

Nybygg
Tjøtta Vest E1-E3
4341 BRYNE





Claire Lonsdale

Eiendomsmegler Nybygg

970 31 359

claire.lonsdale@emlsr.no



Siv Merethe Jåtten

Eiendomsmegler MNEF

977 46 629

Siv.jatten@emlsr.no

DET HANDLER OM DRØMMER!

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

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

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

For å møte dine drømmer.

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

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

Prisliste

Tjøtta Vest E1-E3

Leil nr.	Etasje	Antall soverom	BRA	BRA-i	Salgspris	Omk	Salgspris inkl omk.	Status
E1-1	1	1	57	51,5	3.290.000	19.440	3.309.440	Solgt
E1-2	1	2	76	70,5	4.150.000	25.760	4.175.760	
E1-3	1	2	76	70,5	4.150.000	25.760	4.175.760	
E1-4	1	2	76	70,5	4.150.000	25.760	4.175.760	
E1-5	1	2	76	70,5	4.250.000	25.760	4.275.760	
E1-6	2	1	57	51,5	3.350.000	20.460	3.370.460	Solgt
E1-7	2	2	76	70,5	4.250.000	25.760	4.275.760	
E1-8	2	2	76	70,5	4.250.000	25.760	4.275.760	
E1-9	2	2	77	70,5	4.250.000	25.760	4.275.760	
E1-10	2	2	77	70,5	4.350.000	25.760	4.375.760	
E1-11	3	1	58	51,5	3.450.000	20.460	3.470.460	Solgt
E1-12	3	2	77	70,5	4.350.000	25.760	4.375.760	
E1-13	3	2	77	70,5	4.350.000	25.760	4.375.760	
E1-14	3	2	77	70,5	4.350.000	25.760	4.375.760	
E1-15	3	2	77	70,5	4.350.000	25.760	4.375.760	
E3-16	1	1	58	51,5	3.190.000	19.440	3.209.440	Solgt
E3-17	1	2	76	70,5	3.990.000	25.760	4.015.760	
E3-18	1	2	76	70,5	3.990.000	25.760	4.015.760	
E3-19	1	2	76	70,5	3.990.000	25.760	4.015.760	
E3-20	1	2	76	70,5	4.090.000	25.760	4.115.760	
E3-21	2	1	57	51,5	3.290.000	20.460	3.310.460	Solgt
E3-22	2	2	76	70,5	4.150.000	25.760	4.175.760	
E3-23	2	2	76	70,5	4.150.000	25.760	4.175.760	
E3-24	2	2	76	70,5	4.150.000	25.760	4.175.760	
E3-25	2	2	76	70,5	4.250.000	25.760	4.275.760	

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-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 3 190 000 til kr 4 350 000

Totalpris fra kr 3 209 440 til kr 4 375 760

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 14 370 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 bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen.
Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av 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:

- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig, at
- igangsettelsestillatelse er gitt
- at det selges 60 % av boligene (boligens samlede verdi)

Selgers forbehold skal være avklart innen 5 måneder etter underskrift av kontrakt.

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

Forsinket levering.

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

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

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

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

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

OVERTAKELSE

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

- a) Selgers forbehold er bortfalt
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

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.

Overtakelse 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 byggarbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår 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 56,7 kvm til 76,8 kvm
BRA-i fra 51,5 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.

ANTALL SOVEROM

1 - 2

ETASJE

1 - 3

EIERFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Prosjektert selveierleilighet

SAMEIEBRØK

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

BYGGEMÅTE

Mur og tre

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 2027

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 tinglysning 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 stippet 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 dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

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

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

GARANTIER

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

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

ENERGIMERKING

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

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

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 verneting.

FINANSIERING

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

FORSIKRING

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

VERDIVURDERING

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

VEDLEGG

Tegninger datert 18.02.25
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

OPPDRAKSANSVARLIG

Megler: Claire A. Lonsdale
Tittel: Eiendomsmegler Nybygg
Telefon 970 31 359
Mail: claire.lonsdale@emlsr.no

Megler: Siv Merethe Jåtten
Tittel: Eiendomsmegler MNEF, Nybygg
Telefon: 977 46 629
Mail: Siv.jatten@emlsr.no

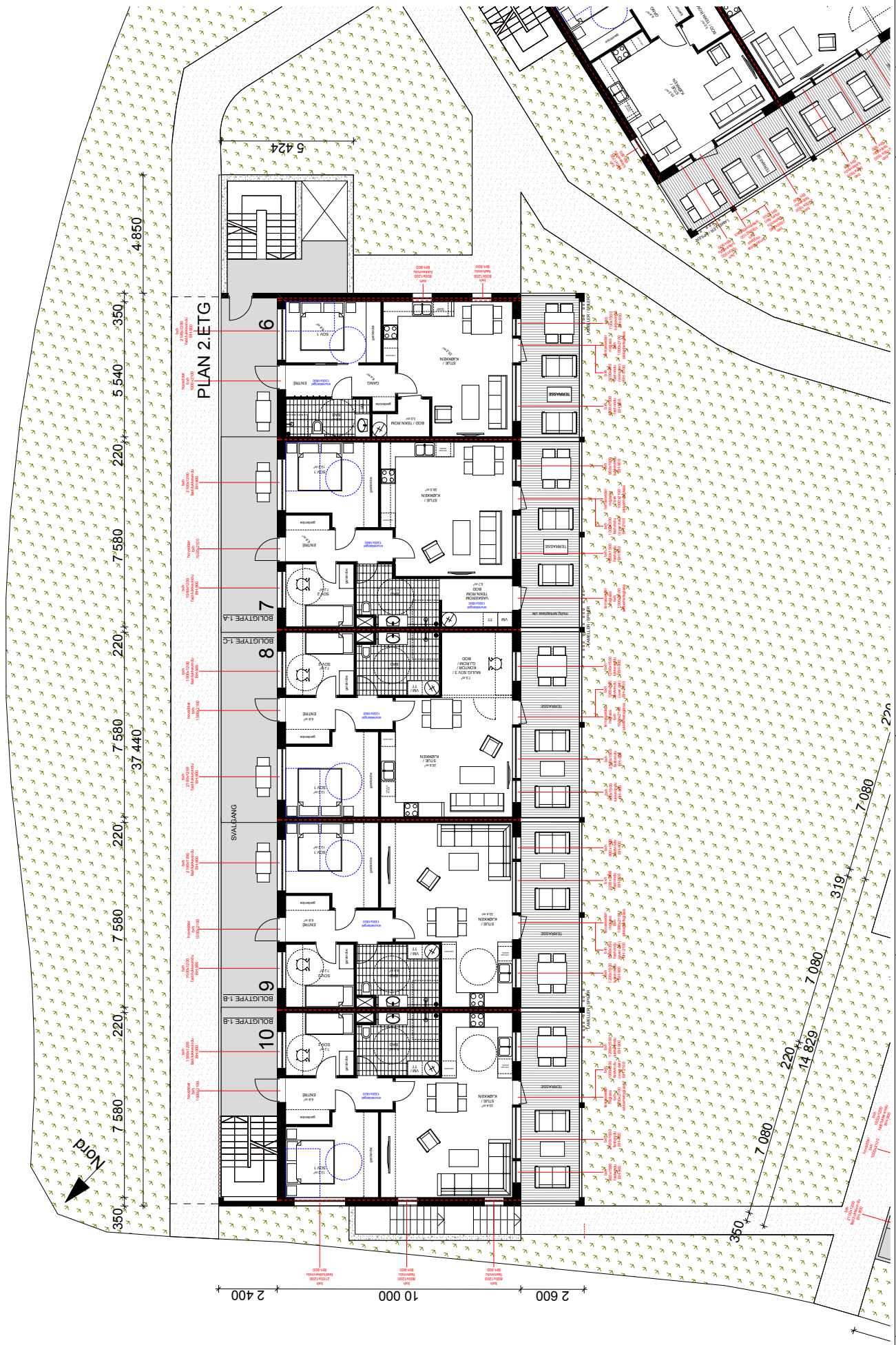
Eiendomsmegler 1 Nybygg Jæren
Adresse: Postboks 334, 4349 BRYNE
Telefon: 915 02 070
Org.nr.: 958427700
E-post: jerer@emlsr.no
www.eiendomsmegler1.no

