

Nybygg
Lyetoppen Delfelt B10A
4347 LYE





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



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

DET HANDLER OM DRØMMER!

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

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

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

For å møte dine drømmer.

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

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

Prisliste

Lyetoppen B10A

Eiendom	BRA m²	BRA-i m²	Antall sov	Salgspris klar for egeninnsats	tillegg for ferdig bolig	Salgspris ferdig bolig	Omk	Salgspris inkl. omkostninger	Statu s
Bolig E	90	ca 80	3	3 690 000	220 000	3 910 000	48 590	3 958 590	
Bolig F	88	ca 78	3	3 490 000	220 000	3 710 000	48 590	3 758 590	
Bolig G	88	ca 78	3						Solgt
Bolig H	90	ca 80	3	3 590 000	220 000	3 810 000	48 590	3 858 590	

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: Rogaland Bolig AS

Adresse: Nordlysvegen 1, 4340 BRYNE

Org.nr: 998072808

BELIGGENHET

Flott beliggenhet på toppen av Lye i et nyetablert boligområde. Det er fotballbane, ballbinge, skatepark, benker og diverse lekeapparater i området.

På toppen av Lye fjell er det flotte turområder, samt områdene Njåfjellet og Åsen. Lye har gode sport- og fritidstilbud med både fotball, håndball, innebandy og friidrett i Lye idrettslag.

Kollektivtransport med gode bussforbindelser er lett tilgjengelig for transport til Bryne sentrum med shopping og kafemuligheter, kjøpesenteret M44, restauranter, jernbanestasjon.

ADRESSE

Lyetoppen delfelt B10A, 4347 LYE

Delfelt B10A består av 8 rekkehus.

1. byggetrinn består av bolig E, F, G og H.

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 23, bnr. 722 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

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

EGENINNSATS

Boligen leveres klar for egeninnsats. Det vil si at kjøper selv sparkler, maler og legger gulv i alle rom utenom våtrom. Kjøper besørger også materialer som sparkel, maling og parkett. Dette kan leveres ferdig fra utbygger mot et tillegg på kr 220 000,-. For dem som velger å utføre egeninnsats kan tidspunkt for overtakelse bli forlenget med totalt 3 mnd., forutsatt at egeninnsats utføres innen 2 mnd. Dersom kjøper skal utføre innvendig arbeid på boligen før overtakelse, må dette skje innen 2 mnd. etter at kunder har fått tilgang til boligen. Dersom fristen overskrides vil arbeidene bli utført av selger for kjøpers regning.

PRIS

Pris fra kr 3 490 000 til kr 3 690 000

Totalpris fra kr 3 538 590 til kr 3 738 590

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. 900 000 som utgjør kr. 22.500,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545,-

Målebrevgebyr kr. 25 000

Omkostninger kr 48 590

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

Kjøper skal innbetale 10% av kjøpesummen rett etter kontraktinngåelse.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadoppføringslova §12.

All innbetaling er å anse som depositum iht.

bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtakelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

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

OFFENTLIGE FORBEHOLD

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

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
- at det selges 2 av 4 boliger

Selgers forbehold skal være avklart innen 31.08.25

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

Forsinket levering.

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

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

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

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

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 400 kalenderdager etter at

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

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

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av

påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALANGIVELSE

BRA fra ca. 88 kvm til ca 90 kvm

BRA-i fra ca. 78 kvm til ca 80 kvm

Utvendig bod på realsameie er definert som BRA-E.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 10.01.25 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 detaljprosjektet. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

BRA-i

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

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

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

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

BRA-e

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

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

BRA-b

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

BRA

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

Åpent areal

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

AHL (areal med lav himlingshøyde)

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

GUA (gulv areal)

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

BRA og ALH er GUA.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

3 Soverom

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Prosjektet rekkehus

BYGGEMÅTE

Plate på mark, bygget i tre.

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 4. kvartal 2026

TOMT

Hver bolig får egen tomt.

Tomtestørrelse pr bolig ca. 150 - 180 m2

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

Hver bolig får en bod på som som vil bli organisert som et realsameie med eierandel 1/7 hver for bolig B, C, D, E, F, G, H.

Bolig A får sin bod i tilknytning til tomteareal.

PARKERING/GARASJE

Biloppstillingsplass på f_P2 på reguleringskartet som vil bli organisert som et realsameie med eierandel 1/10.

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

nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

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

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

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

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

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

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for 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

Ingen pengeheftelser følger boligen ved salg

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

AVBESTILLING

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

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på

vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

Meglerprovisjon kr. 54 875 pr. solgte bolig.
Oppgjørshonorar kr. 0,- pr. solgte bolig.

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

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova

bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

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

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteendom 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

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

OPPVARMING

Elektriske varmekaler og pipe over tak. Det leveres ikke ovn.

ADGANG TIL Utleie

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

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

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

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

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

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

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN

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

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

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste.

Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

SELGERS SANKSJONER

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

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

TVISTER

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

FINANSIERING

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

FORSIKRING

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

VERDIVURDERING

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

VEDLEGG

Tegninger datert 10.01.25
Reguleringsplan datert 09.12.14 med bestemmelserrevidert 26.04.2022
Basiskart/situasjonskart som vedlegg
Romskjema datert 26.11-24
Grunnbok
Heftelser

Bustadoppføringslova

OPPDRAKSANSVARLIG

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

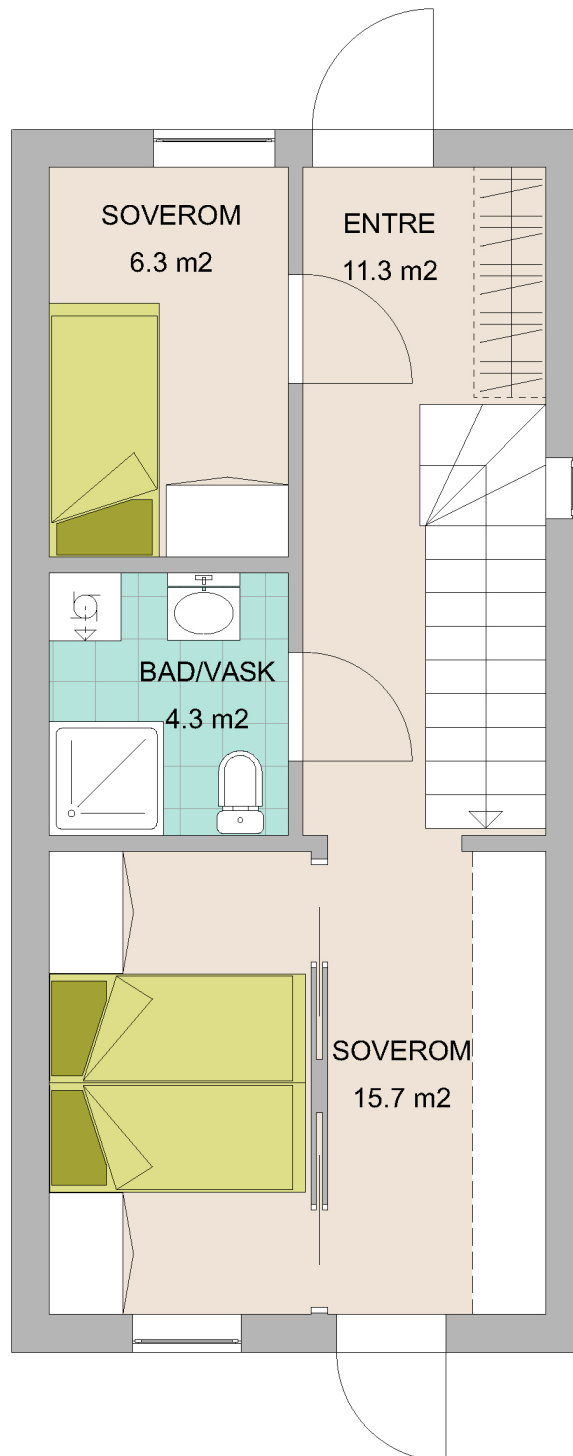
Megler: Claire A. Lonsdale
Tittel: Eiendomsmegler Nybygg
Telefon: 970 31 359
mail: claire.lonsdale@emlsr.no

