

Tjøtta Vest

Nybygg
Tjøtta Vest E4/E5





Claire Lonsdale

Eiendomsmegler Nybygg

970 31 359

claire.lonsdale@emlsr.no



Siv Merethe Jåtten

Eiendomsmegler MNEF

977 46 629

Siv.jatten@emlsr.no

DET HANDLER OM DRØMMER!

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

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

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

For å møte dine drømmer.

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

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

Prisliste

Tjøtta Vest - Stolt Prosjekt

Eiendom	BRA m²	BRA-i m²	Antall sov.	Salgspris klar for egeninnsats	Gulv og malerpakke	Nøkkelferdig bolig	Omk	Salgspris nøkkelferdig bolig inkl. omkostninger	Status
E4 Bolig 1	130	130	3						Solgt
E4 Bolig 2	130	130	3						Solgt
E4 Bolig 3	187	187	4	6 890 000	300 000	7 190 000	67 460	7 257 460	
E4 Bolig 4	109	109	3						Solgt
E4 Bolig 5	109	109	3						Solgt
E4 Bolig 6	145	145	4						Solgt
E5 Bolig 7	109	109	3						Solgt
E5 Bolig 8	109	109	3	4 590 000	180 000	4 770 000	67 460	4 837 460	
E5 Bolig 9	157	157	4						Solgt
E5 Bolig 10	109	109	3						Solgt
E5 Bolig 11	109	109	3	4 590 000	180 000	4 770 000	67 460	4 837 460	
E5 Bolig 12	157	157	4						Solgt
E5 Bolig 13	109	109	3						Solgt

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

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



Informasjon om prosjektet

SELGER

Navn: Stolt Prosjekt AS

Adresse: Folkvordveien 11, 4318 SANDNES

Org.nr: 995169088

BELIGGENHET

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

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

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

Kollektivdekningen er bra med jevnlige bussavganger og togstasjonen kun er en liten kilometer unna. Er det noe mer å tenke på da?

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

stoltbolig.no

ADRESSE

Tjøtta Vest, 4341 BRYNE

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 18, bnr. 624 og 626 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. Boligen kan leveres ferdig fra utbygger mot et tillegg som vises i prislisten på side 4.

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

Klar for egeninnsats

Pris fra kr 4 610 000 til kr 6 890 000

Totalpris fra kr 4 677 370 til kr 6 957 370

Tillegg for gulv og malerpakke;

Bolig 1-2-6. Type 2A - kr 220 000,-

Bolig 3. Type 2B - kr 300 000,-

Bolig 4-5-7-8-10-11-13. Type 1A - kr 180 000,-

Bolig 9-12. Type 1B - kr 270 000,-

Ferdig bolig

Pris fra kr. 4 790 000 - 7 190 000

Tomtalpris fra kr. 4 857 370 - 7 257 370

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

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift av tomteverdi kr. 1.655.000,-

som utgjør kr. 41 370,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545,-

Målebrevgebyr kr. 25 000,-

Tilsammen kr. 67 460,-

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 overtagelse 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:

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:

Kjøpekontrakt er signert og 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. 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.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

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

utomhusarbeider.

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

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

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstilling dato.

AREALANGIVELSE

BRA fra 109 kvm til 187 kvm

BRA-i fra 109 kvm til 187 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 12.04.24 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, loftsrrom, innvendig bod og gangareal.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere

selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

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

BRA-e

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

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

BRA-b

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

BRA

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

Åpent areal

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

AHL (areal med lav himlingshøyde)

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

GUA (gulv areal)

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

BRA og ALH er GUA.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

I bolig 3, 9 og 12, boligene med 3 etasjer vil det bli montert et rømningsvindu mot nabotak.

Prinsippskisse for rømningsvindu som vedlegg.

Det vil også bli montert brannvindu i soverom 1. etasje.

Hvis det skal benyttes spotter for bolig 1,2, 7, 8, 10 og 11 må dette være av typen utenpåliggende pga brannprosjektering.

STANDARD

Boligen leveres klar for egeninnsats.

Se beskrivelse fra utbygger.

ANTALL SOVEROM

3 - 4 soverom

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Prosjekterte rekkehus

BYGGEMÅTE

Plate på mark, bygget i tre.

BYGGEÅR

Forventet 2025/2026

TOMT

Tomteareal

Bolig 1 E4 - ca 169 kvm

Bolig 2 E4 - ca 162 kvm

Bolig 3 E4 - ca.183 kvm

Bolig 4 E4 - ca. 171 kvm

Bolig 5 E4 - ca. 149 kvm

Bolig 6 E4 - ca- 299 kvm

Bolig 7 E5 - ca 279 kvm

Bolig 8 E5 - ca. 144 kvm

Bolig 9 E5 . ca. 144 kvm

Bolig 10 E5 - ca 145 kvm

Bolig 11 E5 - ca. 145 kvm

Bolig 12 E5 - ca. 145 kvm

Bolig 13 E5 - ca. 152 kvm

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 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 detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

VELFORENING

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

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

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

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

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

HEFTELSE/SERVITUTTER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1120/18/470:

14.11.1913 - Dokumentnr: 900401 - Utskifting
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:611

11.11.1968 - Dokumentnr: 5513 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:613

03.01.1975 - Dokumentnr: 26 - Jordskifte
AVLØSNING AV TORVRETTIGHETER

Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:613 m.fl.

30.04.1975 - Dokumentnr: 3053 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:611

09.06.1975 - Dokumentnr: 4193 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:611

06.11.1975 - Dokumentnr: 8149 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gangvei m.v.
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:613

16.02.1976 - Dokumentnr: 1207 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:611

15.09.1976 - Dokumentnr: 7253 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:611

08.09.1978 - Dokumentnr: 6232 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:613

13.10.1978 - Dokumentnr: 7283 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:613

12.08.2011 - Dokumentnr: 632857 - Jordskifte
Saksnr. 1100-2008-0006
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:611

17.06.2014 - Dokumentnr: 489536 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:154
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:611

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:611

23.12.2014 - Dokumentnr: 1132605 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:18 Bnr:13

03.04.2024 - Dokumentnr: 1277134 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1120 Gnr:18 Bnr:611

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1120 Gnr:18 Bnr:613
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 tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

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

MEGLERS VEDERLAG

Meglerprovisjon 0,75 %- pr. solgte bolig.

Oppgjørshonorar kr. 3.900,- pr. solgte bolig.

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

AVTALEBETINGELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

GARANTIER

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

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

ENERGIMERKING

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen. Karacterskalaen 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 ferdigstillelse.

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 ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.
Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et 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 vernetting.

FINANSIERING

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

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr

SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

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

VEDLEGG

Tegninger datert 12.04.24

Reguleringsplan med bestemmelser datert 13.02.2023
revidert 30.05.23

Leveransebeskrivelse i brosjyre fra utbygger datert
18.04.24

Prinsippskisse for rømning

Generelle betingelser

Formingsveileder

Utomhusplan datert 05.06.24

Velforenngsvedtekter av 14.11.24

OPPDRAKSANSVARLIG

Megler: Siv Merethe Jåtten

Tittel: Eiendomsmegler MNEF, Nybygg

Telefon: 977 46 629

Megler: Claire A. Lonsdale

Tittel: Eiendomsmegler, Nybygg

Telefon: 970 31 359

Eiendomsmegler 1 Nybygg Jæren

Adresse: Postboks 334, 4349 BRYNE

Telefon: 915 02 070

Org.nr.: 958427700

E-post: jeren@emlsr.no

www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2406245013

Oppdatert dato: 25.04.2025.

