

# TJØTTA VEST

---



# TJØTTA

---



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 m <sup>2</sup>	BRA-i m <sup>2</sup>	Antall sov.	Salgspris klar for egeninnsats	Gulv og malerpakke	Nøkkelferdig bolig	Omk	Salgspris nøkkelferdig bolig inkl. omkostninger	Status
E4 Bolig 1	130	130	3	5 390 000	220 000	5 610 000	67 370	5 677 370	Solgt
E4 Bolig 2	130	130	3	5 250 000	220 000	5 470 000	67 370	5 537 370	
E4 Bolig 3	187	187	4	6 890 000	300 000	7 190 000	67 370	7 257 370	
E4 Bolig 4	109	109	3	4 690 000	180 000	4 870 000	67 370	4 937 370	
E4 Bolig 5	109	109	3	4 590 000	180 000	4 770 000	67 370	4 837 370	
E4 Bolig 6	145	145	4	5 790 000	220 000	6 010 000	67 370	6 077 370	Solgt
E5 Bolig 7	109	109	3	4 690 000	180 000	4 870 000	67 370	4 937 370	
E5 Bolig 8	109	109	3	4 590 000	180 000	4 770 000	67 370	4 837 370	
E5 Bolig 9	157	157	4	5 950 000	270 000	6 220 000	67 370	6 287 370	
E5 Bolig 10	109	109	3	4 590 000	180 000	4 770 000	67 370	4 837 370	
E5 Bolig 11	109	109	3	4 590 000	180 000	4 770 000	67 370	4 837 370	
E5 Bolig 12	157	157	4	5 950 000	270 000	6 220 000	67 370	6 287 370	
E5 Bolig 13	109	109	3	4 790 000	180 000	4 970 000	67 370	5 037 370	

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. 470 i Klepp kommune. (Ideell andel 1/1.)

Eiendommen vil bli fradelte 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. 500,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 500,-

Målebrevgebyr kr. 25 000,-

**Tilsammen kr. 67 370,-**

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 ferdigstilling og overtagelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadsoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen.

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

## OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Klepp kommune.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

## **SELGERS FORBEHOLD**

Selgers tar forbehold om følgende:

- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
- forbehold om igangsettelsestillatelse

Selgers forbehold skal være avklart innen 30.09.2024

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

Forsinket levering.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

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

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

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

## **OVERTAKELSE**

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 490 kalenderdager etter at

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

## **FREMDRIFT OG OVERTAKELSE**

Forventet ferdigstilling er 4 kvartal 2025, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Se også punkt 27 og 28 under særlige bestemmelser.

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

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

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

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

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

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

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeid som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysning av 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 prislister. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

### **BRA-i**

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

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

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

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

### **BRA-e**

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

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

### **BRA-b**

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

### **BRA**

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

### **Åpent areal**

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

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

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

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

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

## **INNHold**

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

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

Prinsippskisse for rømningsvindu som vedlegg.

## **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 2024/2025

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

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

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

Bustadsoppføringslova 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. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

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

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

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

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

#### **GARANTIER**

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

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

#### **ENERGIMERKING**

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

#### **OPPVARMING**

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

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

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

#### **INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR**

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

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

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

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

### **VEI, VANN OG AVLØP**

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 videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

### **KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT**

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

### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

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

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

### **BINDEDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

### **SELGERS SANKSJONER**

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

### **TVISTER**

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

## **FINANSIERING**

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

## **FORSIKRING**

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

## **VERDIVURDERING**

Vi tilbyr verddivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verddivurdering 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

## **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: 03.09.2024.





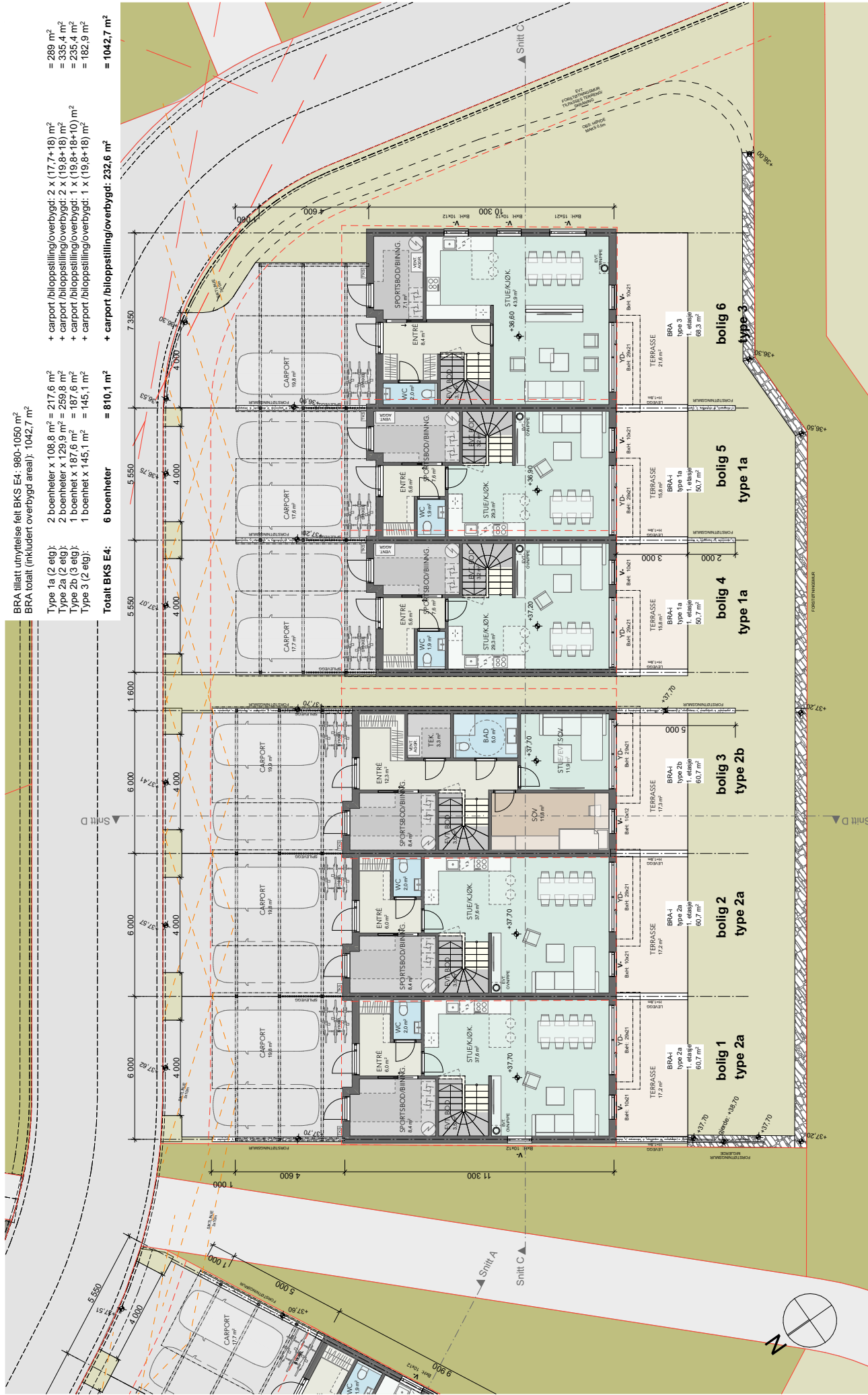
BRA tilrett utnyttelse felt BKS E4: 980-1050 m<sup>2</sup>  
 BRA totalt (inkludert overbygd areal): 1042,7 m<sup>2</sup>

- Type 1a (2 etg): 2 boenheter x 108,8 m<sup>2</sup> = 217,6 m<sup>2</sup>
- Type 2a (2 etg): 2 boenheter x 129,9 m<sup>2</sup> = 259,8 m<sup>2</sup>
- Type 2b (3 etg): 1 boenhet x 187,6 m<sup>2</sup> = 187,6 m<sup>2</sup>
- Type 3 (2 etg): 1 boenhet x 145,1 m<sup>2</sup> = 145,1 m<sup>2</sup>

Totalt BKS E4: 6 boenheter = 810,1 m<sup>2</sup>

- + carport /biloppstilling/overbygd: 2 x (17,7+18) m<sup>2</sup> = 35,4 m<sup>2</sup>
- + carport /biloppstilling/overbygd: 2 x (19,8+18) m<sup>2</sup> = 39,6 m<sup>2</sup>
- + carport /biloppstilling/overbygd: 1 x (19,8+18+10) m<sup>2</sup> = 29,8 m<sup>2</sup>
- + carport /biloppstilling/overbygd: 1 x (19,8+18) m<sup>2</sup> = 37,6 m<sup>2</sup>

+ carport /biloppstilling/overbygd: 232,6 m<sup>2</sup>  
 = 1042,7 m<sup>2</sup>

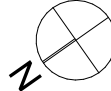


REV	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	KOMMUNE, GARDS- OG BRUKSNR.	1120/18/613
						PROSJEKTFASE	Rammesøknad
<b>AROKTER AS</b> Hevnegata 15 4306 Sandness tlf: 476 84 000 web: www.aros.no org.nr: 969 655 114							TEGNING NR. <b>A204-1</b>
<b>AROS</b>							OPPDRAGS NR. 3964
<b>Stolt Prosjekt AS</b> Tjøtta E4 Tjøtta B29, 4341 Bryne,							MALESTOKK 1:150 (A3)
<b>Plan 1. etasje E4</b>							DATE 12.04.2024

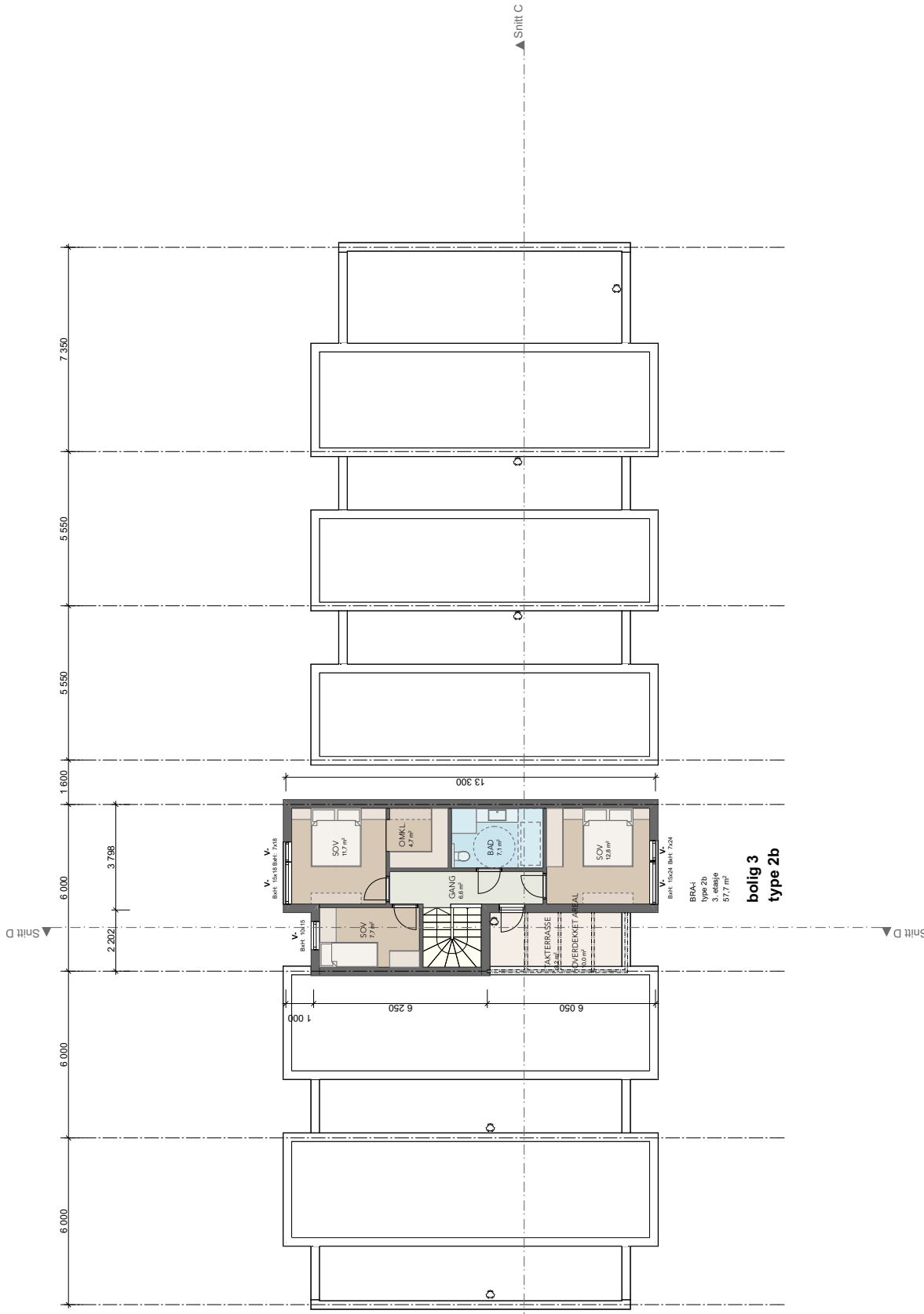
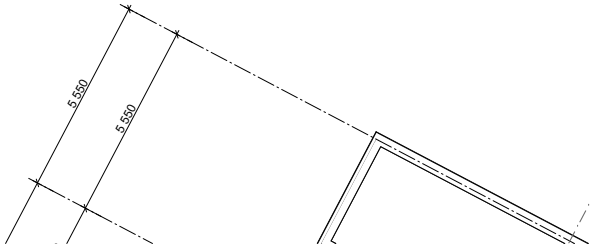


