringer for utforming av felles uteoppholdsarealer og lekeplasser. Formingsveilederen skal utarbeides av fagkyndige og den skal være felles for hele planområdet.

### 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

---

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

##### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Utnyttelse: Maksimal utnyttelse for bebyggelse er angitt for hvert delfelt i bestemmelsene.

Høyder og takform:

Det er i plankartet angitt maks kotehøyde for topp ferdig gulv.

Det tillates flatt tak, pulttak og saltak innenfor planområdet. Innenfor hvert delfelt skal det være samme takform. Høyder regnes målt fra ferdig topp gulv første etasje. Det tillates følgende høyder:

| Takform   | Definisjon        | Maks tillatte høyde ved to etasjer | Maks tillatte høyde ved tre etasjer |
|-----------|-------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Saltak    | Maks mønehøyde    | 7,5 meter                          | 9,5 meter                           |
|           | Maks gesims       | 6 meter                            | 8,5 meter                           |
| Pulttak   | Maks øvre gesims  | 7 meter                            | 9,5 meter                           |
|           | Maks nedre gesims | 6 meter                            | 8,5 meter                           |
| Flatt tak | Maks gesims       | 6,5 meter                          | 9 meter                             |

Fasader: Langvegger/endevegger i leilighetsbygg skal utformes med vindu.

Boligstørrelser:

Boenhetene skal variere i størrelse innenfor planområdet. Det tillates ikke leiligheter under 45 m<sup>2</sup>.

Byggegrenser og plassering:

Trapper, forstøtnings- og terrengmurer tillates etablert utenfor byggegrenser. Gjerder, leegger og hekker kan tillates i eiendomsgrenser, men med begrenset høyde til 1,2 meter.

Garasje/carport:

Garasje/carport tillates sammenbygget med bolig, og kan helt eller delvis innlemmes i bygningskroppen.

Privat uteoppholdsareal:

Alle boenheter som har tilgang til hageareal/terrasse på bakkeplan skal sikres uteoppholdsareal på min. 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Øvrige boenheter skal ha minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal på balkong.

Alle private uteoppholdsareal i planområdet skal ha minimum 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv. Innenfor felt BKS G3 tillates minimum 50% sol på minstekrav til størrelse på privat uteoppholdsareal kl. 15.00 ved vårjevndøgn.

### **3.1.2 Bolig – frittliggende småhusbebyggelse – BFS F2**

#### *3.1.2.1 Tillatte tiltak utenfor byggegrenser*

For alle boenheter innenfor felt BFS F2 tillates etablert en sportsbod på inntil 8 m<sup>2</sup>, og garasje/carport på inntil 30 m<sup>2</sup> utenfor byggegrenser. Sportsbod kan etableres frittstående, integreres i carport/garasje eller sammenbygges med bolig. Minsteavstand fra sportsbod til gang- og sykkelveg skal være 1 meter. Der garasje/carport plasseres vinkelrett på veg, skal minste avstand til veg være 3 meter.

Det tillates ingen tiltak eller utkragende bygningsdeler i strid med byggegrense mot o\_SKV1; Tjøttavegen.

Ved fortetting/utbygging av felt BFS F2 skal det etableres støyskjerm innenfor felt f\_SVT11

#### *3.1.2.2 Utnyttelse*

Det tillates 1-2 boenheter innenfor felt BFS F2. Boligenes totale bebygde areal skal ikke overstige 35 % BYA.

#### *3.1.2.3 Avkjørsel*

Ved fortetting/utbygging av felt BFS F2, og/eller ved etablering av o\_SGS2, skal dagens avkjørsel stenges, og ny adkomst fra o\_SKV3 etableres.

### **3.1.3 Bolig – konsentrert småhusbebyggelse – BKS E-H**

#### *3.1.3.1 Tillatte tiltak utenfor byggegrenser i felt for rekkehusbebyggelse*

Innenfor alle felt for konsentrert småhusbebyggelse i planområdet tillates etablert carport på inntil 20 m<sup>2</sup> og sportsbod på inntil 7 m<sup>2</sup> utenfor byggegrenser. Sportsbod kan etableres frittstående, integreres i carport/garasje eller sammenbygges med bolig. Minsteavstand fra sportsbod til gang- og sykkelveg skal være 1 meter.

Ev. carport og sportsbod skal ha flatt tak og maks gesims 3 meter over gjennomsnittlig terreng. Der carport plasseres vinkelrett på veg, kan minste avstand til veg være 2 meter dersom vegger avsluttes min. 3 m fra veg.

Det tillates etablert terrasse på tak til carport. Rekkverk tillates inntil 1 meter over maks gesims. Det tillates både massivt og transparent materiale på rekkverk.

Det tillates at mindre redskapsboder på inntil 3 m<sup>2</sup> med maks gesimshøyde 2,5 meter, etableres utenfor byggegrenser. Ev. redskapsboder skal være i tilknytning til hageareal og tillates sammenbygget med bolig.

Bygningsdeler tillates å krage inntil 1 meter utover byggegrenser fra og med andre etasje.

Det tillates ingen tiltak eller utkragende bygningsdeler i strid med byggegrense mot o\_SKV1; Tjøttavegen.