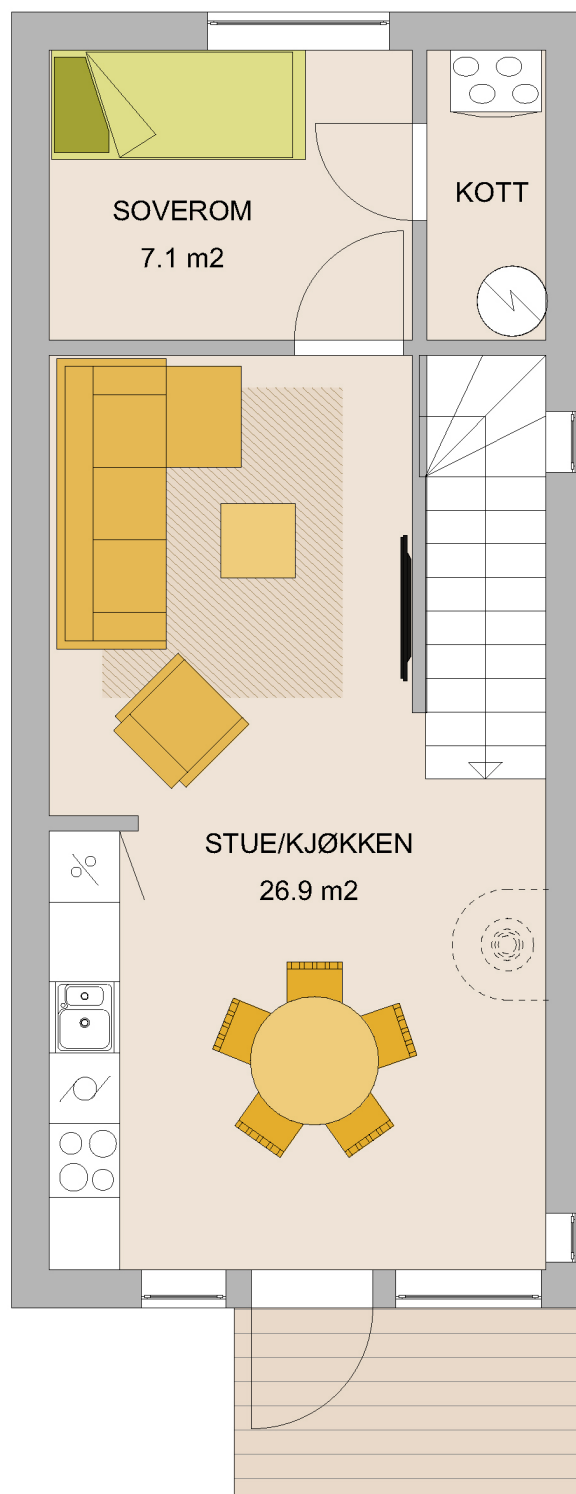
Eiendomsmegler 1 Nybygg Jæren
Adresse: Postboks 334, 4349 BRYNE

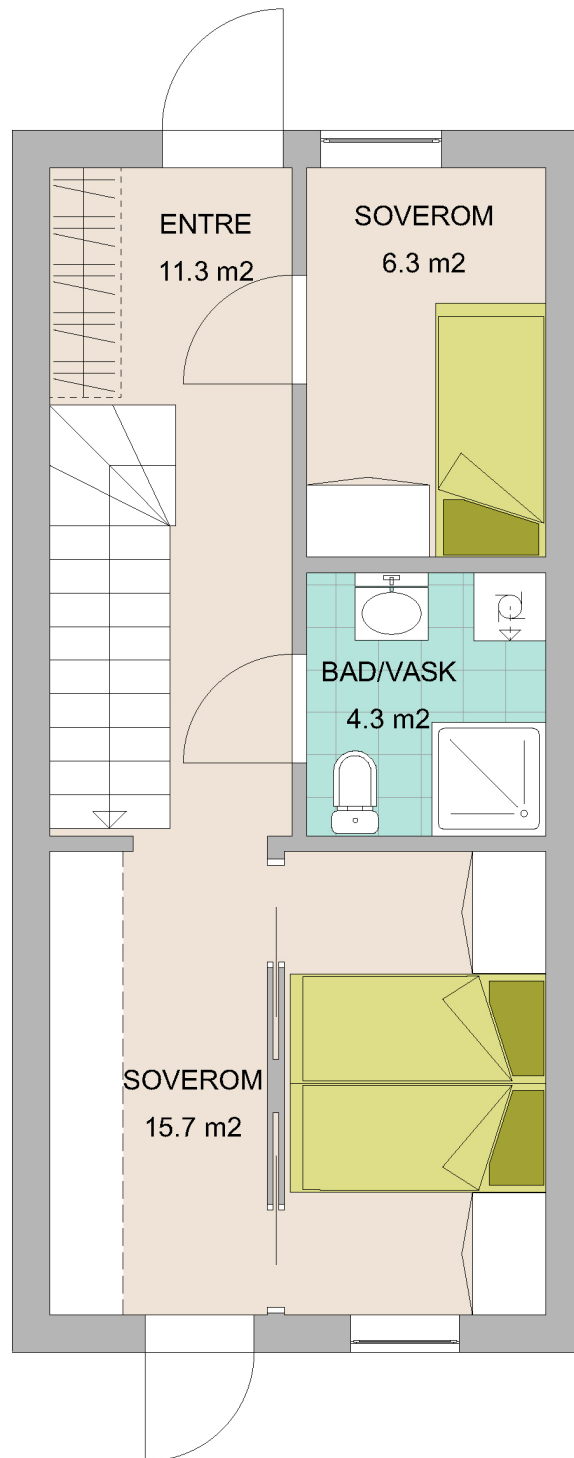
Telefon: 915 02 070
Org.nr.: 958427700
E-post: jeren@emlsr.no
www.eiendomsmegler1.no