REV	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	KARTDATUM	PROSJEKTFASE	Rammesøknad
<b>ARKITEKTER AS</b> Havnegata 15 4306 Sandnes tlf: 476 84 000 web: www.aros.no org.nr: 989 655 114								<b>Stolt Prosjekt AS</b> <b>Tjøtta E4</b> Tjøtta B29, 4341 Bryne, <b>Plan 2. etasje E4</b>
TEKN. KONTR. GODKJ. MALESTORCK KDJ. CRO. KDJ. 1:150 (A3) OPPDRAGS NR. 3964 TEGNINGS NR. <b>A204-2</b>							DATE 12.04.2024 REV.	

**AROS**

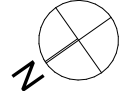






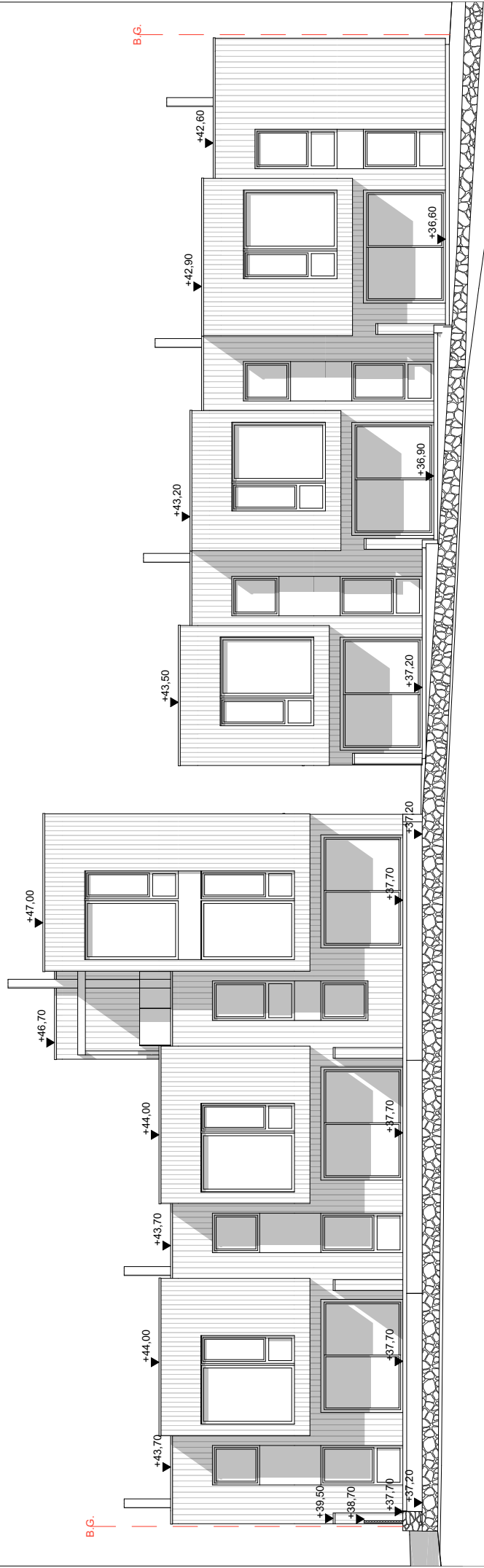
**bolig 3  
type 2b**

BRA-1  
type 2b  
3. etasje  
57,7 m<sup>2</sup>



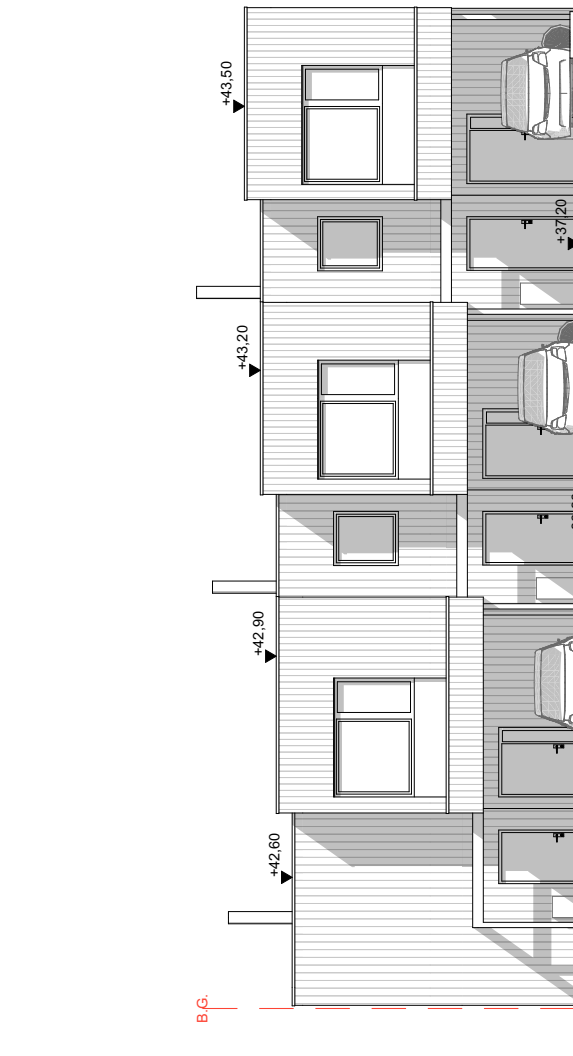
REV. DATO	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	KARTDATUM	PROSJEKTFASE	RAMMESØKNAD
1120/18/613							
KOMMUNE, GARDS- OG BRUKSNR.	1120/18/613						
TEGN. KDJ	KONTR. CRO	GODKJ. KDJ	MALESTORIK	DATE			
OPPDRAGS NR. 3964			1:150 (A3)	12.04.2024			
TEGNINGS NR. A204-3				REV.			
ARKITEKTER AS Hevnegata 15 4306 Sandness tlf: 476 84 000 web: www.aros.no org.nr: 969 655 114				Stolt Prosjekt AS Tjøtta E4 Tjøtta B29, 4341 Bryne, Plan 3. etasje E4			

**AROS**



1:100 E4 Fasad Sør-Vest

REV	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	PROSJEKTFASE	RAMMESØKNAD
KOMMUNE-, GÅRDS- OG BRUKSNR.							KARTDATUM
1120/18/613							
ARKITEKTER AS Hevnevege 15 4306 Sandnes tlf: 476 84 000 web: www.aros.no org.nr: 989 655 114				Stolt Prosjekt AS Tjøtta E4 Tjøtta B29, 4341 Blyne, Fasade Sør-Vest			
TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTORIKK	DATE			
KDJ	CRO	KDJ	1:100 (A3)	12.04.2024			
OPPDRAGS NR. 3964				REV.			
TEGNINGS NR. A40_E4-1							



1:100 E4 Fasade Nord-Øst

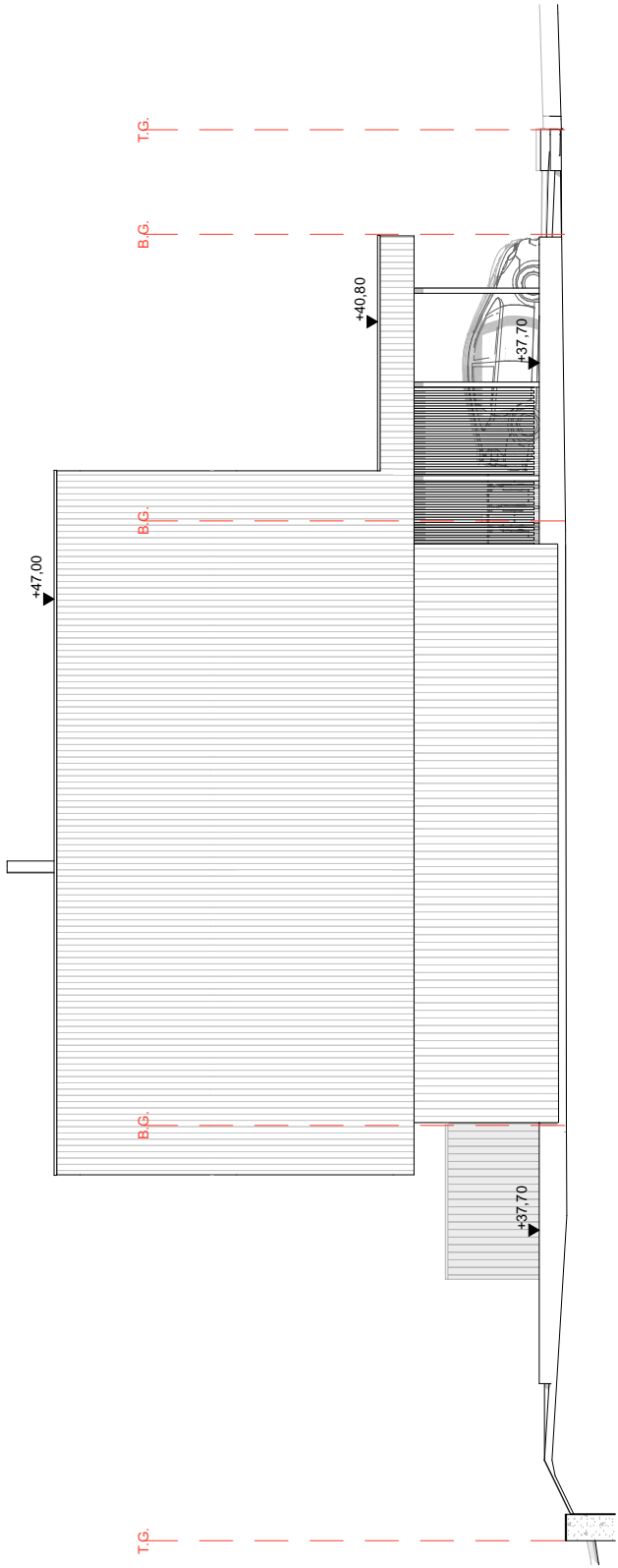
TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTORIK	DATE
KDJ	CRO	KDJ	1:100 (A3)	12.04.2024
OPPDRAGS NR. 3964				REV.
TEGNINGS NR. <b>A40_E4-2</b>				