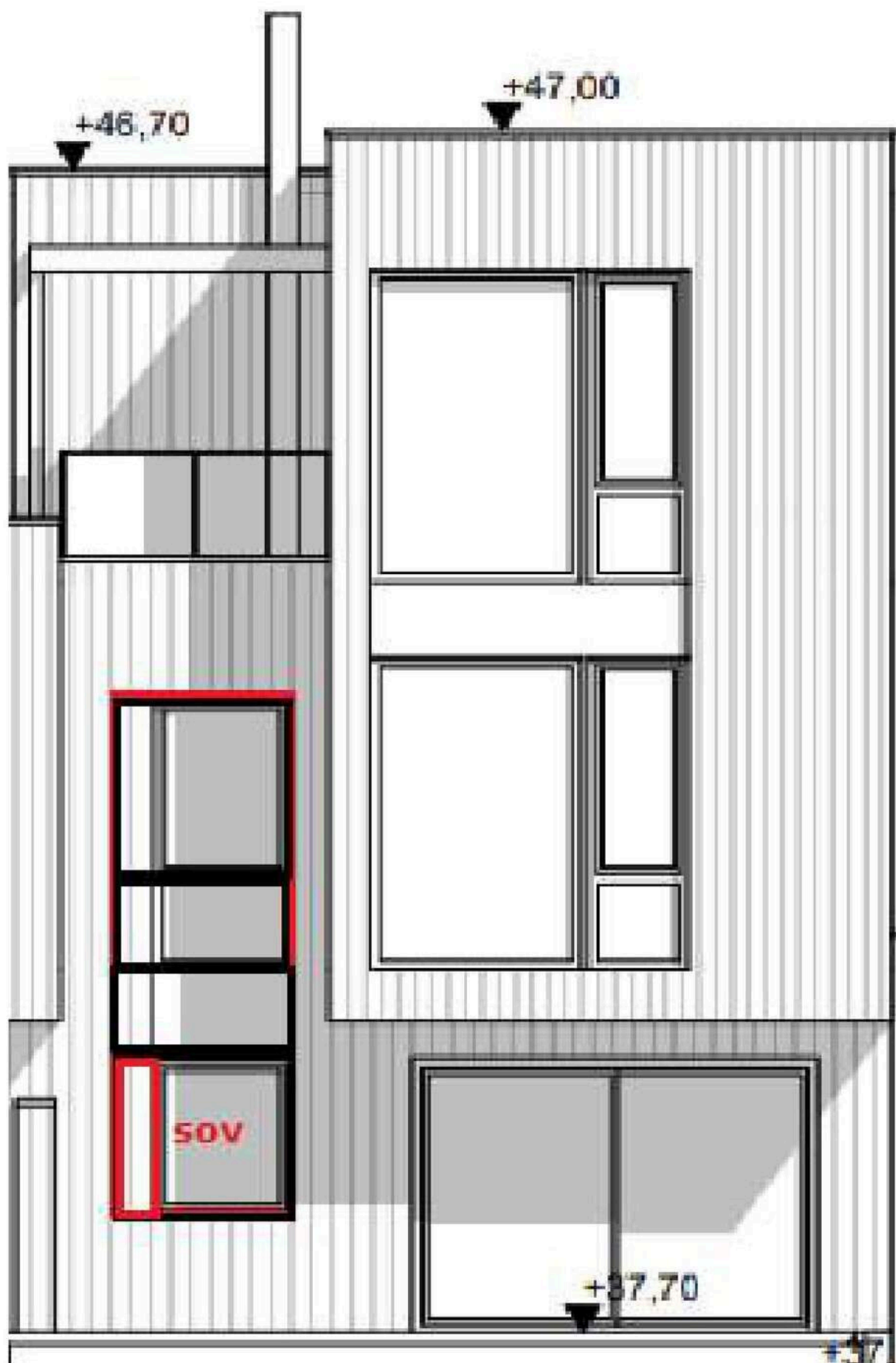








Ill Brannvindu m/lufting



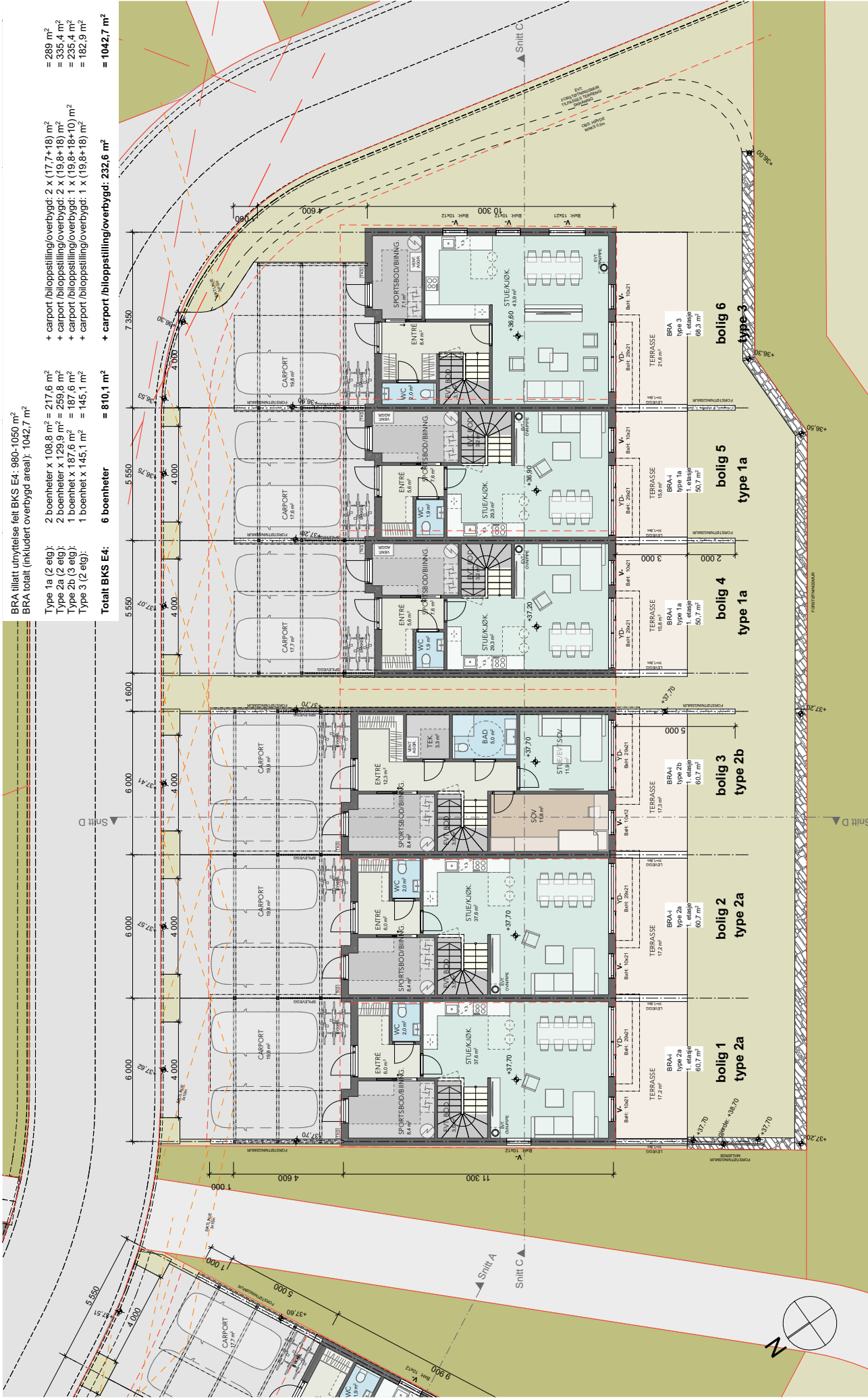
Avviker fra fasadetegning

BRA lillatt utnyttelse felt BKS E4: 980-1050 m²
BRA totalt (inkludert overbygg areal): 1042,7 m²

