

Nybygg
Tjøtta Vest E7
4341 BRYNE





Claire Lonsdale

Eiendomsmegler Nybygg

970 31 359

claire.lonsdale@emlsr.no



Siv Merethe Jåtten

Eiendomsmegler MNEF, Nybygg

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 E7

Eiendom	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Salgspris klar for egeninnsats	Pris egeninnsats (Gulv- og malerpakke)	Pris ferdig bolig	Omk	Salgspris inkl. omk.	Status
Bolig 1	147	147	4	6 290 000	260 000	6 550 000	67 010	6 617 010	
Bolig 2	188	188	4	6 890 000	310 000	7 200 000	67 010	7 267 010	
Bolig 3	147	147	4						SOLGT
Bolig 4	188	188	4						SOLGT
Bolig 5	147	147	4	6 090 000	260 000	6 350 000	67 010	6 417 010	
Bolig 6	147	147	4						SOLGT

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

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

Boligen selges klar for egeninnsats (Gulv- og malerpakke kommer i tillegg) - boligen kan leveres ferdig for et pristillegg stort kr 260 000 - 310 000,-

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 Jærestrendene 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

stoltbolig.no

ADRESSE

Tjøtta Vest E7, 4341 BRYNE

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 18, bnr. 635 i Klepp kommune. (Ideell andel 1/1.)

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

EGENINNSATS

Boligen leveres klar for egeninnsats. Det vil si at kjøper selv sparkler, maler og legger gulv i alle rom utenom våtrom. Kjøper besørger også materialer som sparkel, maling og parkett. Dette kan leveres ferdig fra utbygger mot et tillegg på kr 260 000 - 310 000,-

For dem som velger å utføre egeninnsats kan tidspunkt for overtakelse bli forlenget med totalt 3 mnd., forutsatt at egeninnsats utføres innen 2 mnd. Dersom kjøper skal utføre innvendig arbeid på boligen før overtagelse, må dette skje innen 2 mnd. etter at kunder har fått tilgang til boligen. Dersom fristen overskrides vil arbeidene bli utført av selger for kjøpers regning.

PRIS

Pris fra kr 6 090 000 til kr 6 990 000

Totalpris fra kr 6 157 010 - 7 057 010

Klar for egeninnsats.

Boligen kan ferdigstilles mot et tillegg stort kr. 260 000 - kr. 310 000,-

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

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi kr 1.237.000

Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545,-

Målebrevgebyr kr. 35 000

Til sammen kr 67 010,-

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

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

Omkostning pr. bolig fremgår av side 1.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med 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:

- Åpning av byggelån
- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
- at det selges 50 % av boligene (boligens samlede verdi)

Selgers forbehold frafalles pr solgte bolig og skal være avklart innen 3 måneder etter signert kontrakt.

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 490 kalenderdager etter at

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

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen, selv om selger ferdigstiller boligen før oppgitt ferdigstillelsesdato. Kjøper skal varsles om nytt overtakelsestidspunkt, minst 8 uker før det nye overtakelsestidspunkte. Dette avviker fra bransjenormen.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. bustadoppføringslova §18.

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

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 fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

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

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

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

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 147 kvm til 188 kvm

BRA-i fra 147 kvm til 188 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 05.01.25 på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

BRA-i

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

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

Dersom boligen består av en bruksenhet med flereselvstendige 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.

Det leveres brannstige for bolig 1 og bolig 4, samt ett brannvindu til soverom bolig 2 etter branntegning. Brannvindu leveres ei30 fast brannvindu m/lufting.

STANDARD

Boligen leveres klar for egeninnsats.
Se leveransebeskrivelse fra selger.

For bolig 2 vil vindu i soverom 1. et. bli levert som brannvindu med lufting. Det presiseres at vindu ikke kan åpnes, men at det er spjellet ved siden av glasset som kan åpnes. Se bilde siden 18.

ANTALL SOVEROM

4 soverom

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Prosjektert rekkehus

BYGGEMÅTE

Plate på mark, bygget i tre.

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 2026.

TOMT

Tomteareal på eiet tomt.

Tomt 1 - ca. 221 m²

Tomt 2 - ca. 182 m²

Tomt 3 - ca. 246 m²

Tomt 4 - ca. 242 m²

Tomt 5 - ca. 165 m²

Tomt 6 - ca. 333 m²

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

Carport, samt parkering på egen grunn.

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.
Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

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

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

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

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

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

VELFORENING

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

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

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

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

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kjøper har 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:

1120/18/635:

14.11.1913 - Dokumentnr: 900401 - Utskifting

Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470

Gjelder denne registerenheten med flere

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 elektriske ledninger/kabler

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

29.01.2025 - Dokumentnr: 108157 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Cms Kluge Advokatfirma AS
Org.nr: 913 296 117

05.12.2024 - Dokumentnr: 2336344 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:18 Bnr:470
Elektronisk innsendt

Ingen pengeheftelser følger boligen ved salg.
Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til
megler.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som
plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert
selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne
gjennomføre utbyggingen av eiendommen og boligen samt
drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

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

AVBESTILLING

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

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

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

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom
avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

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

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

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

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

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

Meglerprovisjon 0,9375% pr. solgte bolig.
Oppgjørshonorarkr. 4 875,- pr. solgte bolig.

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

AVTALEBETINGELSER

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

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

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

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

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

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

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

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

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter bustadoppføringslova vil

selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

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

ENERGIMERKING

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillegg.

OPPVARMING

Boligen baserer seg på elektrisk oppvarming. Det leveres pipe iht. tegning, klargjort til fremtidig ovn.
Se forøvrig leveransebeskrivelse.

ADGANG TIL Utleie

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

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

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

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillegg. 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. Vann og avløp til eiendommen er offentlig med private stikkledninger.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

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

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses

om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et 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 15.01.25
Reguleringsplan revidert 22.04.25 med bestemmelser
revidert 10.04.25
Leveransebeskrivelse 17.03.25 i brosjyre fra utbygger
Utenomhusplan datert 14.03.2025
Generelle bestemmelser 13.05.2025
Formingsveileder 15.03.2025
Velforeningsvedtekter 14.11.2024

OPPDRAKSANSVARLIG

Megler: Claire 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: jerem@emlsr.no
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2406255004
Oppdatert dato: 24.06.2025.







AROS ARKITEKTER AS Havnegata 15 4306 Sandnes tlf: 476 84 000 web: www.aros.no orgnr: 999 655 114										Stolt Prosjekt AS Tjøtta E7 Tjøtta B29, 4341 Bryne, TEGN KONTR. GODKJ. MALESTOKK DATE 15.01.2025									
REV. DATO										TEGN. KONTR. GODKJ. ENDRING									
KOMMUNE, GÅRDS- OG BRUKSNR. 11207/8613										KARTDATUM NN 2200									
PROSJEKTFASE Skisseprosjekt										OPPDRAGS NR. 4046									
TEGNINGS NR. A40-1										REV.									

ARKITEKTER AS
Havnegata 15
4306 Sandness
Tlf: 476 84 000
web: www.arkas.no
orgnr: 999 655 114

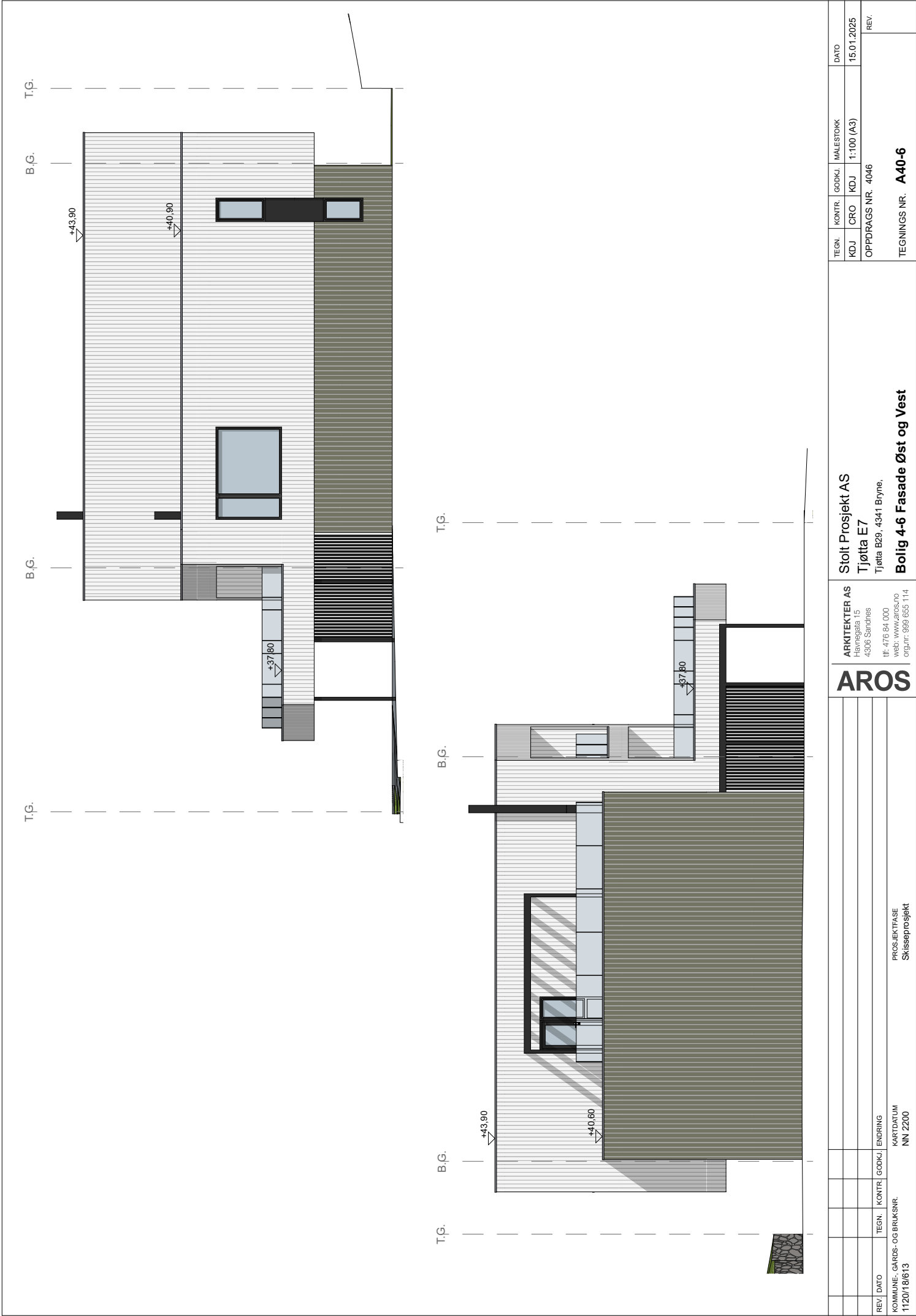
AROS					
REV.	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING
KOMMUNE- GÅRDS- OG BRUKSNR.					PROSJEKTFASE
1120/181613					NN 2200
					Skisseprosjekt



REV	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	PROSJEKTFASE	KARTDATUM	MALESTOKK	DATE
1120/18/613						SKISSEPROSJEKT	NN 2200	1:100 (A3)	15.01.2025
KOMMUNE-, GÅRDS- OG BRUKSNR.							REV.		
1120/18/613							TEGNINGS NR. A40-3		
ARKITEKTER AS							Stolt Prosjekt AS		
Havnegata 15							Tjøtta E7		
4306 Sandnes							Tjøtta B29, 4341 Bryne,		
tlf: 476 84 000							Oppdrags NR. 4046		
web: www.aros.no							TEGNINGS NR. A40-3		
org.nr: 999 655 114									

[illegible]

AROS ARKITEKTER AS Havnegata 15 4306 Sandnes tlf: 476 84 000 web: www.aros.no org.nr: 999 655 114 Stolt Prosjekt AS Tjøtta E7 Tjøtta B29, 4341 Bryne, Bolig 4-6 Fasade Sør									
PROSJEKTTYPE Skisseprosjekt									
KOMMUNE, GÅRDS- OG BRUKSNR. NN 2200									
KARTDATUM NN 2200									
TEGN., KONTR., GODKJ., ENDRING									
REV./ DATO									
TEGN. KONTR. GODKJ. MALESTOKK									
1:100 (A3)									
REV.									
OPPDRAGS NR. 4046									
TEGNINGS NR. A40-5									
15.01.2025									