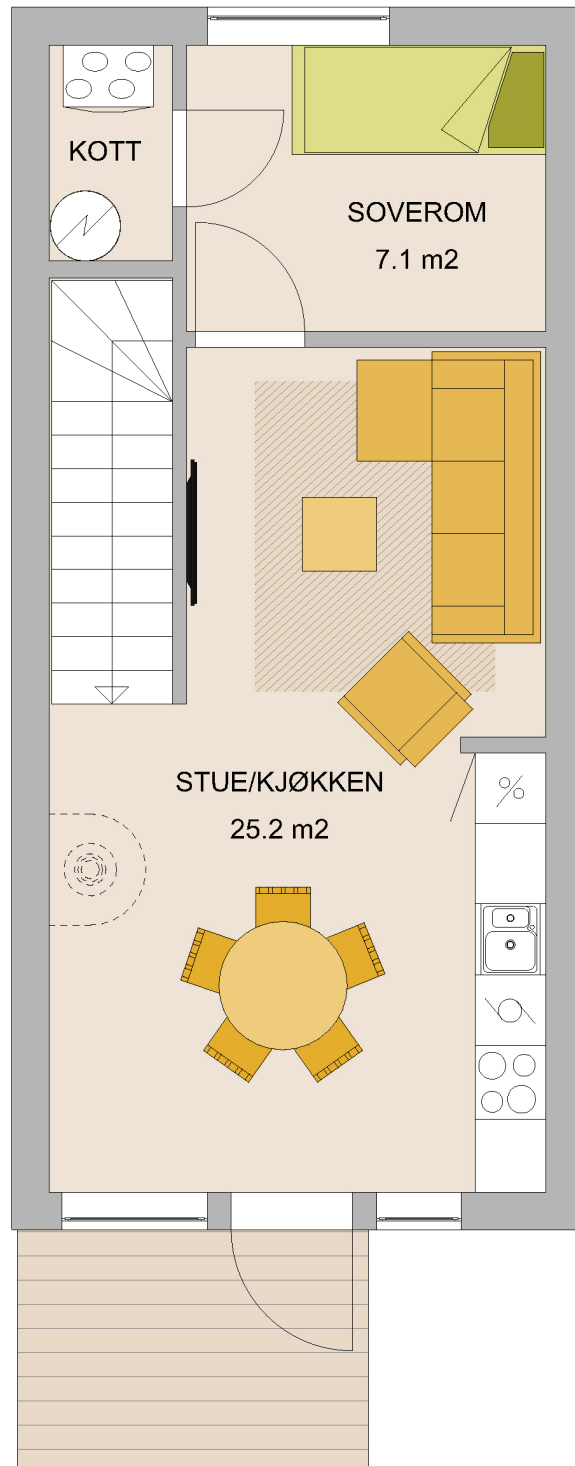
Oppdragsnummer prosjektmaster: 2406255002
Oppdatert dato: 05.02.2025.

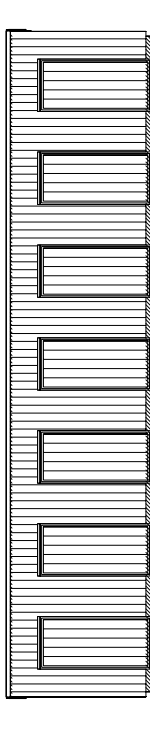
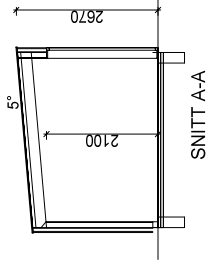
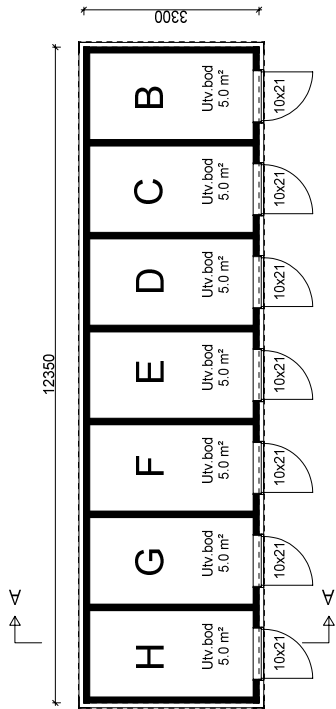




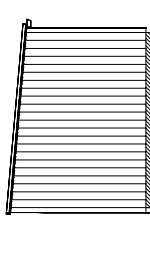




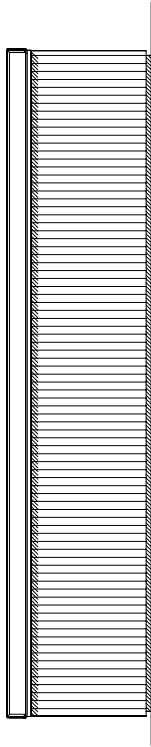




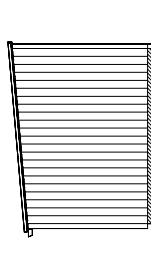
FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT NORD ØST



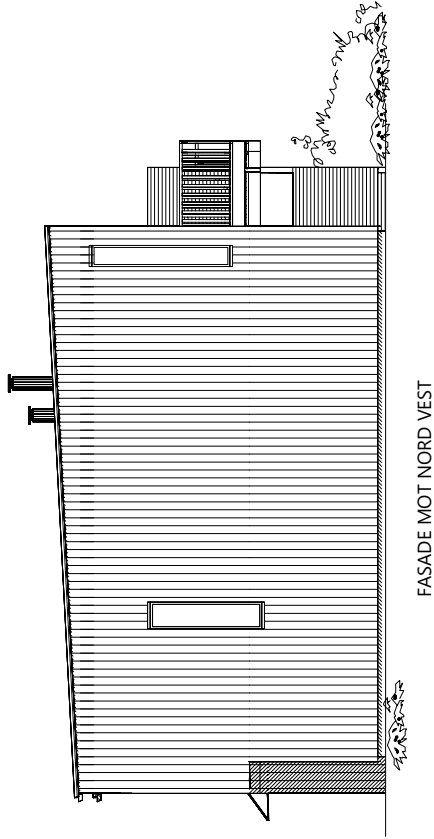
FASADE MOT NORD VEST



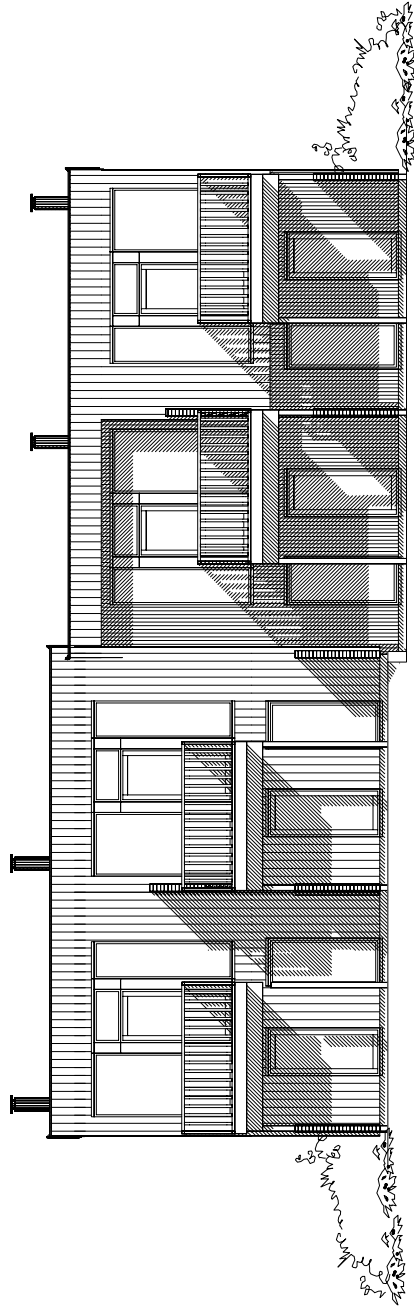
FASADE MOT SØR VEST

BYA 43,6 m²

Tiltakshaver:	Målestokk	TegnAIL	Dato 07.11.2024
Byggeplass : Lyetoppen B10a	1:100	Trac	Dato
Kommune : Time	Disk Symte	Sak	
Utbygger	Planlegger	Tegn nr	Prosj nr
Rogalandshus		Symr1501	
ark1		Symr1501	
mailto:ark1.no - 11 9505113			