### 3.1.3.2 Tillatte tiltak utenfor byggegrenser i felt for lavblokk, fire- og seksmannsboliger

Innenfor alle felt for seksmanns/firemannsboliger i planområdet tillates etablert utvendige trapper til andre etasje, samt en sportsbod pr. boenhet utenfor byggegrenser. Hver sportsbod kan ha BRA på inntil 7 m<sup>2</sup>, og skal etableres med flatt tak og maks gesimshøyde 3 meter over gjennomsnittlig terreng. Sportsbod kan etableres frittstående eller sammenbygges med bolig. Minsteavstand fra sportsbod til gang- og sykkelveg skal være 1 meter. Minste avstand til veg skal være 2 meter.

Balkonger understøttet av søyler tillates å krage ut over byggegrensen med inntil 2 meter. Balkonger kan likevel ikke komme nærmere eiendomsgrense enn 4 meter, bortsett fra innen felt BKS G3 hvor avstand mellom balkong og eiendomsgrense skal være minst 1 meter.

### 3.1.3.3 Felt BKS E1-E10

Det kan etableres 78-89 boenheter innenfor feltene.

Det tillates følgende utnyttelse og boligtyper innenfor det enkelte felt:

| Feltnavn | Boligtype                    | Antall etasjer | Antall boenheter | Min m <sup>2</sup> BRA | Maks m <sup>2</sup> BRA |
|----------|------------------------------|----------------|------------------|------------------------|-------------------------|
| BKS E1   | Leilighetsbygg/lavblokk      | 2-3            | 13-15            | 1270                   | 1350                    |
| BKS E2   | Leilighetsbygg/lavblokk      | 2              | 10-12            | 1020                   | 1100                    |
| BKS E3   | Leilighetsbygg/lavblokk      | 2-3            | 13-15            | 1270                   | 1350                    |
| BKS E4   | Rekkehus                     | 2-3            | 5-6              | 980                    | 1050                    |
| BKS E5   | Rekkehus                     | 2-3            | 6-7              | 1120                   | 1200                    |
| BKS E6   | Rekkehus                     | 2              | 6                | 1070                   | 1150                    |
| BKS E7   | Rekkehus                     | 2-3            | 6                | 1220                   | 1310                    |
| BKS E8   | Firemannsboliger/leiligheter | 2              | 10-12            | 890                    | 960                     |
| BKS E9   | Rekkehus                     | 2-3            | 4                | 670                    | 740                     |
| BKS E10  | Rekkehus                     | 2-3            | 5-6              | 870                    | 940                     |

Bebyggelsen skal ha varierte høyder, med to til tre etasjer iht. tabell over. Innenfor felt E7 tillates tre etasjer innenfor angitt bestemmelsesområde, jf. bestemmelse 4.2. Innenfor resten av feltet tillates maks to etasjer.

Det skal være en blanding av ulike boligstørrelser. Minst 32 boenheter innenfor felt BKS E1-E10 skal etableres som tilgjengelige boenheter.

Felt som grenser til grønnstruktur skal opparbeides med skjerming i form av hekk, gjerde el.l. i formålsgrænse mot o\_GF7-8.

### 3.1.3.4 Felt BKS F3-F7

Det kan etableres 53-55 boenheter innenfor feltene. Det tillates følgende utnyttelse og boligtyper innenfor det enkelte felt:

| Felt navn | Boligtype                            | Antall etasjer | Antall boenheter | Min m²BRA | Maks m²BRA |
|-----------|--------------------------------------|----------------|------------------|-----------|------------|
| BKS F3    | Rekkehus                             | 2-3            | 8-9              | 1420      | 1550       |
| BKS F4    | Lavblokk/leiligheter                 | 3              | 8                | 820       | 900        |
| BKS F5    | Firemannsbolig/leiligheter           | 2              | 8                | 520       | 575        |
| BKS F6    | Rekkehus                             | 2-3            | 9-10             | 1480      | 1510       |
| BKS F7    | Rekkehus                             | 2-3            | 4                | 700       | 740        |
| BKS F8    | Rekkehus                             | 2-3            | 6                | 1080      | 1150       |
| BKS F9    | Seksmanns/firemannsbolig/leiligheter | 2              | 10               | 660       | 710        |

Bebyggelsen skal ha varierte høyder, med to til tre etasjer iht. tabell over. Innenfor felt F3 og F8, tillates tre etasjer innenfor angitt bestemmelsesområder, jf. bestemmelse 4.2. I øvrige deler av felt F3 og F8 tillates maks to etasjer.

Det skal være en blanding av ulike boligstørrelser. Minst 22 boenheter innenfor felt BKS F3 – F9 skal etableres som tilgjengelig boenheter.

Det tillates etablert inntil 1 parkeringsplass pr. boenhet innenfor felt BKS F4.

Parkeringsplassene kan etableres overbygget.

Felt som grenser til grønnstruktur skal opparbeides med skjerming i form av hekk, gjerde el.l. i formålsgrænse mot o\_GF7-8.