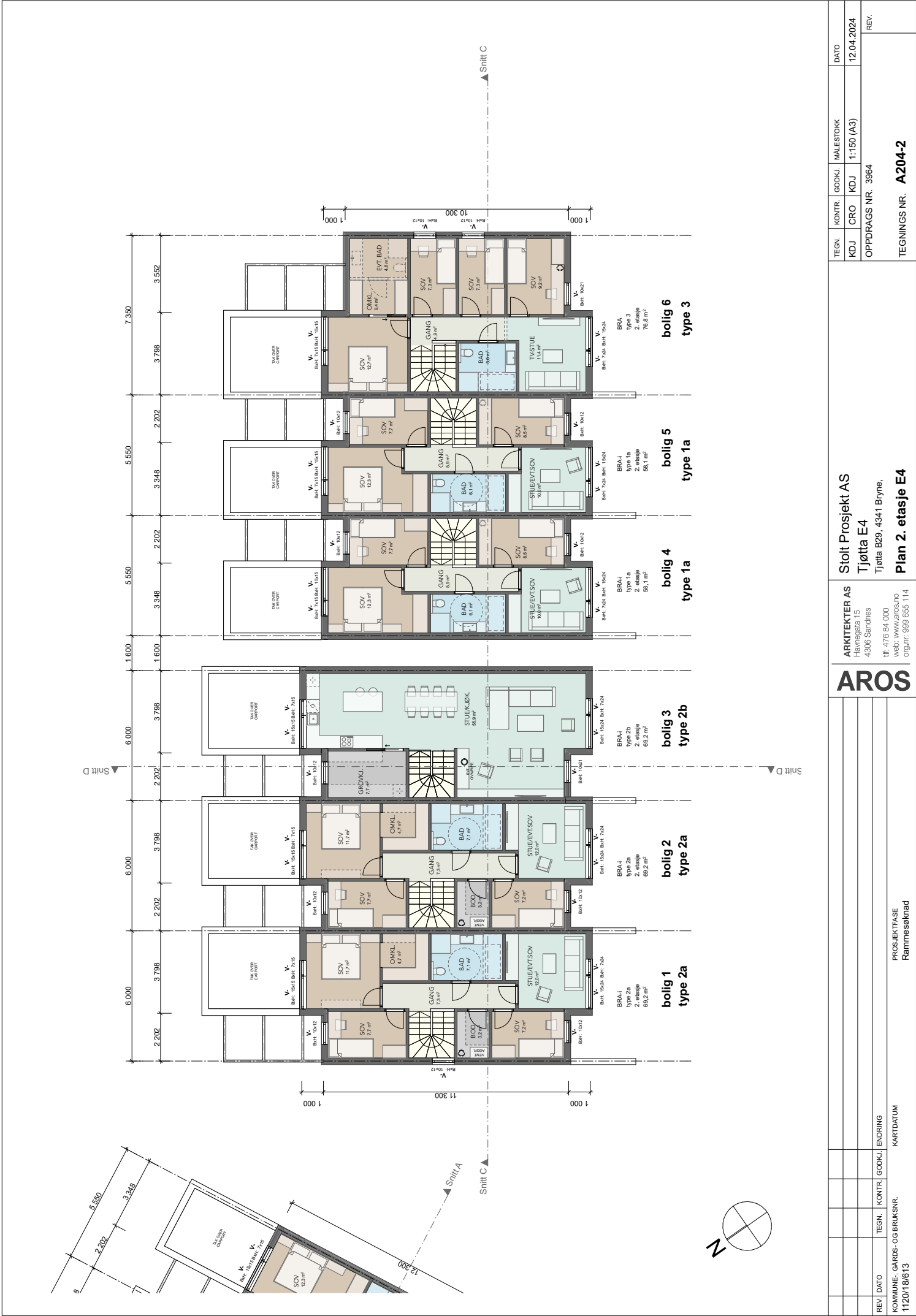
- + carport /bioppstilling/overbygd: 2 x (17,7+18) m² = 289 m²
- + carport /bioppstilling/overbygd: 2 x (19,8+18) m² = 335,4 m²
- + carport /bioppstilling/overbygd: 1 x (19,8+18+10) m² = 235,4 m²
- + carport /bioppstilling/overbygd: 1 x (19,8+18) m² = 182,9 m²
- + carport /bioppstilling/overbygd: 232,6 m² = 1042,7 m²

- 2 boenheter x 108,8 m² = 217,6 m²
- 2 boenheter x 129,9 m² = 259,8 m²
- 1 boenhet x 187,6 m² = 187,6 m²
- 1 boenhet x 145,1 m² = 145,1 m²
- 6 boenheter = 810,1 m²

Totalt BKS E4:



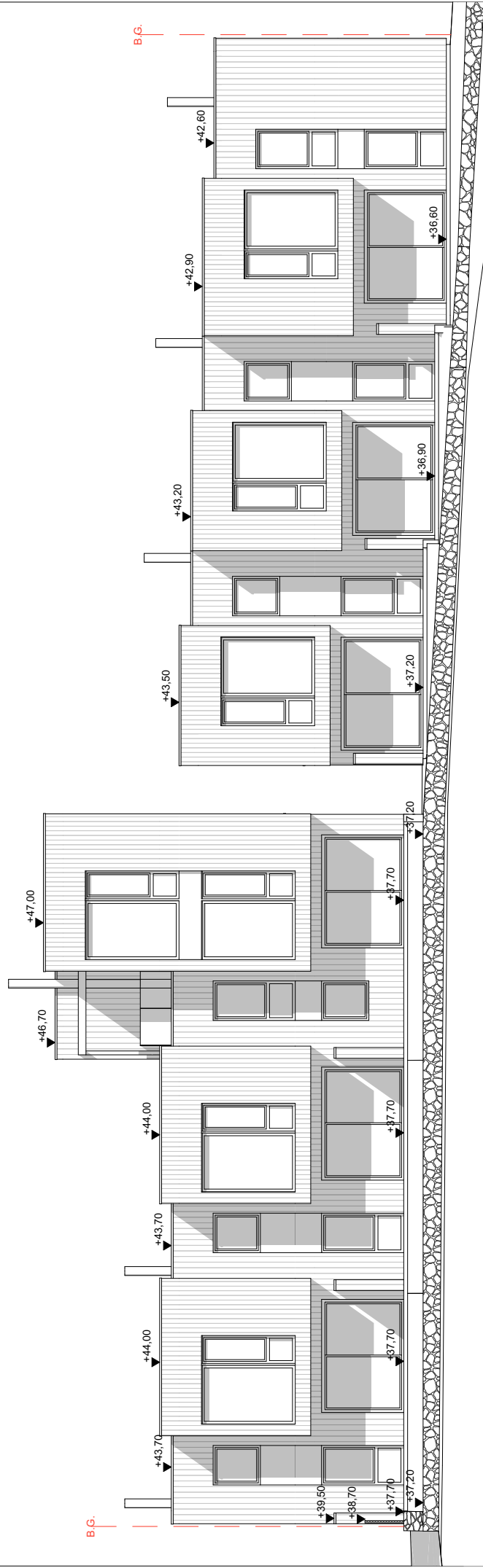
Stolt Prosjekt AS										TEGN.		KONTR.		GODKJ.		MALESTOKK		DATE					
Tjøtta E4										KDJ		ORO		1:150 (A3)		12.04.2024							
Tjøtta B29, 4341 Bryne,										OPPDAGS NR. 3964										REV.			
ARKITEKTER AS										TEGNINGS NR. A204-1													
Havnegata 15																							
4306 Sandnes																							
tlf: 476 84 000																							
web: www.aros.no																							
org.nr: 999 655 114																							
ROS																							
</																							



TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTONK	DATE
KDJ	CRO	KDJ	1:150 (A3)	12.04.2024
OPPDRAGS NR. 3964				REV.
TEGNINGS NR. A204-2				