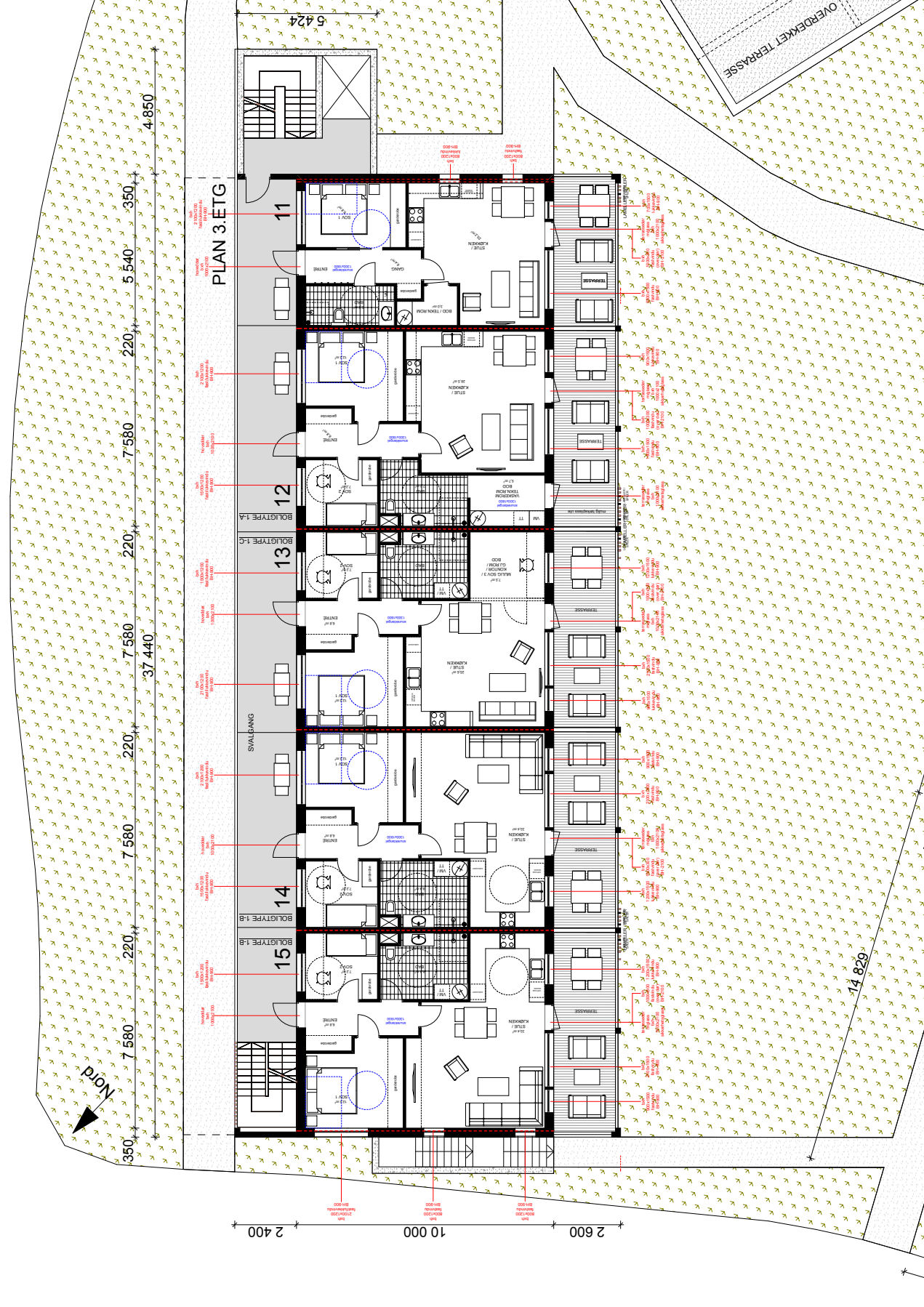
Oppdragsnummer prosjektmaster: 2406255017
Oppdatert dato: 17.10.2025.