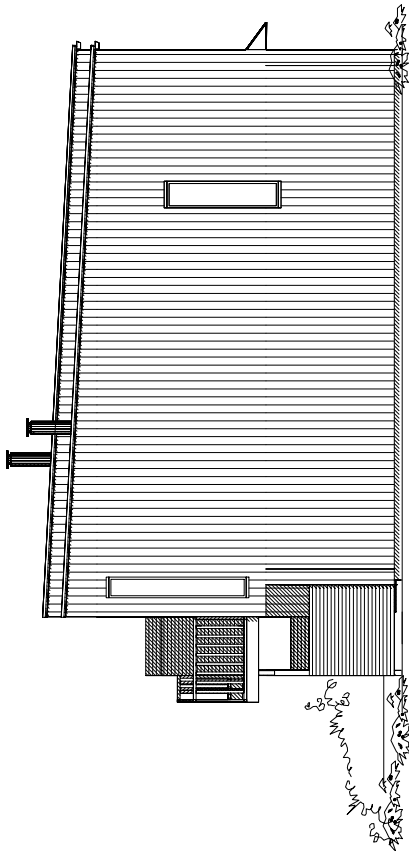


FASADE MOT NORD VEST

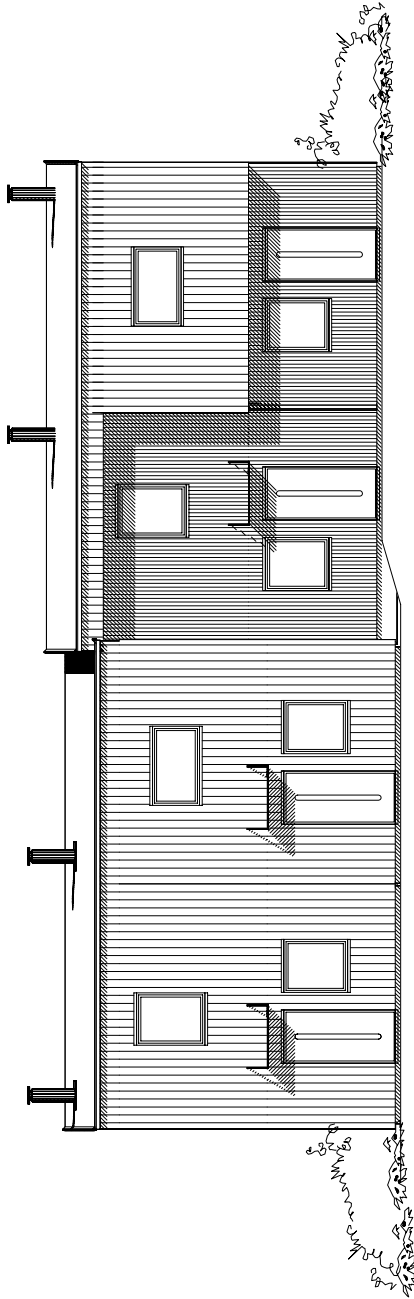


FASADE MOT SØR VEST

Tiltakshaver:		Målestokk	Tegn AIL	Dato 07.11.2024	
Byggeplass : Lyetoppen B10a bolig E F G H		1:100	Trac	Dato	
Kommune : Time		Bnr 722	Sak B10a		
Utbygger		Gnr 23	Disk Løberg		
		Planlegger	Tegn nr	Løbe1501	
			Prosj nr		