### 3.1.3.5 Felt BKS G1 – G6

Det kan etableres 52-55 boenheter innenfor feltene. Det tillates følgende utnyttelse og boligtyper innenfor det enkelte felt:

| Felt navn | Boligtype                     | Antall etasjer | Antall boenheter | Min m²BRA | Maks m²BRA |
|-----------|-------------------------------|----------------|------------------|-----------|------------|
| BKS G1    | Tomannsboliger                | 2              | 8                | 1450      | 1550       |
| BKS G2    | Leilighetsbygg/lavblokk       | 2              | 11-12            | 970       | 1050       |
| BKS G3    | Firemannsbolig/leiligheter    | 2              | 4                | 238       | 287        |
| BKS G4    | Leilighetsbygg/firemannsbolig | 2              | 12               | 900       | 960        |
| BKS G5    | Rekkehus                      | 2-3            | 8-9              | 1490      | 1590       |
| BKS G6    | Rekkehus                      | 2-3            | 9-10             | 1680      | 1780       |

Bebyggelsen skal ha varierte høyder, med to til tre etasjer iht. tabell over.

Det skal være en blanding av ulike boligstørrelser. Minst 16 boenheter innenfor felt BKS G1-G6 skal etableres som tilgjengelig boenheter.

#### 3.1.3.6 BKS G1

Frem til feltet bygges ut, skal høydeforskjell mot tilgrensende veger, løses som skråning med vegetasjon. Nye boligers totale bebygde areal skal ikke overstige 30 % BYA.

Kotehøyde for nytt terreng ved fortetting/utbygging er oppgitt i plankartet som kotehøyde. Topp gulv første etasje for ny bebyggelse skal være på maks kote +38.

Inntil feltet bygges ut/fortettes tillates enkle, søknadspliktige tiltak for eksisterende eneboliger, der maks tillatte BRA innen feltet er begrenset til 600 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.3.7 Felt BKS H1-H6

Det kan etableres 38-40 boenheter innenfor feltene. Det tillates følgende utnyttelse og boligtyper innenfor det enkelte felt:

| Feltnavn | Boligtype | Antall etasjer | Antall boenheter | Min m <sup>2</sup> BRA | Maks m <sup>2</sup> BRA |
|----------|-----------|----------------|------------------|------------------------|-------------------------|
| BKS H1   | Rekkehus  | 2-3            | 9-10             | 1930                   | 2015                    |
| BKS H2   | Rekkehus  | 2-3            | 4                | 844                    | 930                     |
| BKS H3   | Rekkehus  | 2-3            | 6                | 1150                   | 1230                    |
| BKS H4   | Rekkehus  | 2-3            | 6-7              | 1100                   | 1180                    |
| BKS H5   | Rekkehus  | 2-3            | 8-9              | 1150                   | 1230                    |
| BKS H6   | Rekkehus  | 2-3            | 5                | 1040                   | 1120                    |

Bebyggelsen skal ha to til tre etasjer iht. tabell over. Innenfor felt H3, H4 og H5, tillates tre etasjer innenfor angitt bestemmelsesområder, jf. bestemmelse 4.2. I øvrige deler av felt H3, H4 og H5 tillates maks to etasjer.

Det skal være en blanding av ulike boligstørrelser. Minst 16 boenheter innenfor felt BKS H1-H6 skal etableres som tilgjengelig boenheter.

#### 3.1.4 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse – felt f\_BGF1-2

Felt f\_BGF 1-2 er regulert i nivå 1. Felt f\_BGF1 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS G2, G3 og G4.

Felt f\_BGF2 er felles for alle boenheter innen felt BKS E1, E2 og E3

#### 3.1.5 Renovasjon – felt o\_BRE1-2

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

#### 3.1.6 Energianlegg – felt o\_BE1-2

Innenfor området o\_BE1 skal det etableres trafostasjon. Innenfor felt o\_BE2 skal eksisterende trafostasjon videreføres.

#### 3.1.7 Felles uteoppholdsareal – felt BUT1-10

Felt f\_BUT1-9 skal opparbeides parkmessig, med gress, busker og trær. Det skal benyttes stedegen vegetasjon.



F\_BUT1 er felles for alle boenheter innen felt BKS F3, F4, F6 og F7.

F\_BUT2, f\_BUT3 og f\_BUT4 er felles for alle boenheter innen felt BKS E5, E6, E7 og E8.

F\_BUT5 er felles for alle boenheter innen felt BKS F4.

F\_BUT6 og f\_BUT7 er felles for alle boenheter innen felt BKS G2, G3 og G4.

F\_BUT8, f\_BUT9 og f\_BUT10 er felles for alle boenheter innen BKS E1, E2 og E3.

Det tillates etablert inntil 2 trappe- og heishus innenfor feltene f\_BUT6 og f\_BUT7, og inntil 2 trappe- og heishus innen f\_BUT8 og f\_BUT9.

Hvert trappe- og heishus kan ha BRA på inntil 50 m<sup>2</sup>, og skal etableres med flatt tak og maks gesimshøyde 3 meter over gjennomsnittlig terreng. Trappe- og heishus kan etableres frittstående eller sammenbygges med leilighetsbygg/lavblokk. Dersom trappe- og heishusene etableres frittstående, skal de forbindes med tilhørende boligfelt med universelt utformede gangveger. Minsteavstand fra trappe- og heishus til nærliggende gang- og sykkelveg skal være 1 meter.