**Stolt Prosjekt AS**  
**Tjøtta E4**  
 Tjøtta B29, 4341 Bryne,  
**Fasade Nord-Øst**

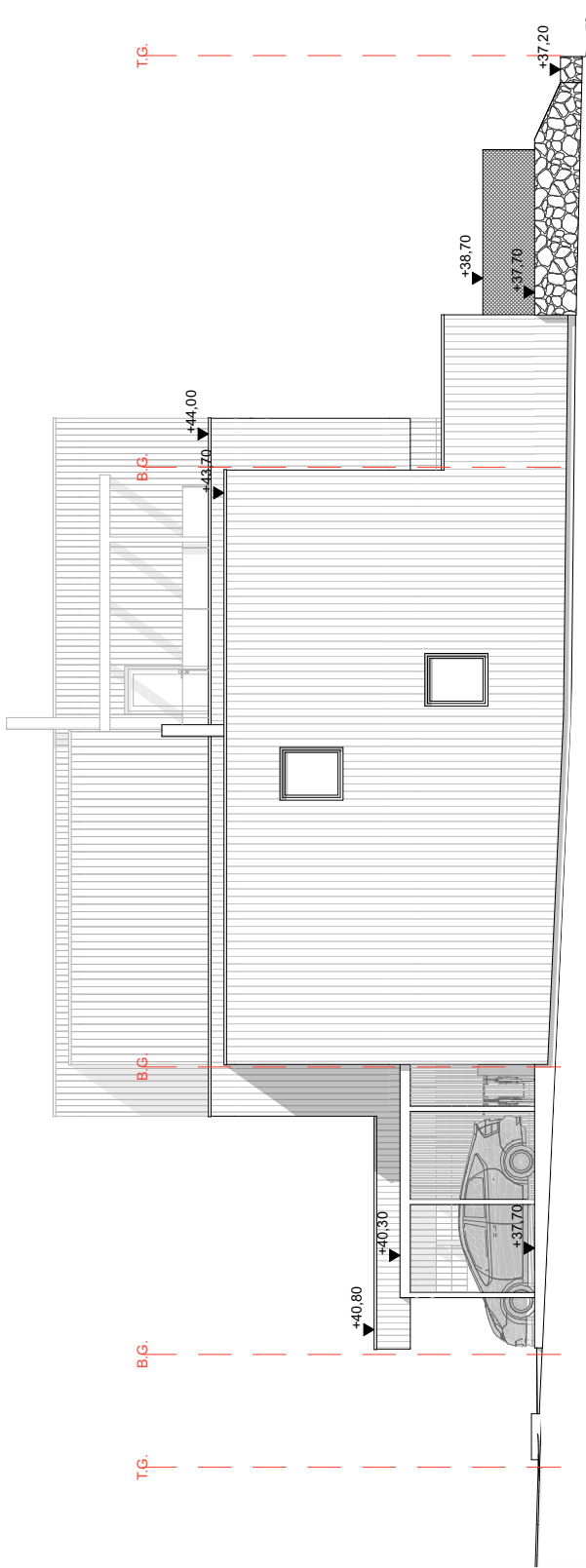
**ARKITEKTER AS**  
 Havnegata 15  
 4306 Sandnes  
 tlf: 476 84 000  
 web: www.aros.no  
 org.nr: 969 655 114

**AROS**

REV/	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	KART/DATUM
KOMMUNE- GARDS- OG BRUKSNR.						PROSJEKTFASE
1120/18/613						Rammesøknad



1:100 E4 Fasade Sør-Øst 2



1:100 E4 Fasade Nord-Vest

**AROS**

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

Stolt Prosjekt AS  
Tjøtta E4  
Tjøtta B29, 4341 Blyne,  
Fasade Sør-Øst og Nord-Vest 1

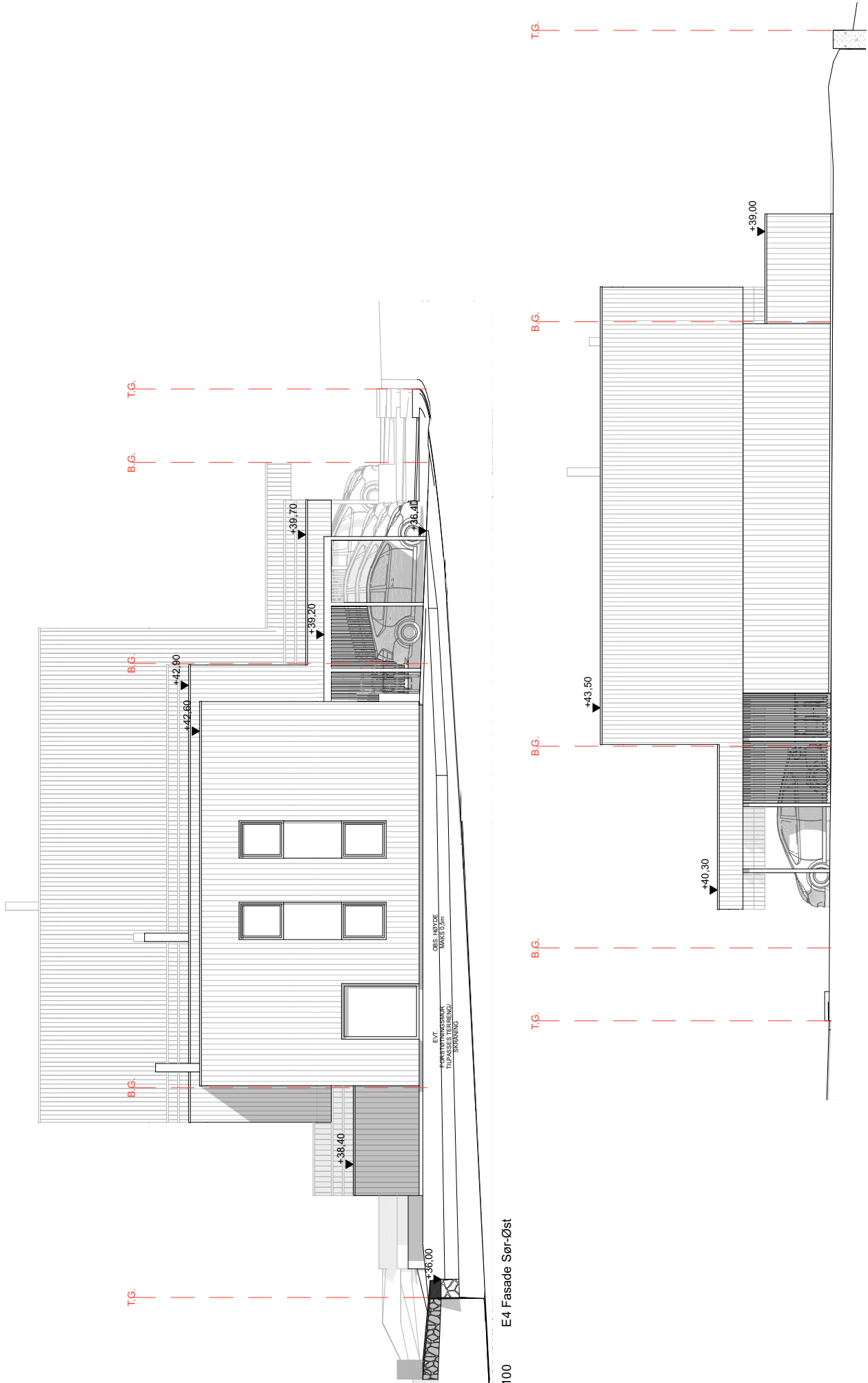
TEGN. | KONTR. | GODKJ. | MALESTORCK  
KD.J | CRO | KD.J | 1:100 (A3)