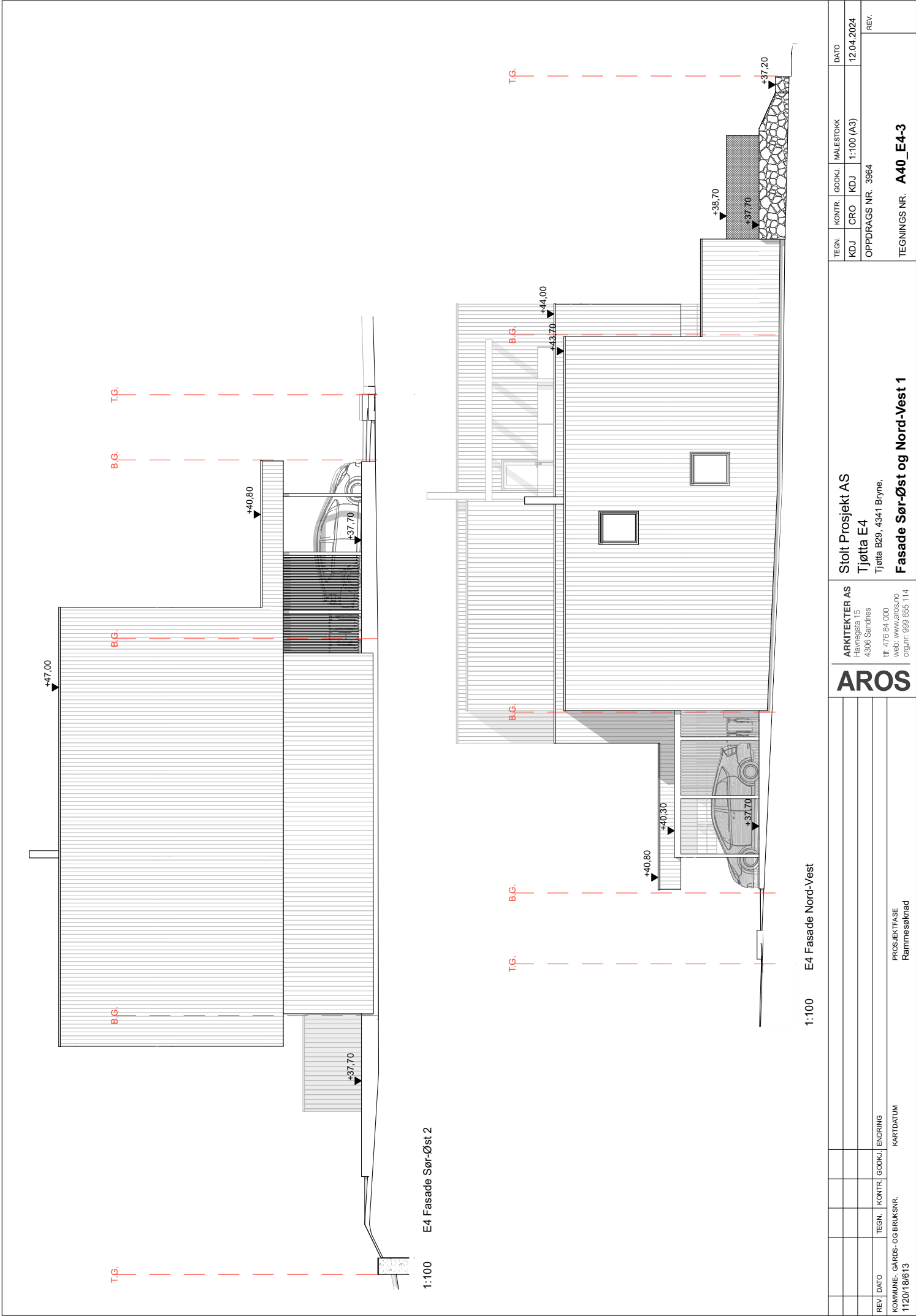
ARKITEKTER AS Havnegata 15 4306 Sandnes tlf: 476 84 000 web: www.aros.no org.nr: 969 655 114		Stolt Prosjekt AS Tjøtta E4 Tjøtta B29, 4341 Bryne, Plan 2. etasje E4	
---	--	--	--

AROS			
REV	DATE	TEGN.	KONTR.
KOMMUNE, GARD- OG BRUKSNR. 1120/18613			
PROSJEKTFASE Rammesøknad			
KART/DATUM			
ENDRING			
GODKJ.			

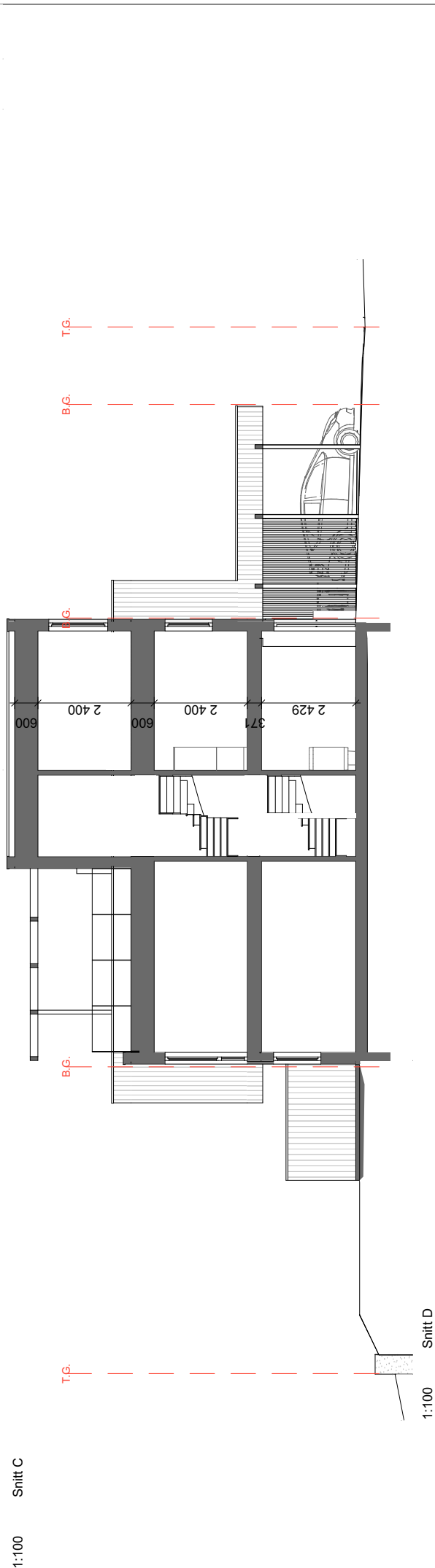
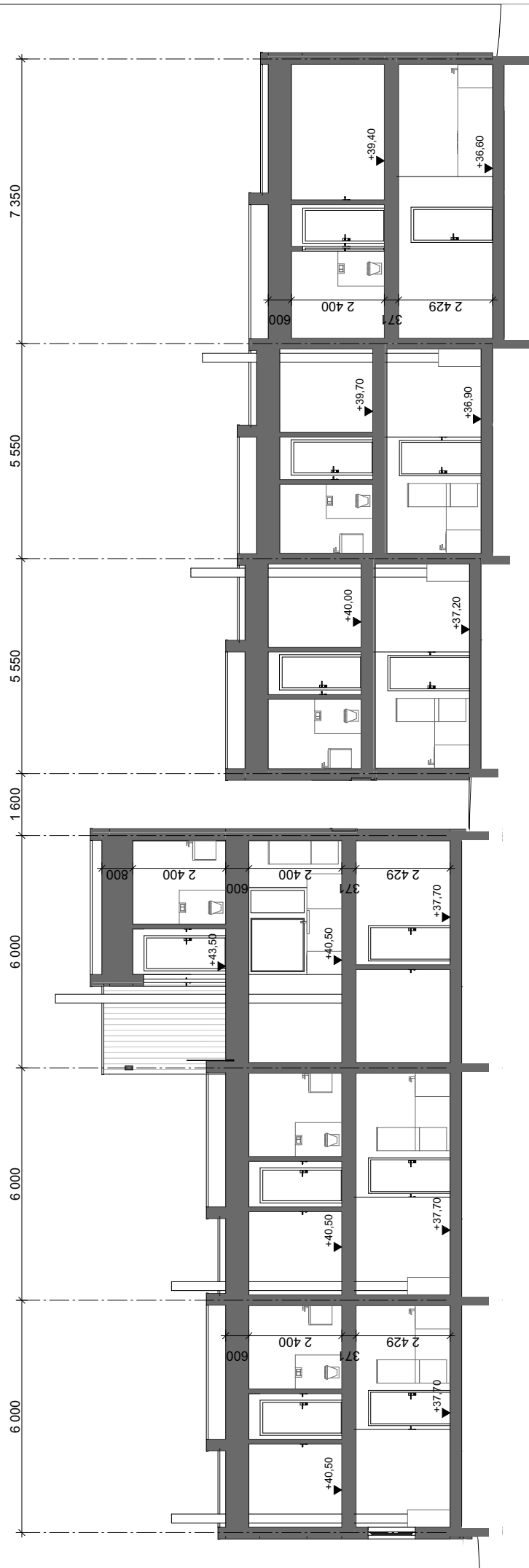