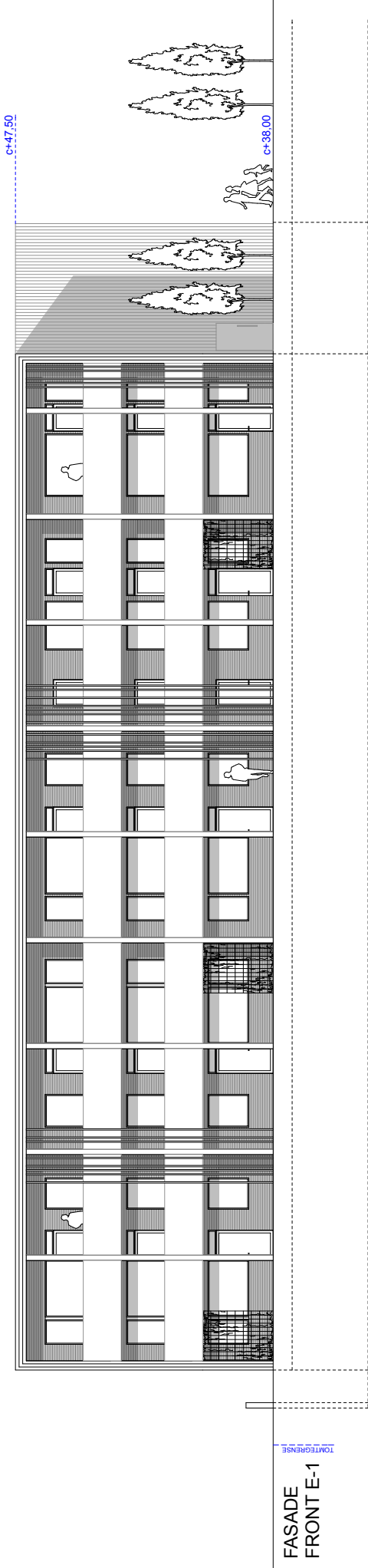






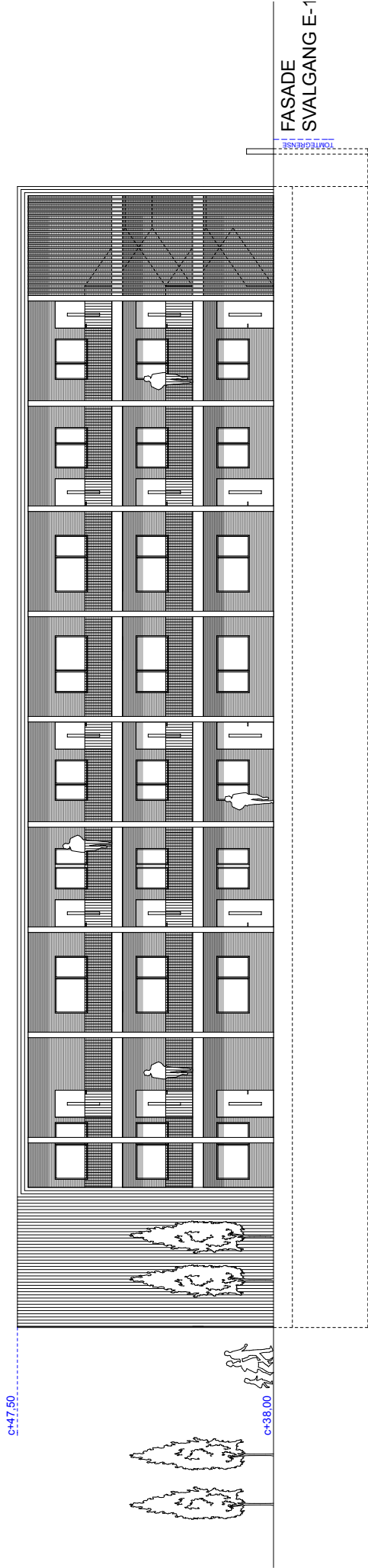


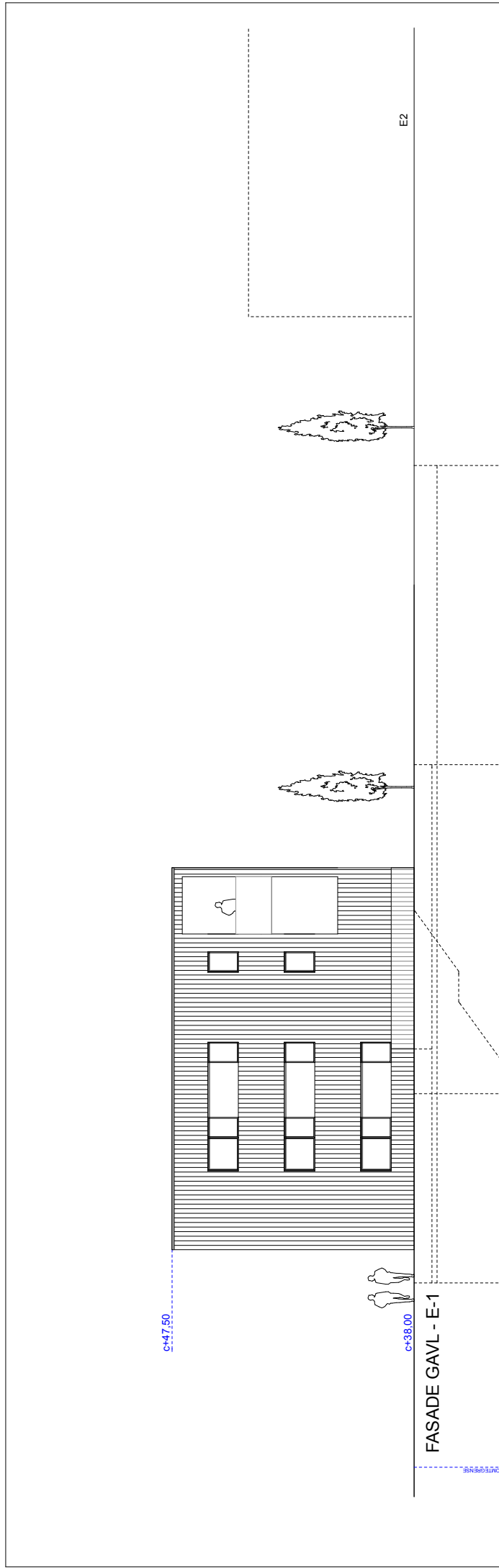
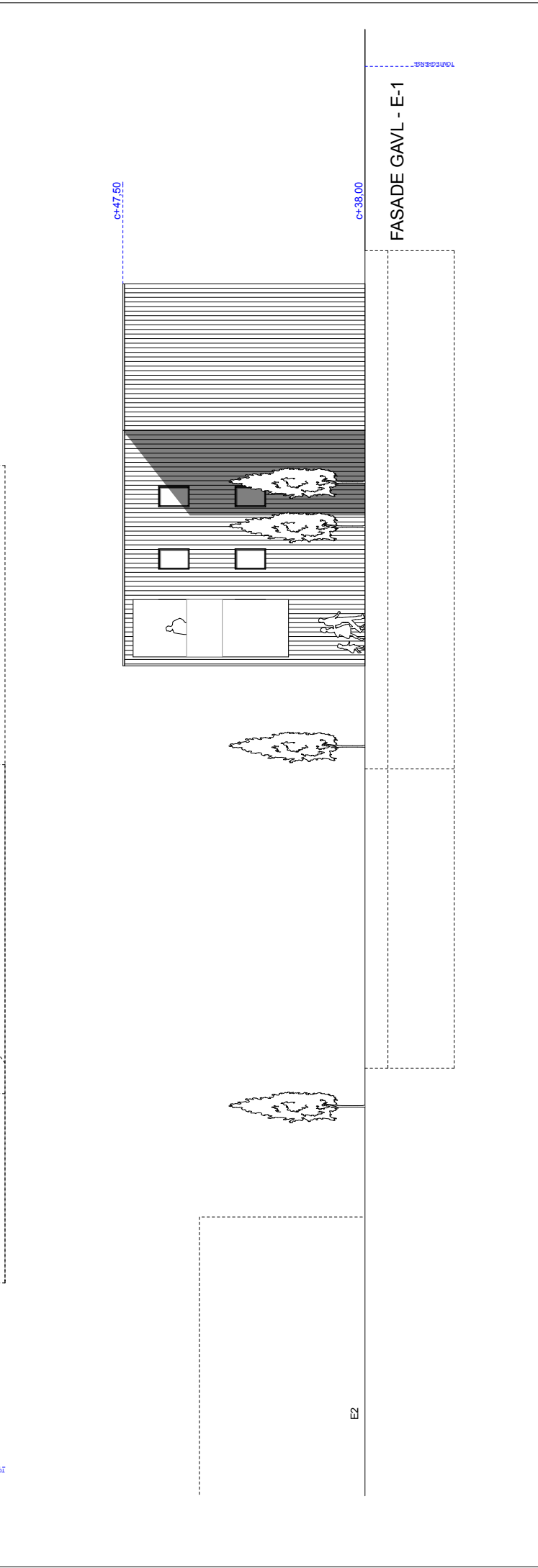




FASADE
FRONT E-1

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



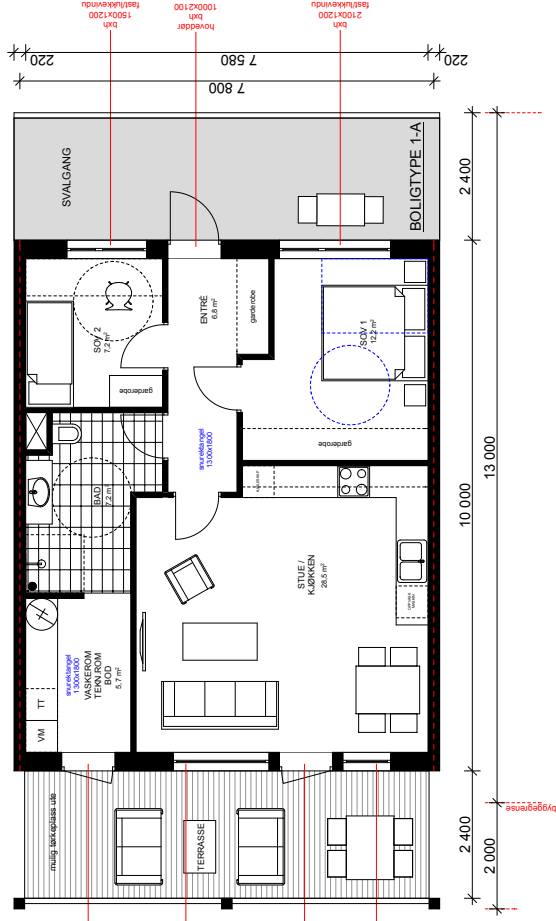
 	STUDIO AASE ARKITEKTUR  NYTT LEILIGHETSPROSJEKT TJØTTA - B29 KLEPP KOMMUNE TEGNINGER ARKITEKT FASADER - E1 18.02.25 1:150 sign/kontr. PAA 059
---	---