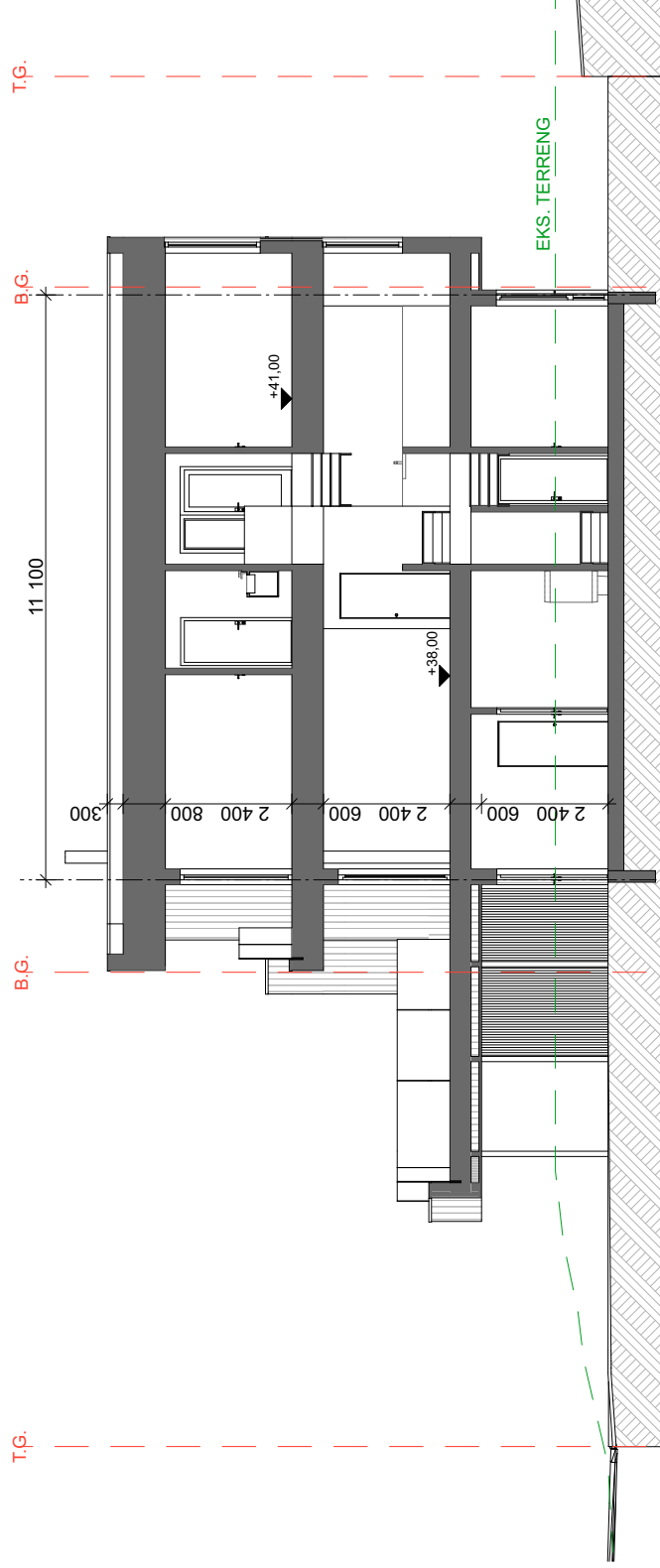


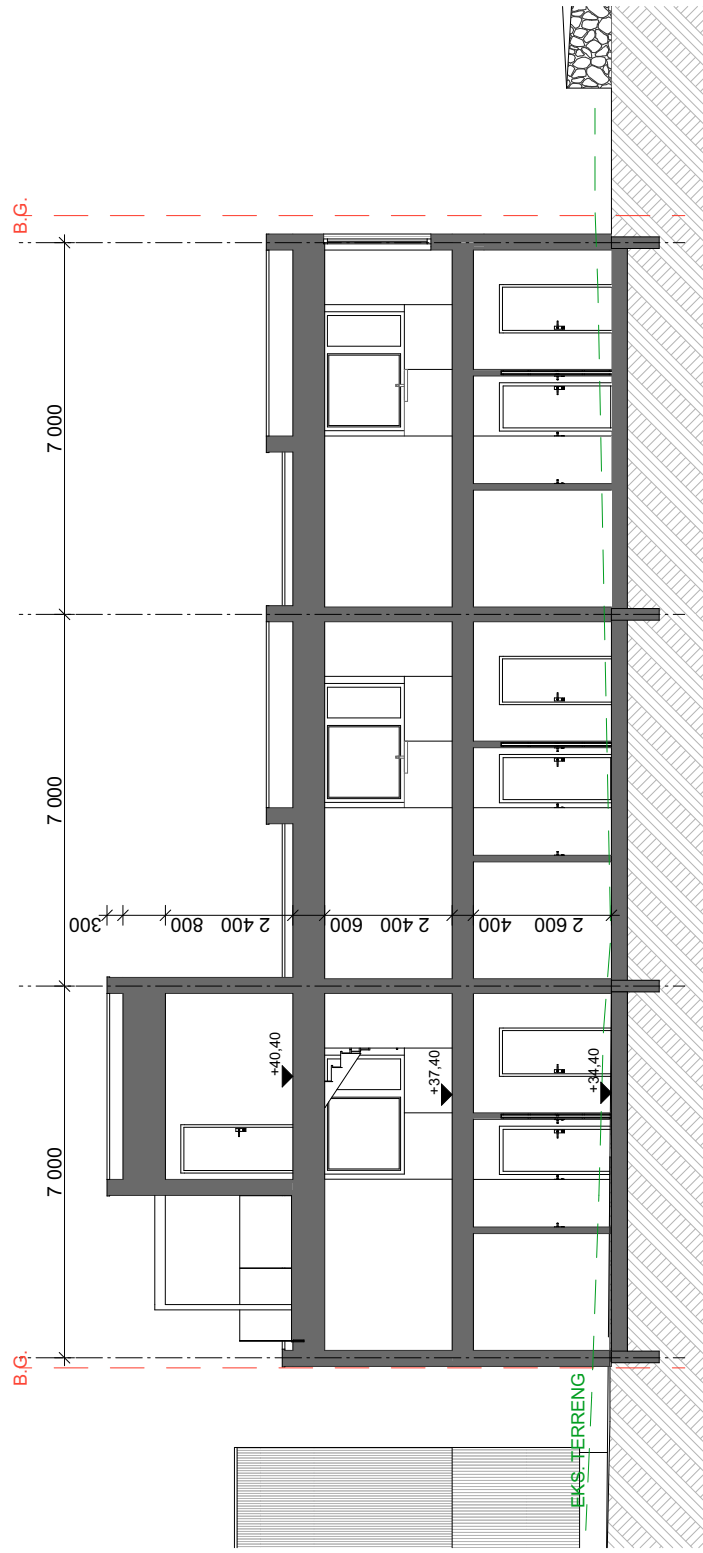
TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTOKK	DATE
KDJ	CRO	KDJ	1:100 (A3)	15.01.2025
OPPDRAGS NR. 4046				REV.
TEGNINGS NR. A40-6				

ARKITEKTER AS
Havnegata 15
4306 Sandnes
tlf: 476 84 000
web: www.aros.no
org.nr: 969 655 114

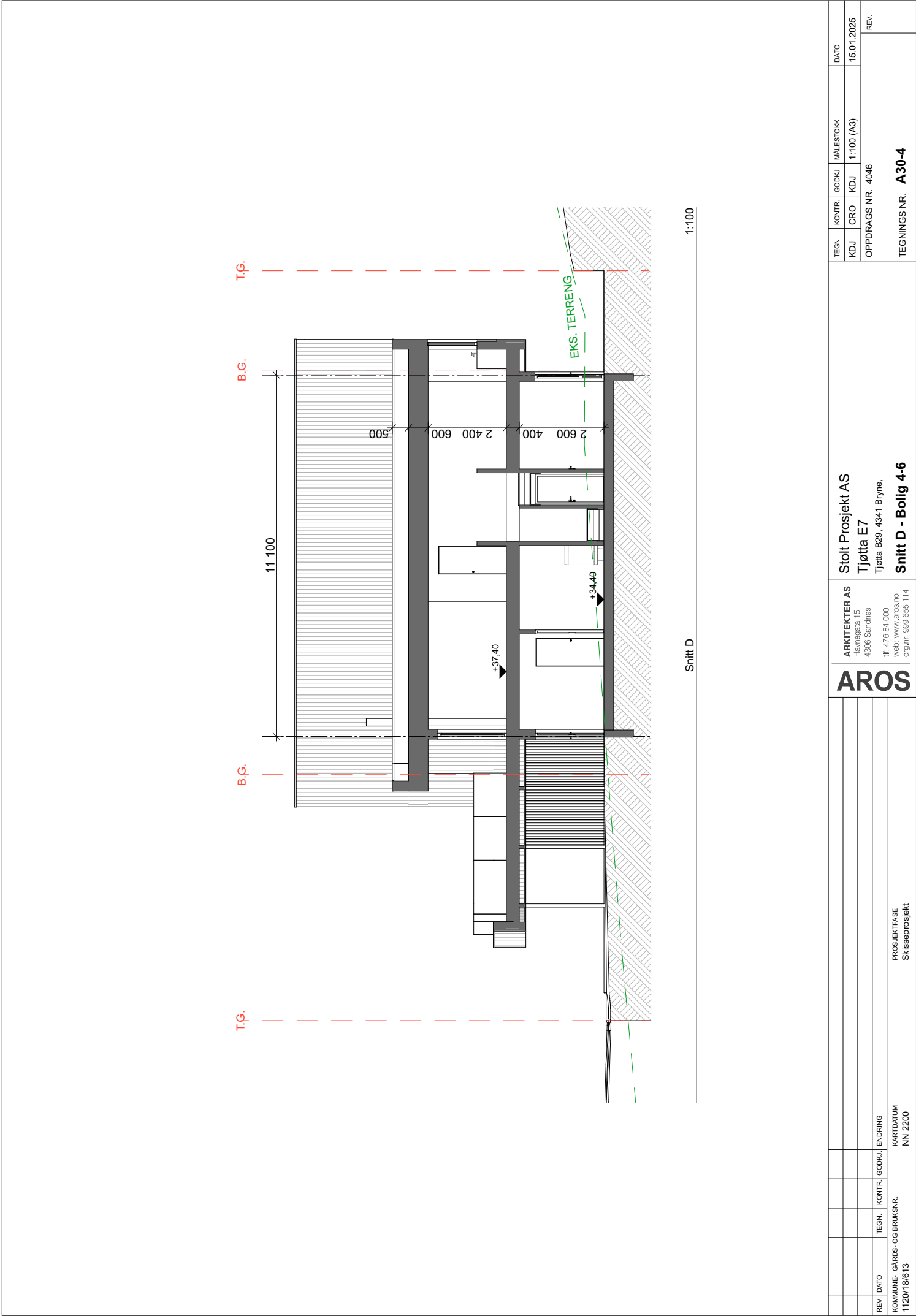
Stolt Prosjekt AS
Tjøtta E7
Tjøtta B29, 4341 Bryne,
Bolig 4-6 Fasade Øst og Vest

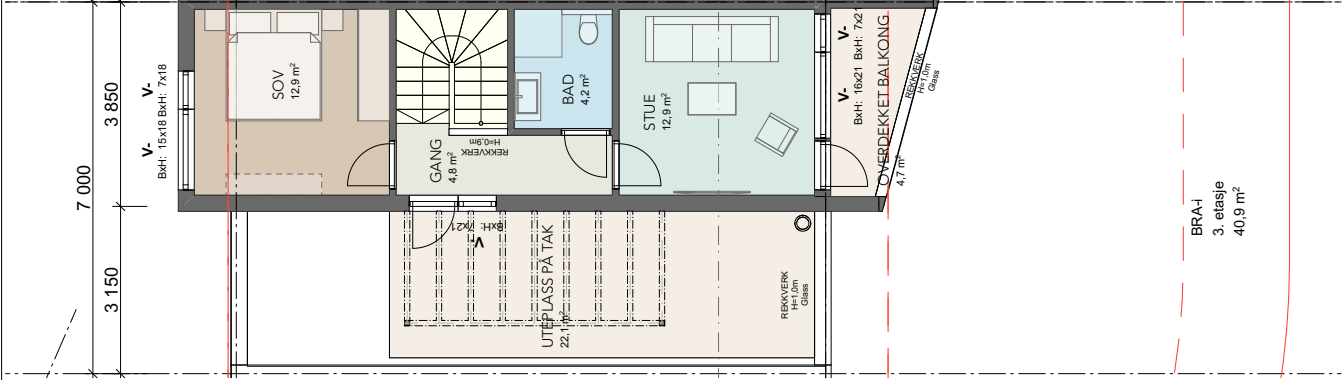
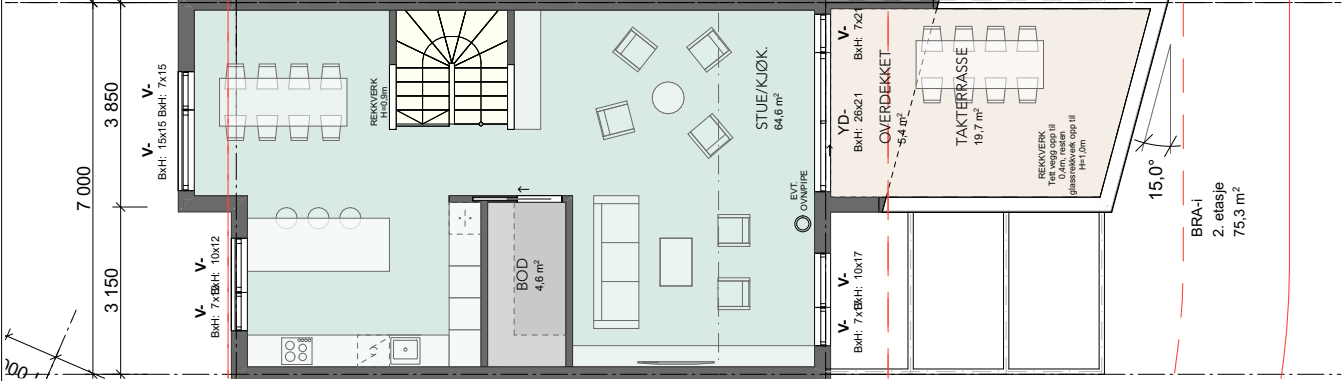
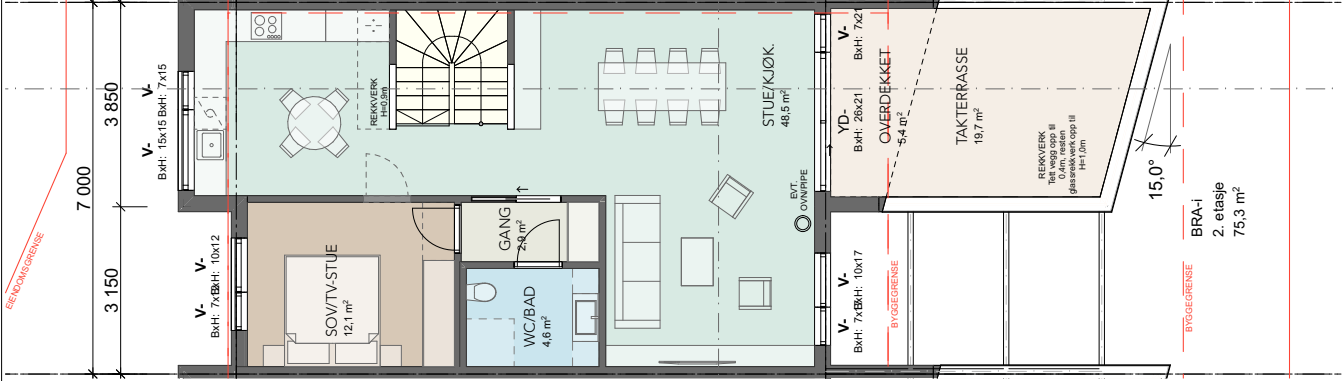
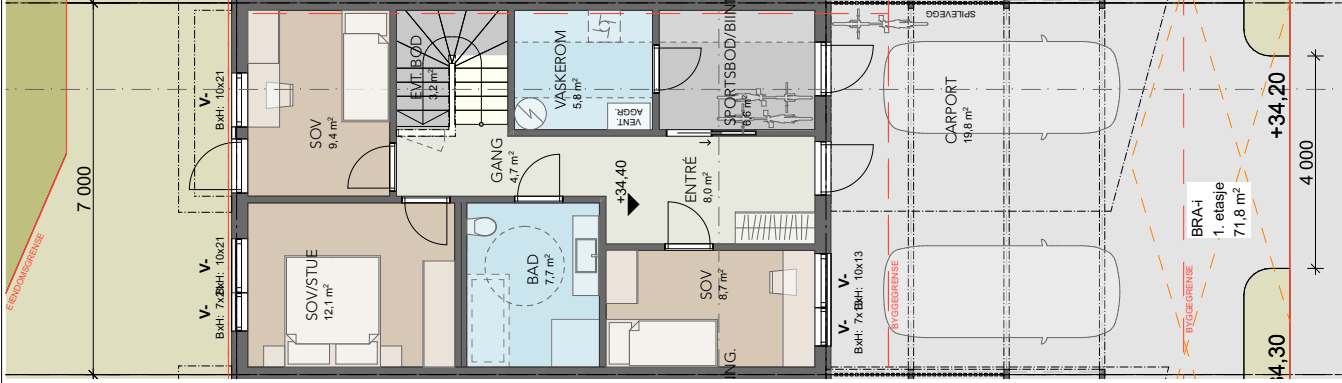
AROS				PROSJEKTFASE Skisseprosjekt	
REV	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING
KOMMUNE, GARD- OG BRUKSNR. 1120/18/613		KARTDATUM NN 2200			