### **3.1.8 Felles og offentlige lekeplasser – felt BLK1-9**

F\_BLK1 er felles for alle boenheter innen felt E5, E6, E7 og E8.

F\_BLK 3 er felles for alle boenheter innen felt BKS E9, E10, F5 og F6. Det skal opparbeides sti gjennom f\_BLK3 som forbinder o\_SKV3 og o\_SKV4.

F\_BLK 4 er felles for alle boenheter innen felt BKS F3, F4, F6 og F7

F\_BLK 6 er felles for alle boenheter innen felt BKS F9, G5 og G6

F\_BLK 7 er felles for alle boenheter innen felt BKS G2, G3 og G4

F\_BLK 8 er felles for alle boenheter innen felt BKS H1, H2, H3 og H4.

Det skal sikres et variert og attraktivt innhold, og tilrettelegges for biologisk mangfold i lekeplassene i planområdet.

### **3.1.9 Annet uteoppholdsareal – felt f\_BAU**

Felt f\_BAU er felles for alle boenheter innen felt BKS G5.

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

### **3.2.1 Felles og offentlig veg – felt f\_SV1, o\_SV2, og f\_SV3-5**

f\_SV1 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS G1

f\_SV3 er felles for tiliggende boenheter innenfor BKS H1 og alle boenheter i H2.

f\_SV4 er felles for alle boenheter innen BKS G2, G3 og G4.

f\_SV5 er felles for alle boenheter innen BKS E1, E2 og E3.

Det skal etableres en fysisk sperre mellom o\_SV2 og o\_SGS5, i form av sluse, pullert eller bom.

### **3.2.2 Offentlig kjøreveg o\_SKV 1-6**

Offentlig kjøreveg – o\_SKV 3-4 og o\_SKV 6 reguleres med bredde på 5,5 meter. Regulert vegbredde er inklusive skulder på 0,25 meter på hver side.

O\_SKV5 reguleres med bredde på 6 meter.

### **3.2.3 Gangveg f\_SGG1-13**

Formålsgrenser for f\_SGG1, f\_SGG5, f\_SGG9, f\_SGG10 og f\_SGG11 og f\_SGG12 kan avvikes med inntil 2 meter ved detaljprosjektering.

F\_SGG1 kan opparbeides med trapp.

Det tillates kjøring over f\_SGG13 til gnr.18 bnr. 468.

### **3.2.4 Offentlig og felles annen veggrunn – teknisk – felt o\_SVT1-10 og f\_SVT11-12**

Innenfor f\_SVT11-12 skal det etableres støyskjerm. Støyskjermen er felles for felt BFS F2 og BKS F3-F4.

### **3.2.5 Felles annen veggrunn – grønt – felt f\_SVG**

Felt f\_SVG5-6 er felles for felt BKS E8.

Felt f\_SVG7-8 er felles for BKS F5 og BKS E8

Felt f\_SVG9-10 er felles for BKS F4.

Felt f\_SVG11-12 er felles for felt BKS F9.

### **3.2.6 Parkering – felt f\_SPA1-4**

Innenfor felt f\_SPA1-4 skal det etableres felles parkeringsplass på bakkeplan.

Det tillates etablert felles carport innen felt f\_SPA2-6. Ev. carport skal ikke forringe solforhold i nærliggende private uteoppholdsarealer.

Innen felt f\_SPA6 skal ev. carport innlemmes naturlig i terrenget. Bakre vegg kan fungere som terreng/forstøtningsmur, og kan etableres innen felt f\_SVG6

F\_SPA1 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS E8

F\_SPA2 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS F5 og E8

F\_SPA3 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS F4

F\_SPA4 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS F9

## **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.3.1 Friområde – felt o\_GF1 – o\_GF9**

Friområdet o\_GF1-9 er del av offentlig grønndrag.

## **4 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER**

---

### **4.1 Bestemmelsesområde #1 og #2**

Innenfor bestemmelsesområde 1 og 2 skal høydeforskjell mellom eksisterende boliger i felt BKS G1 og tiliggende områder, løses som skråning.

### **4.2 Bestemmelsesområde #3, #4, #5, #6, #7, #8, #9 og #10**

Innenfor bestemmelsesområde #3 - #10 tillates bebyggelse oppført i inntil tre etasjer.

## 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

### 5.1 Sikringssone friskt – H140

I områder vist som frisksone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veiens nivå. Det er ikke tillatt med oppstillingsplass for bil eller sykkel, renovasjon, skap for el og tele m.m. i sone for friskt.

### 5.2 Hensynsone grønnstruktur, flomvei – H540\_1

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som hindrer områdets funksjon som flomvei. Det må sikres at eksisterende flomvolum i området ivaretas, i tråd med VA rammeplan – Tjøtta B29, datert 17.09.21. Bevaring kulturmiljø – H570\_1

Det tillates ikke bygg eller større anlegg innenfor hensynssonen.

Det tillates etablering av gang og sykkelveg innenfor hensynssonen.

Før anleggsarbeid igangsettes skal område H570\_1 markeres med anleggsgjerde slik at de nærliggende automatisk freda kulturminnene med fysisk adskilles fra anleggsområdet.

### 5.3 Båndlegging kulturminne – H730\_1

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til bevaring fornminner. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene.