 STUDIO AASE ARKITEKTUR	NYTT LEILIGHETSPROSJEKT	KLEPP KOMMUNE	SITUASJONSPLAN - E3	1:500	080
	TJØTTA - B29		TEGNINGER ARKITEKT	18.02.25 sign/kontr: PAA	

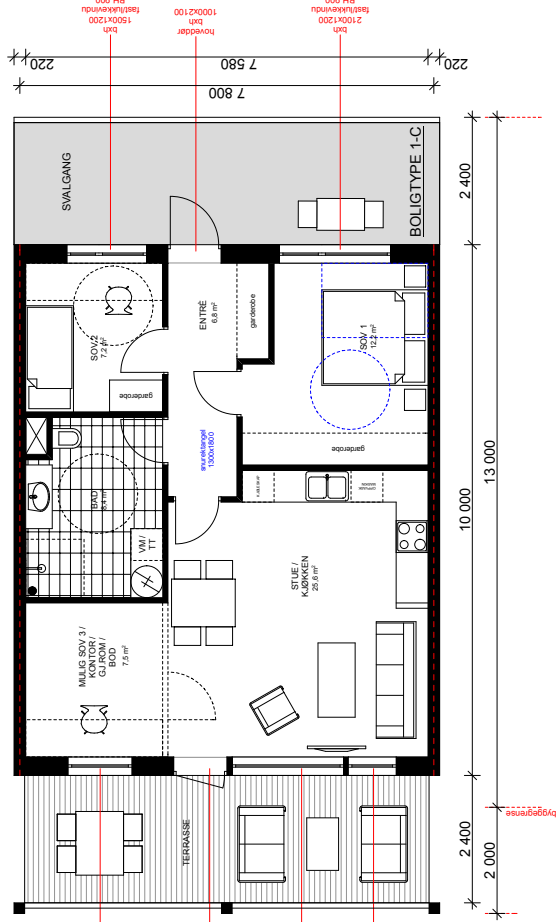
BOLIGTYPE 1-A

BRABOLIG: 70.5 m2
TERRASSE: 19.0 m2
TOTALT ANTALL: 5 stik (E1 / E3)



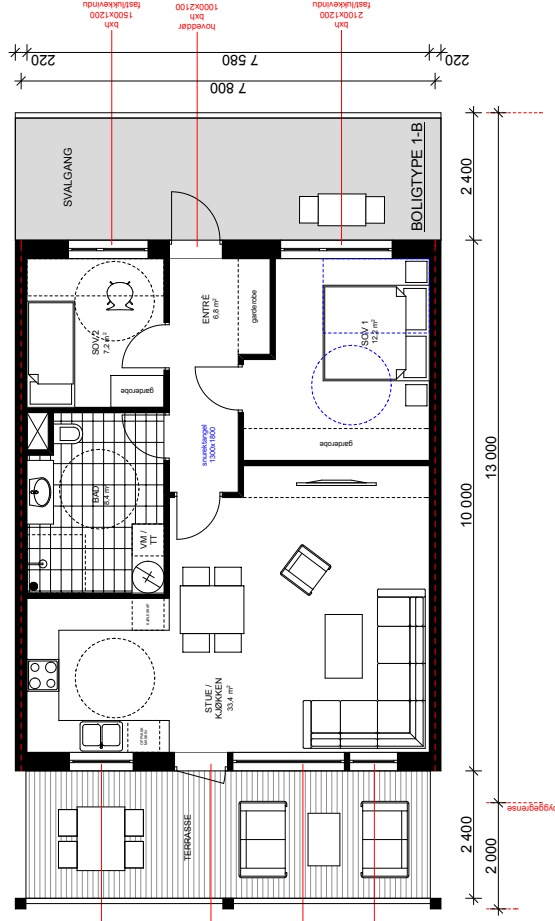
BOLIGTYPE 1-C

BRABOLIG: 70.5 m2
TERRASSE: 19.0 m2
TOTALT ANTALL: 5 stik (E1 / E3)



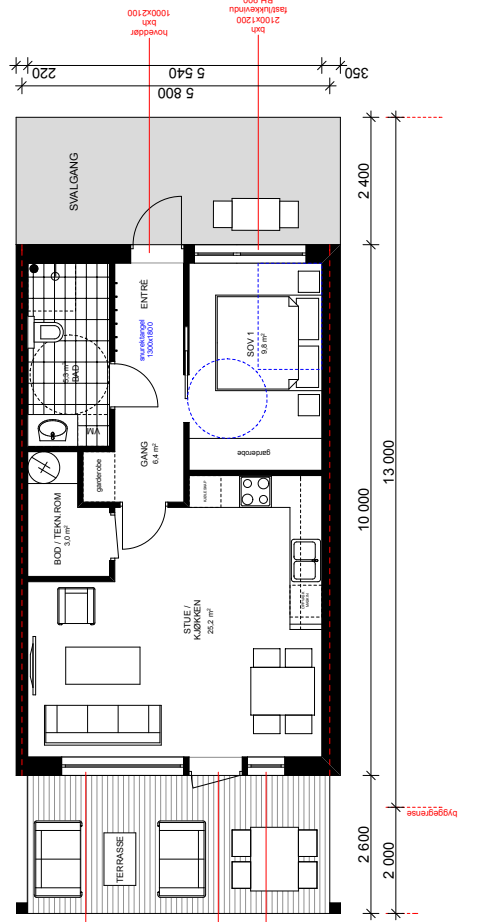
BOLIGTYPE 1-B

BRABOLIG: 70.5 m2
TERRASSE: 19.0 m2
TOTALT ANTALL: 10 stik (E1 / E3)