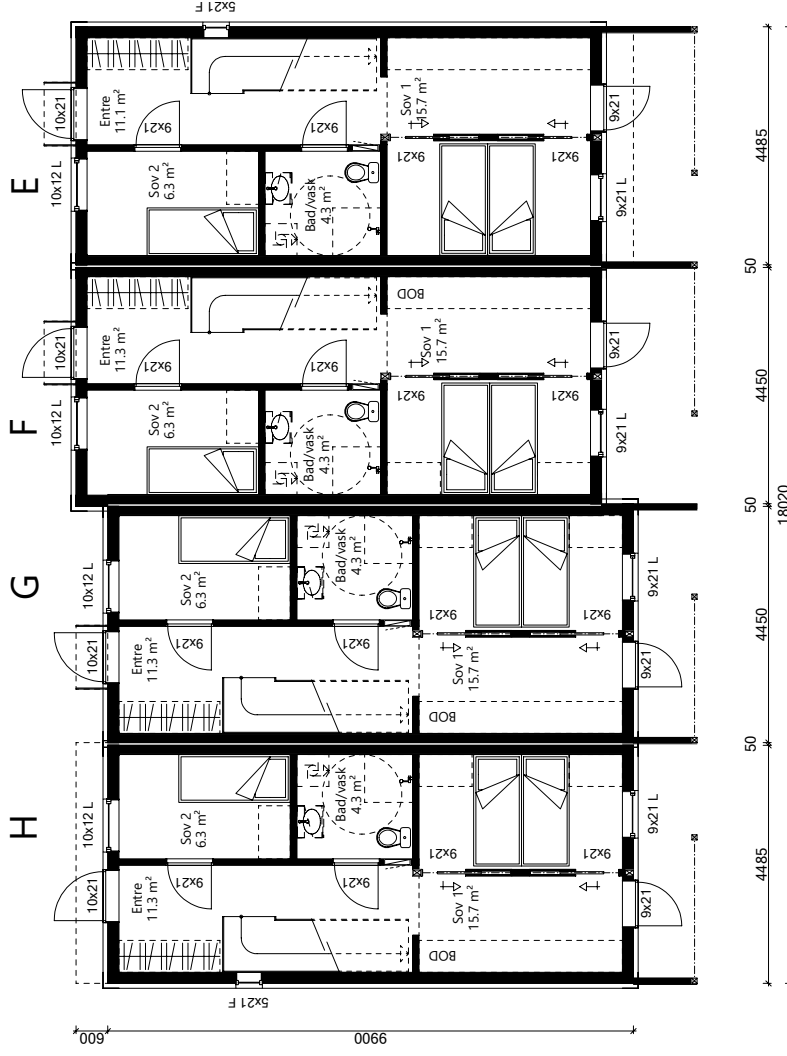


FASADE MOT SØR ØST



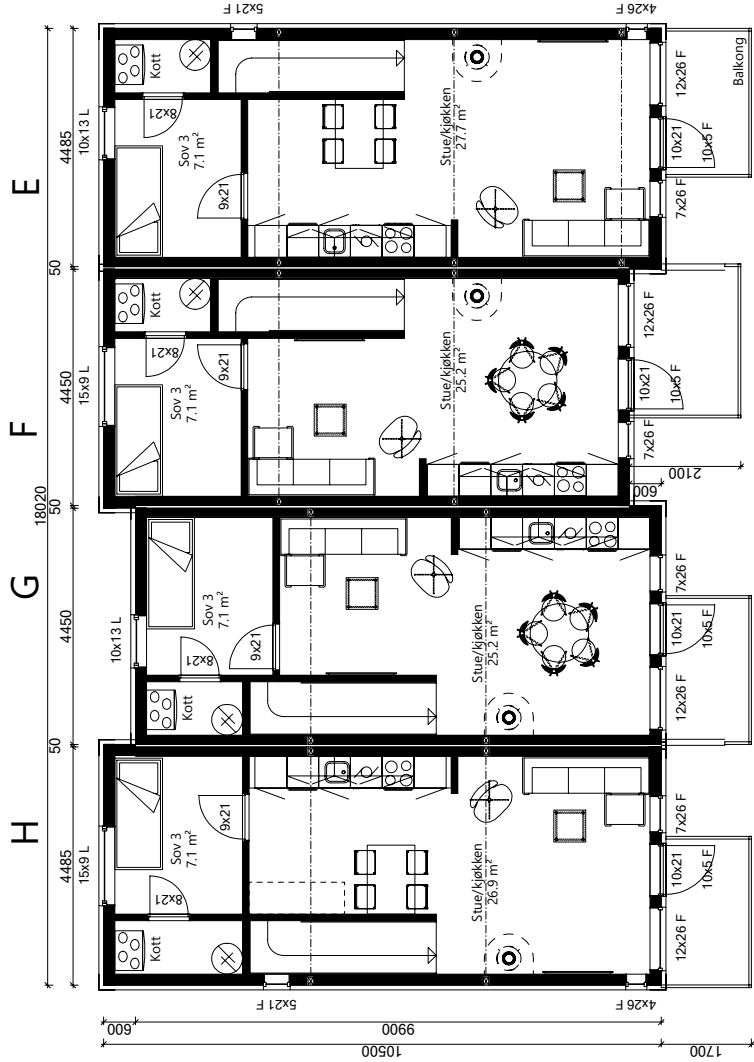
FASADE MOT NORD ØST

Tiltakshaver:		Målestokk	Tegn AIL	Dato 07.11.2024
Byggeplass : Lyetoppen B10a bolig E F G H		1:100	Trac	Dato
Kommune : Time		Disk Løberg	Sak B10a	
Utbygger		Planlegger	Tegn nr	Løbe1502
Rogalandshus		ark1	Prosj nr	
			ark1.no - IF 93060113	

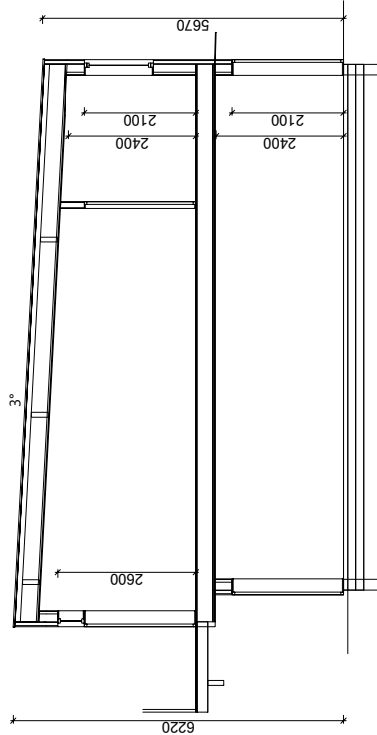


Tiltakshaver:				Målestokk	Tegn AIL	Dato 15.10.2020
Byggeplass : Lyetoppen B10a bolig E F G H				1:100	Trac	Dato
Kommune : Time				Disk Leberg	Sak B10a	
Utbygger				Bnr 722	Planlegger	
 Rogalandshus ark1 ark1@ark1.no - #9500113				Tegn nr	Løbe1503	
				Prosj nr		

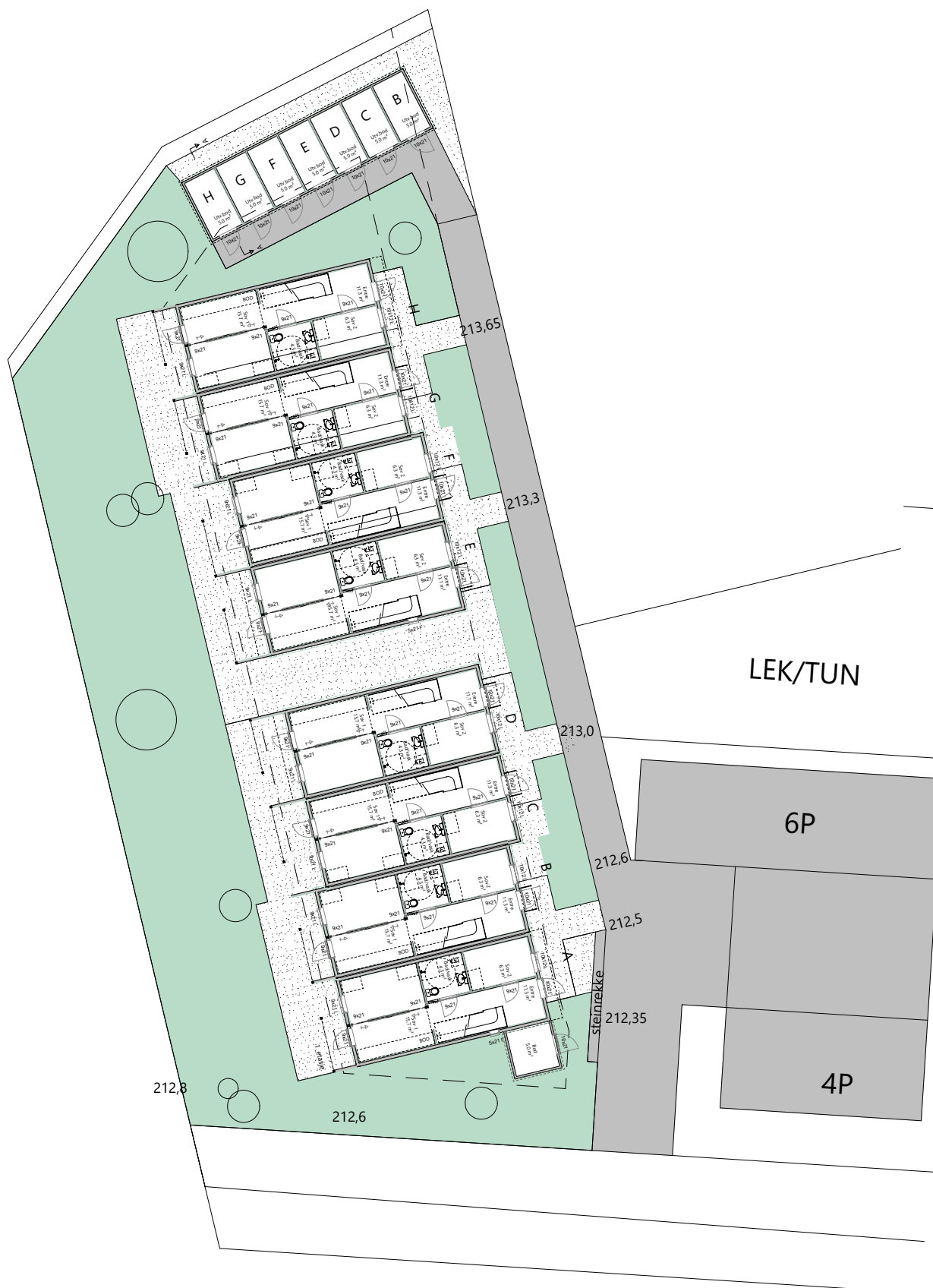
F/G		E/H	
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm
Pr etasje	Pr etasje	Pr etasje	Pr etasje
1. etasje	38.9	1. etasje	38.9
2. etasje	38.9	2. etasje	41.4
SUM :	77.8	SUM :	80.3
BYA :	189.2		