[illegible]



										ARKITEKTER AS Arktisgata 13 4306 Sandness tlf: 476 54 000 web: www.aros.no org.nr: 999 655 114										Stolt Prosjekt AS Tjøtta E7 Tjøtta B29, 4341 Bryne, Snitt C - Bolig 4-6										TEGN. KONTR. GODKJ. MALESTOKK KDJ CRO KDJ 1:100 (A3)										DATE 15.01.2025									
REV. DATE										TEGN. KONTR. GODKJ.										REV.																													
KOMMUNE, GÅRDS- OG BRUKSNR. 1120/18/613										KARTDATUM NN 2200										PROSJEKTFASE Skisseprosjekt																													





REV	DATO	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTOKK	DATO
KOMMUNE-, GÅRDS- OG BRUKSNR.	1120/18/613	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTOKK	DATO
PROSJEKTFASE	Skisseprosjekt	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTOKK	DATO
ARKITEKTER AS	Havnegata 15	ARKITEKTER AS	Stolt Prosjekt AS	Tjøtta E7	Stolt Prosjekt AS	Tjøtta E7
4306 Sandnes	tlf: 476 84 000	4306 Sandnes	4306 Sandnes	4306 Sandnes	4306 Sandnes	4306 Sandnes
web: www.aros.no	org.nr: 999 655 114	web: www.aros.no	org.nr: 999 655 114	org.nr: 999 655 114	org.nr: 999 655 114	org.nr: 999 655 114
OPPDRAGS NR.	4046	OPPDRAGS NR.	4046	OPPDRAGS NR.	4046	OPPDRAGS NR.
TEGNINGS NR.	A20-0	TEGNINGS NR.	A20-0	TEGNINGS NR.	A20-0	TEGNINGS NR.
REV.	15.01.2025	REV.	15.01.2025	REV.	15.01.2025	REV.

[illegible]



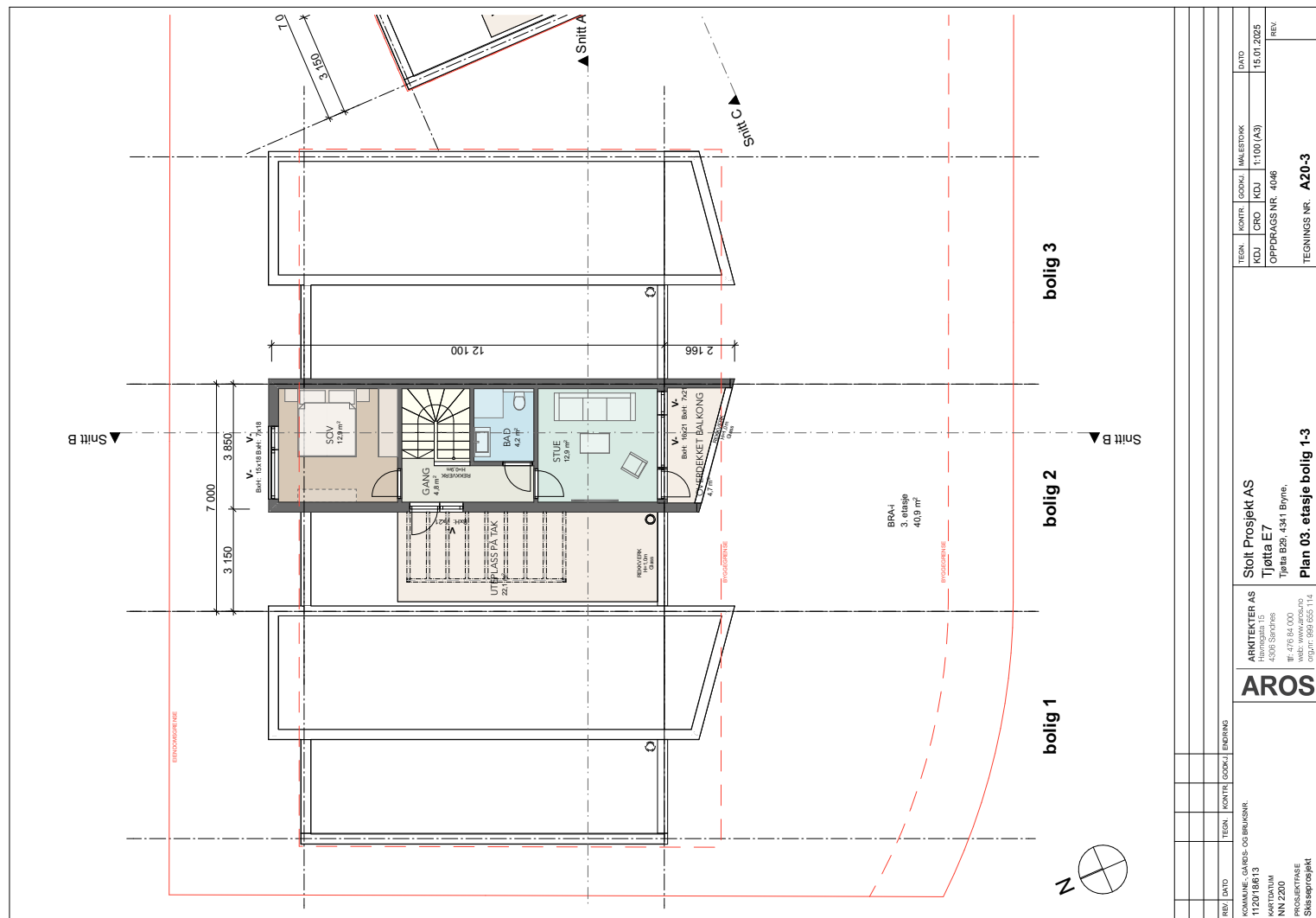
AROS
ARKITEKTER AS
Hornsgata 13
4053 Sandness
tlf: 479 84 000
www.aros.no
orgnr: 989 655 114

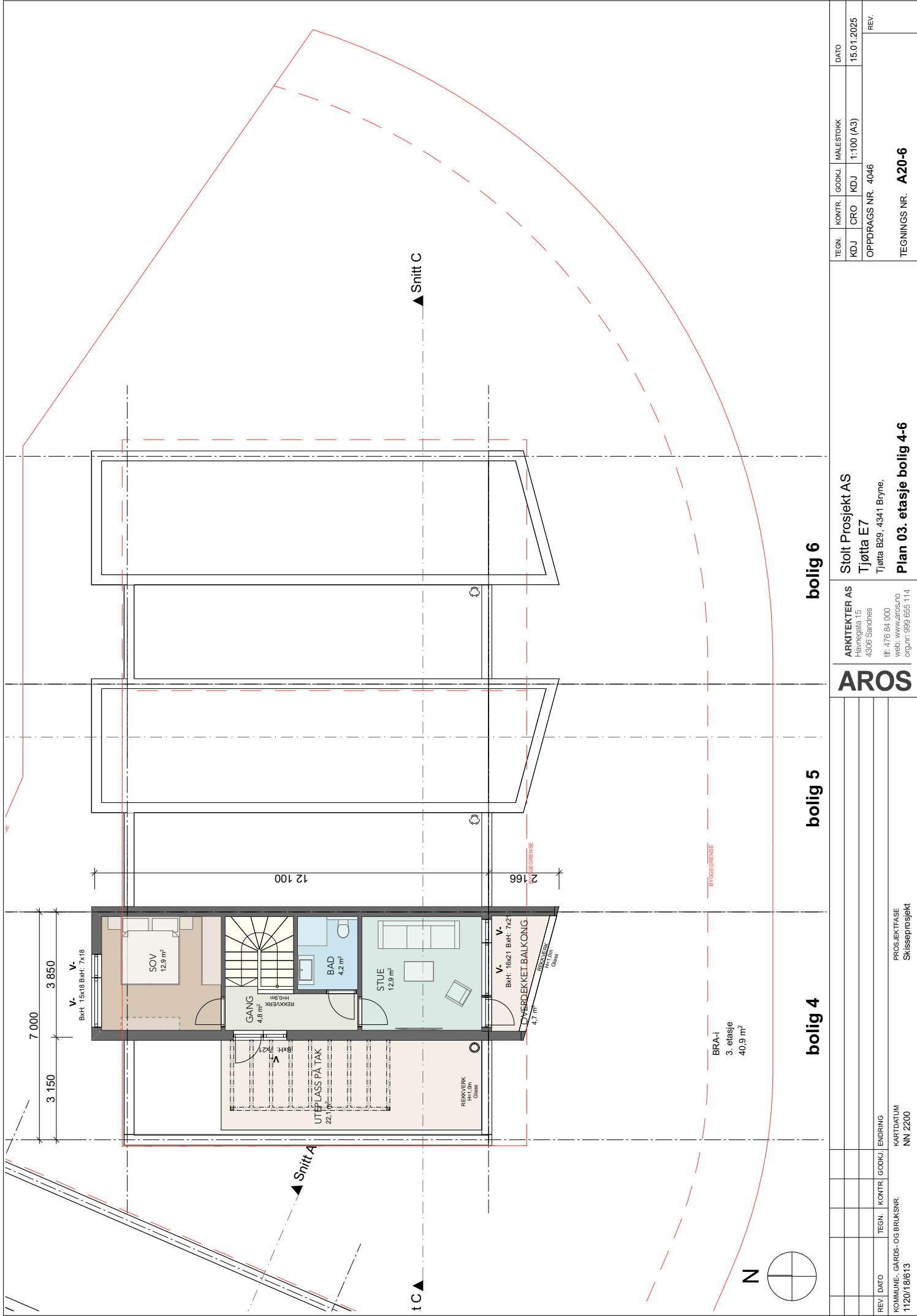
Slott Prosjekt AS
Tjøtta E7
Tjøtta B20, 4341 Bymn,
Plan 02. etasje bolig 1-3

KOMMUNE, GARDIS OG BRUKSR.
112018613
KARTDATUM
NN 2200
PROSJEKTFASE
Sluttsprosjekt

TEGN. KONTR. GODKJ. MALESTOKK
KJØI CRO KJØI 1:100 (A3)
OPPDRAGS NR. 4046
TEGNINGS NR. A20-2

DAYD
15.01.2025
REK

[illegible]



AROS										ARKITEKTER AS Havnegata 15 4306 Sandnes Tjønne E7 Tjønne B29, 4341 Bryne, lf: 476 84 000 web: www.aros.no org.nr: 999 655 114										Stolt Prosjekt AS Tjønne E7 Tjønne B29, 4341 Bryne, OPPDRAGS NR. 4046										TEGNINGS NR. A20-6																			
PROSJEKTFASE Skisseprosjekt										KOMMUNE, GÅRDS- OG BRUKSNR. 1120/18/613										KARTDATUM NN 2200										REV. DATO																			
REV/ DATO										TEGN.										KONTR.										GODKJ.										ENDRING									



Norsk kvalitetskjøkken siden 1929

Stolt Bolig Tjøtta E7 Bolig 1-6

Strai Kjøkken Stavanger

Strai
KJØKKEN

ETB. 1929

Besøk vår hjemmeside for inspirasjon på
www.strai.no

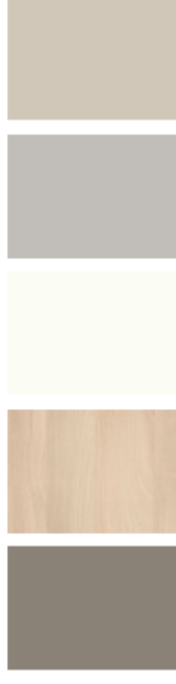


Strai
KJØKKEN

ETB. 1929

Om kjøkkenet

- Front: Dalen Beige
- Benkeplate: BP2535 Terazzo Dune 30mm tykkelse HPL kant fra Foss Plater
- Nedfelt vask: Franke SID 610-50 TH Carbon Black
- Grep: Rustfri look 128 mm



Om Modellen

Beskrivelse front

- Dalen er en moderne og tidløs kjøkkenmodell til en meget gunstig pris. Modellen har en glatt og stilren overflate, er robust og tåler hard bruk.