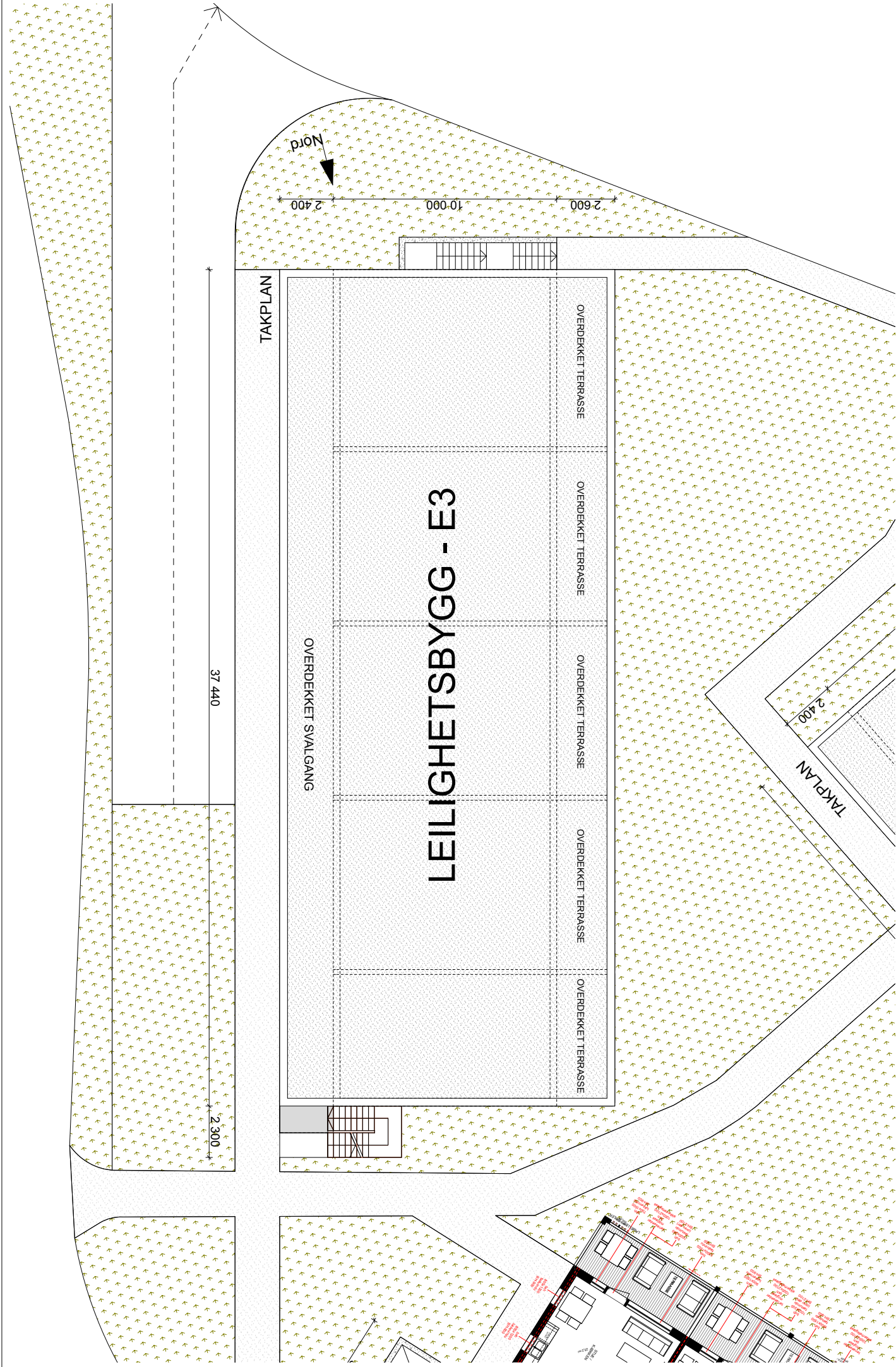


BOLIGTYPE 3

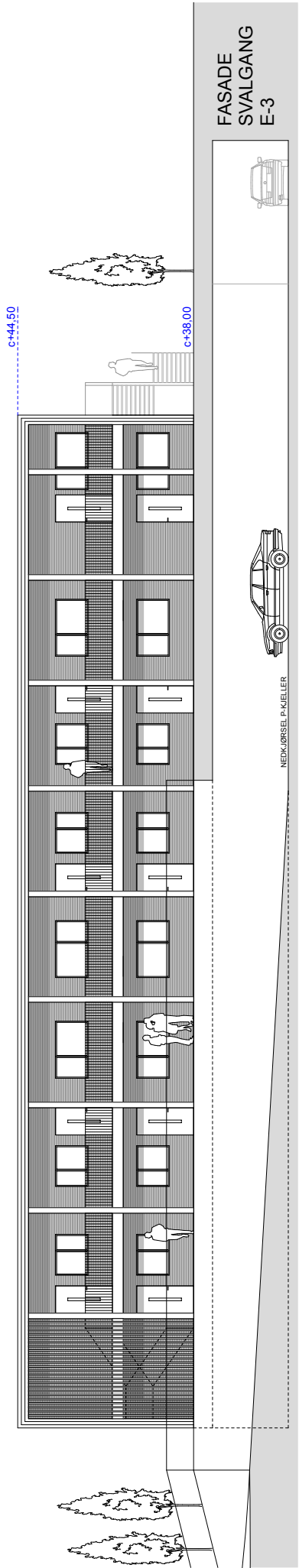
BRABOLIG: 51.5 m2
TERRASSE: 15.0 m2
TOTALT ANTALL: 5 stik (E1 / E3)



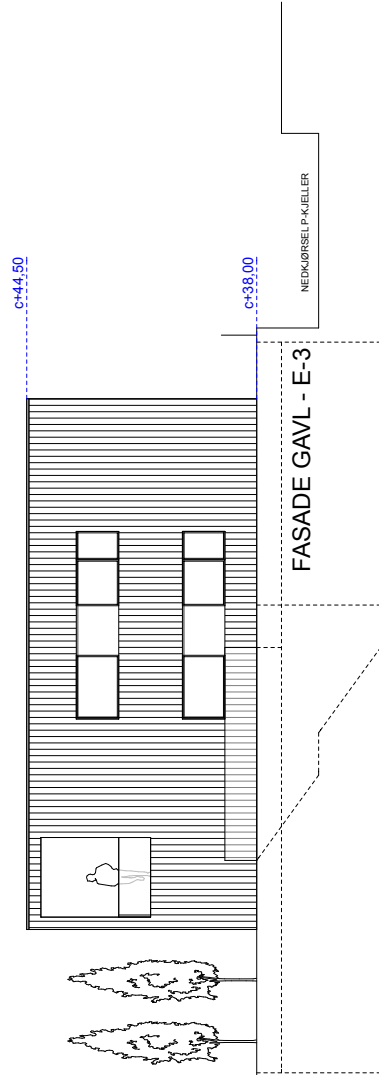
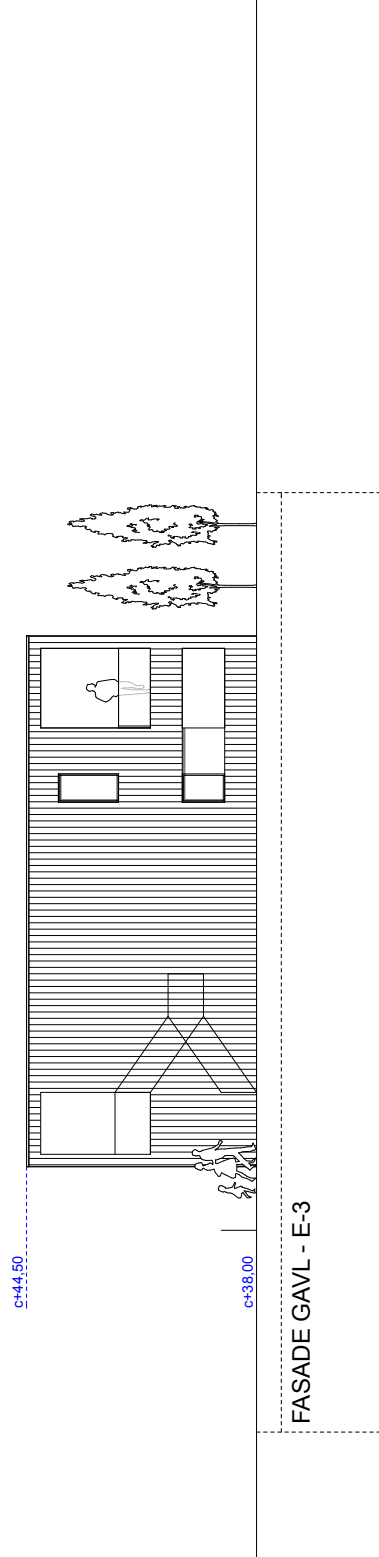