OPPDRAGS NR. 3964  
TEGNINGS NR. A40\_E4-3

REV. | DATO  
12.04.2024

REV. | DATO | TEGN. | KONTR. | GODKJ. | ENDRING  
KOMMUNE-, GÅRDS- OG BRUKSNR. | KARTDATUM  
1120/18/613

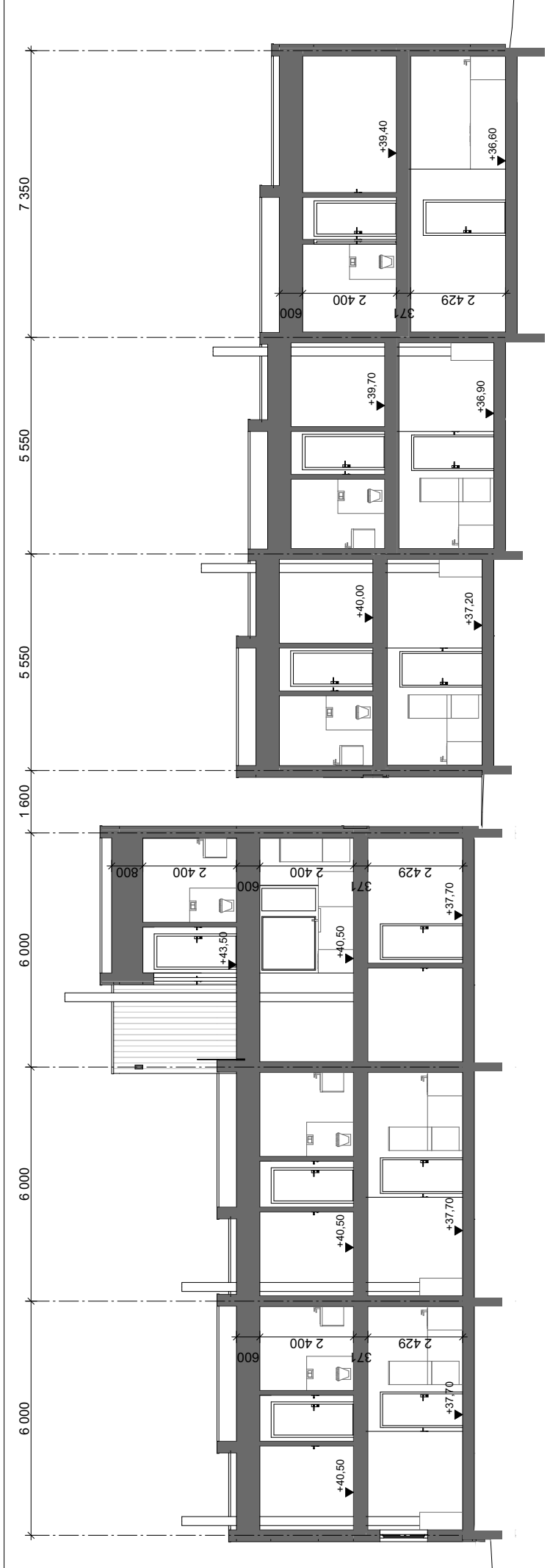
PROSJEKTFASE  
Rammesøknad



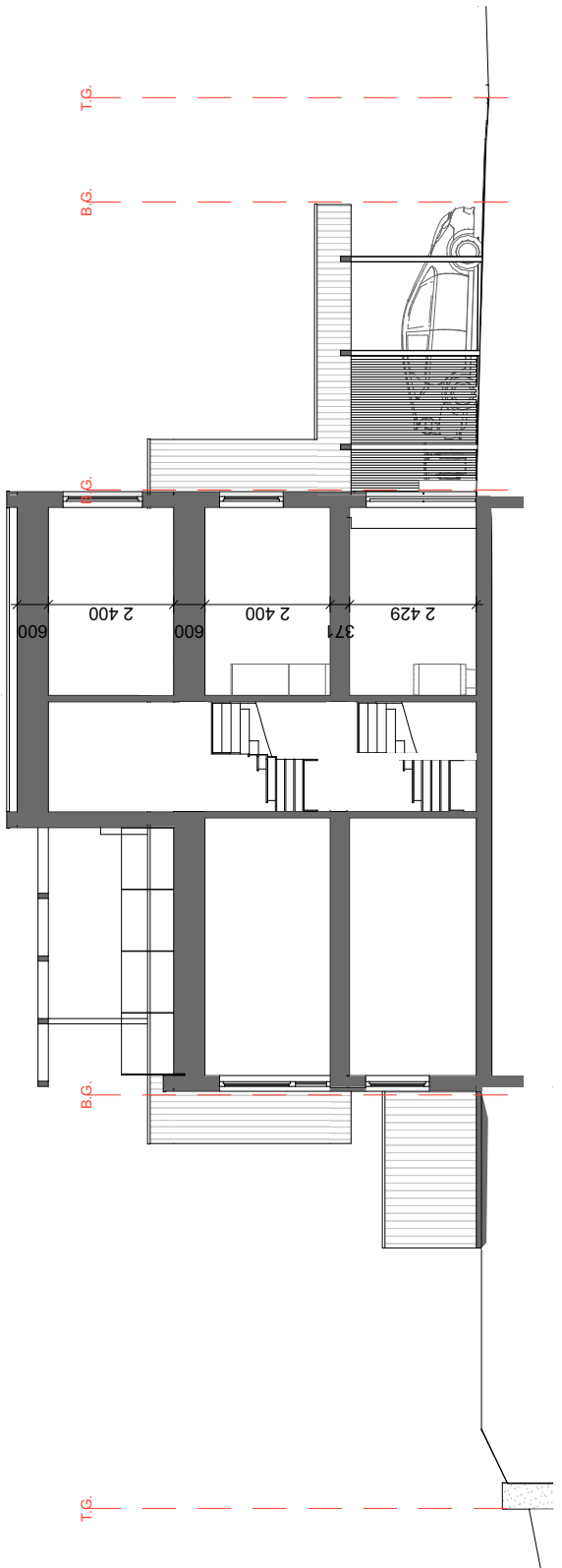
1:100 E4 Fasade Sør-Øst

1:100 E4 Fasade Nord-Vest 2

REV/ DATO	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	KART/DATUM	PROSJEKTFASE	RAMMESØKNAD
1120/18/613							
KOMMUNE, GARDS- OG BRUKSNR. 1120/18/613							PROSJEKTFASE Rammesøknad
ARKITEKTER AS Hevnegata 15 4306 Sandnes tlf: 476 84 000 www: www.aros.no org.nr: 999 655 114							Stolt Prosjekt AS Tjøtta E4 Tjøtta B29, 4341 Bryne, <b>Fasade Sør-Øst og Nord-Vest 2</b>
TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTORCK	DATE			
KDJ	CRO	KDJ	1:100 (A3)	12.04.2024			
OPPDRAGS NR. 3964				REV.			
				TEGNINGS NR.	<b>A40_E4-4</b>		



1:100 Snitt C

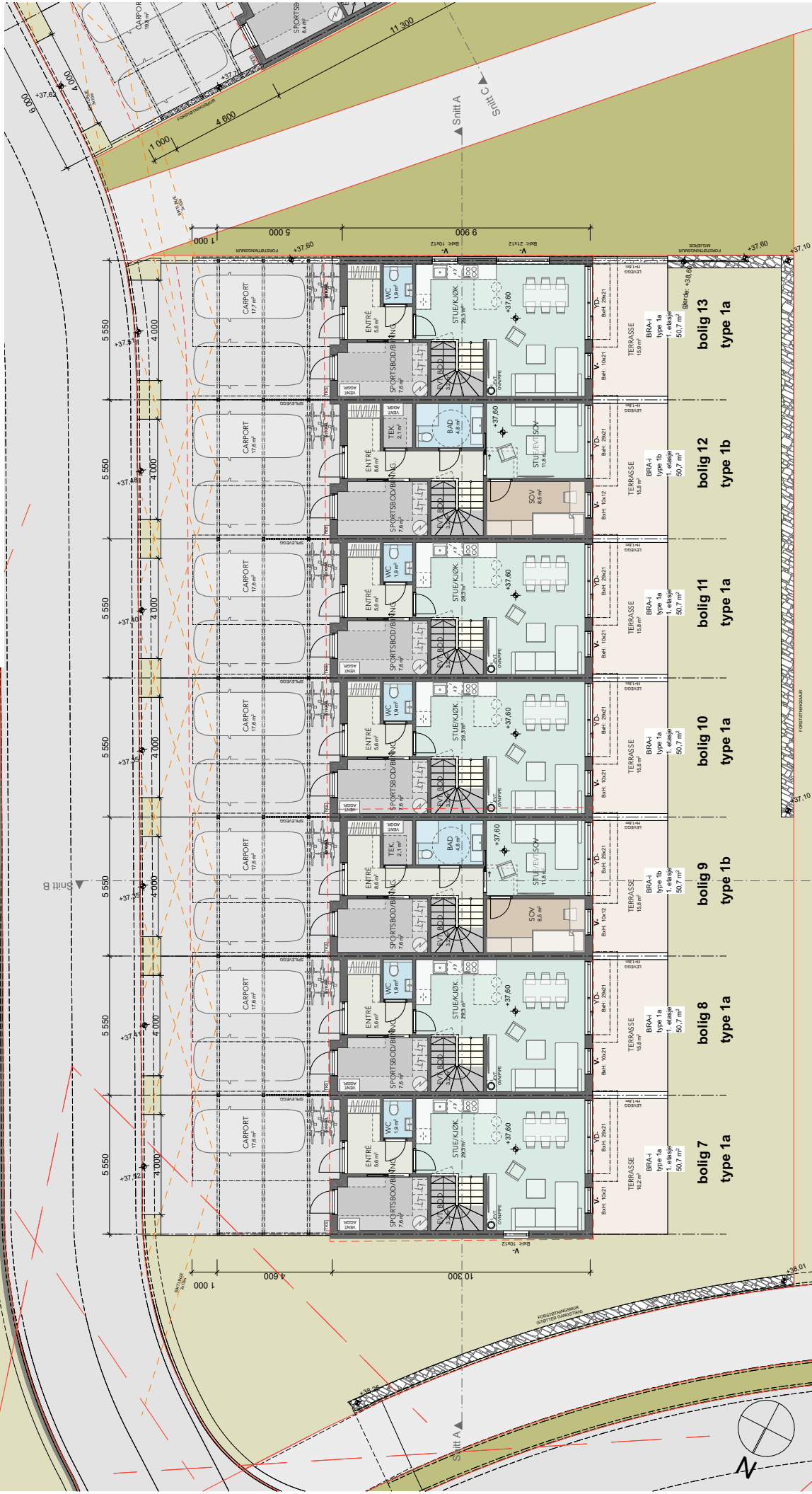


1:100 Snitt D

REV	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	KARTDATUM	PROSJEKTFASE	1120/18/613
							Rammesøknad	
<b>ARKITEKTER AS</b> Hevnevegata 15 4306 Sandnes tlf: 476 84 000 web: www.aros.no org.nr: 989 655 114								<b>Stolt Prosjekt AS</b> <b>Tjøtta E4</b> Tjøtta B29, 4341 Bryne, <b>Snitt E4</b>
TEGN. KDJ		KONTR. CRO		GODKJ. KDJ		MALESTORCK		DATE
OPPDRAGS NR. 3964								12.04.2024
TEGNINGS NR. <b>A30_E4-1</b>								REV.

BRA tillagt utnyttelse felt BKS ES: 1120-1200 m<sup>2</sup>  
 BRA totalt (inkludert overbygd areal): 1125,1 m<sup>2</sup>  
 Type 1a (2 etg): 5 boenheter x 108,8 m<sup>2</sup> = 544 m<sup>2</sup>  
 Type 1b (3 etg): 2 boenheter x 157,7 m<sup>2</sup> = 315,4 m<sup>2</sup>  
 Totalt BKS ES: 7 boenheter = 859,4 m<sup>2</sup>

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



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

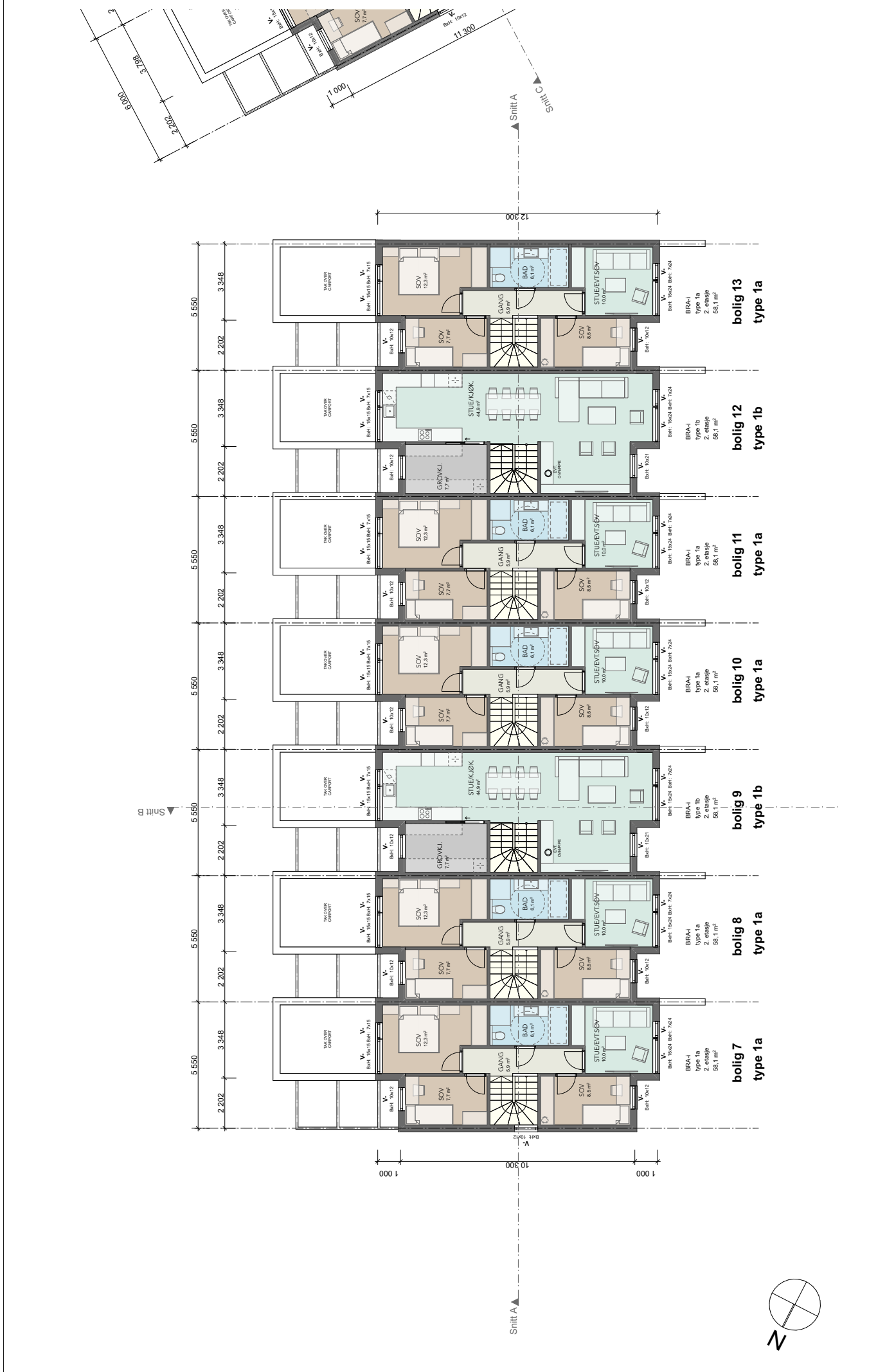
**ARKITEKTER AS**  
 Havnegata 15  
 4306 Sandnes  
 tlf: 476 84 000  
 web: www.aros.no  
 org.nr: 969 655 114