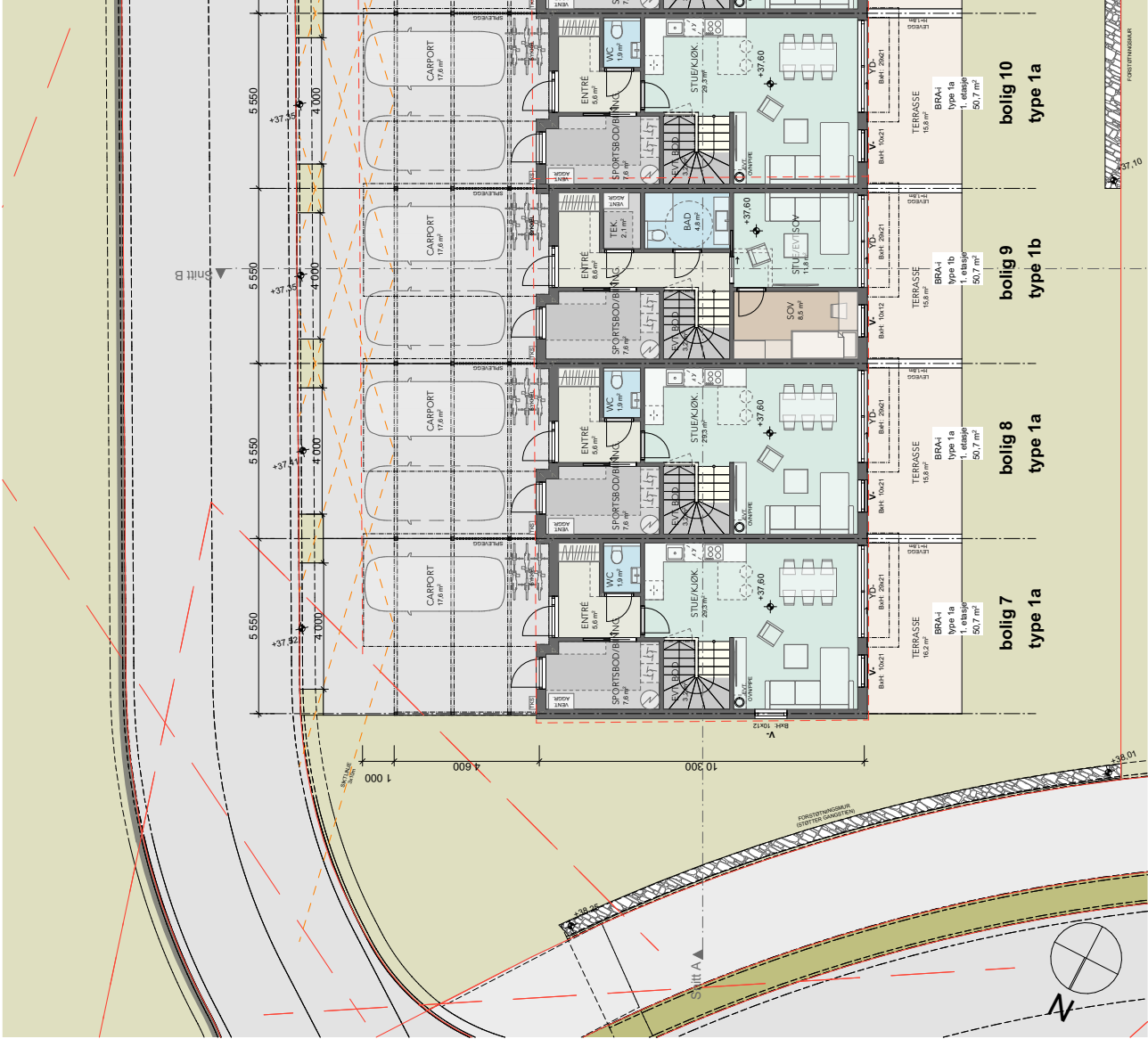
1:100 E4 Fasade Sør-Vest

[illegible]



				Stolt Prosjekt AS				DATE	
				Tjøtta E4				12.04.2024	
				Tjøtta B29, 4341 Bryne,				REV.	
				Fasade Sør-Øst og Nord-Vest 1				TEGNINGS NR. A40_E4-3	
				ARKITEKTER AS				TEGN.	
				Havnegata 15				KONTR.	
				4306 Sandnes				CRO	
				tlf: 476 84 000				KD.J	
				web: www.aros.no				OPPDRAGS NR. 3964	
				org.nr: 969 655 114				MALESTOKK	
				AROS				1:100 (A3)	
				PROSJEKTFASE				KARTDATUM	
				Rammesøknad				ENDRING	
				KOMMUNE, GARD- OG BRUKSNR.				TEGN.	
				1120/18/613				KONTR.	
				REV/ DATO				GODKJ.	

[illegible]



BRA tilsett utnyttelse felt BKS E5: 1120-1200 m²
BRA totalt (inkludert overbygd areal): 1125,1 m²

Type 1a (2 elg): 5 boenheter x 108,9 m² = 544 m²
Type 1b (3 elg): 2 boenheter x 157,7 m² = 315,4 m²

Totalt BKS E5: 7 boenheter = 859,4 m²

+ carport /biloppstilling/overbygd: 5 x (17,7+18) m² = 722,5 m²
+ carport /biloppstilling/overbygd: 2 x (17,7+18+7,9) m² = 402,6 m²
+ carport /biloppstilling/overbygd: 265,7 m² = 1125,1 m²

REV	DATE	TEGN	KONTR	GODKJ	ENDRING	KARTDATUM	PROSJEKTFASE
							Rammesøknad
KOMMUNE-, GARDS- OG BRUKSNR. 1120/18/613							
TEGN. KONTR. GODKJ. MALESTOKK. DATE							
KDJ CRO KDJ 1:150 (A3) 12.04.2024							
OPPDRAGS NR. 3964 REV.							
TEGNINGS NR. A205-1							

Stolt Prosjekt AS
Tjøtta E5
Tjøtta B29, 4341 Bryne,
Plan 1. etasje E5

ARKITEKTER AS
Havnegata 15
4306 Sandnes
tlf: 476 84 000
web: www.aros.no
org.nr: 999 655 114

AROS

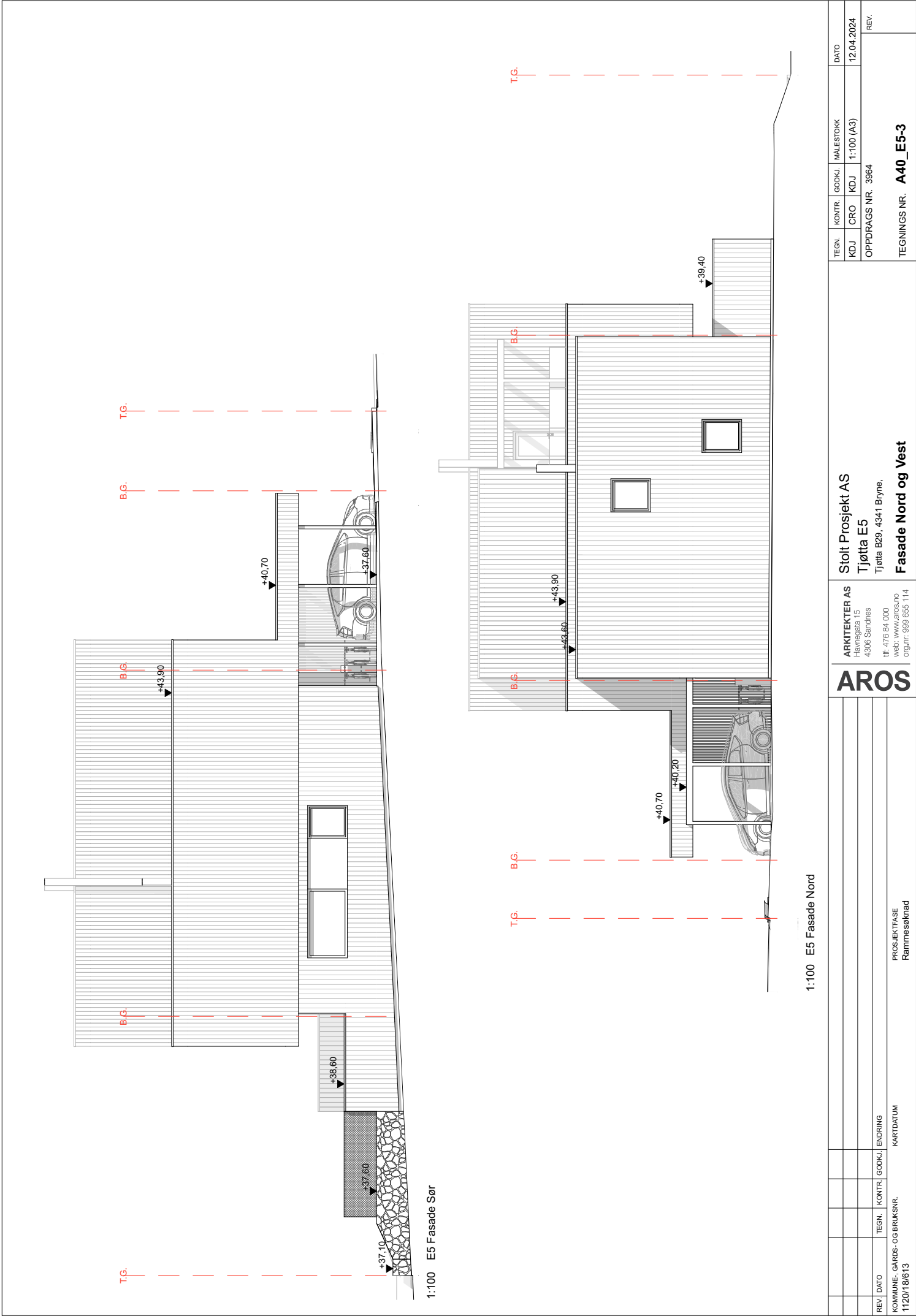


TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTONKK	DATO
KDJ	CRO	KDJ	1:100 (A3)	12.04.2024
OPPDRAKS NR. 3964				REV.
TEGNINGS NR. A40_E5-1				