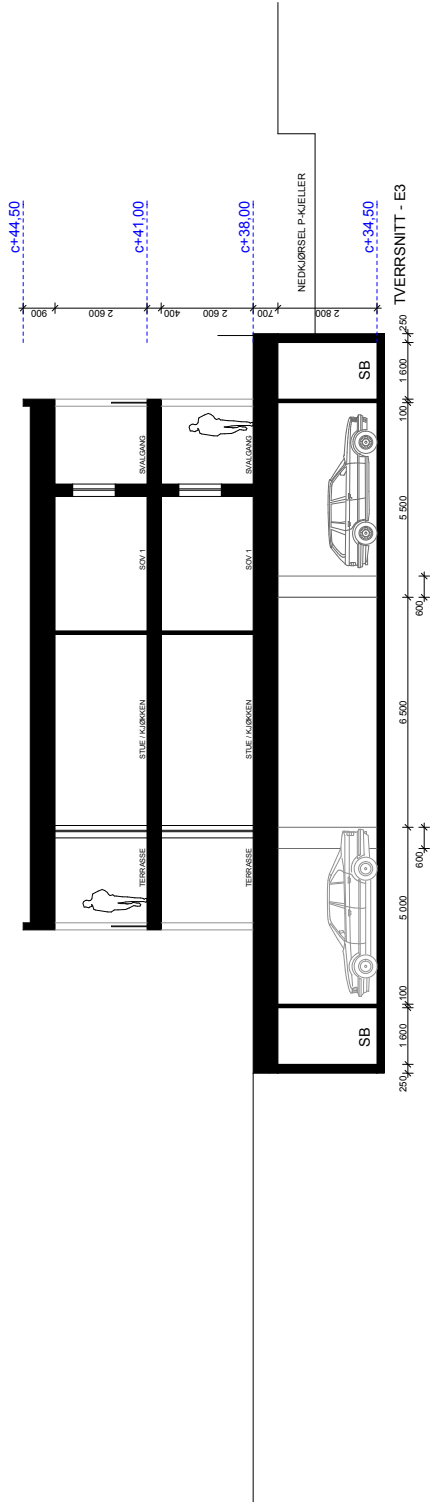


STUDIO AASE ARKITEKTUR	NYTT LEILIGHETSPROSJEKT	KLEPP KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	TAKPLAN - E3		084
				18.02.25	1:150 sign/kontr. PAA	



	NYTT LEILIGHETSPROSJEKT TJØTTA - B29		KLEPP KOMMUNE	FASADER - E3 18.02.25		1:150 sign/kontr. PAA	086
				TEGNINGER ARKITEKT			





STUDIO AASE ARKITEKTUR	NYTT LEILIGHETSPROSJEKT TJØTTA - B29	KLEPP KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	TVERRSNITT - E3		1:150 sign/kontr. PAA	088
				18.02.25			

El 30	El 60	RØMN	RØMN	HOVE	ANGR	BRAN	NØKK

Dører:	Vinduer:
d3	v4
d4	El 30
	El ₂ 30-Sa
	El ₂ 30-CSa

Tiltaket: Branntekniske installasjoner:
 Risiko klasse: 4
 Brannklasse: 1/2
 Tiltaks klasse: 3

Sjakter:
Sjakter skal branntettes 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

[illegible]

Legend for the bar chart:

- El 60: Solid red bar
- El 30: Red bar with horizontal lines
- El 30: Red bar with diagonal lines
- RØMN: Solid green bar
- RØMN: Green arrow pointing up
- SEKU RØMN: Green arrow pointing up with a cross

Dører:	d3	El ₂ 30-Sa	Vinduer:	v4	El 30
	d4	El ₂ 30-CSa			

M1 Merknader:

Dersom svalgang kobles sammen, kan krav til skieming unnlates.

Branntekniske forutsetninger:

Tiltaket:
 Risiko klasse: 4
 Brannklasse: 1/2
 Tiltaks klasse: 3

Brann tekniske installasjoner:
 Sprinkleranlegg i E1
 Brann alarmanlegg kat. 2
 Markeringsskilt, samt nød belysning i Trf1

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

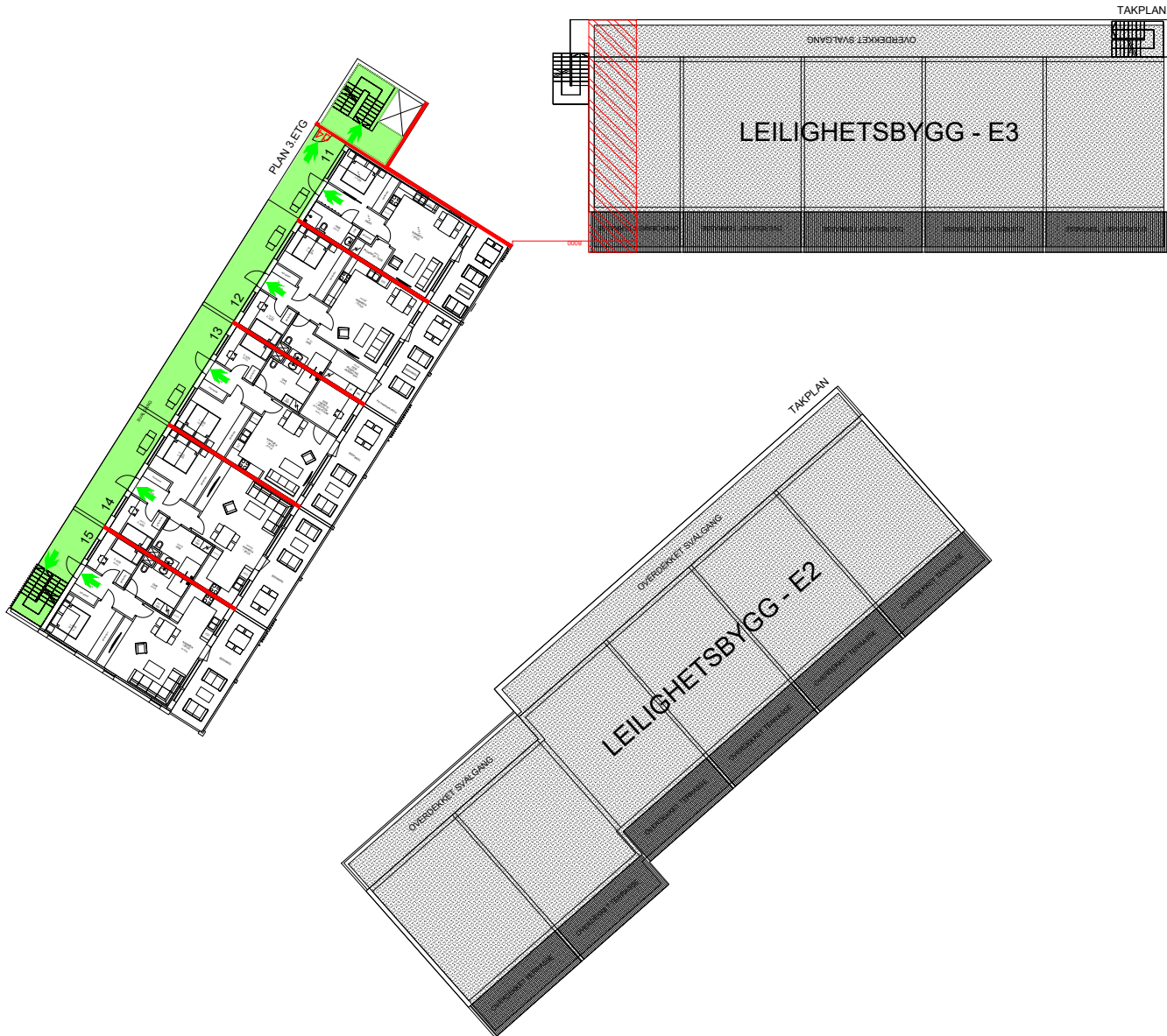
Annet:
Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med tilhørende brannrapport.
Den har ikke status som byggetegning.