**AROS**

PROSJEKTFASE  
 Rammesøknad

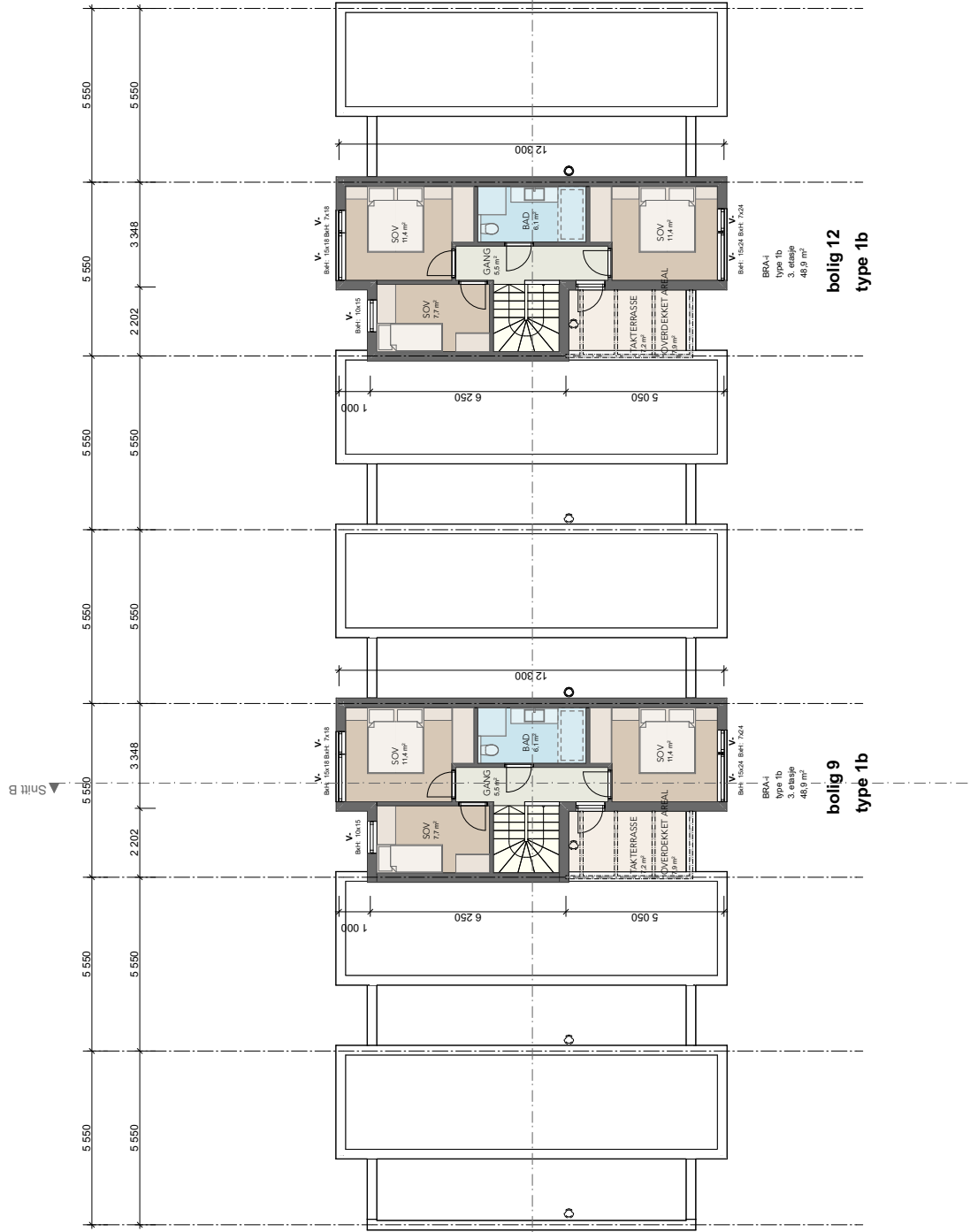
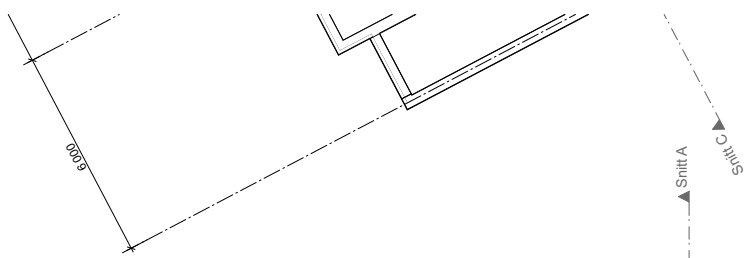
REV	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	KARTDATUM
KOMMUNE, GARDS- OG BRUKSNR. 1120/18/613						

TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTOKK	DATE
KDJ	CRO	KDJ	1:150 (A3)	12.04.2024
OPPDRAGS NR. 3964				
TEGNINGS NR. <b>A205-1</b>				
REV.				



REV	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	PROSJEKTFASE	1120/18/613
						Rammesøknad	
KOMMUNE-, GARDS- OG BRUKSNR.							
KARTDATUM							
TEGN. KONTR. GODKJ. MALESTORCK							
KDJ CRO KDJ							1:150 (A3)
OPPDRAGS NR. 3964							
TEGnings nr. <b>A205-2</b>							
ARKITEKTER AS							
Havnegata 15							
4306 Sandnes							
Tlf: 476 84 000							
web: www.aros.no							
org.nr: 989 655 114							
Stolt Prosjekt AS							
Tjøtta E5							
Tjøtta B29, 4341 Bryne,							
Plan 2. etasje E5							
TEGNINGS NR. <b>A205-2</b>							
OPPDRAGS NR. 3964							
KDJ CRO KDJ							1:150 (A3)
MALESTORCK							
DATE							12.04.2024





TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTOKK	DATE
KDJ	CRO	KDJ	1:150 (A3)	12.04.2024
OPPDRAGS NR. 3964				REV.
TEGNINGS NR. A205-3				

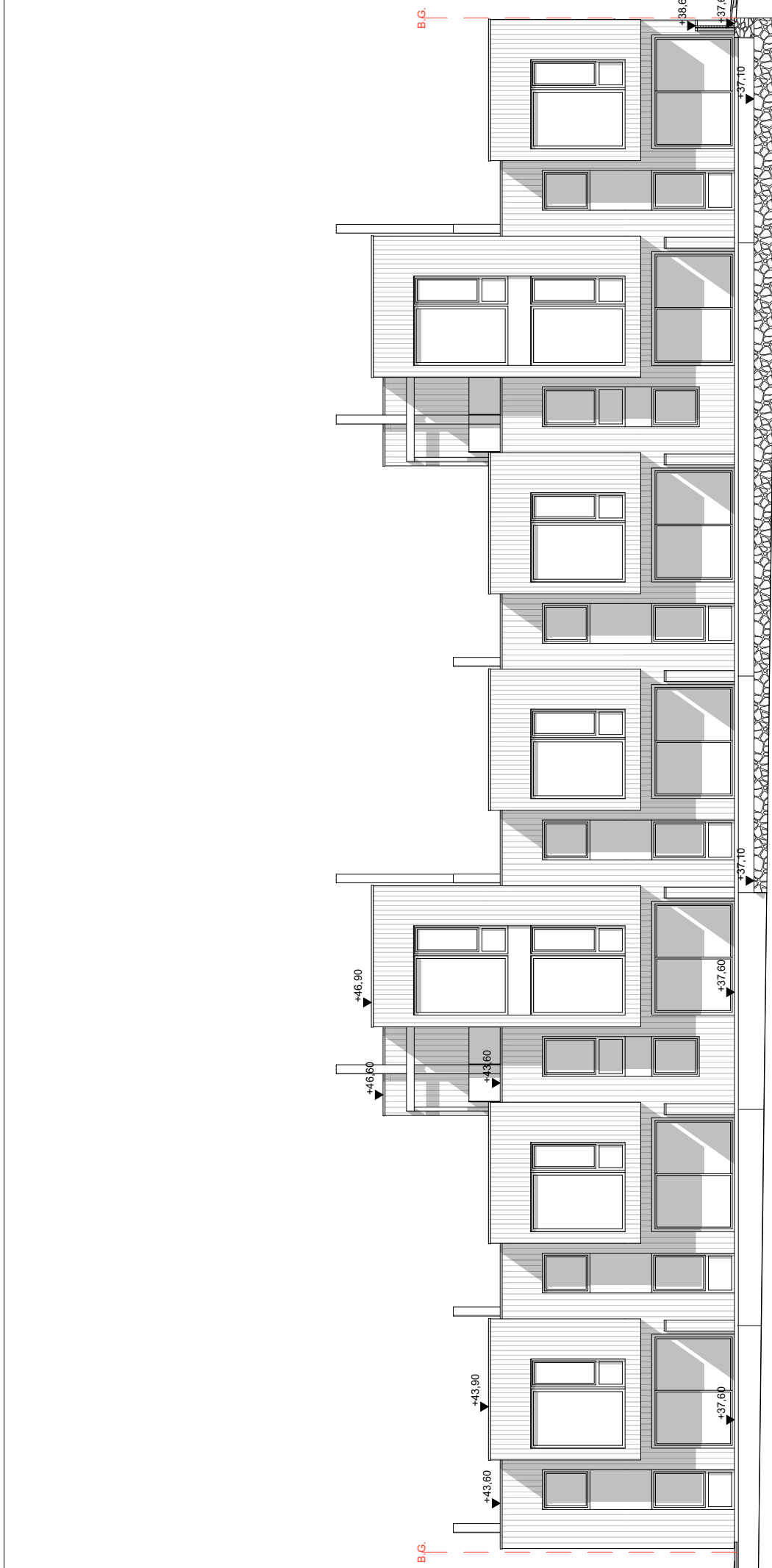
**ARKITEKTER AS**  
 Havnegata 15  
 4306 Sandnes  
 tlf: 476 84 000  
 web: www.aros.no  
 org.nr: 969 655 114