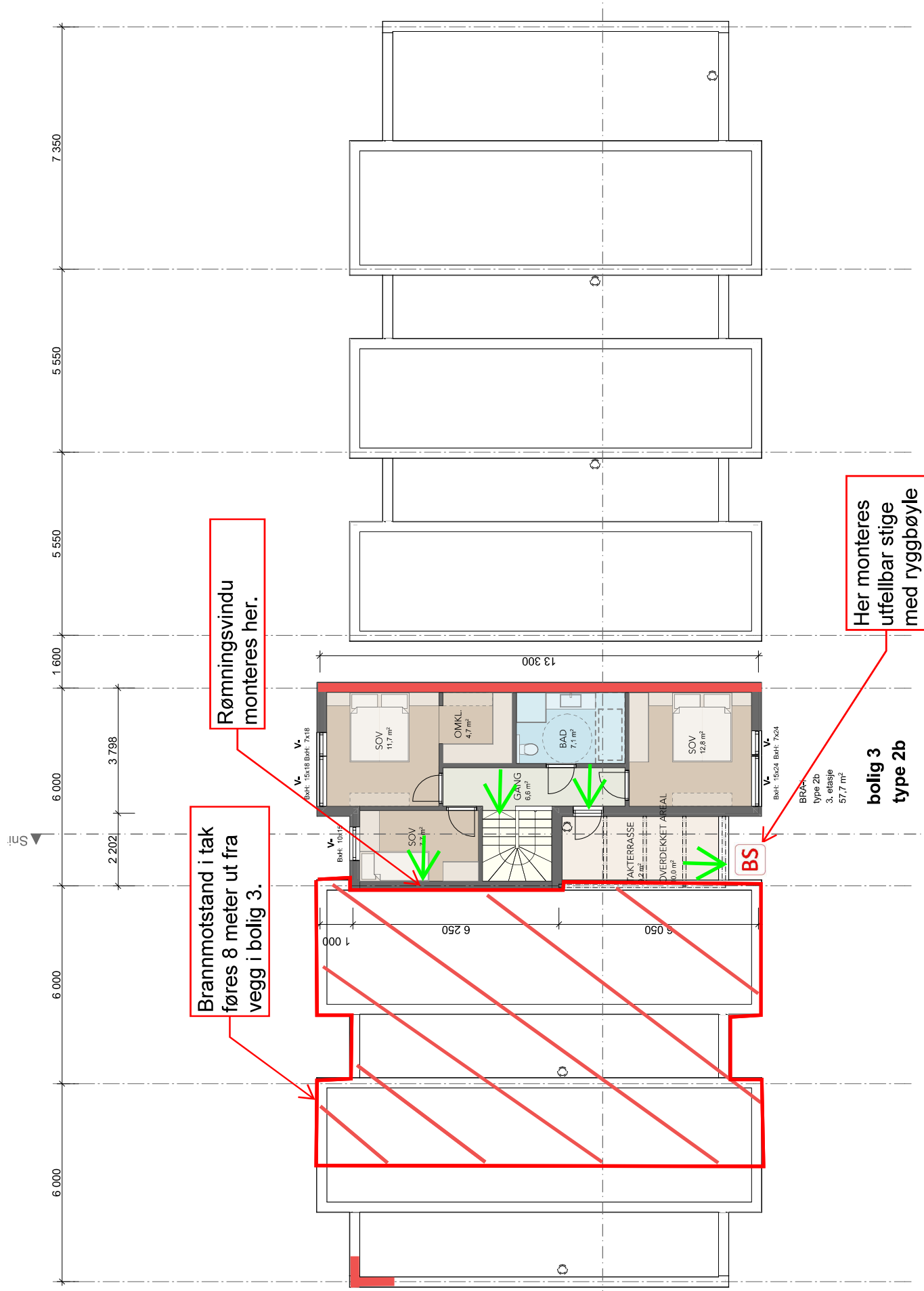
ARKITEKTER AS Havnegata 15 4306 Sandnes tlf: 476 84 000 web: www.aros.no org.nr: 969 655 114	Stolt Prosjekt AS Tjøtta E5 Tjøtta B29, 4341 Bryne, Fasade Vest
---	---

AROS

REV	DATO	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	PROSJEKTFASE
						Rammesøknad
KOMMUNE, GARDIS- OG BRUKSNR.						KARTDATUM
1120/18/613						



										Stolt Prosjekt AS												DATE	
										Tjøtta E5												12.04.2024	
										Tjøtta B29, 4341 Bryne,												REV.	
										Fasade Nord og Vest													
										ARKITEKTER AS													
										Havnegata 15													
										4306 Sandnes													
										tlf: 476 84 000													
										web: www.aros.no													
										org.nr: 969 655 114													
										AROS													
										PROSJEKTFASE													
										Rammesøknad													
										KOMMUNE, GÅRDS- OG BRUKSNR.													
										1120/18/613													
										KARTDATUM													
										ENDRING													
										TEGN.													
										KONTR.													
										GODKJ.													
										MALESTOKK													
										1:100 (A3)													
										OPPDRAGS NR. 3964													
										TEGN.													
										KONTR.													
										GODKJ.													
										MALESTOKK													
										1:100 (A3)													
										OPPDRAGS NR. 3964													
										TEGNINGS NR. A40_E5-3													

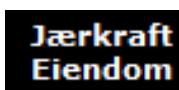


Formingsveileder

Tjøtta B29



SETT FRANORD



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

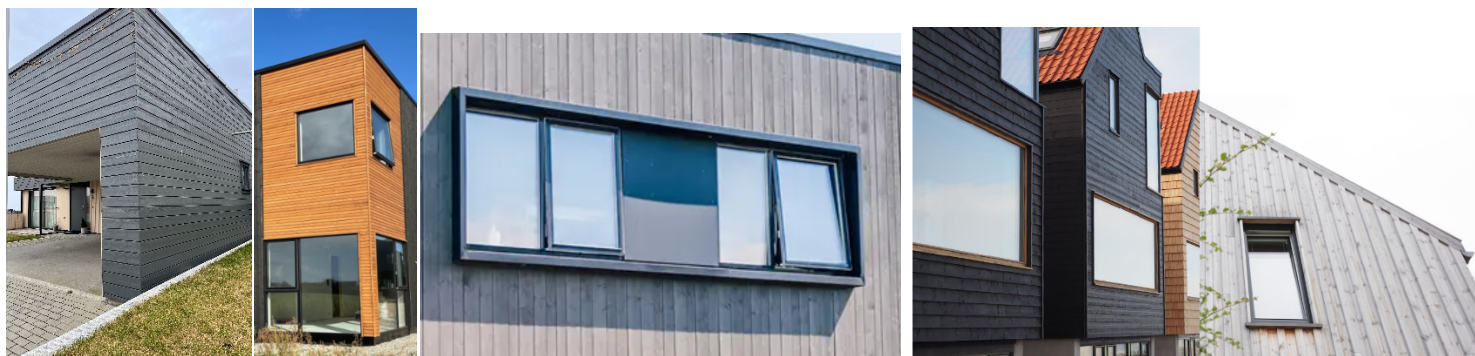
Takformen på de ulike områdene fremgår av reguleringsbestemmelsene. Noen av takflatene blir svært synlige, og skal være bestandig og ha et dempet uttrykk, også med hensyn til området rundt.

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.

Rekkverkløsninger skal ha enkel og ren utforming.

Forslag til type belegning:

- Terrasseplatting 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 avgrensnes 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/naboavgrensing og overgang fells/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 blander. Oppholdssoner og gangforbindelser skal belyses.

Sandnes, 15.03.2024



PlanID 2020007

Detaljregulering for felt B29, Tjøtta

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PlanID 2020 007

Detaljregulering vedtatt: 13.02.2023

Endring datert 30.05.2023

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 m²BRA	maks m²BRA
Felt E (BKS E1-E10)	10 380	11 090
Felt F (BKS F3-F9)	6 680	7 135
Felt G (BKS G1-G6)	6 751	7 217
Felt H (BKS H1-H6)	7 214	7 705
TOTALT	31 025	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 mellomlagring 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/industriøy.