## 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 6.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse innen planområdet, skal formingsveileder for planområdet være utarbeidet og godkjent av Klepp kommune.

### 6.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse innen et hovedfelt (felt E, felt F, felt G og felt H) i planområdet må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent for det aktuelle felt:

- Tekniske planer og skiltplaner for tilhørende vegarealer
- Utomhusplan, i målestokk 1:200.

### 6.3 Før brukstillatelse

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen et felt i planområdet, må anlegg iht. understående tabell være ferdig opparbeidet/etablert:

|                         |           | Felt E     | Felt F   | Felt G |           | Felt H    |
|-------------------------|-----------|------------|----------|--------|-----------|-----------|
| Kategori                | Felt navn | BKS E1-E10 | BKS F3-9 | BKS G1 | BKS G2-G6 | BKS H1-H6 |
| Veger og annen veggrunn | O_SKV3    |            | x        |        |           |           |
|                         | O_SKV4    | x          |          |        |           |           |
|                         | O_SKV5    | x          |          | x      | x         | x         |
|                         | O_SKV6    |            |          |        |           | x         |

|                                             |            |              |           |   |           |           |
|---------------------------------------------|------------|--------------|-----------|---|-----------|-----------|
|                                             | O_SVT1-6   | x            | x         | x | x         | x         |
|                                             | O_SVT7-10  | x            |           | x | x         | x         |
|                                             | F_SV1      |              |           | x |           |           |
|                                             | O_SV2      |              |           | x | x         |           |
|                                             | F_SV3      |              |           |   |           | BKS H1-H2 |
|                                             | F_SV4      |              |           |   | BKS G2-G4 |           |
|                                             | F_SV5      | BKS E1-E3    |           |   |           |           |
|                                             | O_SVG1-4   |              |           |   | x         |           |
|                                             | F_SVG5-6   | BKS E8       |           |   | x         | x         |
|                                             | F_SVG7-8   |              | BKS F5    |   |           |           |
|                                             | F_SVG9-10  |              | BKS F4    |   |           |           |
|                                             | O_SVG11    |              | BKS F4    |   |           |           |
|                                             | F_SVG12-13 |              | BKS F9    |   |           |           |
| Gang- og sykkelveger, og gangveger          | O_SGS1-3   | x            | x         | x | x         | x         |
|                                             | O_SGS 4    |              | x         |   |           |           |
|                                             | O_SGS5-6   |              |           | x | x         |           |
|                                             | O_SGS7     |              |           |   |           | x         |
|                                             | O_SGS8     | x            | x         |   |           |           |
|                                             | O_SGS9-11  | x            | x         | x | x         | x         |
|                                             | O_SGS12-13 | x            | x         |   |           |           |
|                                             | F_SGG1     |              |           |   | BKS G2-G3 |           |
|                                             | F_SGG2     |              |           |   |           | BKS H2-H3 |
|                                             | O_SGG 3-4  |              |           |   |           | x         |
|                                             | F_SGG6     | BKS E1-E3    |           |   |           |           |
|                                             | O_SGG7-8   | x            |           |   |           |           |
|                                             | F_SGG9     |              | BKS F9    |   |           |           |
|                                             | F_SGG10    |              | BKS G4    |   |           |           |
|                                             | F_SGG11    | BKS E1 og E3 |           |   |           |           |
| Støyskjem langs Tjøttavegen, innenfor annen | F_SVT11    |              | BFS F2    |   |           |           |
|                                             | F_SVT12    |              | BKS F3-F4 |   |           |           |

|                                                       |              |           |                 |   |              |       |
|-------------------------------------------------------|--------------|-----------|-----------------|---|--------------|-------|
| veggrunn<br>teknisk                                   |              |           |                 |   |              |       |
| Uteoppholdsareal                                      | F_BUT 1      |           | x               |   |              |       |
|                                                       | F_BUT2-4     | BKS E4-E7 |                 |   |              |       |
|                                                       | f_BUT 5      |           | BKS F4          |   |              |       |
|                                                       | F_BUT6-7     |           |                 |   | BKS<br>G2-G4 |       |
|                                                       | F_BUT8-9     | BKS E1-E3 |                 |   |              |       |
| Lekeplasser                                           | F_BLK 1      | x         |                 |   |              |       |
|                                                       | O_BLK 2      | x         | x               | x | x            | x     |
|                                                       | f_BLK 3      | BKS E8-E9 | BKS F5<br>og F8 |   |              |       |
|                                                       | F_BLK 4      |           | x               |   |              |       |
|                                                       | O_BLK 5      |           | x               |   |              |       |
|                                                       | F_BLK 6      |           | BKS F9          |   | BKS<br>G5-G6 |       |
|                                                       | F_BLK 7      |           |                 |   | BKS<br>G2-G4 |       |
|                                                       | f_BLK 8      |           |                 |   |              | H1-H4 |
|                                                       | O_BLK 9      | x         |                 |   | x            | x     |
| Renovasjonsanlegg                                     | O_BRE1       | x         |                 | x | x            | x     |
|                                                       | O_BRE2       |           | x               |   |              |       |
| TRAFO                                                 | O_BE1        | x         | x               |   | x            | x     |
| Parkering                                             | F_SPA1       | BKS E8    |                 |   |              |       |
|                                                       | F_SPA2       |           | BKS F5          |   |              |       |
|                                                       | F_SPA3       |           | BKS F4          |   |              |       |
|                                                       | F_SPA5       |           | BKS F9          |   |              |       |
| Grønnstruktur                                         | O_GF2-5 og 9 | x         | x               |   |              |       |
|                                                       | O_GF6        |           |                 | x | x            | x     |
|                                                       | O_GF7-8      |           | x               |   |              |       |
| Sykkelparkering<br>s-plasser for det<br>aktuelle felt | x            | x         | x               | x | x            | x     |