**Stolt Prosjekt AS**  
 Tjøtta E5  
 Tjøtta B29, 4341 Bryne,  
**Plan 3. etasje E5**

**AROS**

PROSJEKTPASE  
 Rammesøknad

REV	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	KART/DATUM



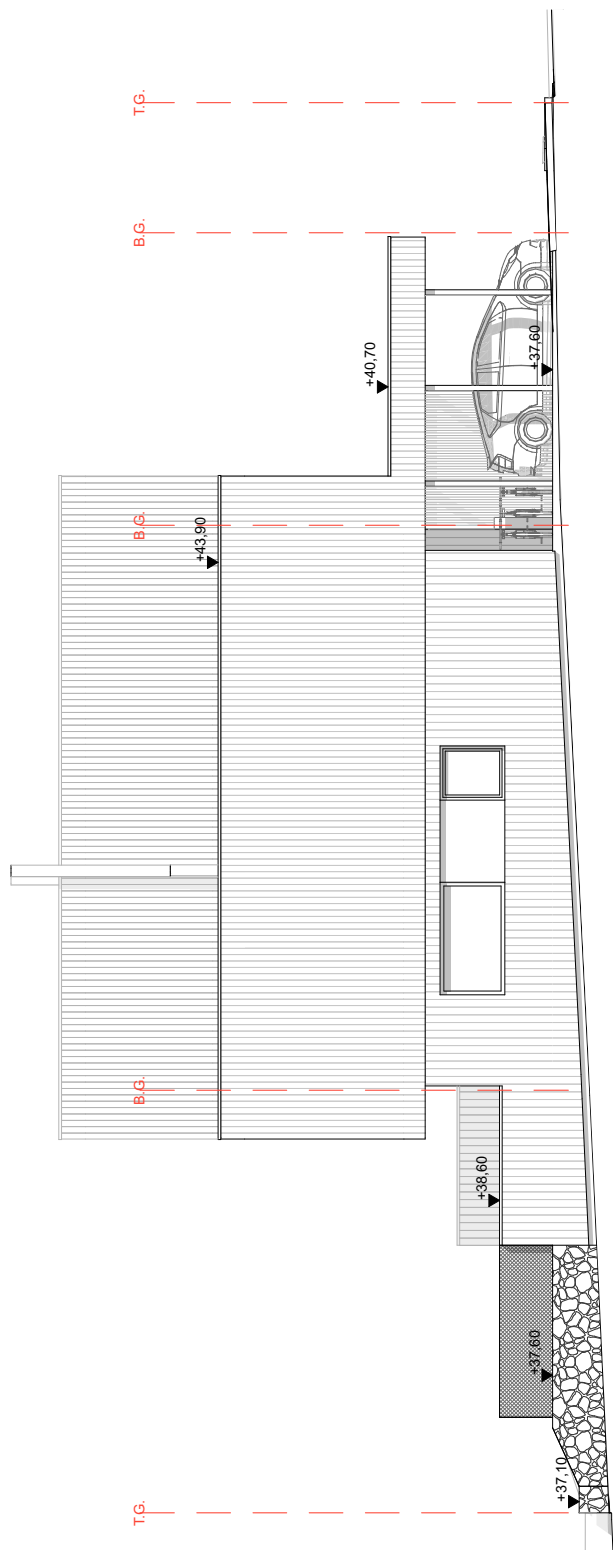
1:100 E5 Fasade Vest

REV	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	PROSJEKTFASE	PROSJEKTFASE
						Rammesøknad	Rammesøknad
KOMMUNE-, GARDS- OG BRUKSNR.							PROSJEKTFASE
1120/18/613							Rammesøknad
KARTDATUM							PROSJEKTFASE
							Rammesøknad
ARKITEKTER AS							ARKITEKTER AS
Heivnegata 15							Heivnegata 15
4306 Sandnes							4306 Sandnes
tlf: 476 84 000							tlf: 476 84 000
web: www.aros.no							web: www.aros.no
org.nr: 989 655 114							org.nr: 989 655 114
Stolt Prosjekt AS							Stolt Prosjekt AS
Tjøtta E5							Tjøtta E5
Tjøtta B29, 4341 Blyne,							Tjøtta B29, 4341 Blyne,
Fasade Vest							Fasade Vest
TEGN. KDN							TEGN. KDN
KONTR. CRO							KONTR. CRO
GODKJ. KDJ							GODKJ. KDJ
MALESTORR 1:100 (A3)							MALESTORR 1:100 (A3)
DATE 12.04.2024							DATE 12.04.2024
REV.							REV.
OPPDRAGS NR. 3964							OPPDRAGS NR. 3964
TEGNINGS NR. A40_E5-1							TEGNINGS NR. A40_E5-1

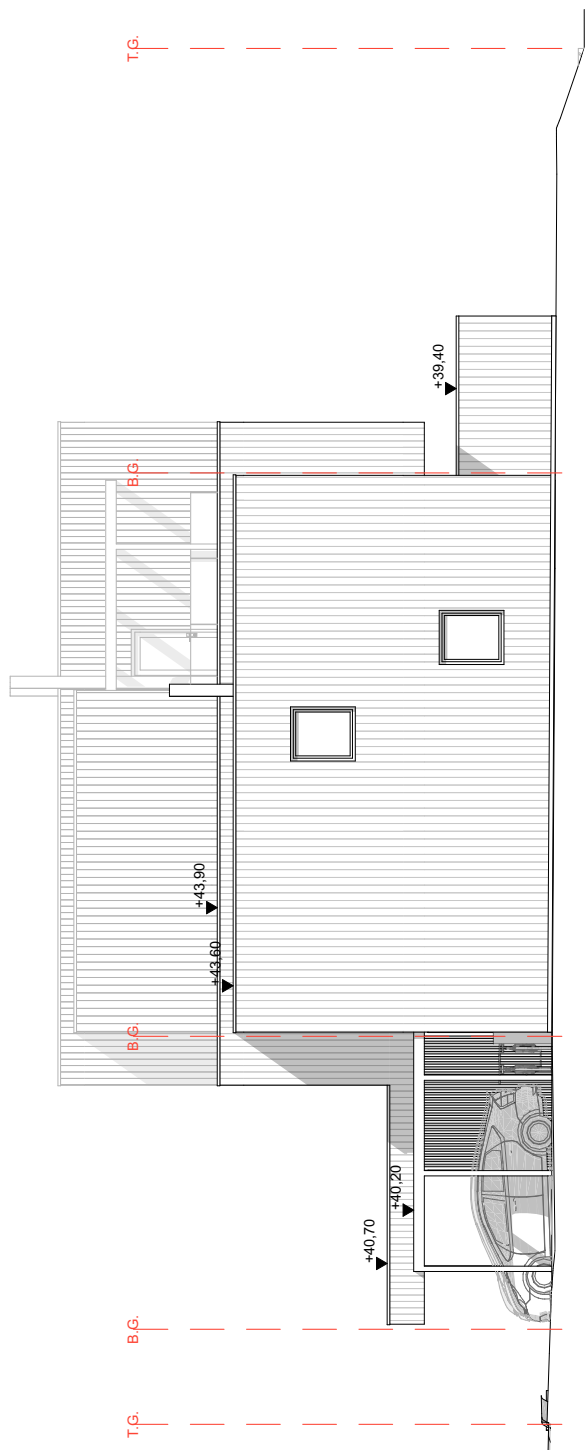


1:100 E5 Fasade Øst

REV/ DATO	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	KART/DATUM	PROSJEKTFASE	RAMMESØKNAD
1120/18/613						Rammesøknad	
<p>ARKITEKTER AS          Hevnegata 15          4306 Sandnes          tlf: 476 84 000          web: www.aros.no          org.nr: 969 655 114</p>							<p>Stolt Prosjekt AS          Tjøtta E5          Tjøtta B29, 4341 Bryne,  <b>Fasade Øst</b></p>
<p>TEGN. KONTR. GODKJ. MALESTORIKK</p>			<p>KDJ CRO KDJ 1:100 (A3)</p>		<p>DATE</p>		<p>12.04.2024</p>
<p>OPPDRAGS NR. 3964</p>							<p>TEGNINGS NR. <b>A40_E5-2</b></p>
<p>REV.</p>							<p>REV.</p>



1:100 E5 Fasade Sør

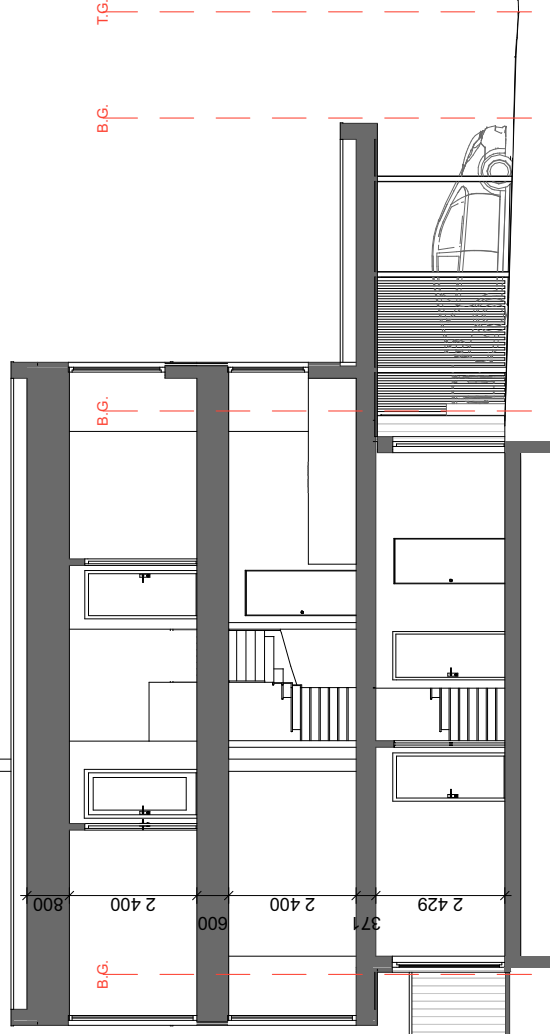


1:100 E5 Fasade Nord

REV	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	PROSJEKTFASE	1120/18/613
KOMMUNE-, GARDS- OG BRUKSNR.							Rammesøknad
KARTDATUM							
ARKITEKTER AS							Stolt Prosjekt AS
Hevnevegata 15							Tjøtta E5
4306 Sandnes							Tjøtta B29, 4341 Bryne,
tlf: 476 84 000							<b>Fasade Nord og Vest</b>
web: www.aros.no							
org.nr: 989 655 114							
TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTORCK	DATE			
KDJ	CRO	KDJ	1:100 (A3)	12.04.2024			
OPPDRAGS NR. 3964				REV.			
TEGNINGS NR. A40_E5-3							