Bærekraft

- Svanemerket front
- Tilfredsstiller krav BREEAM Nor v.6.1
- 76% resirkulert spon i kjerne
- 100% verifisert lovlig hugget
- 100% fornybar



Skap, skuffedører og blindfelt:

Tykkelse: 16 mm

Kjernemateriale: 16 mm spon

Front: melamin, 5 fargevalg

Kantlist: ABS i tilpasset farge

Skrog:

Hvit melamin med hvit kantlist.

Rygg v/ åpne finerte skap og vitrineskap:

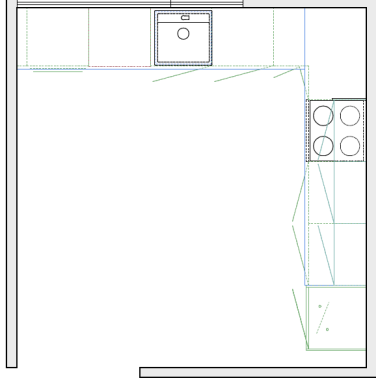
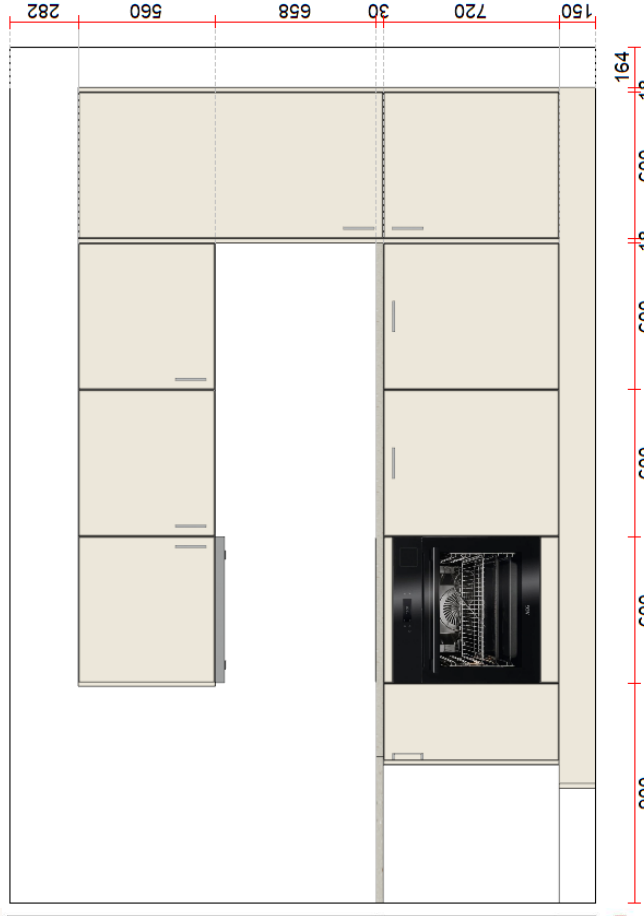
HDF 5 mm malt i Strai standardfarger



Kjøkken Type 1 og 3, 5 og 6



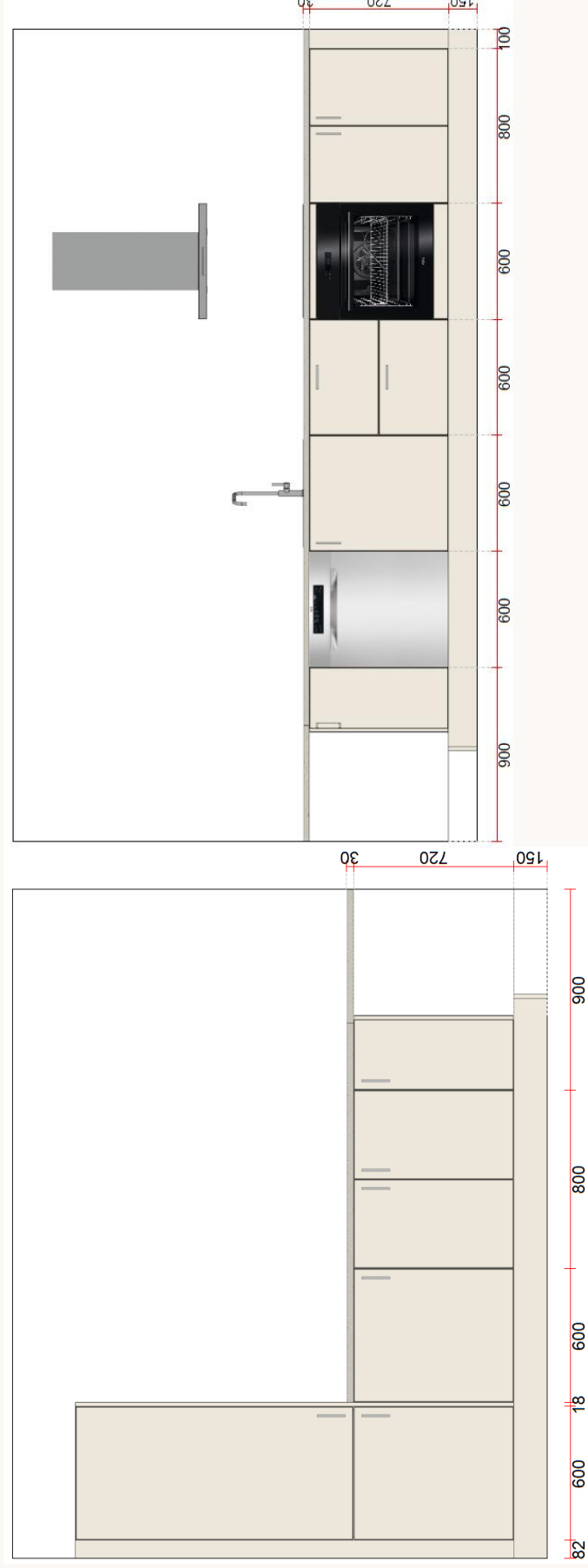
Kjøkken Type 1 og 3, 5 og 6



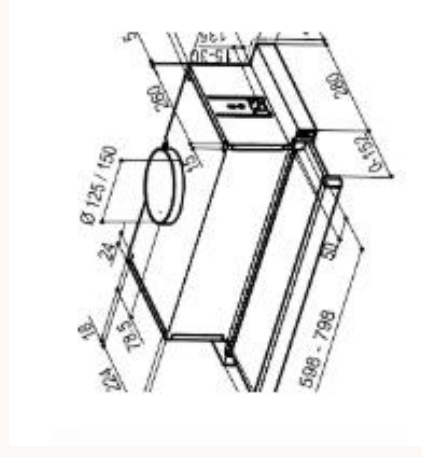
Kjøkken Type 2 og 4



Kjøkken Type 2 og 4



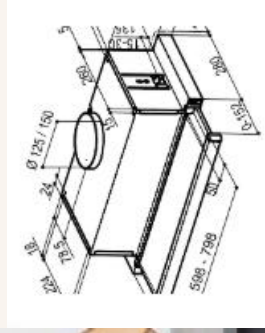
Ventilator Slimline Crystal



Strai
KJØKKEN

ETB. 1929

Ventilator vegghengt Lyra



Strai
KJØKKEN
ETB. 1929

Kvalitet – hva får dere med Strai?

Trygghet og gode kundeopplevelser

Vi jobber tett sammen med kundene over tid, og har et bredt og godt utvalg.

Kompetent prosjektteam som er tilstede!

Teamet sørger for profesjonell oppfølging og leveranse, og løser eventuelle utfordringer underveis.

Fleksibilitet med produksjon i Norge

Vi produserer alle våre kjøkken lokalt på Strai i Kristiansand. Med produksjon og lagerhub lokalt sikrer vi samlevering til våre kunder, komplett leveranse og fleksibilitet.

Kvalitetsskuffer og skrog sammensatt på fabrikk

Vi gir samme gode kvalitet til prosjekt som til privat. Det gjør det enklere for kunden å oppgradere, og det gir et langt liv til kjøkkenet.

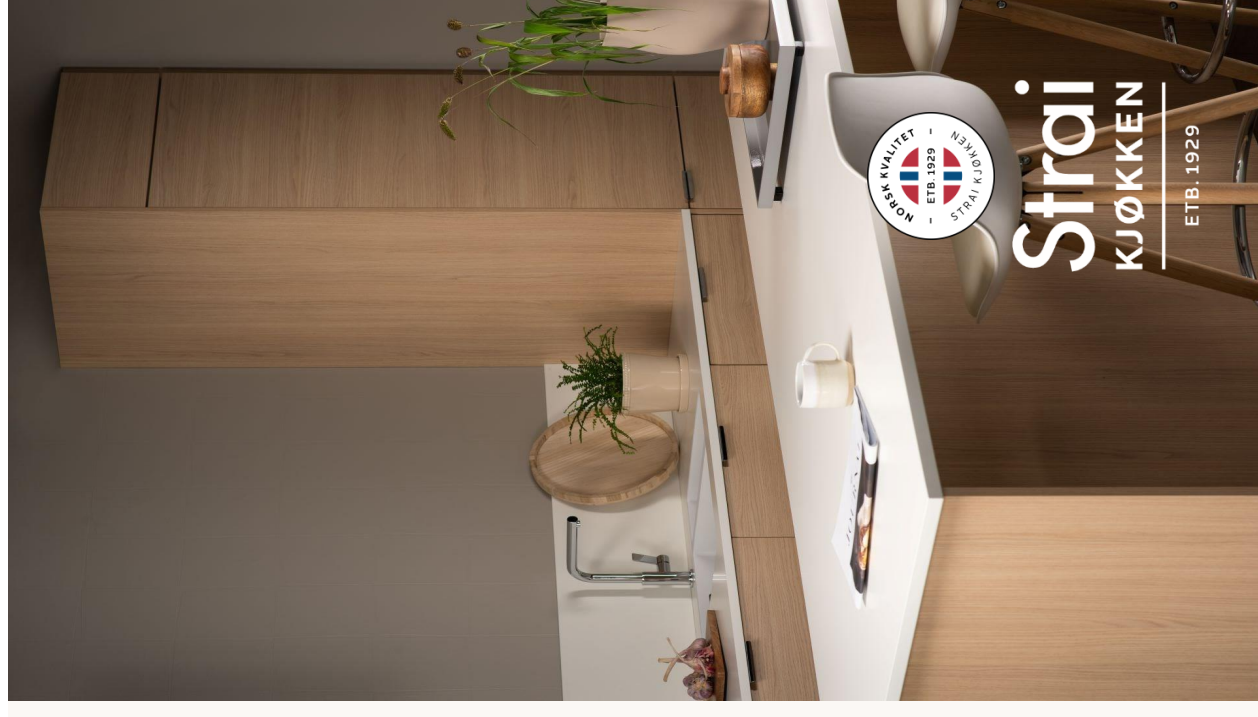
Dyktige og erfarne montører

gjennom vårt eget selskap Proff montasje, eller erfarne montører i vårt nettverk i hele Norge.

Konkurransedyktige priser

Strai har et bredt utvalg av produkter i alle prisklasser

Vi mener det er lønnsomt å velge en solid bedrift og merkevare som produserer i Norge. Det gir et kvalitetsstempel på prosjektet og det støtter opp om lokale arbeidsplasser.



BRANNSYMBOLER

EI 30

RØMMINGSRETNING

HOVEDANGREPSVEI

BRANNSTIGE MED RYGBØYLE

VINDUER:
V4 EI 30

Informasjon:
Risiko klasse: 4
Brannklasse: 1
Tilsklasse: 1

Brann tekniske installasjoner:
- Serie koblete optiske røykvarslere
- Hørbrennstange og/eller håndstokkeapparat

Annet:
Tegningen er å anse som konsepttegn og skal
leses sammen med tilhørende brann rapport.
Den har ikke status som byggetegning.