|                                                                                                       |   |   |   |   |   |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|
| Fordrøynings-<br>anlegg og<br>flomveier i<br>samsvar med<br>VA-rammeplan,<br>for det aktuelle<br>felt | x | x | x | x | x | x |
| Krysningspunkt<br>over fv. 251                                                                        | x | x | x | x | x | x |
| Udengang<br>under fv44                                                                                | x | x | x | x | x | x |



## Sameiet Tjøtta Vest E1-3

15.05.2025

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Antall enhet:                   | 37    |
| Totalt kvm:                     | 2 457 |
| Estimert felleskostnader pr kvm | 25    |

| Totale innbetalinger                   |                |
|----------------------------------------|----------------|
| Fellesutgifter drift                   | 737 130        |
| TV internett - Fiberaksess/Klepp nergi | 43 956         |
|                                        |                |
| <b>Sum innbetalinger</b>               | <b>781 086</b> |

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Styrehonorar                            | 48 100         |
| Arbeidsgiveravgift                      | 6 782          |
| Elektrisk energi - felles               | 37 000         |
| Heis og sprinkler                       | 45 000         |
| Bygningsmessig vedlikehold              | 133 200        |
| Kontigent/ Tjøtta Vest Velforening      | 36 999         |
| Tv/internett - Fiberaksess/Klepp Energi | 43 956         |
| Andre Driftskostnader                   | 55 500         |
| Forretningsførerhonorar                 | 61 875         |
| Forsikring                              | 138 750        |
| Vaktmester/ service / renhold / drift   | 105 000        |
| Div adm. og org.messige kostn           | 11 100         |
| <b>Total driftskostnader</b>            | <b>753 262</b> |

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| <b>Driftsresultat</b> | <b>27 824</b> |
|-----------------------|---------------|

### Kommentarer

Felleskostnad pr kvm er estimert til kr 25pr enhet. I tillegg er TV/internett - Fiberaksess estimert til kr 99 pr enhet

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 300,- pr. enhet pr. mnd.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.



# **VEDTEKTER**

## **FOR**

### **SAMEIET TJØTTA VEST E1-3**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

## Innhold

|                                                                    |   |
|--------------------------------------------------------------------|---|
| 1 Navn .....                                                       | 3 |
| 1-1 Navn og opprettelse .....                                      | 3 |
| 1-2 Hva sameiet omfatter .....                                     | 3 |
| 2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner .....      | 3 |
| 3 Rettslig råderett .....                                          | 4 |
| 3-1 Rettslig råderett .....                                        | 4 |
| 4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet .....         | 4 |
| 4-1 Rett til bruk .....                                            | 4 |
| 4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne .....       | 4 |
| 4-3 Ordensregler .....                                             | 4 |
| 4-4 Enerett til bruk .....                                         | 4 |
| 5 Parkering .....                                                  | 5 |
| 5-1 Sameiets parkeringsplasser .....                               | 5 |
| 5-2 Ladepunkt for el-bil o.l. ....                                 | 5 |
| 5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ..... | 5 |
| 6 Vedlikehold .....                                                | 5 |
| 6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt .....                        | 5 |
| 6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt .....                               | 6 |
| 7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform .....           | 6 |
| 7-1 Felleskostnader .....                                          | 6 |
| 7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse .....               | 7 |
| 7-3 Heftelsesform .....                                            | 7 |
| 8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold .....                  | 7 |
| 8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 .....                  | 7 |
| 8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 .....                      | 7 |
| 9 Styret og dets vedtak .....                                      | 7 |
| 9-1 Styret - sammensetning .....                                   | 7 |
| 9-2 Styrets oppgaver .....                                         | 7 |
| 9-3 Representasjon og fullmakt .....                               | 8 |
| 10 Årsmøtet .....                                                  | 8 |
| 10-1 Myndighet .....                                               | 8 |

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 10-2 Tidspunkt for årsmøtet .....                          | 8  |
| 10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.....              | 8  |
| 10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....     | 8  |
| 10-5 Møteledelse og protokoll.....                         | 9  |
| 10-6 Stemmerett og fullmakt .....                          | 9  |
| 10-7 Beslutninger på årsmøtet.....                         | 9  |
| 11 Elektronisk kommunikasjon .....                         | 10 |
| 12 Ugildhet og mindretallsvern.....                        | 10 |
| 12-1 Ugildhet .....                                        | 10 |
| 12-2 Mindretallsvern .....                                 | 10 |
| 13 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt |    |

## 1 Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Tjøtta Vest E1-3**. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst **XX.XX.20XX**.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av **37** boligseksjoner på eiendommen gnr. 18 bnr.622 i Klepp kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Bod
- Parkeringsplass

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

For området Tjøtta Vest B29 er det en felles velforening, Tjøtta Vest Velforening, som alle seksjonseierne er pliktig medlem av. Denne medlemsplikten skal tinglyses på eiendommen. Årskontingent dekkens inn via felleskostnadene.