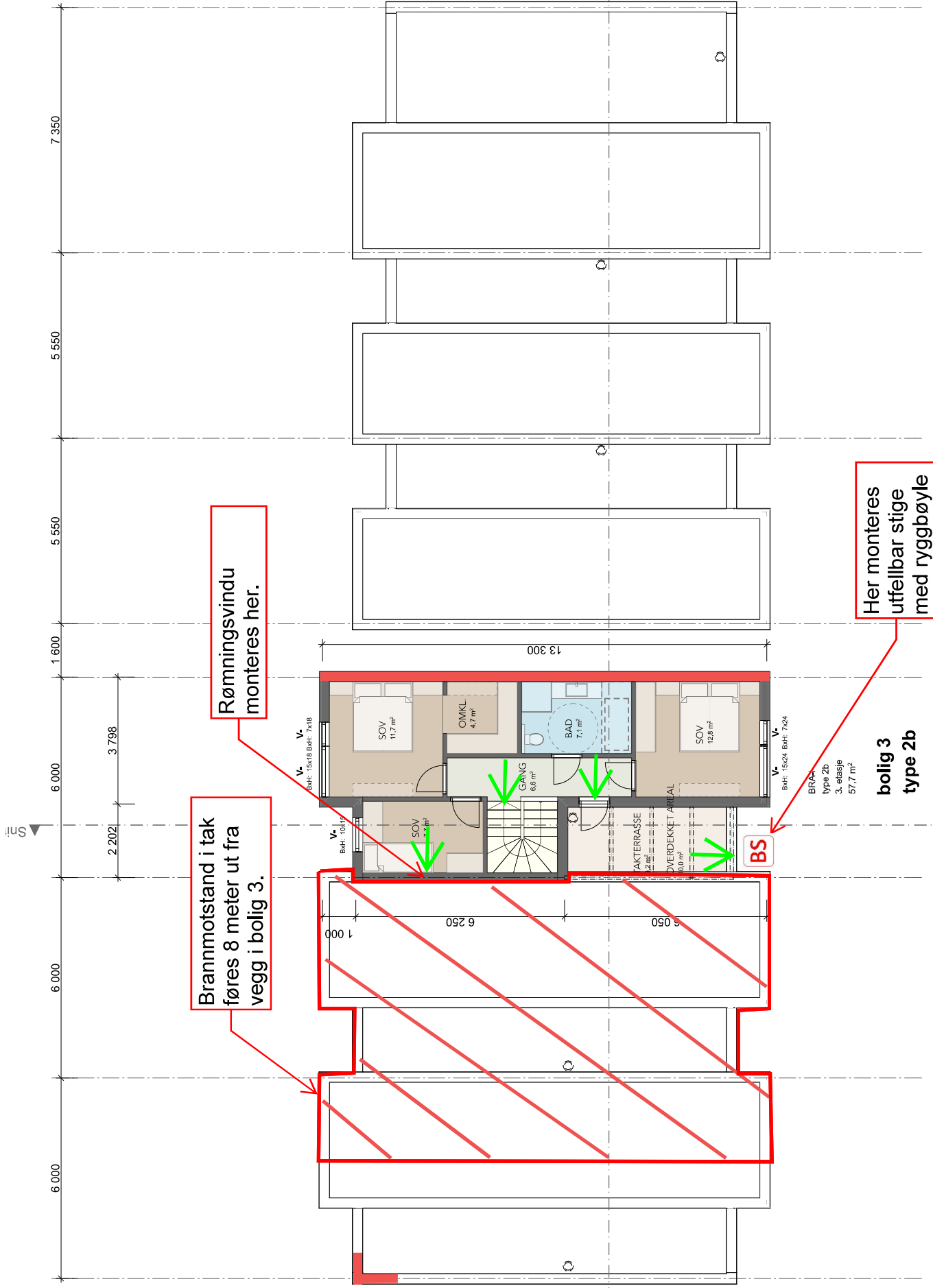


1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

REV	DATE	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING	KARTDATUM	PROSJEKTFASE	AROS	ARKITEKTER AS Hevnegata 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, <b>Snitt E5</b>	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTORIKK	DATE
							Rammesøknad	<b>AROS</b>			KDJ	CRO	KDJ	1:100 (A3)	12.04.2024
KOMMUNE, GÅRDS- OG BRUKSNR.	1120/18/613										OPPDRAGS NR.	3964			REV.
											TEGNING NR.	<b>A30_E5-1</b>			



Rømningsvindu monteres her.

Brannmotstand i tak føres 8 meter ut fra vegg i bolig 3.

Her monteres utfelbar stige med ryggbøyle

**bolig 3**  
**type 2b**

- BRAC type 2b
- 3. etasje
- 57,7 m²

7 350

5 550

5 550

1 600

6 000

6 000

6 000

3 798

2 202

13 300

1 000

6 250

5 050

SOV 11,7 m²

OMKL 4,7 m²

BAD 7,1 m²

SOV 12,6 m²

SOV 11,7 m²

GÅNG 6,6 m²

TAKTERRASSE 2,2 m²

DVERDEKKET AREAL 0,0 m²

V. BøH: 15x18 BøH: 7x18

V. BøH: 10x10

V. BøH: 15x24 BøH: 7x24

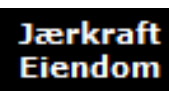
**BS**

# 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 felles/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 områdetets 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

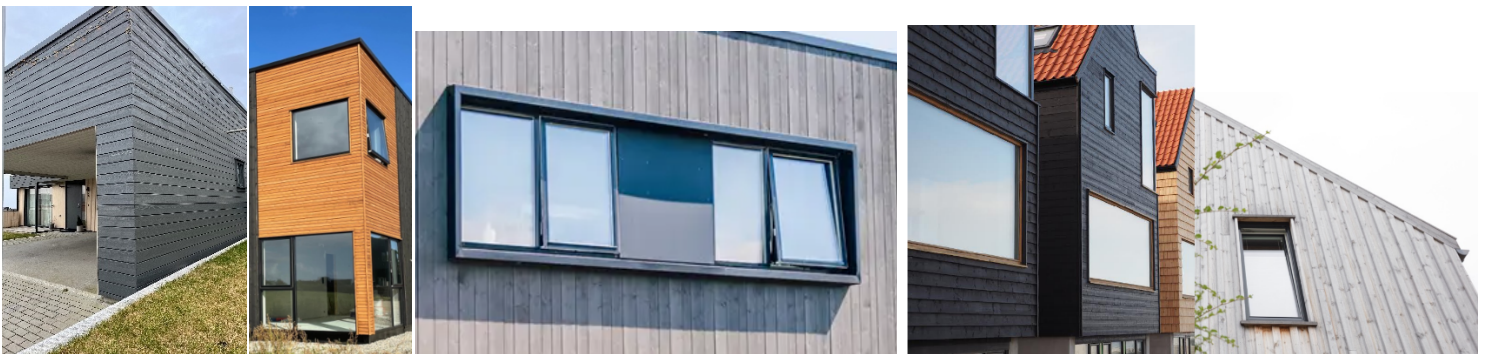
### 1.2 Taktekking

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 taktekkning 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 Søylar

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

- Terrasseplating 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 avgrensas til kjørearealet, hjulspor og fastdekke til adkomst til inngangsparti. Materialvalg og utførelse må hensynta overvannshåndtering og tilrettelegging for universell utforming, jfr. reguleringsbestemmelser.

## 2.2 Hekk/naboavgrensning og overgang felles/privat

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

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

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

## 2.3 Postkasser

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

## 2.4 Belysning

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

Sandnes, 15.03.2024



TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MALESTOKK	DATE
KDJ	CRO	KDJ	1:300 (A3)	05.06.2024
OPPDRAGS NR. 3964				REV.
TEGNINGS NR. <b>A10-2</b>				

**Stolt Prosjekt AS**  
**Tjøtta E4 og E5**  
 Tjøtta B29, 4341 Bryne,  
**Utomhusplan**

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



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

F:\planering\Arkitektur\Tjøtta B29 - E4 og E5\07 tegning\03 ARK3964-Tjøtta E5\_A027\_HOVDFIL\_3.pn

### Tegnforklaring

**§12.6 - Hensynssoner**

**§12.5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- BFS Hensyn grensstruktur
- BCS Bebyggelse kulturmåle
- BE Bebyggelse eller for omstrukturering
- BBE Energianlegg
- BBT Reiselogsanlegg
- BLK Uteoppholdsareal
- BLA Lekeplass
- BAV Annet utoppholdsareal

**§12.5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- SV Vei
- SKV Kjørveg
- SCS Gang- sykkelveg
- SGG Gang og sykkelveg med gata
- SVT Annet veggrunn - tekniske anlegg
- SVG Annet veggrunn - grønt areal
- SPA Parkering

**§12.5. Nr. 3 - Grønsstruktur**

- GF Friomsåle
- GP Park

**§12.7 - Bestemmelseområder**

**Linietyper**

- Planegrensse
- Formålgrensse
- Bestemmelsesgrense
- Gensse for skilingsareal
- Gensse for angitt hensynssone
- Gensse for bebyggelsesgrense
- Regulert høydegrense
- Opphevsensse som skal oppheves
- Byggingsgrense
- Bebyggelse som fortsettes fremet
- Regulert sentrifuge
- Regulert fyllingsdybde
- Regulert støytakerm
- Regulert støttemur
- Måle og vektstandlinje

**Punktsymboler**

- Avkjørsel - både inn og utkjørsel

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart: 04/09/2020 ETRS89 UTM-31N

Dato for basiskart: 04/09/2020 ETRS89 UTM-31N

Koordinatsystem: N2000

Prosjektinformasjon: NS2000

**Reguleringsmyndighet:** Kjepp kommune

Nasjonal arealplanID: 1120\_2020007

Sheetsidning / Side, tittel og byggingstidspunkt: XXXXX

Arkivnummer / Arkivnummer: XXXXX

Utskrevet av: XXXXX

Revisjonsnummer: XXXXX

Rev. dato: 30.05.2023

Prosjekt: XXXXX

The figure is a detailed topographic map of a residential development site. The map is overlaid with a grid. The vertical axis (North-South) is labeled with coordinates NS59200, NS59201, NS59202, NS59203, NS59204, NS59205, NS59206, NS59207, NS59208, NS59209, NS59210, NS59211, NS59212, NS59213, NS59214, NS59215, NS59216, NS59217, NS59218, NS59219, NS59220, NS59221, NS59222, NS59223, NS59224, NS59225, NS59226, NS59227, NS59228, NS59229, NS59230, NS59231, NS59232, NS59233, NS59234, NS59235, NS59236, NS59237, NS59238, NS59239, NS59240, NS59241, NS59242, NS59243, NS59244, NS59245, NS59246, NS59247, NS59248, NS59249, NS59250. The horizontal axis (East-West) is labeled with coordinates Ø304700, Ø304800, Ø304900, Ø305000, Ø305100, Ø305200, Ø305300, Ø305400, Ø305500, Ø305600, Ø305700, Ø305800, Ø305900, Ø306000, Ø306100, Ø306200, Ø306300, Ø306400, Ø306500, Ø306600, Ø306700, Ø306800, Ø306900, Ø307000, Ø307100, Ø307200, Ø307300, Ø307400, Ø307500, Ø307600, Ø307700, Ø307800, Ø307900, Ø308000, Ø308100, Ø308200, Ø308300, Ø308400, Ø308500, Ø308600, Ø308700, Ø308800, Ø308900, Ø309000, Ø309100, Ø309200, Ø309300, Ø309400, Ø309500, Ø309600, Ø309700, Ø309800, Ø309900, Ø310000. The map shows a central residential area with yellow zones (BFS) and green zones (GF, GP). Infrastructure lines (SV, SKV, SCS, SGG, SVT, SVG, SPA) are shown in grey. The map also shows existing buildings, roads, and topographic contours.



**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:

<b>Hovedfelt</b>	<b>Min m<sup>2</sup>BRA</b>	<b>maks m<sup>2</sup>BRA</b>
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
<b>TOTALT</b>	<b>31 025</b>	<b>33 147</b>

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

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

#### **2.2 Høyder**

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

#### **2.3 Overvann**

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det redegjøres for hvordan overvann skal håndteres på tomta. 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.

Før 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.

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

## **2.6 Forurenset grunn**

Før det kan settes i gang tiltak innenfor planområdet, skal det undersøkes om det er forurenset grunn i området. Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset 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 støyinnivå i samsvar med byggeforskriftene, og uteoppholdsareal jf. T-1442. Støyskjerming skal utføres i samsvar med støyrapport.

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

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

Som avbøtende tiltak skal følgende være oppfylt for planen:

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

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

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

## **2.14 Kulturminner**

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

## 2.15 Estetikk

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

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

## 2.16 Tilgjengelighet og universell utforming

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

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

## 2.17 Parkering

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

Det skal settes av minimum 5% parkering for bevegelseshemmede.