Som avbøtende tiltak skal følgende være oppfylt for planen:

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

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

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

2.14 Kulturminner

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

2.15 Estetikk

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

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

2.16 Tilgjengelighet og universell utforming

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

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

2.17 Parkering

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

Det skal settes av minimum 5% parkering for bevegelseshemmede.

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

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

2.18 Uteoppholdsareal

Det stilles krav om minimum 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområdet. Lekeplasser kan inngå i felles uteoppholdsareal.

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

2.19 Terrengbehandling

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

2.20 Avkjørsler

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.

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, men ikke nærmere eiendomsgrense enn 4 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 grønnsstruktur 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 m ² BRA	Maks m ² BRA
BKS F3	Rekkehus	2-3	8-9	1420	1550

BKS F4	Lavblokk/leiligheter	3	8	820	900
BKS F5	Firemannsbolig/leiligheter	2	8	520	575
BKS F6	Rekkehus	2-3	9-10	1480	1510
BKS F7	Rekkehus	2-3	4	700	740
BKS F8	Rekkehus	2-3	6	1080	1150
BKS F9	Seksmanns/firemannsbolig/leiligheter	2	10	660	710

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

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

Det tillates etablert inntil 1 parkeringsplass pr. boenhet innenfor felt BKS F4. Parkeringsplassene kan etableres overbygget.

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

3.1.3.5 Felt BKS G1 – G6

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

Felt navn	Boligtype	Antall etasjer	Antall boenheter	Min m ² BRA	Maks m ² BRA
BKS G1	Tomannsboliger	2	8	1450	1550
BKS G2	Leilighetsbygg/lavblokk	2	11-12	970	1050
BKS G3	Firemannsbolig/leiligheter	2	4	261	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 bestemmelsesområde, 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 kjørevege o_SKV 1-6

Offentlig kjørevege – 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 ~~noe~~ 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 Parkering – felt f_SPA1-4

Innenfor felt f_SPA1-4 skal det etableres felles parkeringsplass på bakkeplan.

Det tillates etablert felles carport innen felt f_SPA2-6. Ev. carport skal ikke forringe solforhold i nærliggende private uteoppholdsarealer.

Innen felt f_SPA6 skal ev. carport innlemmes naturlig i terrenget. Bakre vegg kan fungere som terreng/forstøtningsmur, og kan etableres innen felt f_SVG6

F_SPA1 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS E8

F_SPA2 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS F5 og E8

F_SPA3 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS F4

F_SPA4 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS F9

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde – felt o_GF1 – o_GF9

Friområdet o_GF1-9 er del av offentlig grønndrag.

4 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

4.1 Bestemmelsesområde #1 og #2

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

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

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

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

5.1 Sikringssone frisikt – H140

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

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:

Kategori	Felt navn	Felt E	Felt F	Felt G		Felt H
		BKS E1-E10	BKS F3-9	BKS G1	BKS G2-G6	BKS H1-H6
Veger og annen veggrunn	O_SKV2	x	x	x	x	x
	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		
	<u>OF</u> _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
	<u>O_SGS4</u>		<u>x</u>			
	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_SGG3-4					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,	F_SVT11		BFS F2			

innenfor annen veggrunn teknisk	F_SVT1 2		BKS F3- F4			
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	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			
Sykkelparkerings- plasser for det aktuelle felt	x	x	x	x	x	x

Fordrøynings-anlegg og flomveier i samsvar med VA-rammeplan, for det aktuelle felt	x	x	x	x	x	x
Krysningspunkt over fv. 251	x	x	x	x	x	x
Undergang under fv44	x	x	x	x	x	x

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 ferdigstillelses dato. Kjøper skal varsles om nytt overtakelsestidspunkt minst 8 uker før.

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

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

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

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

Oppgjør. Ingen del av oppgjøret vil bli utbetalt til utbygger før det enten foreligger tinglyst skjøte, eller utbetalingsgaranti etter bustadoppføringslova §47.

Transport av kontrakt. Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transportgebyr til utbygger stort kr 50.000,- Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 90 dager før.

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

08.09.23

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

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

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

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

Det kan være avvik mellom salgsmateriell og kontraktstegninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Synlige laminerte dragere utvendig leveres ubehandlet.

Garasjer, carporter, sportsboder og lignende uisolerte arealer leveres uten innvendig kledning dersom annet ikke fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet.

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

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

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

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

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

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

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

ELEKTRISKE INSTALLASJONER – DEFINISJONER:

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

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

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

RØRLEGGER :

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

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

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

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

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

VENTILASJON :

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

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

TAK OG TAKTERRASSER MED PAPPTEKKING

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

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

- Stiplede arrangementer, inntegnede møbler og øvrig fast innredning på tegninger er ikke inkludert så lenge det ikke er spesifisert i prospektet/kontrakten.
- Eventuelle endringer og tilleggsarbeider skal være avtalt som skriftlige tilleggskontrakter innen tidsfrister angitt av entreprenøren.
- Det er ikke tilgang til boligen før alle kontraktsforpliktelser er oppfylt. All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Ved egen innstats avtales ferdsel på byggeplass med byggeleder.
- Tomtestørrelsen kan reguleres frem til målebrev foreligger.
- Selger forbeholder seg retten til å endre plassering av boligen på tomten, samt gjøre mindre endringer på tegning.
- Nabo kan utføre utvendig vedlikehold på egen bolig ved midlertidig å plassere stige eller lignende på eiendommen.
- Det tas forbehold om at entreprenøren kan bestemme endelig utforming av felles utendørsareal. Ferdigstilling i henhold til godkjente planer kan ikke påregnes å være utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid å ferdigstille disse så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
- Det forbeholdes vederlagsfritt rett for kommunen, televerk og netteiere til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler og forsyningskap og telefon samt stolper og ledningstrekk på forbrukers tomt. Eventuelle skader erstattes.
- Selger tar forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.
- Stoltbolig AS tar forbehold om endring av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering og mindre justeringer i BRA kan forekomme.
- Forbrukeren er gjort kjent med de forutsetninger og målsettinger som er nedfelt i eventuelle formingsveiledere for området.
- Vedr pkt. 7. Det regnes ikke byggetid fra den dato igangsettingstillatelse er gitt. Byggetiden starter etter at forbruker har undertegnet produksjonsskema/endringsavtale og finansieringsbeviset er levert Stoltbolig AS, samt at det er blitt gitt igangsettingstillatelse fra kommunen. Dager for ferietillegg gjelder som i kontraktens punkt 7.1. Hvis kontrakten for boligen er signert etter arbeider er startet på tomten/boligen, starter antall kalenderdager som er fastsatt, først å telle fra dato kontrakten er signert.
- Stoltbolig AS forbeholder seg retten til fritt å bruke bilder og tegninger av boligen i sin markedsføring, samt å ha logo/skilt på bolig under arbeid.
- Endringer av tegninger etter at arbeidstegningen er signert vil medføre en kostnad på kr. 20.000,- ink mva. med tillegg av de merkostnader selve endringen måtte medføre.
- Selger forbeholder seg retten til å avslå/innvilge individuelle endringer av salgstegninger for hver enkelt bolig.

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





Revidert: 24.11.22
Vedtatt dato: 13.02.2023
Dato for siste mindre endring: 16.10.2024

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 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 veiers nivå. Det er ikke tillatt med oppstillingsplass for bil eller sykkel, renovasjon, skap for el og tele m.m. i sone for friskt.