2. etasje



Tiltakshaver:		Målestokk		10.01.2025 AIL	
Byggeplass : Lyetoppen B10a bolig E F G H		1:100		Tegn AIL	Dato 07.11.2024
Kommune : Time		Bnr 722		Trac	Dato
Utbygger		Disk Løberg		Sak B10a	
Rogalandshus		Planlegger		Tegn nr	Løbe1504
				Proj nr	



Tiltakshaver:	Målestokk	Tegn	Dato
Byggeplass : LYETOPPEN B10a	1:200	Trac	Dato
Kommune : Time	Gnr	Bnr	Disk Lyetopp
Utbygger	Planlegger	Sak	
	ark1 anniren@ark-1.no - tlf 99090113	Tegn nr	Lyet1501
		Prosj nr	

Beskrivelse 8 rekkehus

Bryne 26.11.24 IM

ROM	Etasje	Rom	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
1	1	Entre	Klar for gulvlegging	Gips klar for overflatebehandling	Gips klar for overflatebehandling	iht NEK 400		Sikringsskap
1	1	bad	Fliser 30*30 prosjektfliiser	Fliser 20*40 prosjektfliiser	Gips klar for overflatebehandling	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger badromsseksjon med vask og blandebatteri.	
1		soverom 1 og 2	Klar for parkett	Gips klar for overflatebehandling	Gips klar for overflatebehandling	iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
2		Stue kjøkken	Klar for parkett	Gips klar for overflatebehandling	Gips klar for overflatebehandling	Iht NEK 400	Kjøkken se egen tegning	
2		soverom 3	Klar for parkett	Gips klar for overflatebehandling	Gips klar for overflatebehandling	iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
2		kott	Våtromsbelegg	Gips klar for overflatebehandling	Gips klar for overflatebehandling	iht NEK 400	Ventilasjonsanlegg samt 200 liter bereder	
1		bod	Betong	Synlig bindingsverk	synlig bindingsverk	iht NEK 400		
2		Balkong	Terrassebord impregnert	Trerekkverk				

IVERSE:

Generelt:

Leveres med hvitmalt vanger og eikebeiset furutrinn i lys utførelse

Leveres farge: RAL 9005 sort innvendig og utvendig.

Se egen tegning fra Aubo

Hoveddør leveres av type Gilje Hades i farge etter arkitektens anvisning.

Hvitmalte leveres med hvitmalt karm. Flat terskel

Gips klar for overflatebehandling/sparkling. Skråtak med ekstra takhøyde stue og kjøkken.

Grunnet grankledning dobbel falset. Farge etter arkitektens valg. Kutt kanter behandles av kunde

Papp

Listerfitt ved tak og vinduer. Gulvlister og dørfliser ved innvendige dører 12*58 hvitmalt. Ytterdører leveres med lister 12*58

Varmekabler iht romskjema og mulighet for peis, leveres ferdig utvendig. Avsluttes i himling stue.

Balansert ventilasjon med opptil 80% virkningsgrad, noe innkassing av kanaler må påregnes.

Iht NEK 400 - varmekabler iht romskjema, trkkerør for el-billading og mulighet for el-billader.

Prosjektfliiser i bad.

Leveres med 1 biloppstillingsplass pr bolig

Maskinplanert hage med stedlig masse. Grus ved inngangsparti. Eventuelle høydeforskjeller tas som skråning og leveres med stedlig masse.

Det leveres singel for fremtidig terrasse iht utomhusplan. Treterrasse kan leveres som tilvalg.

Er inkludert

Ståpipe avsluttes i himling 1 etasje i stue.

Det gøres oppmerksom på at prosjektert ikke er ferdig prosjektert. Det medfører at mindre endringer vil forekomme.

Eksempelvis vil detaljer og bæring i vindus hjørner måtte løses når precut er prosjektert.

Det kan forekomme nedkassinger for ventilasjon og andre tekniske tilpasninger og medfører ingen prisendring.

Terreng er ikke detaljprosjektert, også her kan det komme justeringer ved utførelse.

Tillegg nøkkelferdig:

Malerpakke: 150 000,- inkluderer 1 farge. Ekstra farger har ekstra kostnad

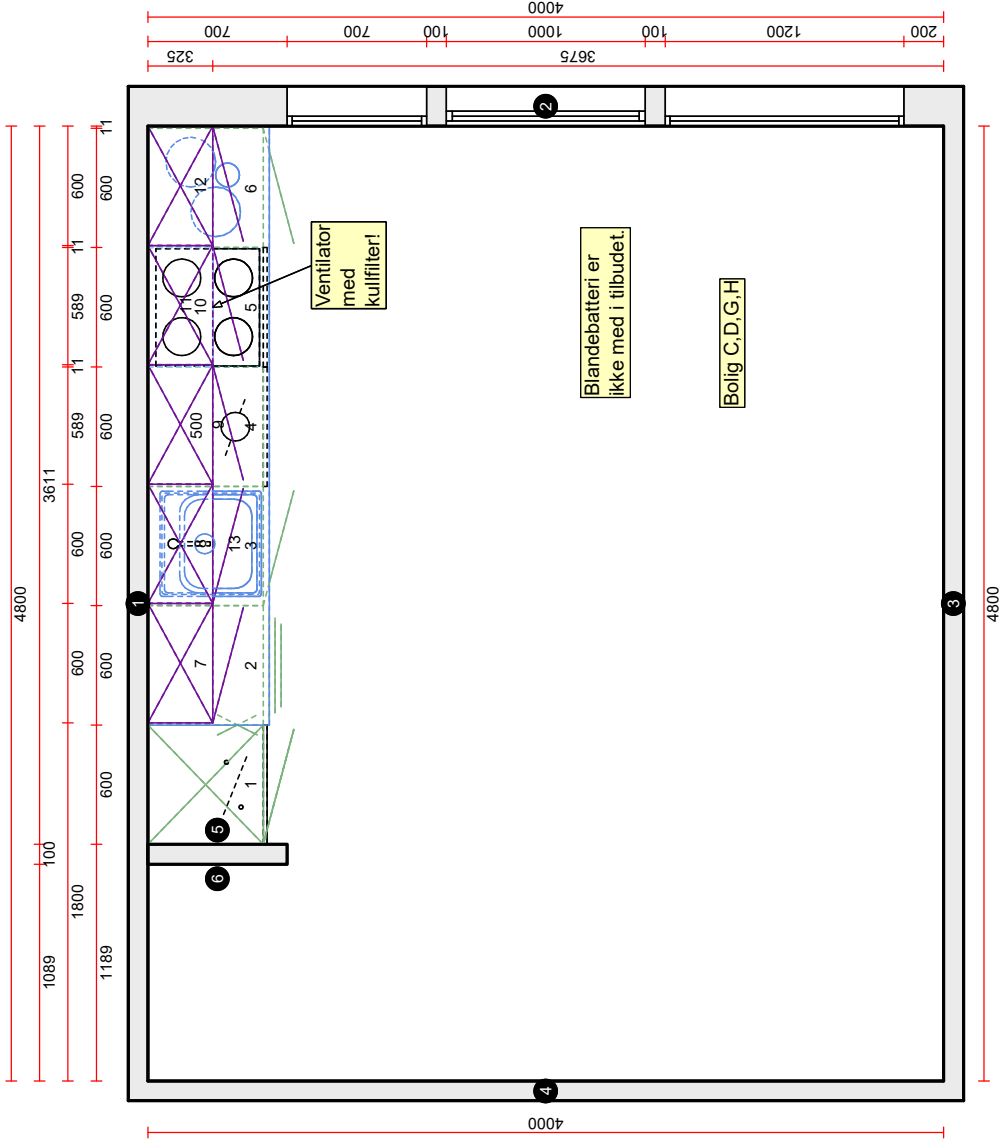
Gulvlegging: 70 000,- herdet tregulv, Nordisk hvitbeiset elk.