KONSEPTTEGNING

0	Førstegangsutførelse	AG	06.02.25	AG
Rev.	Revideringen gjelder:		Dato	Sign.
		AG		Selskaps
		AG		Tegn. av
		AG		Tegn. av
		Kontroll		
		KB		
		Prosjekt nr.		
		250300		
		Prosjekt		
		Tjøtta E7 bolig 1-3 og 4-6		
		Tegn. navn		
		Branntegn 1. etasje		
		Rev.		
		0		
		Målestokk (A3)	1:150	Tegn. nr.
		Date	06.02.2025	25030-101

bolig 6

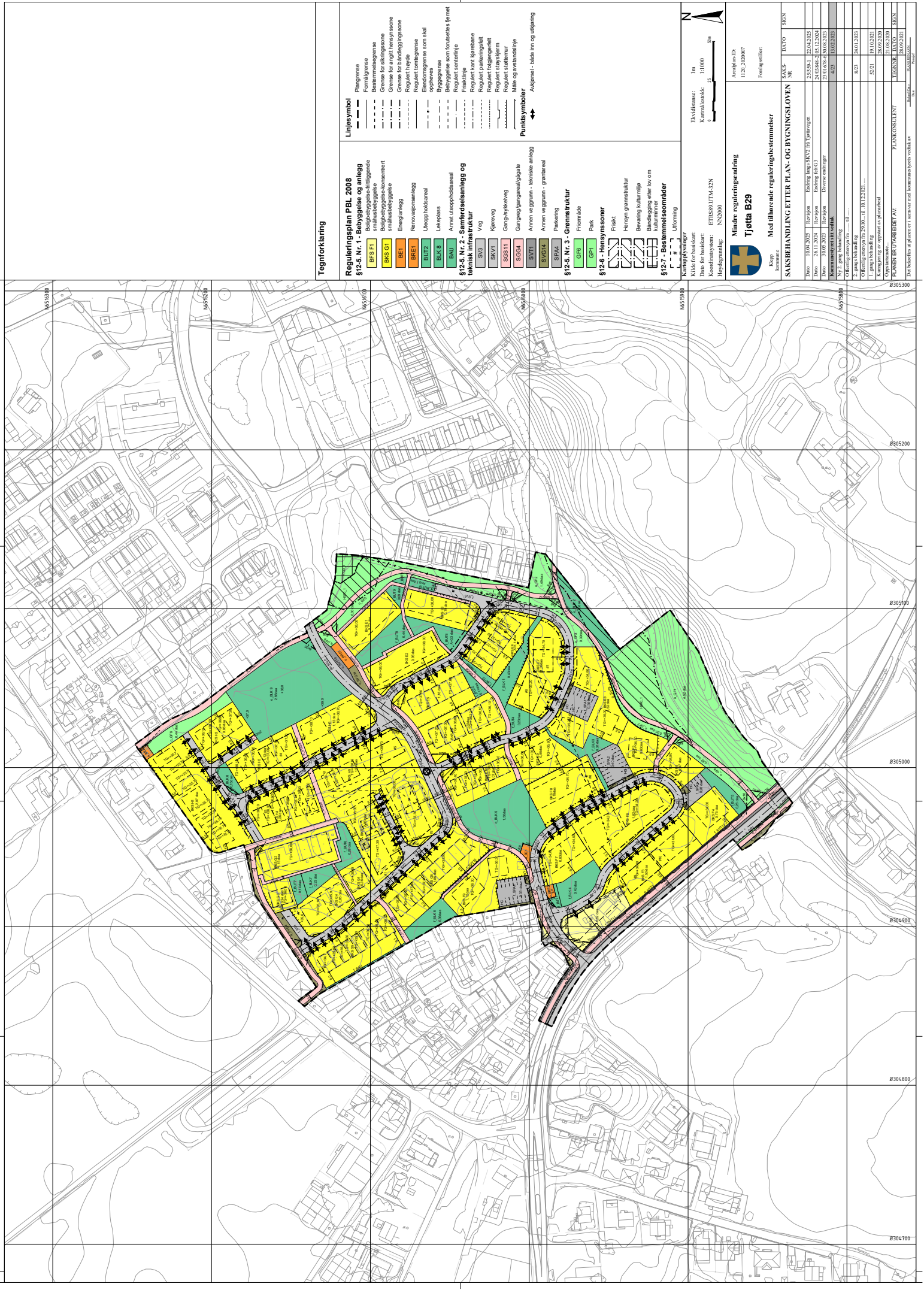
bolig 5

bolig 4

bolig 3

bolig 2

bolig 1



Tegnforklaring

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

BFS F1

BFS G1

BFS L1

BFS L2

BFS L3

BFS L4

BFS L5

BFS L6

BFS L7

BFS L8

BFS L9

BFS L10

BFS L11

BFS L12

BFS L13

BFS L14

BFS L15

BFS L16

BFS L17

BFS L18

BFS L19

BFS L20

BFS L21

BFS L22

BFS L23

BFS L24

BFS L25

BFS L26

BFS L27

BFS L28

BFS L29

BFS L30

BFS L31

BFS L32

BFS L33

BFS L34

BFS L35

BFS L36

BFS L37

BFS L38

BFS L39

BFS L40

BFS L41

BFS L42

BFS L43

BFS L44

BFS L45

BFS L46

BFS L47

BFS L48

BFS L49

BFS L50

BFS L51

BFS L52

BFS L53

BFS L54

BFS L55

BFS L56

BFS L57

BFS L58

BFS L59

BFS L60

BFS L61

BFS L62

BFS L63

BFS L64

BFS L65

BFS L66

BFS L67

BFS L68

BFS L69

BFS L70

BFS L71

BFS L72

BFS L73

BFS L74

BFS L75

BFS L76

BFS L77

BFS L78

BFS L79

BFS L80

BFS L81

BFS L82

BFS L83

BFS L84

BFS L85

BFS L86

BFS L87

BFS L88

BFS L89

BFS L90

BFS L91

BFS L92

BFS L93

BFS L94

BFS L95

BFS L96

BFS L97

BFS L98

BFS L99

BFS L100

BFS L101

BFS L102

BFS L103

BFS L104

BFS L105

BFS L106

BFS L107

BFS L108

BFS L109

BFS L110

BFS L111

BFS L112

BFS L113

BFS L114

BFS L115

BFS L116

BFS L117

BFS L118

BFS L119

BFS L120

BFS L121

BFS L122

BFS L123

BFS L124

BFS L125

BFS L126

BFS L127

BFS L128

BFS L129

BFS L130

BFS L131

BFS L132

BFS L133

BFS L134

BFS L135

BFS L136

BFS L137

BFS L138

BFS L139

BFS L140

BFS L141

BFS L142

BFS L143

BFS L144

BFS L145

BFS L146

BFS L147

BFS L148

BFS L149

BFS L150

BFS L151

BFS L152

BFS L153

BFS L154

BFS L155

BFS L156

BFS L157

BFS L158

BFS L159

BFS L160

BFS L161

BFS L162

BFS L163

BFS L164

BFS L165

BFS L166

BFS L167

BFS L168

BFS L169

BFS L170

BFS L171

BFS L172

BFS L173

BFS L174

BFS L175

BFS L176

BFS L177

BFS L178

BFS L179

BFS L180

BFS L181

BFS L182

BFS L183

BFS L184

BFS L185

BFS L186

BFS L187

BFS L188

BFS L189

BFS L190

BFS L191

BFS L192

BFS L193

BFS L194

BFS L195

BFS L196

BFS L197

BFS L198

BFS L199

BFS L200

BFS L201

BFS L202

BFS L203

BFS L204

BFS L205

BFS L206

BFS L207

BFS L208

BFS L209

BFS L210

BFS L211

BFS L212

BFS L213

BFS L214

BFS L215

BFS L216

BFS L217

BFS L218

BFS L219

BFS L220

BFS L221

BFS L222

BFS L223

BFS L224

BFS L225

BFS L226

BFS L227

BFS L228

BFS L229

BFS L230

BFS L231

BFS L232

BFS L233

BFS L234

BFS L235

BFS L236

BFS L237

BFS L238

BFS L239

BFS L240

BFS L241

BFS L242

BFS L243

BFS L244

BFS L245

BFS L246

BFS L247

BFS L248

BFS L249

BFS L250

BFS L251

BFS L252

BFS L253

BFS L254

BFS L255

BFS L256

BFS L257

BFS L258

BFS L259

BFS L260

BFS L261

BFS L262

BFS L263

BFS L264

BFS L265

BFS L266

BFS L267

BFS L268

BFS L269

BFS L270

BFS L271

BFS L272

BFS L273

BFS L274

BFS L275

BFS L276

BFS L277

BFS L278

BFS L279

BFS L280

BFS L281

BFS L282

BFS L283

BFS L284

BFS L285

BFS L286

BFS L287

BFS L288

BFS L289

BFS L290

BFS L291

BFS L292

BFS L293

BFS L294

BFS L295

BFS L296

BFS L297

BFS L298

BFS L299

BFS L300

BFS L301

BFS L302

BFS L303

BFS L304

BFS L305

BFS L306

BFS L307

BFS L308

BFS L309

BFS L310

BFS L311

BFS L312

BFS L313

BFS L314

BFS L315

BFS L316

BFS L317

BFS L318

BFS L319

BFS L320

BFS L321

BFS L322

BFS L323

BFS L324

BFS L325

BFS L326

BFS L327

BFS L328

BFS L329

BFS L330

BFS L331

BFS L332

BFS L333

BFS L334

BFS L335

BFS L336

BFS L337

BFS L338

BFS L339

BFS L340

BFS L341

BFS L342

BFS L343

BFS L344

BFS L345

BFS L346

BFS L347

BFS L348

BFS L349

BFS L350

BFS L351

BFS L352

BFS L353

BFS L354

BFS L355

BFS L356

BFS L357

BFS L358

BFS L359

BFS L360

BFS L361

BFS L362

BFS L363

BFS L364

BFS L365

BFS L366

BFS L367

BFS L368

BFS L369

BFS L370

BFS L371

BFS L372

BFS L373

BFS L374

BFS L375

BFS L376

BFS L377

BFS L378

BFS L379

BFS L380

BFS L381

BFS L382

BFS L383

BFS L384

BFS L385

BFS L386

BFS L387

BFS L388

BFS L389

BFS L390

BFS L391

BFS L392

BFS L393

BFS L394

BFS L395

BFS L396

BFS L397

BFS L398

BFS L399

BFS L400

BFS L401

BFS L402

BFS L403

BFS L404

BFS L405

BFS L406

BFS L407

BFS L408

BFS L409

BFS L410

BFS L411

BFS L412

BFS L413

BFS L414

BFS L415

BFS L416

BFS L417

BFS L418

BFS L419

BFS L420

BFS L421

BFS L422

BFS L423

BFS L424

BFS L425

BFS L426

BFS L427

BFS L428

BFS L429

BFS L430

BFS L431

BFS L432

BFS L433

BFS L434

BFS L435

BFS L436

BFS L437

BFS L438

BFS L439

BFS L440

BFS L441

BFS L442

BFS L443

BFS L444

BFS L445

BFS L446

BFS L447

BFS L448

BFS L449

BFS L450

BFS L451

BFS L452

BFS L453

BFS L454

BFS L455

BFS L456

BFS L457

BFS L458

BFS L459

BFS L460

BFS L461

BFS L462

BFS L463

BFS L464

BFS L465

BFS L466

BFS L467

BFS L468

BFS L469

BFS L470

BFS L471

BFS L472

BFS L473

BFS L474

BFS L475

BFS L476

BFS L477

BFS L478

BFS L479

BFS L480

BFS L481

BFS L482

BFS L483

BFS L484

BFS L485

BFS L486

BFS L487

BFS L488

BFS L489

BFS L490

BFS L491

BFS L492

BFS L493

BFS L494

BFS L495

BFS L496

BFS L497

BFS L498

BFS L499

BFS L500

BFS L501

BFS L502

BFS L503

BFS L504

BFS L505

BFS L506

BFS L507

BFS L508

BFS L509

BFS L510

BFS L511

BFS L512

BFS L513

BFS L514

BFS L515

BFS L516

BFS L517

BFS L518

BFS L519

BFS L520

BFS L521

BFS L522

BFS L523

BFS L524

BFS L525

BFS L526

BFS L527

BFS L528

BFS L529

BFS L530

BFS L531

BFS L532

BFS L533

BFS L534

BFS L535

BFS L536

BFS L537

BFS L538

BFS L539

BFS L540

BFS L541

BFS L542

BFS L543

BFS L544

BFS L545

BFS L546

BFS L547

BFS L548

BFS L549

BFS L550

BFS L551

BFS L552

BFS L553

BFS L554

BFS L555

BFS L556

BFS L557

BFS L558

BFS L559

BFS L560

BFS L561

BFS L562

BFS L563

BFS L564

BFS L565

BFS L566

BFS L567

BFS L568

BFS L569

BFS L570

BFS L571

BFS L572

BFS L573

BFS L574

BFS L575

BFS L576

BFS L577

BFS L578

BFS L579

BFS L580

BFS L581

BFS L582

BFS L583

BFS L584

BFS L585

BFS L586

BFS L587

BFS L588

BFS L589

BFS L590

BFS L591

BFS L592

BFS L593

BFS L594

BFS L595

BFS L596

BFS L597

BFS L598

BFS L599

BFS L600

BFS L601

BFS L602

BFS L603

BFS L604

BFS L605

BFS L606

BFS L607

BFS L608

BFS L609

BFS L610

BFS L611

BFS L612

BFS L613

BFS L614

BFS L615

BFS L616

BFS L617

BFS L618

BFS L619

BFS L620

BFS L621

BFS L622

BFS L623

BFS L624

BFS L625

BFS L626

BFS L627

BFS L628

BFS L629

BFS L630

BFS L631

BFS L632

BFS L633

BFS L634

BFS L635

BFS L636

BFS L637

BFS L638

BFS L639

BFS L640

BFS L641

BFS L642

BFS L643

BFS L644

BFS L645

BFS L646

BFS L647

BFS L648

BFS L649

BFS L650

BFS L651

BFS L652

BFS L653

BFS L654

BFS L655

BFS L656

BFS L657

BFS L658

BFS L659

BFS L660

BFS L661

BFS L662

BFS L663

BFS L664

BFS L665

BFS L666

BFS L667

BFS L668

BFS L669

BFS L670

BFS L671

BFS L672

BFS L673

BFS L674

BFS L675

BFS L676

BFS L677

BFS L678

BFS L679

BFS L680

BFS L681

BFS L682

BFS L683

BFS L684

BFS L685

BFS L686

BFS L687

BFS L688

BFS L689

BFS L690

BFS L691

BFS L692

BFS L693

BFS L694

BFS L695

BFS L696

BFS L697

BFS L698

BFS L699

BFS L700

BFS L701

BFS L702

BFS L703

BFS L704

BFS L705

BFS L706

BFS L707

BFS L708

BFS L709

BFS L710

BFS L711

BFS L712

BFS L713

BFS L714

BFS L715

BFS L716

BFS L717

BFS L718

BFS L719

BFS L720

BFS L721

BFS L722

BFS L723

BFS L724

BFS L725

BFS L726

BFS L727

BFS L728

BFS L729

BFS L730

BFS L731

BFS L732

BFS L733

BFS L734

BFS L735

BFS L736

BFS L737

BFS L738

BFS L739

BFS L740

BFS L741

BFS L742

BFS L743

BFS L744

BFS L745

BFS L746

BFS L747

BFS L748

BFS L749

BFS L750

BFS L751

BFS L752

BFS L753

BFS L754

BFS L755

BFS L756

BFS L757

BFS L758

BFS L759

BFS L760

BFS L761

BFS L762

BFS L763

BFS L764

BFS L765

BFS L766

BFS L767

BFS L768

BFS L769

BFS L770

BFS L771

BFS L772

BFS L773

BFS L774

BFS L775

BFS L776

BFS L777

BFS L778

BFS L779

BFS L780

BFS L781

BFS L782

BFS L783

BFS L784

BFS L785

BFS L786

BFS L787

BFS L788

BFS L789

BFS L790

BFS L791

BFS L792

BFS L793

BFS L794

BFS L795

BFS L796

BFS L797

BFS L798

BFS L799

BFS L800

BFS L801

BFS L802

BFS L803

BFS L804

BFS L805

BFS L806

BFS L807

BFS L808

BFS L809

BFS L810

BFS L811

BFS L812

BFS L813

BFS L814

BFS L815

BFS L816

BFS L817

BFS L818

BFS L819

BFS L820

BFS L821

BFS L822

BFS L823

BFS L824

BFS L825

BFS L826

BFS L827

BFS L828

BFS L829

BFS L830

BFS L831

BFS L832

BFS L833

BFS L834

BFS L835

BFS L836

BFS L837

BFS L838

BFS L839

BFS L840

BFS L841

BFS L842

BFS L843

BFS L844

BFS L845

BFS L846

BFS L847

BFS L848

BFS L849

BFS L850

BFS L851

BFS L852

BFS L853

BFS L854

BFS L855

BFS L856

BFS L857

BFS L858

BFS L859

BFS L860

BFS L861

BFS L862

BFS L863

BFS L864

BFS L865

BFS L866

BFS L867

BFS L868

BFS L869

BFS L870

BFS L871

BFS L872

BFS L873

BFS L874

BFS L875

BFS L876

BFS L877

BFS L878

BFS L879

BFS L880

BFS L881

BFS L882

BFS L883

BFS L884

BFS L885

BFS L886

BFS L887

BFS L888

BFS L889

BFS L890

BFS L891

BFS L892

BFS L893

BFS L894

BFS L895

BFS L896

BFS L897

BFS L898

BFS L899

BFS L900

BFS L901

BFS L902

BFS L903

BFS L904

BFS L905

BFS L906

BFS L907

BFS L908

BFS L909

BFS L910

BFS L911

BFS L912

BFS L913

BFS L914

BFS L915

BFS L916

BFS L917

BFS L918

BFS L919

BFS L920

BFS L921

BFS L922

BFS L923

BFS L924

BFS L925

BFS L926

BFS L927

BFS L928

BFS L929

BFS L930

BFS L931

BFS L932

BFS L933

BFS L934

BFS L935

BFS L936

BFS L937

BFS L938

BFS L939

BFS L940

BFS L941

BFS L942

BFS L943

BFS L944

BFS L945

BFS L946

BFS L947

BFS L948

BFS L949

BFS L950

BFS L951

BFS L952

BFS L953

BFS L954

BFS L955

BFS L956

BFS L957

BFS L958

BFS L959

BFS L960

BFS L961

BFS L962

BFS L963

BFS L964

BFS L965

BFS L966

BFS L967

BFS L968

BFS L969

BFS L970

BFS L971

BFS L972

BFS L973

BFS L974

BFS L975

BFS L976

BFS L977

BFS L978