KONSEPTTEGNING

[illegible]

Diagram illustrating the three types of roads and the direction of flow:

- Red bar: EI 60
- Hatched bar: EI 60
- Green bar: RØMNINGSVEI
- Green arrow pointing right: RØMNINGSRETNING



Tiltaket:
 Risiko klasse: 4
 Brannklasse: 2
 Tiltaks klasse: 3

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

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

[illegible]

Brennadräger		HV
Marlowevägen 21A, 4017 Stavanger	Tegn. av	
Tlf. 028 15 517 Mail: post@brennadräger.no	HV	
prosjekt@brennadräger.no	Kontroll	
Stolt Prosjekt	EH	
reagert	Prosj. nr.	250440
Tjøtta E1-3	Rev.	1
Brenntegning 3. etasje		1300
Brenntegning 3. etasje	Målestokk (A3)	1:300
250440-103	Dato	12.03.25

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 kundeverti kr 80.000,- inkl. montering og MVA. Hvitevarer er ikke medtatt.
- Det er avsatt plass til garderobereskap.

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 våtromsystem

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**

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 tomtengrense 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 flettverksgjerdet 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 besørges av gulvlegger i forkant av montering av gulv. STOLT PROSJEKT fraskriver seg ethvert ansvar for slik utbedring i tilfeller der tiltakshaver selv skal stå for gulvlegging.

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

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

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

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

Synlige laminerte dragere utvendig leveres ubehandlet.

Garasjer, carporter, sportsboder og lignende 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 søppeoppstilling, postkassstativ, installasjonsskap for strøm/bredbånd, lysmaster, skilt, markører og lignende. Disse forhold er ikke å anse som mangel ved leveransen.

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

ELEKTRISKE INSTALLASJONER – DEFINISJONER:

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

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

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

RØRLEGGER :

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

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

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

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

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

VENTILASJON :

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

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

TAK OG TAKTERRASSER MED PAPPTEKKING

Der tak og andre flater er tekket med papp er det viktig å påse at disse ikke påføres mekaniske påkjenninger som kan skade tekkingen. Evt. 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. Ferdigstilling i henhold til godkjente planer kan ikke påregnes å være utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid å ferdigstille disse så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
- Det forbeholdes vederlagsfritt rett for kommunen, televerk og netteiere til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler og forsyningskap og telefon samt stolper og ledningstrekk på forbrukers tomt. Eventuelle skader erstattes.
- Selger tar forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.
- Stoltbolig AS tar forbehold om endring av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering og mindre justeringer i BRA kan forekomme.
- Forbrukeren er gjort kjent med de forutsetninger og målsettinger som er nedfelt i eventuelle formingsveiledere for området.
- Vedr pkt. 7. Det regnes ikke byggetid fra den dato igangsettingstillatelse er gitt. Byggetiden starter etter at forbruker har undertegnet produksjonsskema/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.
-

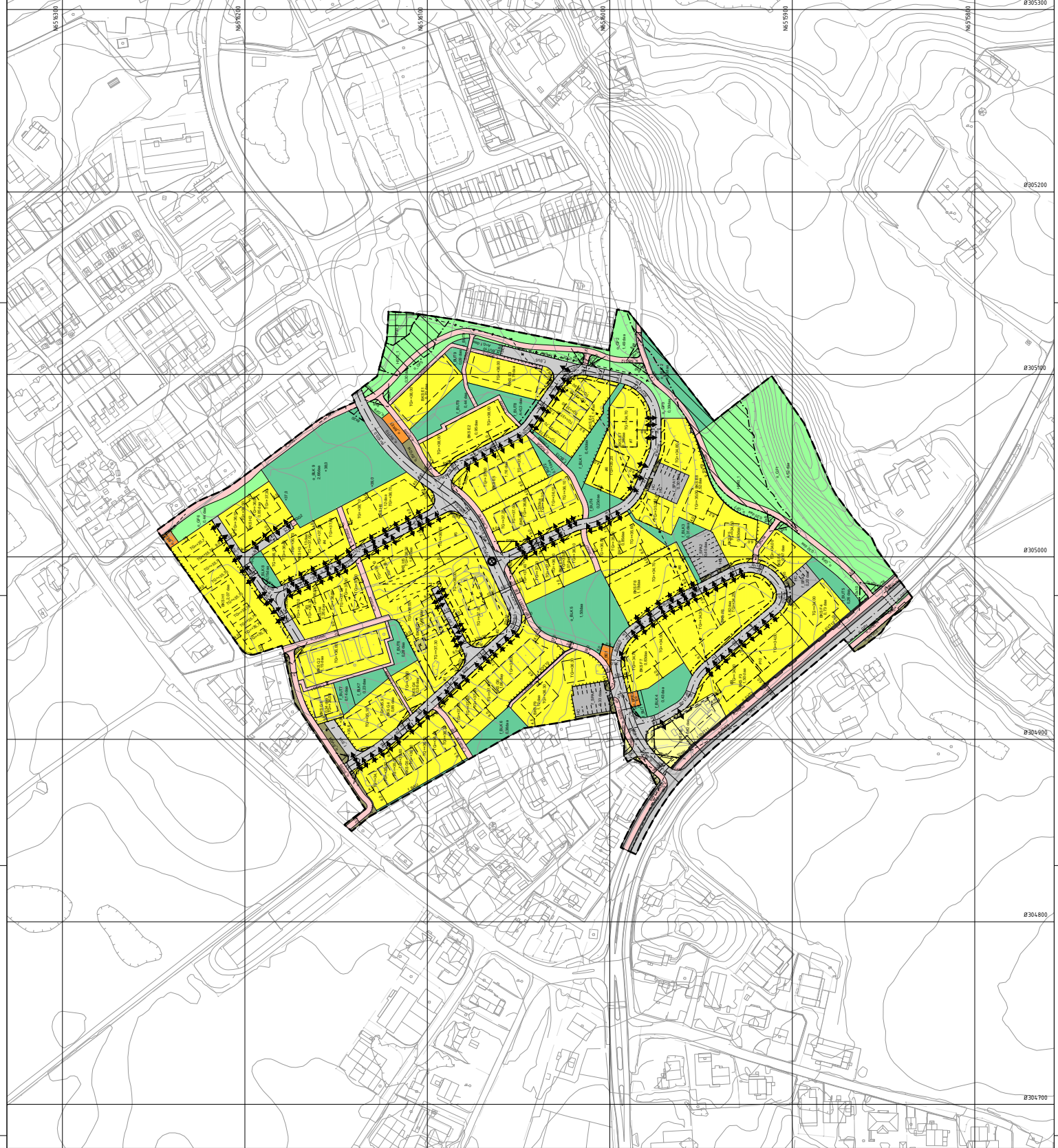
- Endringer og tilleggsarbeider. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.
- Faktura på tilvalg/endringer. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt § 47 garanti skal tilleggsvederlaget betales samtidig med sluttoppgjøret, det vil si senest dagen før overtakelse.
- Forsikring av boligen i byggetiden. Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. 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 inntar for at pantdokumentet til kjøpers bank tinglyses med forutsatt prioritet. Dersom ansvar blir gjort gjeldene overfor megler på grunnlag av inntåelseserklæringer 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 heksetot/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.