5.2 Hensynssone 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_SVG1 1		BKS F4			
	F_SVG1 2-13		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_SGS1 2-13	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_SGG1 0		BKS G4			

	F_SGG1 1	BKS E1 og E3				
Støyskjem langs Tjøttavegen, innenfor annen veggrunn teknisk	F_SVT1 1		BFS F2			
	F_SVT1 2		BKS F3- F4			
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			
Sykkelparkerings- plasser for det aktuelle felt	x	x	x	x	x	x
Fordrøynings-anlegg og flomveier i samsvar med VA- rammeplan, for det aktuelle felt	x	x	x	x	x	x
Krysningspunkt over fv. 251	x	x	x	x	x	x
Undergang under fv44	x	x	x	x	x	x

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Tjøttakrossen Linje 58	4 min	0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	24 min	1.7 km
Stavanger Sola	26 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	31 min	29.9 km

SKOLER

Tu skule (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	26 min	1.9 km
Kleppe skule (1-10 kl.) 535 elever, 36 klasser	10 min	5.3 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 341 elever, 26 klasser	10 min	5.5 km
Bore ungdomsskule (7-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	11 min	7.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	4 min	2.1 km
Øksnevad vidaregåande skole 185 elever	12 min	9.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

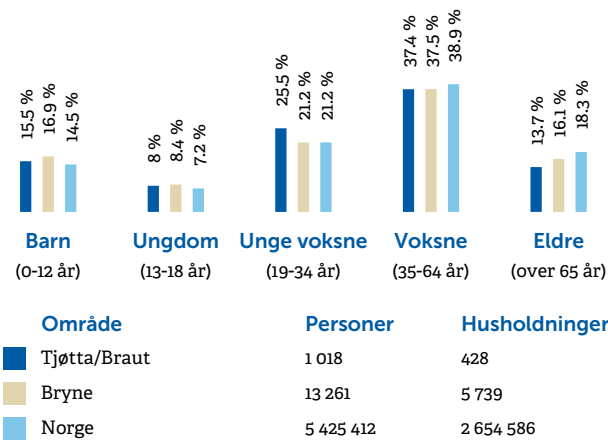
Recharge Shell Bryne	17 min
Eskervegen 7	17 min

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 77/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 139 barn	15 min	1.1 km
Markå barnehage (1-5 år) 49 barn	17 min	1.3 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	21 min	1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kåsen	15 min	
Coop Obs Bryne	19 min	
Post i butikk, PostNord	1.4 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nybygg Jæren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 88/100

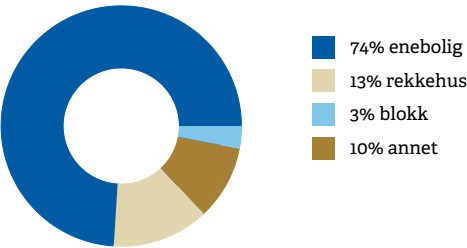
 **GATEPARKERING**
Lett 85/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 82/100

SPORT

 Kåsen stadion	15 min 
Ballspill, fotball, friidrett	1 km
 Tu skule	15 min 
Fotball	1.1 km
 Robust Trening Bryne	21 min 
 EVO Bryne	26 min 

BOLIGMASSE

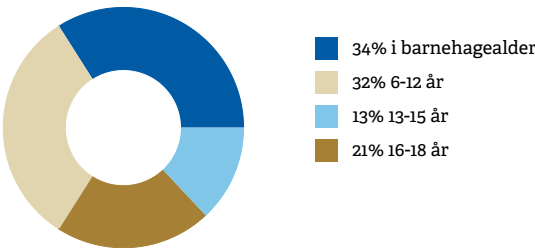


” «Det er ein triveleg plass nerme sjøen og med god luft rundt deg»
Sitat fra en lokalkjent

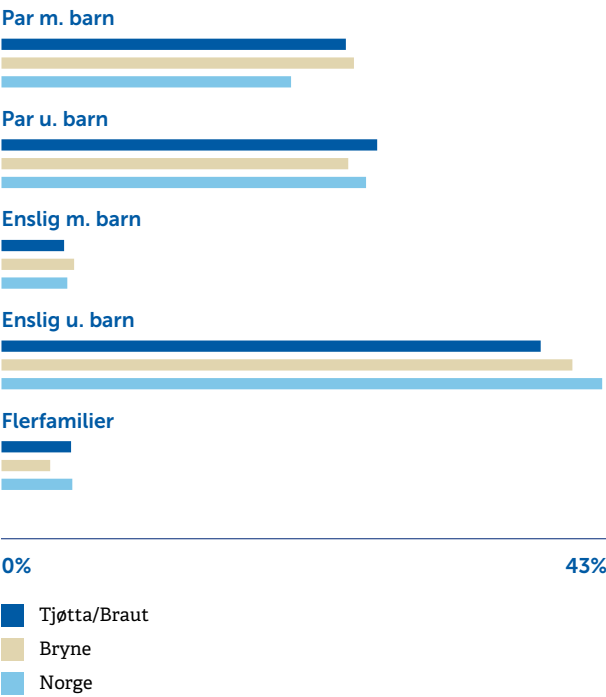
VARER/TJENESTER

 Brynesenteret	17 min 
 Boots apotek Bryne	18 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



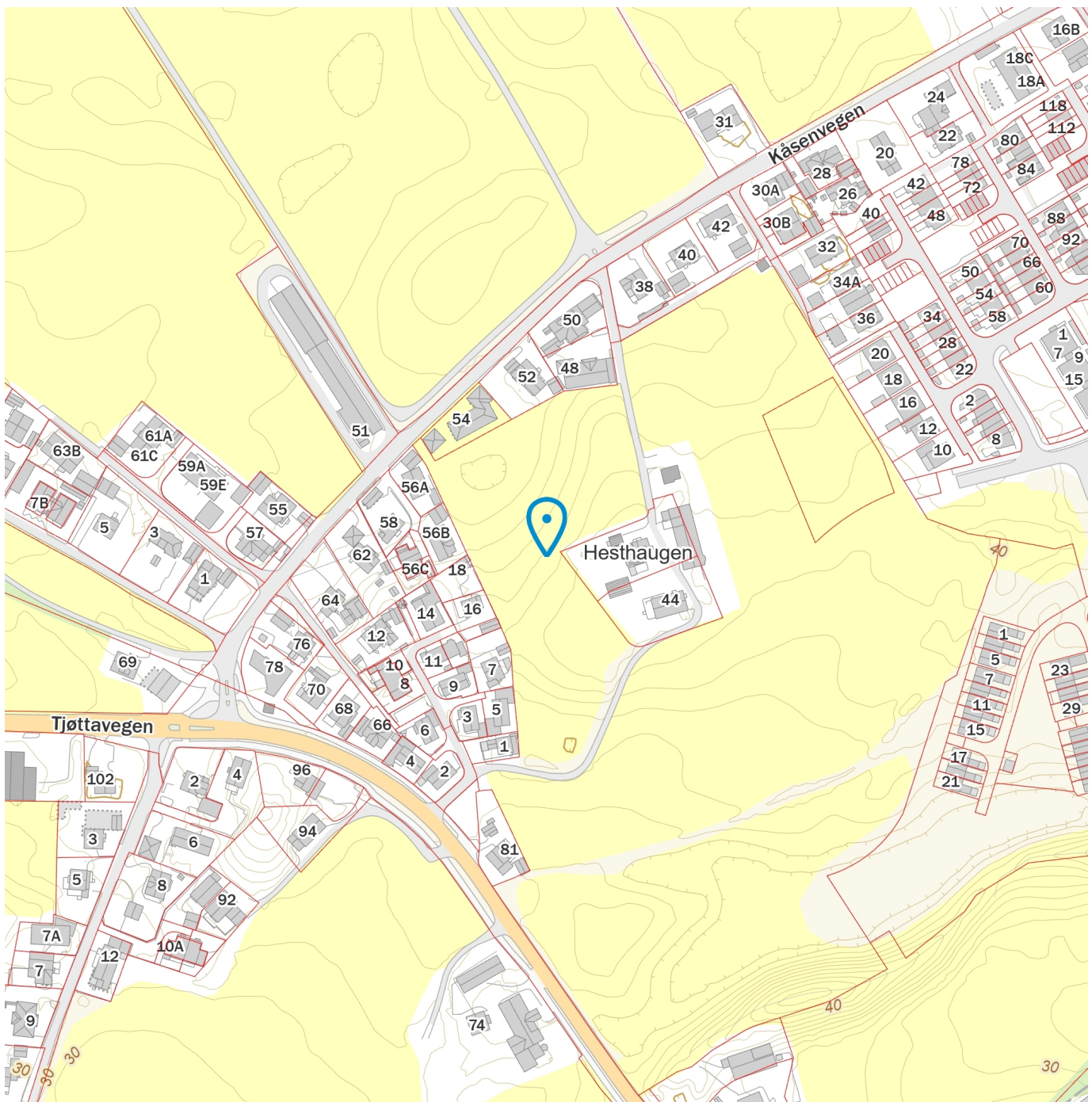
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nybygg Jæren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nybygg Jæren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Notater

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2406245013 / Megler: Claire Lonsdale

Adresse: Tjøtta Vest

Gnr: 18

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 25.04.2025

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

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

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

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

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

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

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

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

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

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

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

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

eiendomsmegler1.no