BFS L979

BFS L980

BFS L981

BFS L982

BFS L983

BFS L984

BFS L985

BFS L986

BFS L987

BFS L988

BFS L989

BFS L990

BFS L991

BFS L992

BFS L993

BFS L994

BFS L995

BFS L996

BFS L997

BFS L998

BFS L999

BFS L1000

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

SV0

SV1

SV2

SV3

SV4

SV5

SV6

SV7

SV8

SV9

SV10

SV11

SV12

SV13

SV14

SV15

SV16

SV17

SV18

SV19

SV20

SV21

SV22

SV23

SV24

SV25

SV26

SV27

SV28

SV29

SV30

SV31

SV32

SV33

SV34

SV35

SV36

SV37

SV38

SV39

SV40

SV41

SV42

SV43

SV44

SV45

SV46

SV47

SV48

SV49

SV50

SV51

SV52

SV53

SV54

SV55

SV56

SV57

SV58

SV59

SV60

SV61

SV62

SV63

SV64

SV65

SV66

SV67

SV68

SV69

SV70

SV71

SV72

SV73

SV74

SV75

SV76

SV77

SV78

SV79

SV80

SV81

SV82

SV83

SV84

SV85

SV86

SV87

SV88

SV89

SV90

SV91

SV92

SV93

SV94

SV95

SV96

SV97

SV98

SV99

SV100

SV101

SV102

SV103

SV104

SV105

SV106

SV107

SV108

SV109

SV110

SV111

SV112

SV113

SV114

SV115

SV116

SV117

SV118

SV119

SV120

SV121

SV122

SV123

SV124

SV125

SV126

SV127

SV128

SV129

SV130

SV131

SV132

SV133

SV134

SV135

SV136

SV137

SV138

SV139

SV140

SV141

SV142

SV143

SV144

SV145

SV146

SV147

SV148

SV149

SV150

SV151

SV152

SV153

SV154

SV155

SV156

SV157

SV158

SV159

SV160

SV161

SV162

SV163

SV164

SV165

SV166

SV167

SV168

SV169

SV170

SV171

SV172

SV173

SV174

SV175

SV176

SV177

SV178

SV179

SV180

SV181

SV182

SV183

SV184

SV185

SV186

SV187

SV188

SV189

SV190

SV191

SV192

SV193

SV194

SV195

SV196

SV197

SV198

SV199

SV200

SV201

SV202

SV203

SV204

SV205

SV206

SV207

SV208

SV209

SV210

SV211

SV212

SV213

SV214

SV215

SV216

SV217

SV218

SV219

SV220

SV221

SV222

SV223

SV224

SV225

SV226

SV227

SV228

SV229

SV230

SV231

SV232

SV233

SV234

SV235

SV236

SV237

SV238

SV239

SV240

SV241

SV242

SV243

SV244

SV245

SV246

SV247

SV248

SV249

SV250

SV251

SV252

SV253

SV254

SV255

SV256

SV257

SV258

SV259

SV260

SV261

SV262

SV263

SV2



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 tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

2.7 Miljøoppfølging og overskuddsmateriale

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

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

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

2.8 Partikkelavrenning

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

anleggsperioden. Eventuelle fangdammer/sedimenteringsbasseng må være tilstrekkelig dimensjonerte.

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

2.9 Tekniske planer

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

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

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

2.10 Teknisk plan for uteareal - utomhusplan

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

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

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

Det skal utarbeides minst fire utomhusplaner etter følgende inndeling:

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

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

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

2.12 Støy, adkomst og skilting i anleggsperioden

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

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

2.13 Støy

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

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

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

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

Som avbøtende tiltak skal følgende være oppfylt for planen:

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

2.19 Terrengbehandling

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

2.20 Avkjørsler

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

2.21 Formingsveileder

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

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

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

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

Høyder og takform:

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

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

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

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

Boligstørrelser:

Boenhetene skal variere i størrelse innenfor planområdet. Det tillates ikke leiligheter under 45 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 utkragende bygningsdeler i strid med byggegrense mot o_SKV1; Tjøttavegen.

Ved fortetting/utbygging av felt BFS F2 skal det etableres støyskjerm innenfor felt f_SVT11

3.1.2.2 Utnyttelse

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

3.1.2.3 Avkjørsel

Ved fortetting/utbygging av felt BFS F2, og/eller ved etablering av o_SGS2, skal dagens avkjørsel stenges, og ny adkomst fra o_SKV3 etableres.

3.1.3 Bolig – konsentrert småhusbebyggelse – BKS E-H

3.1.3.1 Tillatte tiltak utenfor byggegrenser i felt for rekkehusbebyggelse

Innenfor alle felt for konsentrert småhusbebyggelse i planområdet tillates etablert carport på inntil 20 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 vegger avsluttes min. 3 m fra veg.

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

Det tillates at mindre redskapsboder på inntil 3 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 utkragende bygningsdeler i strid med byggegrense mot o_SKV1; Tjøttavegen.

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

Innenfor alle felt for seksmanns/firemannsboliger i planområdet tillates etablert utvendige trapper til andre etasje, samt en sportsbod pr. boenhet utenfor byggegrenser. Hver sportsbod kan ha BRA på inntil 7 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:

Feltnavn	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 grønnstruktur skal opparbeides med skjerming i form av hekk, gjerde el.l. i formålsgrænse mot o_GF7-8.

3.1.3.4 Felt BKS F3-F7

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

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

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

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

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

Parkeringsplassene kan etableres overbygget.

Felt som grenser til grønnstruktur skal opparbeides med skjerming i form av hekk, gjerde el.l. i formålsgrænse mot o_GF7-8.

3.1.3.5 Felt BKS G1 – G6

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

Feltnavn	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 tiliggende områder, løses som skråning.

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

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

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

5.1 Sikringssone friskt – H140

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

5.2 Hensynsone grønnstruktur, flomvei – H540_1

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som hindrer områdets funksjon som flomvei. Det må sikres at eksisterende flomvolum i området ivaretas, i tråd med VA rammeplan – Tjøtta B29, datert 17.09.21. Bevaring kulturmiljø – H570_1

Det tillates ikke bygg eller større anlegg innenfor hensynssonen.

Det tillates etablering av gang og sykkelveg innenfor hensynssonen.

Før anleggsarbeid igangsettes skal område H570_1 markeres med anleggsgjerde slik at de nærliggende automatisk freda kulturminnene med fysisk adskilles fra anleggsområdet.

5.3 Båndlegging kulturminne – H730_1

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

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

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

6.2 Før igangsettingstillatelse

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

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

6.3 Før brukstillatelse

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

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

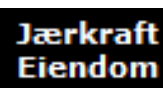
	O_SVT1-6	x	x	x	x	x
	O_SVT7-10	x		x	x	x
	F_SV1			x		
	O_SV2			x	x	
	F_SV3					BKS H1-H2
	F_SV4				BKS G2-G4	
	F_SV5	BKS E1-E3				
	O_SVG1-4				x	
	F_SVG5-6	BKS E8			x	x
	F_SVG7-8		BKS F5			
	F_SVG9-10		BKS F4			
	O_SVG11		BKS F4			
	F_SVG12-13		BKS F9			
Gang- og sykkelveger, og gangveger	O_SGS1-3	x	x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

veggrunn teknisk						
Uteoppholdsareal	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
Renovasjonsanlegg	O_BRE1	x		x	x	x
	O_BRE2		x			
TRAFO	O_BE1	x	x		x	x
Parkering	F_SPA1	BKS E8				
	F_SPA2		BKS F5			
	F_SPA3		BKS F4			
	F_SPA5		BKS F9			
Grønnstruktur	O_GF2-5 og 9	x	x			
	O_GF6			x	x	x
	O_GF7-8		x			
Sykkelparkering 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
Udergang under fv44	x	x	x	x	x	x

Formingsveileder

Tjøtta B29



Innhold

Innledning.....	3
1.0 Materialbruk og utforming	4
1.1 Utvendig kledning.....	4
1.2 Taktekking	4
1.3 Vinduer, dører og belistning.....	4
1.4 Takrenner, nedløp og beslag	4
1.5 Piper	5
1.6 Utvendige Søylar	5
1.7 Levegger/spilevegger.....	5
1.8 Terrasse og balkonger	5
2.0 Utomhus og utendørselementer	5
2.1 Privat adkomst.....	5
2.2 Hekk/naboavgrensing og overgang fells/privat.....	6
2.3 Postkasser.....	6
2.4 Belysning	6

Innledning

Tjøtta B29 er regulert som en tett/lav småhusbebyggelse. Man har gjort seg tanker om en uttrykksform som skal knytte de ulike boligene sammen til en helhet. Dette gjennom gode arkitektoniske løsninger, samt felles material- og fargebruk.

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

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

De ulike boligtypene i feltet tegnes av ulike arkitekter i samarbeid med utbyggerne. Videre følger en rekke punkter som beskriver anbefalte løsninger som i sum vil bidra til å skape et harmonisk område.

1.0 Materialbruk og utforming

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

1.1 Utvendig kledning

Kledningen skal fremstå helhetlig innenfor hvert delfelt. Det kan benyttes stående eller liggende trekledning. Store grunnmursoverflater bør unngås. Ved utvendige høydeforskjeller skal eventuelt synlige sokkeletasjer i mur også kles som trefasade. Det tillates å benytte annen type kledning i mindre områder.