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 ² BRA	maks m ² 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
TOTALT	31 002	33 147

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 tilfredsstille 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 gravmasser 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/industriertøy.

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 m² 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 sommerv. sol.

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

Avkjørselspilenes plassering 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 m².

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 m² pr. boenhet. Øvrige boenheter skal ha minimum 6 m² 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 m², og garasje/carport på inntil 30 m² 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 utragende 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 m² og sportsbod på inntil 7 m² 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 vegg 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 m² 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 utragende 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 m², 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:

Felt navn	Boligtype	Antall etasjer	Antall boenheter	Min m ² BRA	Maks m ² 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 grønnsstruktur skal opparbeides med skjerming i form av hekk, gjerde el.l. i formålsgrense 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 formålsgrense 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 m².

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 ² BRA	Maks m ² 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 m², 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 tilliggende 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 veiers 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 området 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				
Støyskjerm langs Tjøttavegen, innenfor annen	F_SVT11		BFS F2			
	F_SVT12		BKS F3-F4			

veggrunn teknisk						
Uteoppholdsare al	F_BUT 1		x			
	F_BUT2-4	BKS E4-E7				
	f_BUT 5		BKS F4			
	F_BUT6-7				BKS 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 og F8			
	F_BLK 4		x			
	O_BLK 5		x			
	F_BLK 6		BKS F9		BKS G5-G6	
	F_BLK 7				BKS G2-G4	
	f_BLK 8					H1-H4
	O_BLK 9	x			x	x
Renovasjonsanl egg	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 s-plasser for det aktuelle felt	x	x	x	x	x	x

Fordrøynings- anlegg og flomveier i samsvar med VA-rammeplan, for det aktuelle felt	x	x	x	x	x	x
Krysningspunkt over fv. 251	x	x	x	x	x	x
Undergang 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
Sum innbetalinger	781 086

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
Total driftskostnader	753 262

Driftsresultat	27 824
-----------------------	---------------

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, pantessikkerhet 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 brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- 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 utskiftning 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 utskiftning 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, pantesikkerhet 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 forretningsføreren 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 besluttet 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) Stemmeliikhet 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 reseksjonering 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 seksjonseiernes 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

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

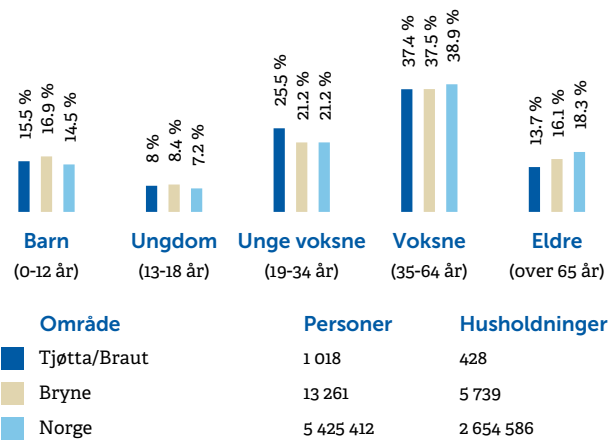
NABOSKAPET

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 støy nivå 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

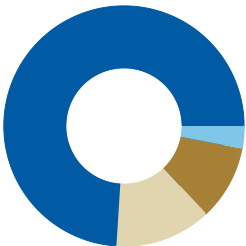
19 min



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



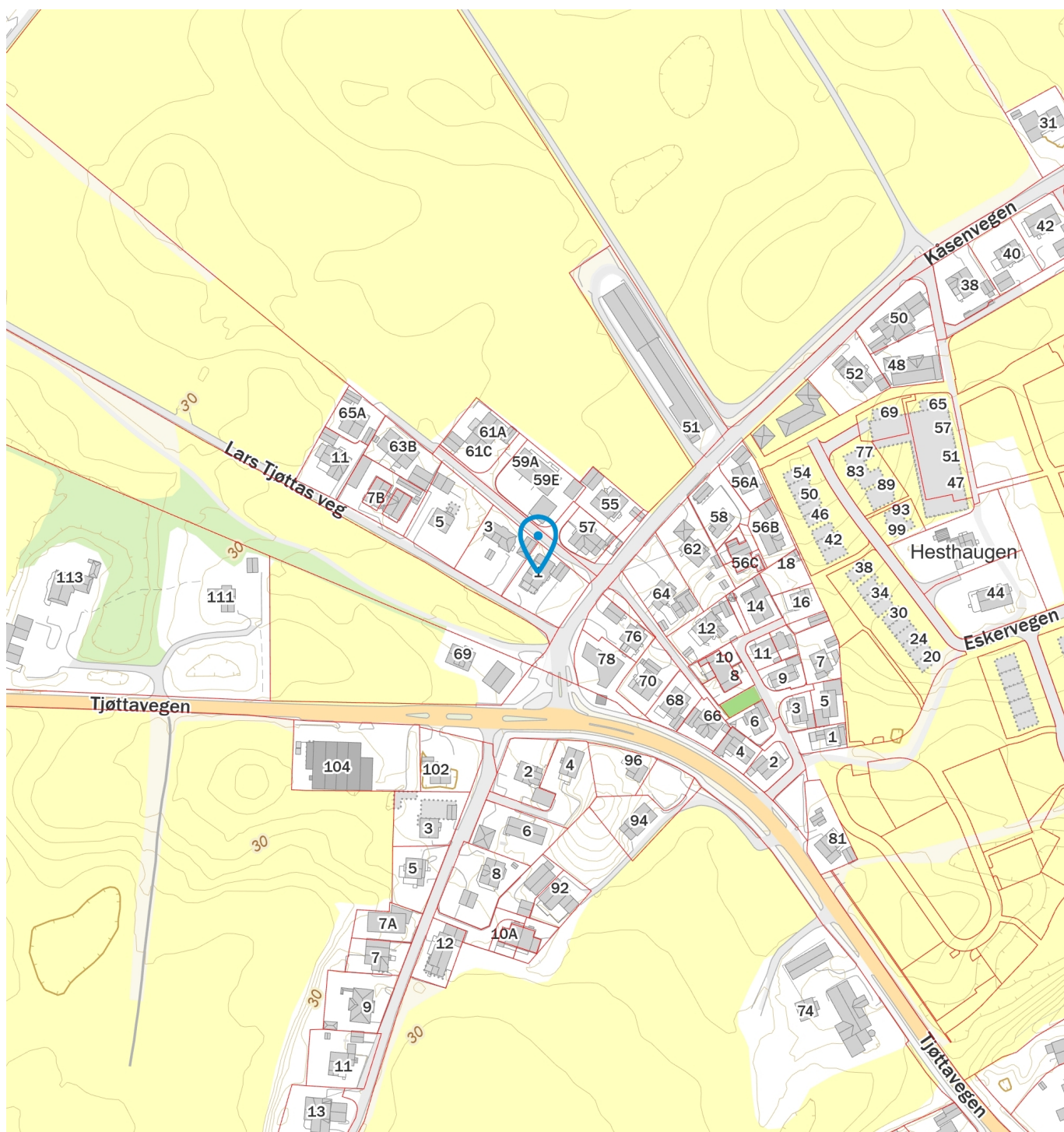
0%

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: 17.10.2025

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

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

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

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

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

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

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

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

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

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

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

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

eiendomsmegler1.no