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

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

## 2.18 Uteoppholdsareal

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

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

## 2.19 Terrengbehandling

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

## 2.20 Avkjørsler

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

## 2.21 Formingsveileder

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

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

### 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

---

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

##### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

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

Høyder og takform:

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

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

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

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

Boligstørrelser:

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

Byggegrenser og plassering:

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

Garasje/carport:

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

Privat uteoppholdsareal:

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

Alle private uteoppholdsareal i planområdet skal ha minimum 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

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

#### *3.1.2.1 Tillatte tiltak utenfor byggegrenser*

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

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

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

#### *3.1.2.2 Utnyttelse*

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

#### *3.1.2.3 Avkjørsel*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Balkonger understøttet av søyler tillates å krage ut over byggegrensen med inntil 2 meter, 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 <sup>2</sup> BRA	Maks m <sup>2</sup> BRA
BKS E1	Leilighetsbygg/lavblokk	2-3	13-15	1270	1350
BKS E2	Leilighetsbygg/lavblokk	2	10-12	1020	1100
BKS E3	Leilighetsbygg/lavblokk	2-3	13-15	1270	1350
BKS E4	Rekkehus	2-3	5-6	980	1050
BKS E5	Rekkehus	2-3	6-7	1120	1200
BKS E6	Rekkehus	2	6	1070	1150
BKS E7	Rekkehus	2-3	6	1220	1310
BKS E8	Firemannsboliger/leiligheter	2	10-12	890	960
BKS E9	Rekkehus	2-3	4	670	740
BKS E10	Rekkehus	2-3	5-6	870	940

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

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

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

### 3.1.3.4 Felt BKS F3-F7

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

Feltnavn	Boligtype	Antall etasjer	Antall boenheter	Min m <sup>2</sup> BRA	Maks m <sup>2</sup> 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:

Feltnavn	Boligtype	Antall etasjer	Antall boenheter	Min m <sup>2</sup> BRA	Maks m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### 3.1.3.7 Felt BKS H1-H6

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1.5 Renovasjon – felt o\_BRE1-2

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

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

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

### 3.1.7 Felles uteoppholdsareal – felt BUT1-10

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f\_SV3 er felles for tilliggende 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 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 Sikringsone friskt – H140**

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

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

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

Det tillates ikke bygg eller større anlegg innenfor hensynssonen.

Det tillates etablering av gang og sykkelveg innenfor hensynssonen.

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

### 5.3 Båndlegging kulturminne – H730\_1

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

## 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 6.1 Før rammetillatelse

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

### 6.2 Før igangsettingstillatelse

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

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

### 6.3 Før brukstillatelse

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

Kategori	Feltnavn	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_SVG1 1		BKS F4			
	F_SVG1 2-13		BKS F9			
Gang- og sykkelveger, og gangveger	O_SGS1 -3	x	x	x	x	x
	<u>O_SGS</u> <u>4</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_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				
Støyskjerm langs Tjøttavegen,	F_SVT1 1		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			
	F_BLK 6		BKS F9		BKS G5-G6	
	F_BLK 7				BKS G2-G4	
	f_BLK 8					H1-H4
	O_BLK 9	<u>x</u>			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 oppjøret vil bli utbetalt til utbygger før det enten foreligger tinglyst skjøte, eller utbetalingsgaranti etter bustadoppføringslova §47.

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

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

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

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

Selgers egne bestemmelser:

Tomtestørrelsen kan reguleres frem til målebrev foreligger.

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

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

Det forbeholdes vederlagsfritt rett for kommunen, televerk og netteiere til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler og forsyningssskap 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, prislister og andre kontraktsdokumenter som selges i regi av eller i samarbeid med STOLT PROSJEKT AS. Ved motstrid har disse betingelser forrang.

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

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

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

Det kan være avvik mellom salgsmateriell og kontraktstegninger.

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

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

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

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

Ved eventuell skjerpning 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 besørgeres av gulvlegger i forkant av montering av gulv. STOLT PROSJEKT fraskriver seg ethvert ansvar for slik utbedring i tilfeller der tiltakshaver selv skal stå for gulvlegging.

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

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

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

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

Synlige laminerte dragere utvendig leveres ubehandlet.

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

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

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

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

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

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

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

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

### ELEKTRISKE INSTALLASJONER – DEFINISJONER:

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

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

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

### RØRLEGGER :

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

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

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

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

#### **VENTILASJON :**

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

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

#### **TAK OG TAKTERRASSER MED PAPPTEKKING**

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

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

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

# 1120-18/470/0/0

## Nabolaget Tjøtta/Braut - vurdert av 23 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### OFFENTLIG TRANSPORT

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

### SKOLER

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

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Shell Bryne	17 min	
Eskervegen 7	17 min	



### OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 77/100



### NABOSKAPET

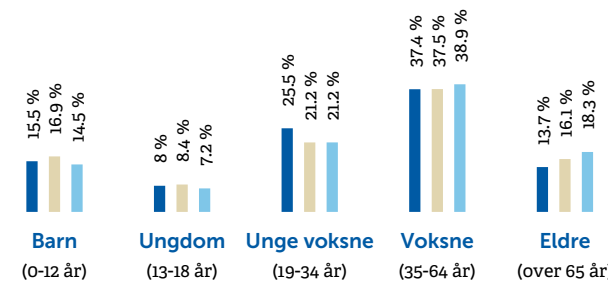
Godt vennskap 73/100



### KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

### ALDERSFORDELING



#### Område

Tjøtta/Braut	1 018	428
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

#### Personer

#### Husholdninger



### BARNEHAGER

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

### DAGLIGVARE

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 88/100

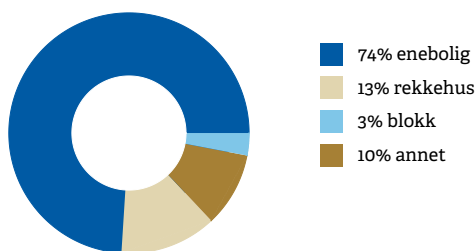
 **GATEPARKERING**  
Lett 85/100

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

## SPORT

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

## BOLIGMASSE

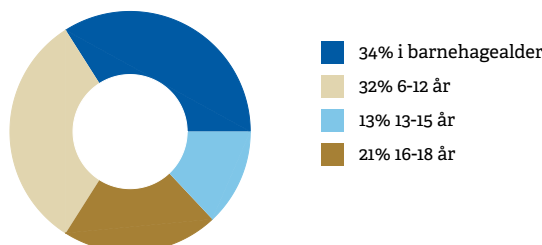


» «Det er ein triveleg plass nerme sjøen og med god luft rundt deg»  
Sitat fra en lokalkjent

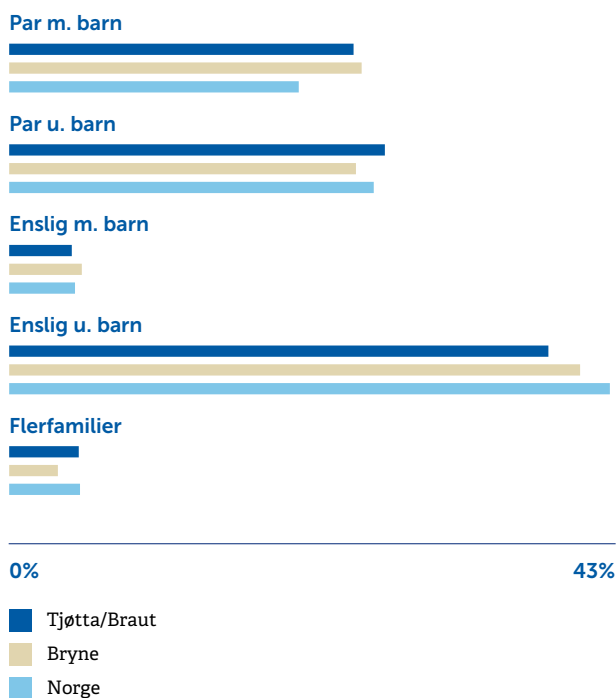
## VARER/TJENESTER

 <b>Brynesenteret</b>	<b>17 min</b> 
 <b>Boots apotek Bryne</b>	<b>18 min</b> 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

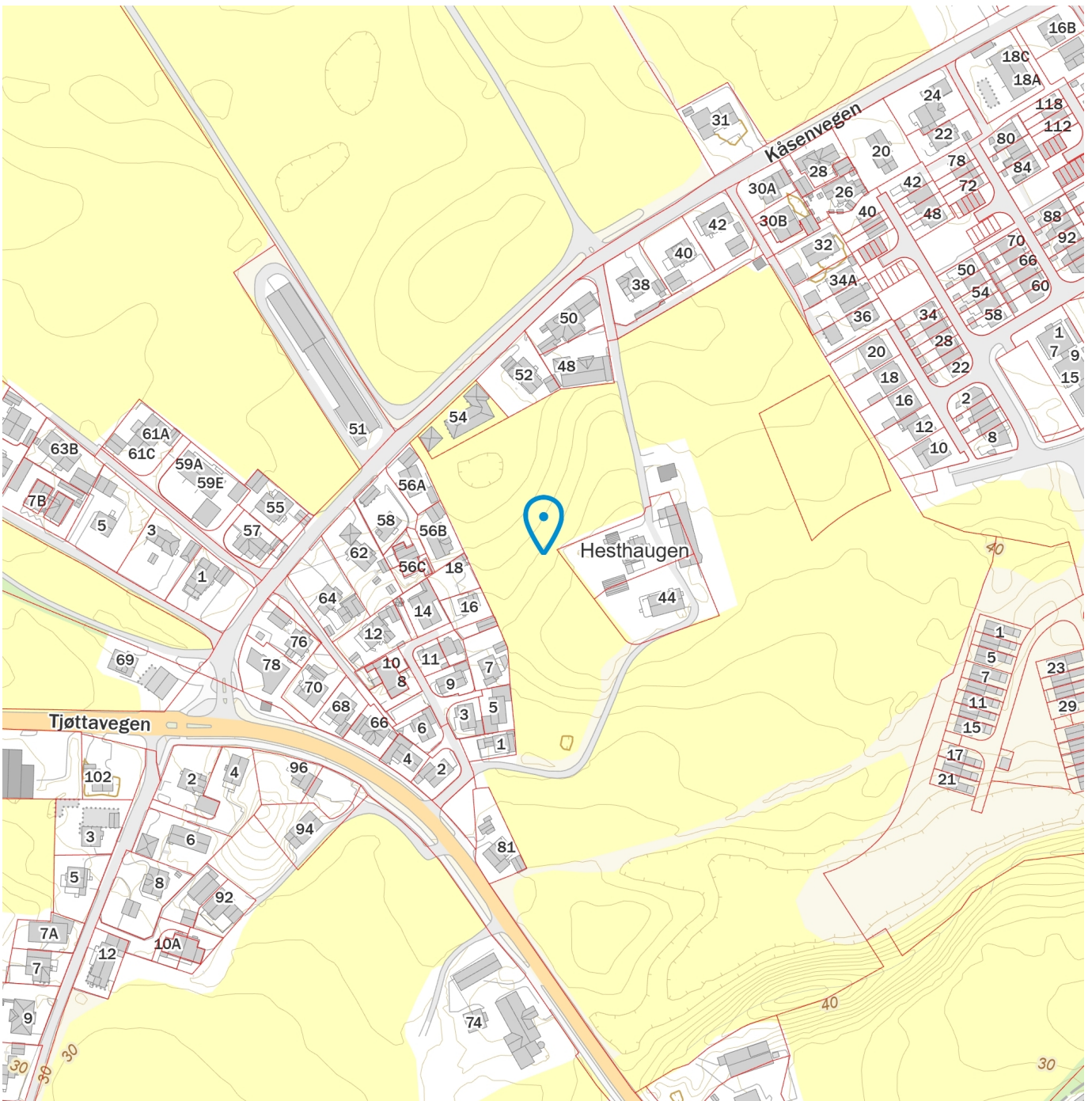


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

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



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 situatene 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



**BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN**

Oppdragsnummer: 2406245013 / Megler: Claire Lonsdale

Adresse: Tjøtta Vest

Gnr: 18

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

Prospekt oppdatert: 03.09.2024

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

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

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

**FINANSIERINGSPLAN**

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

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

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

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

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

**UNDERTEGNEDE 1**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**UNDERTEGNEDE 2**

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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



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

Utbygger:  
Stolt Prosjekt AS

Eiendomsmegler 1 Nybygg Jæren  
Postboks 334, 4349 BRYNE  
Org. nr. 958427700  
Oppdragsnr: 2406245013

EiendomsMegler **1**