## 2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

### 3 Rettslig råderett

#### 3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### 4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

#### 4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

#### 4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### 4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

#### 4-4 Enerett til bruk

Seksjonseiere i første etasje har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal. Den enkeltes seksjons enerett følger av **vedlegg 1**.

Eneretten gjelder frem til 2055.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

## 5 Parkering

### 5-1 Sameiets parkeringsplasser

Boligseksjonseierne sine parkeringsplasser og sportsbod ligger som tilleggsareal til den enkelte bolig. 1 parkering/bod pr bolig/seksjon.

### 5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegga ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Bestilling av laderanlegg iht. avtale med Klepp Energi (avtale inngått for hele Tjøtta vest B29)

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

### 5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 6 Vedlikehold

### 6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.



(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## 6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## 7 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

### 7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader til til Tv og internett/Fiberaksess Altibox fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### 7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

### 7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 8-1 Pålegg om salg

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

### 8-2 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13

## 9 Styret og dets vedtak

### 9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum to andre medlemmer og inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### 9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## 10 Årsmøtet

### 10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### 10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### 10-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### 10-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.
- (3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 10-7 Beslutninger på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:
  - endring av vedtektene
  - beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- (5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne
  - salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
  - oppløsning av sameiet
  - tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
  - tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- (6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:
  - at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
  - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

## 11 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

## 12 Inhabilitet og mindretallsvern

### 12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

### 12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 13 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt / etablering av servitutter

De rettigheter og plikter som påhviler Boligene i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til de enkelte Boligene har foretatt første innflytting.

Utbygger har, frem til seksjonering, rett til å endre plassering av / omrokere på til tiltenkt parkeringsplasser og bod i Garasjeanlegget.

Utbygger vil tinglyse nødvendige heftelser og erklæringer, f. eks for Sameiets ansvar for drift- og vedlikehold overfor VA-ledninger, støyskjermer etc, på de eiendommer innenfor området der dette er påkrevd.

Utbygger dekker kun reelle og nødvendige kostander i forbindelse med drift og vedlikehold, blant annet forretningsførsel, forsikring og strøm, frem til Utbygger overlater styret i sameiet til representanter fra Boligene på området. Denne overgangen vil skje når anslagsvis 50 % av Boligene er innflyttet. På dette tidspunktet vil en eventuell økonomisk underdekning i sameiet dekkes inn av Utbygger.

Utbygger har inngått en 2-årig avtale om forretningsførsel for sameie.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste innflytting på boligområdet skjer.

UTKAST



# *Notater*

---

# LARS TJØTTAS VEG 1

Nabolaget Tjøtta/Braut - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Tjøttakrossen     | 2 min   |
| Linje 58          | 0.2 km  |
| Bryne stasjon     | 21 min  |
| Linje F5, L5      | 1.8 km  |
| Stavanger Sola    | 28 min  |
| Stavanger stasjon | 32 min  |
| Linje F5, L5      | 28.2 km |

## SKOLER

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Tu skule (1-7 kl.)            | 13 min |
| 227 elever, 14 klasser        | 1.2 km |
| Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) | 9 min  |
| 321 elever, 25 klasser        | 5.3 km |
| Bore ungdomsskule (8-10 kl.)  | 13 min |
| 237 elever, 18 klasser        | 8.1 km |
| Bryne videregående skule      | 6 min  |
| 720 elever, 26 klasser        | 2.2 km |
| Øksnevad videregående skole   | 11 min |
| 185 elever                    | 7.6 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Community by Shell Recharge Esker...10 min  |                                                                                            |
|  Recharge Shell Bryne                                                                                                           | 14 min  |

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

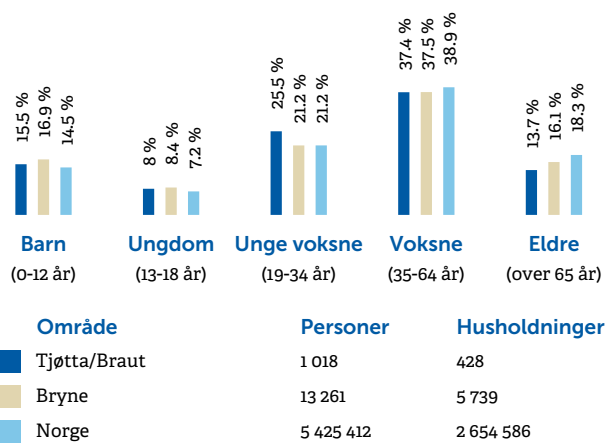
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) | 8 min  |
| 139 barn                            | 0.7 km |
| Markå barnehage (1-5 år)            | 12 min |
| 49 barn                             | 1.1 km |
| Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år)  | 16 min |
| 20 barn                             | 1.4 km |

## DAGLIGVARE

|                  |        |
|------------------|--------|
| Coop Extra Kåsen | 9 min  |
| Coop Extra Bryne | 14 min |