Eksempel: Fasadeplater, tegl, betong eller pusset overflate

1.2 Taktekking

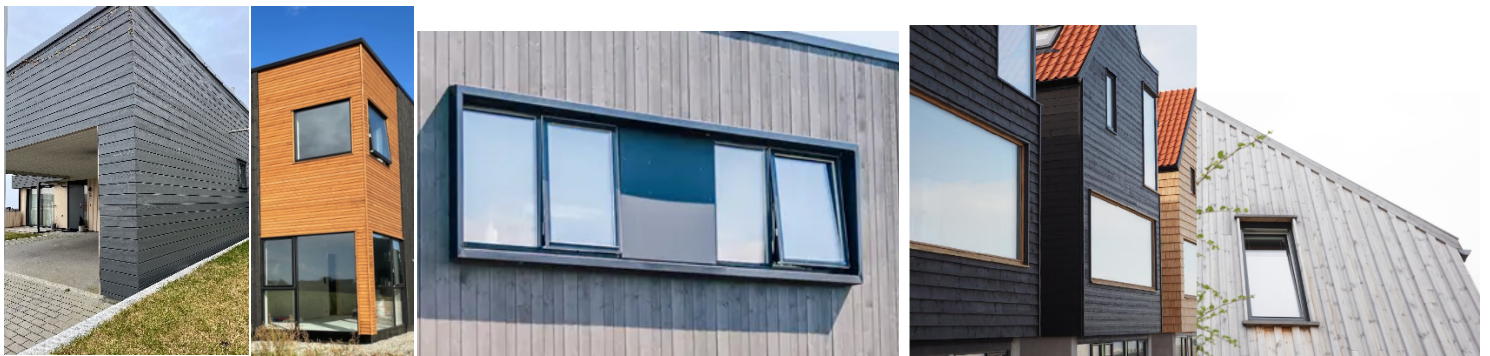
Takformen på de ulike områdene fremgår av reguleringsbestemmelsene. Noen av takflatene blir svært synlige, og skal være bestandig og ha et dempet uttrykk, også med hensyn til området rundt.

Eksempel på taktekking som kan brukes:

- Takstein i matt utførelse, farge rød, sort eller grå. Det må benyttes samme type og farge innenfor hvert delfelt.
- Takpapp
- Zink matt utførelse
- Aluminium matt utførelse

1.3 Vinduer, dører og belistning

Vinduer og glass tillates oppdelt med enkle gjennomgående sprosser. Vinduene skal ha enkel belistning. Formuttrykket skal fremstå som enkelt, med knappe detaljer. Ytterdører skal være identiske innenfor hvert delfelt. Se eksempler på foretrukken belistning.



1.4 Takrenner, nedløp og beslag

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

1.5 Piper

Piper skal være i stål/metall i sort eller natur utførelse.

1.6 Utvendige Søyler

Skal fremstå som tilpasset bygget med samme materiale/farge, være enkle, med firkantet eller sirkulært tverrsnitt. Utskårne eller profilerte søyler tillates ikke.

1.7 Levegger/spilevegger

Skal tilpasses byggets arkitektoniske uttrykk og gis en enkel utforming. Innenfor samme delfelt skal leveggene være enhetlig utformet. For høyde- og lengdebegrensninger, se reguleringsbestemmelsene.

1.8 Terrasse og balkonger

Balkonger skal fremstå enhetlige innenfor samme delfelt. Balkongene skal være enkle og tilpasset bygget. Terrasser på bakken skal ligge maksimalt 50cm over ferdig opparbeidet terreng og skal ikke ha rekkverk.

Rekkverksløsninger skal ha enkel og ren utforming.

Forslag til type belegning:

- Terrasseplattning av tre
- Betongheller / belegningsstein.

Det anbefales at hvert delfelt har samme utførelse.

2.0 Utomhus og utendørselementer

2.1 Privat adkomst

Adkomst på privat tomt for bil kan knyttes til hage med kjørbart dekke som grus, grasarmering, naturstein, betongstein/-heller, evt. asfalt. Primært skal fastdekke avgrenses til kjørearealet, hjulspor og fastdekke til adkomst til inngangsparti. Materialvalg og utførelse må hensynta overvannshåndtering og tilrettelegging for universell utforming, jfr. reguleringsbestemmelser.

2.2 Hekk/naboavgrensning og overgang felles/privat

Bygde levegger og gjerder skal unngås mot felles grøntareal. Skille mellom private tomter og felles eller offentlig areal kan markeres med grønne planter, hekk, busker og bed.

Alternativt kan gitter, spilevegger o.a. brukes som grunnlag for klatreplanter, som gir en grønn vegg. Det tillates midlertidig oppsatt gittergjerde for støtte til beplantning. Levegg tillates som avgrensning mot privat naboeiendom. Alternativt kan avgrensning mot nabo utføres med beplantning.

Hekk kan med fordel være lik på hvert felt for å skape et helhetlig uttrykk. Hekk skal ikke vokse høyere enn 1,8m. Frisikt skal ivaretas.

2.3 Postkasser

Postkasser og postkassestativ skal være i sort utførelse og likt for hele feltet.

2.4 Belysning

Utelys på hus og utearealer skal være enkel og ren i designet. Det skal benyttes lysarmaturer som ikke blender. Oppholdssoner og gangforbindelser skal belyses.

Sandnes, 15.03.2024

VEDTEKTER

for

TJØTTA VEST VELFORENING

1. Formål og bakgrunn

1.1 Innledning

Velforeningen består av boligene som er benevnt i plan 2020007 – Detaljregulering for Tjøtta B29.

Innenfor det arealet som utgjør Tjøtta B29 - plan 2020007 er det avsatt arealer til en rekke fellesområder. Dette gjelder:

- Felles veier og gangveier
- Annet uteoppholdsareal
- Felles uteoppholdsareal
- Felles lekeareal
- Støyskjerm

En del av disse fellesarealene er i detaljplanen med tilhørende bestemmelser tillagt de delfeltene som de er en naturlig del av, og som de i planen er forutsatt å betjene. Andre slike arealer er forutsatt å være fellesarealer for alle/flere av delfeltene/boligområdene innenfor planen.

I forbindelse med utbyggingen av området ble det besluttet å samle slike fellesarealer i en eiendom med eget gårds- og bruksnummer, samt å overskjøte denne eiendommen til velforeningen. Nevnte arealer er gitt matrikelnummer Gnr 18 Bnr 652 i Klepp kommune, og omtales i det følgende som Eiendommen.

Velforeningen har ansvaret for drift og vedlikehold av Eiendommen, i tråd med nærmere beskrivelse i pkt. 5.

1.2 Nærmere om Eiendommen som Velforeningen har drifts- og vedlikeholdsansvaret for.

Et situasjonskart over nevnte eiendom følger som **Bilag 1** til disse vedtektene.

Videre følger en kopi av detaljregleringsplan 2020007 som **Bilag 2** til disse vedtektene. De angivelser av arealer som er gjort i disse vedtektene har referanse til arealene i detaljplanen. Fellesarealer som ikke inngår i Eiendommen og som ligger utenfor velforeningens ansvar er parkeringsplassene f SPA1 - f SPA4, samt garasjeanlegg f BGF1 og f BGF2. Disse skal kun benyttes av enkelte delfelt, og vil bli opprettet som realsameie eller eierseksjonssameie for de eiendommene det gjelder, ref. pkt. 5.

1.3 Nærmere om formålet til velforeningen

Formålet med velforeningen er å forestå drift- og vedlikehold av Eiendommen med tilhørende anlegg og utstyr, samt for øvrig gjennomføre tiltak for beboerne av trivselsmessig karakter.

2. Medlemskap

Hver bolig innenfor plangrensene har rett og plikt til å være medlem i Velforeningen. Medlemskapet følger den enkelte bolig og kan ikke sies opp.

Inntil boligene er bygget og overlevert til sluttkjøperne av boliger, vil utbygger svare for boligenes rettigheter og plikter i henhold til disse vedtektene.

3. Kontingent

Hver boenhet må betale en årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av velforeningens virksomhet og oppgaver.

Medlemskontingentens størrelse fastsettes årlig av styret i velforeningen. Betalingsplikten for den enkelte boenhet er fra det tidspunkt at det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den enkelte bolig.

4. Rett til ferdsel på og bruk av Eiendommen

4.1 Innledning

Planbestemmelsene pkt. 3.1.4 til 3.2.5 legger opp til at fellesarealer skal tilfredsstille behovet til et eller flere delfelt innenfor detaljplanens grenser.

Nevnte bestemmelser er ikke til hinder for at beboere i området har rett til å bruke Eiendommen i samsvar med tiden og forholdene som angitt nedenfor.

4.2 Ferdsel til fots

Enhver eier, hushandsmedlem eller leietaker eller hushandsmedlem til leietaker av boliger innenfor planområdet, har adgang til ferdsel til fots på Eiendommen som er avsatt fellesarealer.

4.3 Ferdsel med sykkel

I den grad eiendommen er egnet til det, har også enhver eier, hushandsmedlem eller leietaker eller hushandsmedlem til leietaker av boliger innenfor planområdet rett til ferdsel med sykkel over Eiendommen.

4.4 Bruk av grøntarealer og lekeplasser m.m.

Enhver eier, hushandsmedlem eller leietaker eller hushandsmedlem til leietaker av boliger innenfor planområdet har rett til å benytte grøntarealer og lekeplasser på Eiendommen.

5. Drift og vedlikehold av Eiendommen

Velforeningen har det overordnede ansvaret for å holde anlegg på Eiendommen ved like.

Arealene som er nevnt nedenfor er forbeholdt/felles for enkelte delfelt i planen, og skal vedlikeholdes av beboerne på disse delfeltene. Med mindre generalforsamlingen bestemmer noe annet, er det likevel velforeningen som skal eie og bekoste vedlikehold av disse felles arealene:

5.1 Felles uteoppholdsareal (f BUT)

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.

5.2 Annet uteoppholdsareal (f BAU)

Felles for alle boenhetene innen felt BKS G5.

5.3 Felles lekeplasser (f BLK)

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.

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.

5.4 Felles veg (f SV)

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.

5.5 Felles annen veggrunn (f SVT)

Innenfor F_SVT11 og F_SVT12 skal det etableres støyskjerm. Denne er felles for felt BFS F2 og BKS F3-F4. Det tinglyses erklæring om vedlikehold av denne, slik at velforeningen har plikt til å vedlikeholder utsiden, og den som til enhver tid er hjemmelshaver til de aktuelle boligeiendommene på innsiden, har plikt til å vedlikeholde den del av støyskjermen som grensen inn mot egen eiendom.

Følgende fellesarealer er forbehold enkelte delfelt, og skal ikke inngå i Eiendommen:

F_SP A1 er felles for boenheter innenfor felt BKS E8, og inngår ikke i «Eiendommen».

Arealet tillegges boliger på dette delfeltet som en realeiendom, og har egne vedtekter.

F_SP A2 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS F5 og noen boenheter på felt E8, og inngår ikke i «Eiendommen». Arealet tillegges boligene på disse delfeltene som en realeiendom, og har egne vedtekter.

F_SP A3 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS F4, og inngår ikke i «Eiendommen».

Arealet inngår i eierseksjonssameiet på disse delfeltene, og reguleres i sameiets vedtekter.

F_SPA4 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS F9, og inngår ikke i «Eiendommen». Arealet inngår i eierseksjonssameiet på disse delfeltene, og reguleres i sameiets vedtekter.

F_BGF1 er felles garasjeanlegg for alle boenhetene innenfor felt BKS G2, G3 og G4, og inngår ikke i «Eiendommen». Arealet tillegges boligene på disse delfeltene som en realeiendom, og har egne vedtekter.

F_BGF2 er felles garasjeanlegg for alle boenhetene innenfor felt BKS E1, E2 og E3, og inngår ikke i «Eiendommen». Arealet inngår i eierseksjonssameiet på disse delfeltene, og reguleres i sameiets vedtekter.

6 RETT TIL Å ETABLERE INFRASTRUKTURANLEGG OG RÅDIGHETSIINNSKRENKNINGER PÅ AREALER SOM FULLT UT ER UNDERGITT PRIVAT EIENDOMSRETT

6.1 Bakgrunn

I forbindelse med utbygging av boligene innenfor planområdet, har det enkelte steder vært nødvendig og hensiktsmessig å etablere infrastruktur eller å etablere rådighetsinnskrenkninger, på/i grensen til eiendom/arealer som hverken velforeningen eller kommunen eier. Infrastrukturen er dermed etablert på arealer/tomt som eies av enkeltpersoner eller eierseksjonssameier. Det er forutsatt at det inngrepet i eiendomsretten slike anlegg eller rådighetsinnskrenkningen representerer, ikke innebærer noe vesentlig skår i den private eiendomsretten, og at arealene kan benyttes, eller i hovedsak kan benyttes som private utearealer for bolig / bygninger som er oppført på/ i tilknytning til arealene.

6.2 Rettighetsforhold

I den grad anlegg som nevnt ovenfor er etablert, skal disse tjene alle beboerne/eiendommene innenfor planområde, selv om de er etablert på eller i grensen til privat grunn.

Rettighetshaver til anleggene er de øvrige beboerne og velforeningen i fellesskap.

6.3 Eksempler på felles infrastrukturanlegg som er etablert på eller i grensen til privat grunn

- **Ledningsanlegg**

Med ledningsanlegg menes

- Vannledninger
- Spillvannsledninger
- Overvannsledninger

- **Gatelys, stolpe for gatelys med tilhørende kabelanlegg for belysning**

Det kan være etablert fundamenter for stolper, stolper og ledningsanlegg for fremføring av el-kraft til belysning.

- **Kabler til fremføring av elektrisitet, tele, bredbånd o.l.**

Det kan være etablert kabler som skal betjene lysstolper, men også andre kabler som et etablert for å betjene anlegg som har behov for elektrisk kraft fremføring av tele, data og strøm til elbillader og strømskap

- **Frisiktsoner**

Eier av slikt areal kan ikke etablere byggverk, foreta terrengforandringer eller etablere beplantning som medfører at formålet med frisiktsonen ikke blir ivaretatt

Velforeningen eller den velforeningen bemyndiger skal ha rett, dersom grunneier ikke holder ved like – foreta skjøtsel – slik at frisiktsone ivaretas.

6.4 Rett til ferdsel i forbindelse med drift og vedlikehold

Rettigheten innebærer adgang til motorisert ferdsel med kjøretøyer i forbindelse med drifts- vedlikeholdsarbeider på grunn undergitt privat eiendomsrett, f.eks. gravemaskin til graving og motorvogn for bortkjøring av masser. Det forutsettes at arealene istandsettes etter endt drifts- og vedlikeholdsarbeider i samme eller vesentlig samme stand og stilling som før arbeidene tok til.

6.5 Kostnader til drift og vedlikehold

Drift og vedlikeholdsansvaret for slike anlegg ligger til velforeningen, og kostnadene dekkes inn gjennom kontingenten til velforeningen.

7. Generalforsamling

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Hver boenhet har en stemme.

Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av april. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst 14 dagers skriftlig varsel. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 dels flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen

Innkallingen skal inneholde:

- Styrets årsberetning
- Regnskap
- Forslag til budsjett
- Innkomne forslag
- Eventuelt

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig når minimum 10 stemmeberettigede medlemmer er representert. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være sendt styret innen utgangen av februar måned.

Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes så langt vedtakene er hjemlet i disse vedtektene.

Personer som leier boliger innenfor planområdet, har rett til adgang samt talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

8. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes dersom styret finner det nødvendig eller dersom minst 10 av medlemmene skriftlig krever det. Styret plikter da å innkalle til ekstraordinær generalforsamling med minst 7 dagers skriftlig varsel.

Den ekstraordinære generalforsamlingen kan bare behandle de saker som den eller de saker som har begrunnet den ekstraordinære generalforsamlingen.

Den ekstraordinære generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som den ordinære generalforsamlingen.

Personer som leier boliger innenfor planområdet, har rett til adgang samt talerett på den ekstraordinære generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

9. Styre

Velforeningen skal ha et styre. Styret velges av generalforsamlingen. Styret skal bestå av minimum 3 medlemmer, hvorav en leder.

I tillegg skal generalforsamlingen velge 2 varamedlemmer til styret.

Formannen velges på generalforsamlingen. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene har en funksjonstid på 2 år, likevel slik at kortere eller lengre funksjonstid kan besluttet særskilt for å unngå at hele styret skiftes ut samtidig.

Styremedlemmene må eie (helt eller delvis) en bolig innenfor planområdet.

Styret bør være sammensatt slik at de ulike områdene innenfor planområdet i størst mulig utstrekning er representert.

10. Signaturrett

Signaturrett tillegges 2 styremedlemmer i fellesskap.

11. Styrets oppgaver

Styret står for forvaltningen av velforeningens anliggender og foretar oppfølging og iverksettelse av vedtak truffet på generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling.

Styret har ansvaret for å etablere hensiktsmessige rutiner for

- Vedlikeholds intervaller vedrørende Eiendommen
- Vurdere behovet for oppbygging av fond til større vedlikeholdsoppgaver og eventuelle utskiftninger på Eiendommen.

Styremøter holdes når formannen finner det nødvendig eller når minst 2 av medlemmene i styret forlanger det. Styremøte er beslutningsdyktig når alle medlemmene er varslet om styremøte med minst 7 dagers varsel og minst 3 medlemmer er tilstede.

Styret velger en sekretær blant styremedlemmene som fører protokoll fra møtene.

12. Forretningsfører

Styret i velforeningen skal engasjere en forretningsfører og/eller regnskapsfører for velforeningen.

13. Regnskap

Det er styret sin oppgave å sørge for at det blir ført regnskap, samt opprette og vedlikeholde et system for hvem som til enhver tid er medlem i velforeningen.

14. Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare foretas på den ordinære generalforsamlingen og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

15. Voteringsregler

På generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte medlemmer en urimelig fordel på andre medlemmer sin bekostning (mindretallsvern).

16. Overgangsregler

Utbygger plikter ikke å betale felleskostnader for ikke ferdigstilte boliger. Kun boliger som er gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan beregnes felleskostnader av.

Private felles uteareal overleveres fra utbygger til velforeningen styre trinnvis etter opparbeidelse.

Disse vedtektene er fastsatt den 14.11.2024 ved konstituering av velforeningen.

TJØTTA VEST VELFORENING

Private fellesarealer i plan 2020 007 – gnr 18 bnr 652 i Klepp



Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området,

Reguleringsplan nr 2020 007, sist oppdatert 30.05.2023 og er gjort kjent med denne. Kjøper er kjent med at boligen er en del av et større boligprosjekt.

Grunneiendommen består i dag av ett gnr. og bnr. som skal deles for deretter å matrikuleres.

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.

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.

Endringer og tilleggsarbeider. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.

Faktura på tilvalg/endringer. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt § 47 garanti skal tilleggsvederlaget betales samtidig med sluttoppgjøret, det vil si senest dagen før overtakelse.

Forsikring av boligen i byggetiden. Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Kjøper må selv sørge for forsikring fra og med overtakelse.

Forsikring Innbo. Kjøper må selv sørge for forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.

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

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

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

Garanti fra Selger.

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

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

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

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

Overtakelse. Ad kontraktens pkt. 8.1 Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om selger ferdigstiller boligen før oppgitt ferdigstilles dato. Kjøper skal varsles om nytt overtakelsestidspunkt minst 8 uker før.

Nabo kan utføre utvendig vedlikehold av egen bolig ved midlertidig å plassere stige på denne eiendommen.

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

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

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

Oppgjør. Ingen del av oppjøret 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.

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

Vedr pkt 8.1. Det regnes ikke byggetid fra den dato igangsettingstillatelse er gitt. Byggetiden starter etter at forbruker har undertegnet produksjonsskjema/endringsavtale og

finansieringsbeviset er levert Stoltbolig AS, samt at det er blitt gitt igangsettingstillatelse fra kommunen. Dager for ferietillegg gjelder som i kontraktens punkt 8.1.

Selgers egne bestemmelser:

Tomtestørrelsen kan reguleres frem til målebrev foreligger.

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

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

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

Stolt Bolig AS fraskriver seg ethvert ansvar for tilfeller av heksesot/kjemisk sverting i boligen. Stolt Bolig AS tar forbehold om endring av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering og mindre justeringer i BRA kan forekomme.

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

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

Det gis rett for offentlige instanser, energiverk/televerk til å foreta nødvendig vedlikehold og utskifting av anlegg som går over eiendommen.

Det kan tinglyses vedlikeholdsansvar på den enkelte tomt for alt fellesareal, også fellesareal som kommunen kan overta hjemmel til (dette er ikke pengeheftelser).

Selger forbeholder seg retten til å avslå/innvilge individuelle endringer av salgstegninger for hver enkelt bolig.

GENERELLE BETINGELSER FOR LEVERANSER FRA STOLT PROSJEKT AS

13.05.25

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

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

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

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

Det kan være avvik mellom salgsmateriell og kontraktstegninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Synlige laminerte dragere utvendig leveres ubehandlet.

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

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

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

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

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

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

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

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

ELEKTRISKE INSTALLASJONER – DEFINISJONER:

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

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

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

RØRLEGGER :

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

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

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

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

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

VENTILASJON :

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

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

TAK OG TAKTERRASSER MED PAPPTEKKING

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

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

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



Notater

TJØTTA VEST E7

Nabolaget Tjøtta/Braut - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne Kro & Hotell	6 min
Linje 52, 58, 62, N94	0.5 km
Bryne stasjon	19 min
Linje F5, L5	1.6 km
Stavanger Sola	29 min
Stavanger stasjon	32 min
Linje F5, L5	28.5 km

SKOLER

Tu skule (1-7 kl.)	14 min
227 elever, 14 klasser	1.2 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.)	10 min
321 elever, 25 klasser	5.5 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.)	14 min
237 elever, 18 klasser	8.3 km
Bryne videregående skule	7 min
720 elever, 26 klasser	2.2 km
Øksnevad videregående skole	12 min
185 elever	7.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

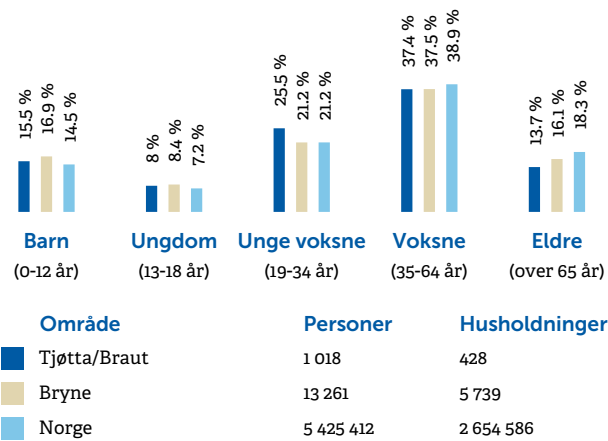
Community by Shell Recharge Esker...	7 min
Recharge Shell Bryne	10 min

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)	4 min
139 barn	0.3 km
Markå barnehage (1-5 år)	13 min
49 barn	1.2 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år)	14 min
20 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kåsen	6 min
Coop Mega Bryne	9 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

9 min

0.8 km



Tu skule

Fotball

12 min

1 km



Robust Trening Bryne

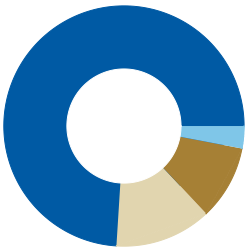
17 min



EVO Bryne

20 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

14 min



Boots apotek Bryne

15 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



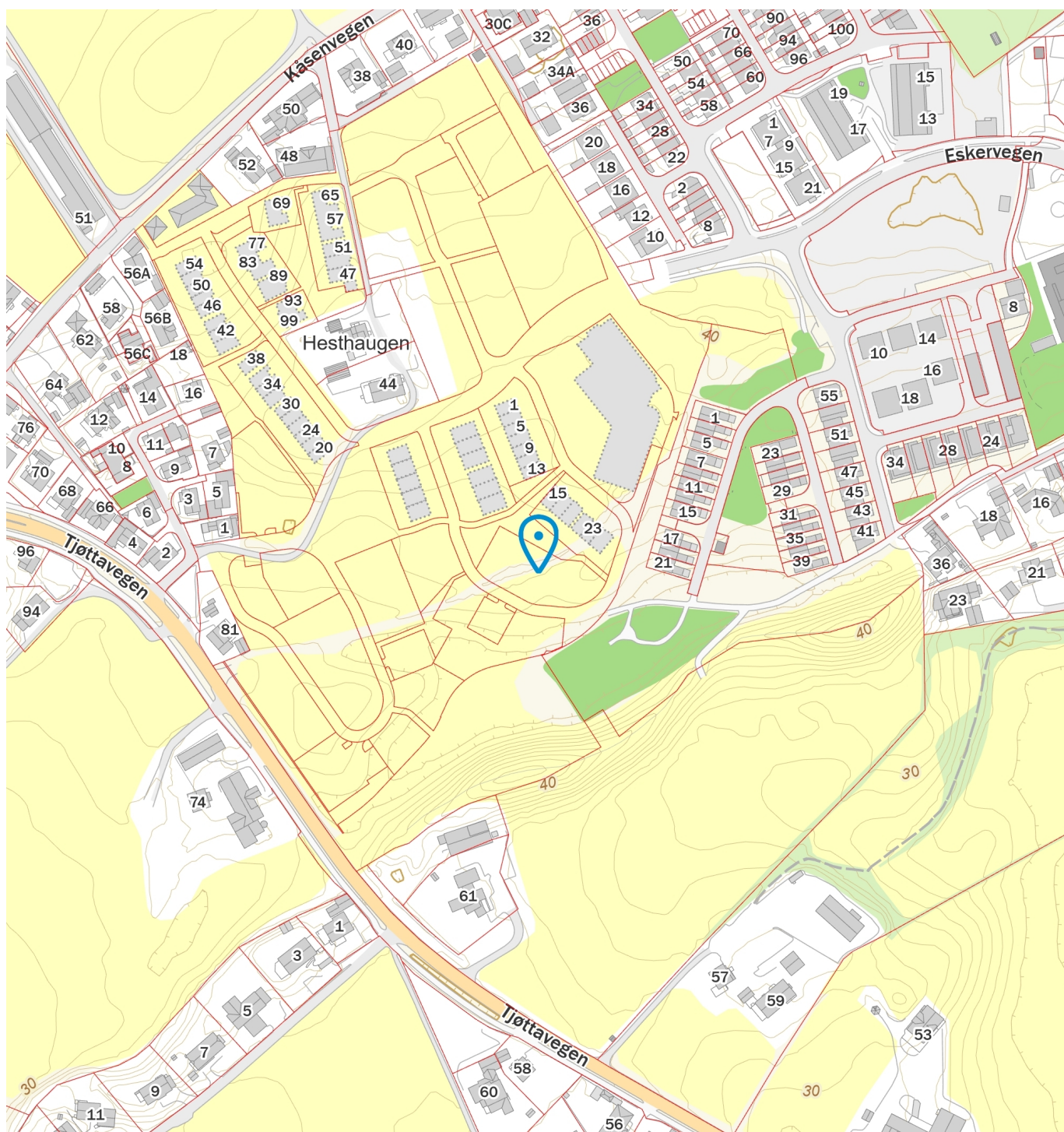
0%

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: 2406255004 / Megler: Claire Lonsdale

Adresse: Tjøtta Vest E7

Gnr: 18

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 24.06.2025

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

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

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

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

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. 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 MNEF
970 31 359
claire.lonsdale@em1sr.no

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

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

eiendomsmegler1.no