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Sykkel



STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100



GATEPARKERING

Lett 85/100



KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

## SPORT



Kåsen stadion

Ballspill, fotball, friidrett

10 min

0.9 km



Tu skule

Fotball

11 min

1 km



Robust Trening Bryne

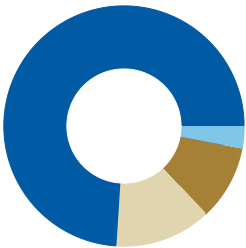
19 min



EVO Bryne

22 min

## BOLIGMASSE



74% enebolig  
13% rekkehus  
3% blokk  
10% annet



«Det er ein triveleg plass nerme sjøen og med god luft rundt deg»

Sitat fra en lokalkjent

## VARER/TJENESTER



Brynesenteret

15 min



Boots apotek Bryne

16 min

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



34% i barnehagealder  
32% 6-12 år  
13% 13-15 år  
21% 16-18 år

## FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



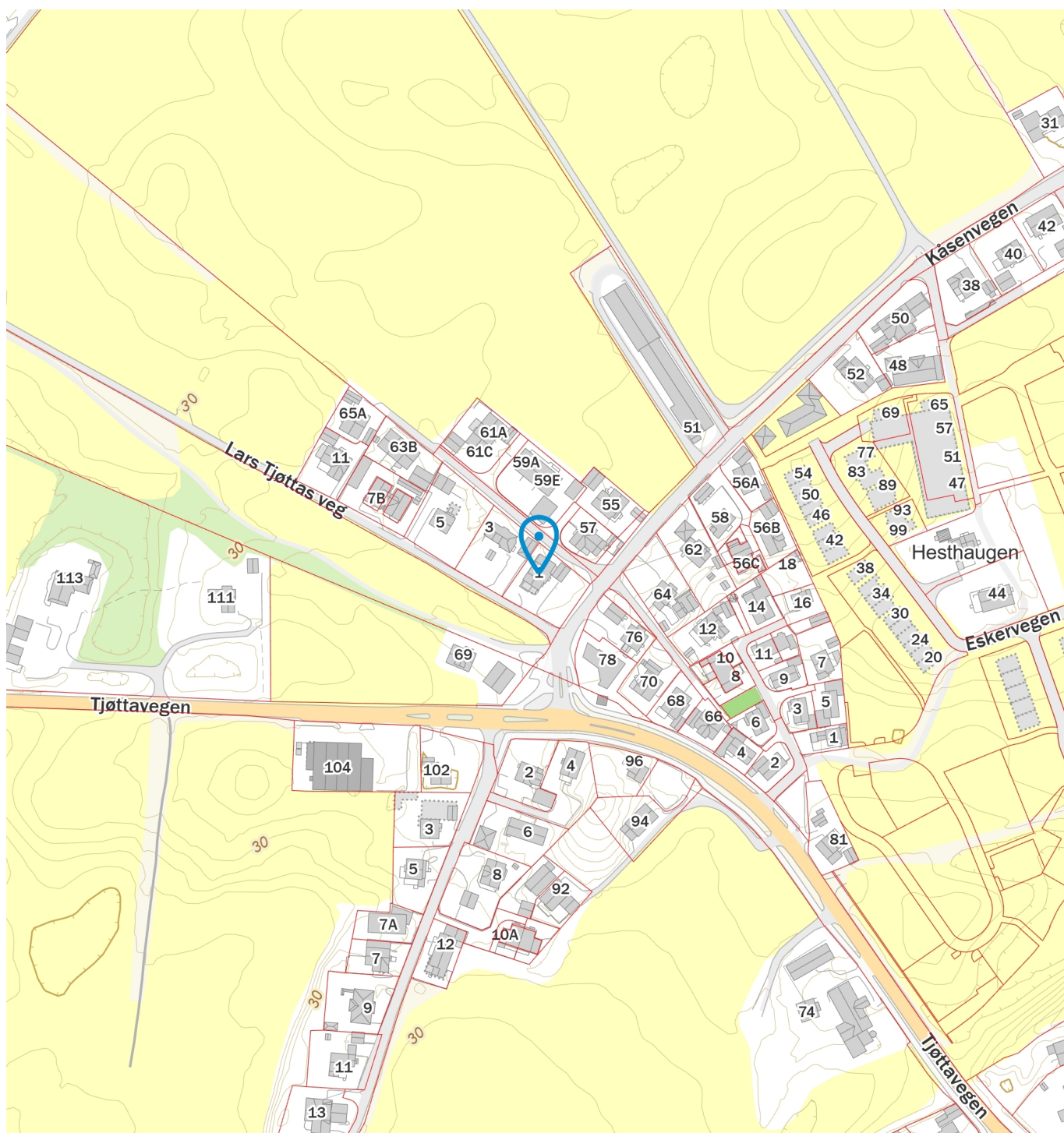
0%

43%

Tjøtta/Braut  
Bryne  
Norge

## SIVILSTAND

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 52% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



**BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN**

Oppdragsnummer: 2406255017 / Megler: Claire Lonsdale

Adresse: Tjøtta Vest E1-E3

Gnr: 18

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

Prospekt oppdatert: 14.08.2026

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

**UNDERTEGNEDE 1**

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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

**UNDERTEGNEDE 2**

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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