Montér /OPTIMERA/	AUBO 2024-7 NO Kjøkken Unik Sheer Grey - Samlet	AUBO Dansk kjøkken på sitt beste
		



AUBO 2024-7 NO
Kjøkken
Unik Sheer Grey - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



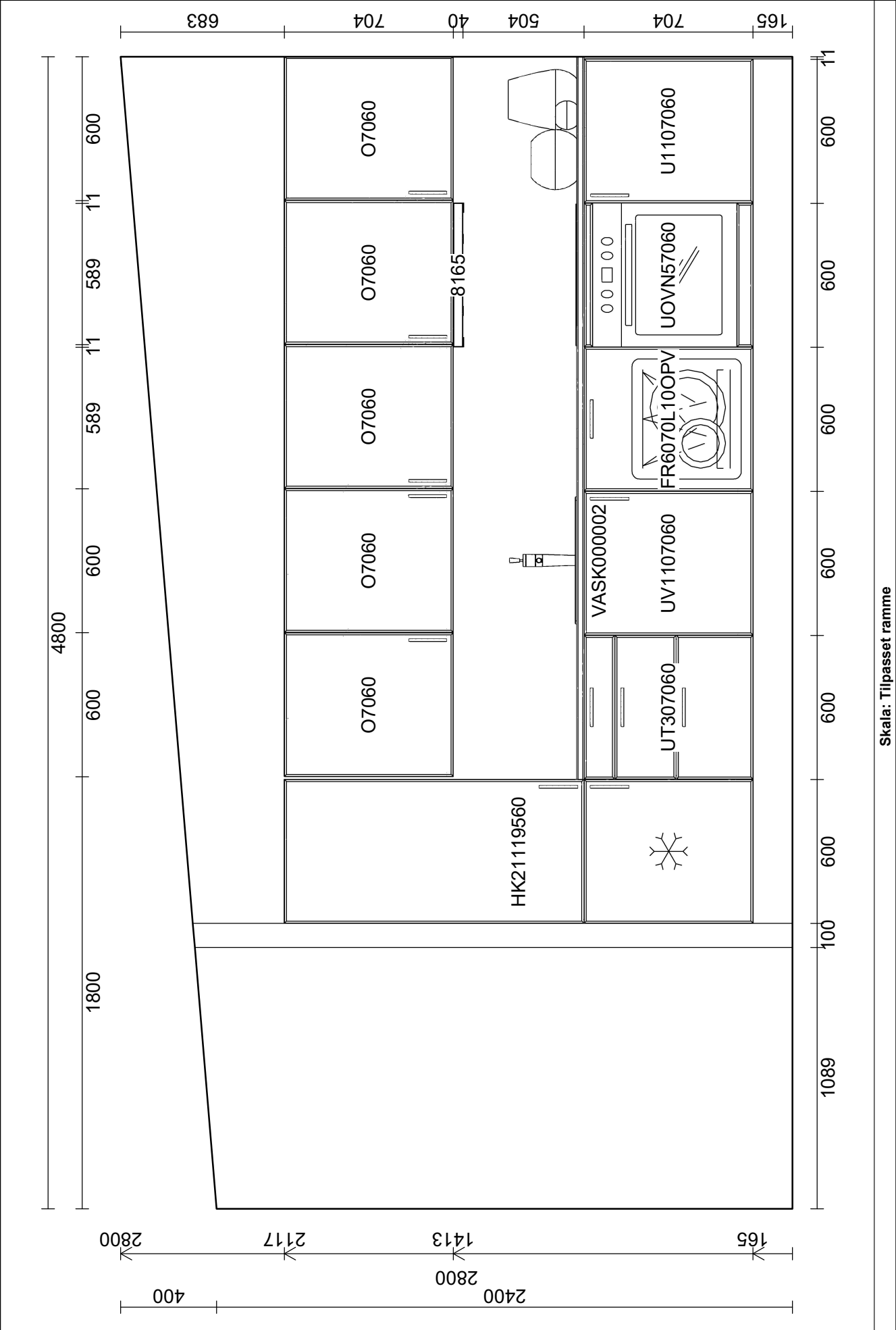
Skala: Tilpasset ramme

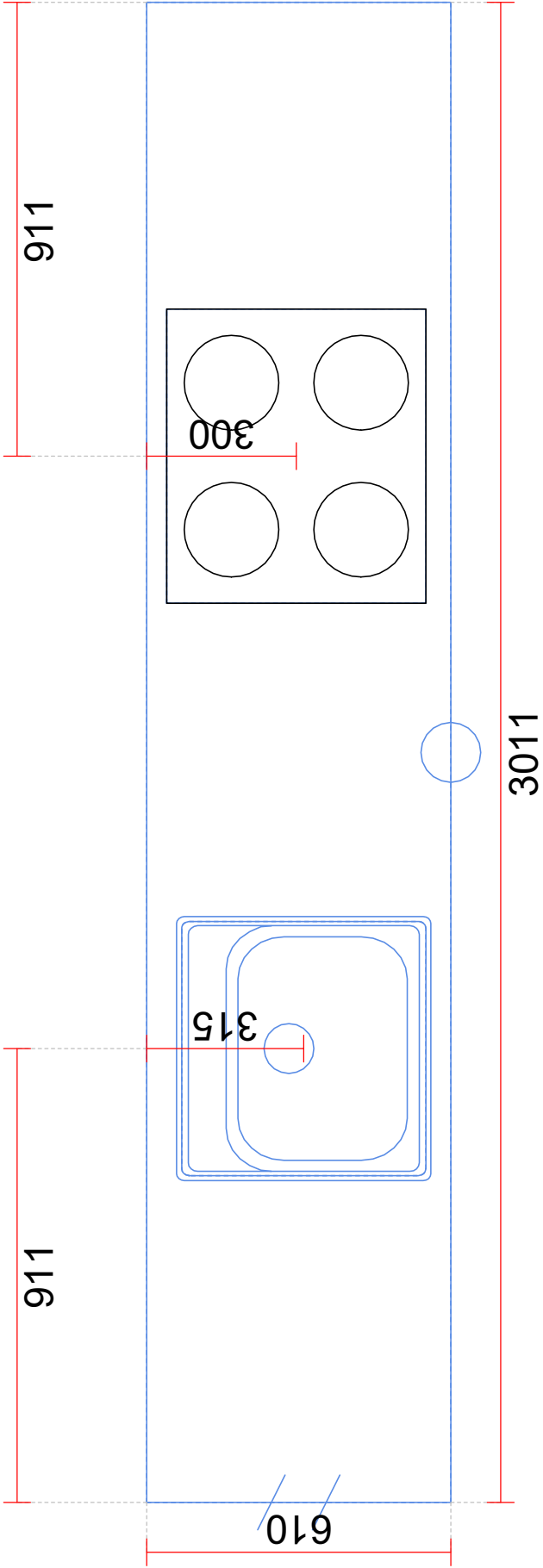


AUBO 2024-7 NO
Kjøkken
Unik Sheer Grey - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste







Skala: Tilpasset ramme

Lye rekkehus



VikingBad Eli baderomsmøbel 100cm
Speil med sidelys



Azur ettgreps servantbatteri



ORAS NOVA dusjbatteri



HG dusjgarnityr



Imber 90x90 rette dusjdører



Hvit betjeningsplate



Villeroy & Boch O novo Toalettskål
m/ dempesete



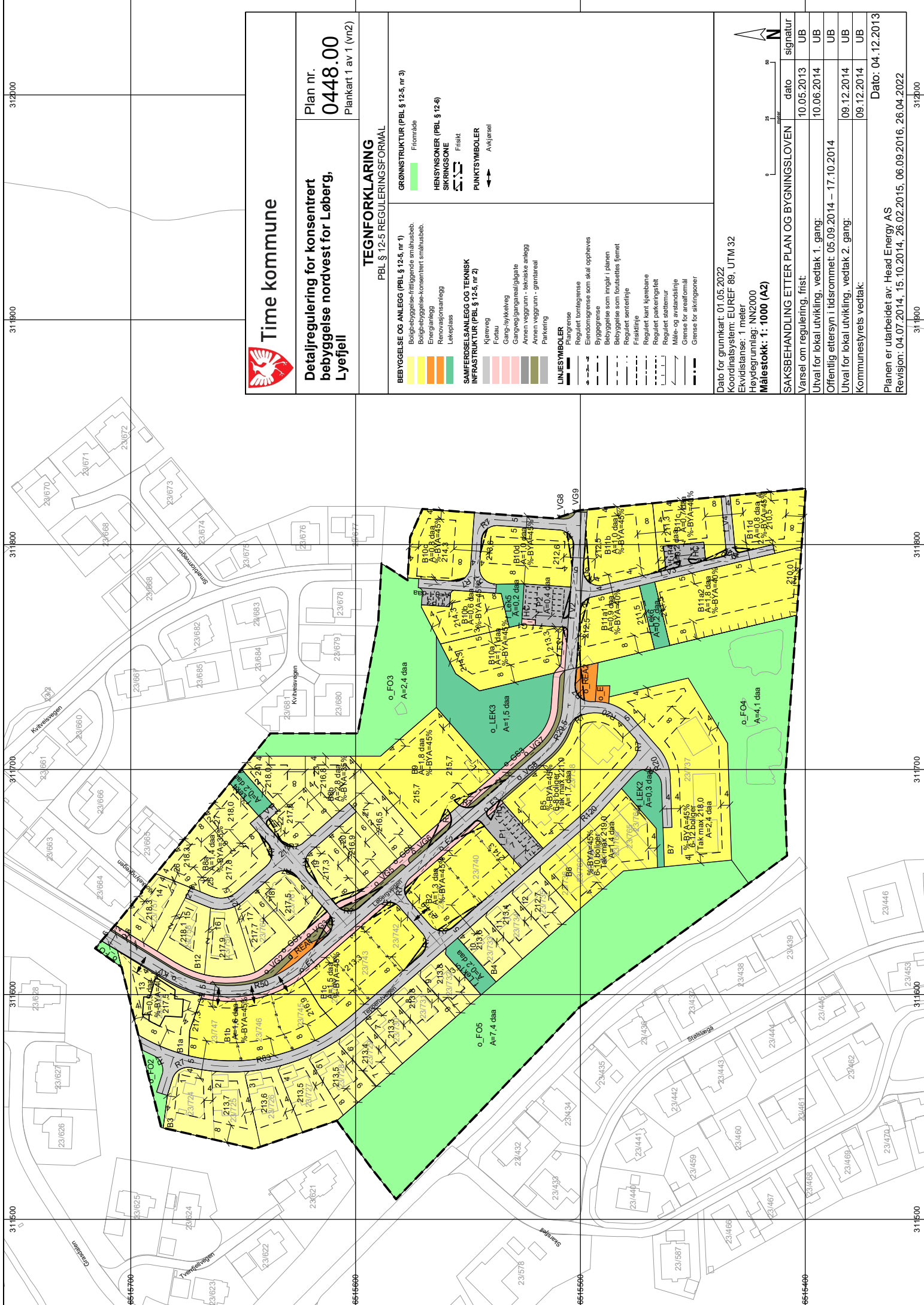
ORAS ettgreps kjøkkenbatteri

- Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området, Reguleringsplan nr 0448.00 av 09.12.14, med bestemmelser revidert 26.04.22, 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. Situasjonsskart kan fås hos megler på forespørsel.
- Fullmakt. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelsen.
- Arealer. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.
- Illustrasjoner. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.
- Inventar. Kjøper er kjent med at møbler, hvitevarer og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.
- Prosjektgjennomføring. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.
- Byggeplass. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.
- Selger/entreprenør tar forbehold om justering av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering. Utvendig terreng vil avvike fra 3D illustrasjon.
- Kjøper er kjent med at møbler, hvitevarer og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.
- Selger (entreprenør) tar forbehold om riss/sprekk mellom tak og vegg der boligen leveres uten taklister. Riss/sprekk iht. normalkrav vil ikke være grunnlag for reklamasjon. På boliger hvor det leveres 1 strøk grunnet kledning – må beskrivelse på etterbehandling fra leverandør følges. All etterbehandling av utvendig kledning må følge leverandørens anvisninger. Alle sagede ender og stuer må etterbehandles av forbruker.
- 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. Alt 1: Det vises til kontraktens pkt. 4.1 og 8.1: Bygging igangsettes så snart selgers forbehold om endelig kommunal godkjenning/igangsettelsestillatelse og antall salg er gitt. Byggetid er beregnet til ca 13 måneder år. Endelig dato for overtagelse fastsettes senest 3 uker før ferdigstillelse.
- 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 2 måneder før.
- Nabo kan utføre utvendig vedlikehold av egen bolig ved midlertidig å plassere stige på denne eiendommen.
- Forsinkelse. Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av krigen i Ukraina kan føre hindringer som kommer under reglene om force majeure. Hvis dette oppstår kan utbygger kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper må ikke overta boligen og har ingen plikt til å innbetale oppgjør hvis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Det er ulovlig å overta eller ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er på plass. Den som lar noen overta eller overtar bolig før disse foreligger kan bli ilagt overtredelses gebyr. Ved å likevel velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.
- Tilbakehold. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til selger/entreprenør ved skriftlig varsel om frigivelse fra kjøper.
- Tinglysning av skjøte. Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør har funnet sted og overtakelsesprotokoll og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt av megler. Dersom ikke annet er avtalt utleveres nøkler til boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Risikoen for boligen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.
- Oppgjør. Ingen del av oppgjøret vil bli utbetalt til utbygger før det enten foreligger tinglyst skjøte, eller utbetalingsgaranti etter bustadoppføringslova §47.
- Transport av kontrakt. Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transportgebyr til utbygger stort kr 50 000,- Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 90 dager før overtagelse.



Time kommune

Detailregulering for konsentrert
bebyggelse nordvest for Løberg,
Lyefjell

Plan nr.
0448.00
Plankart 1 av 1 (vn2)

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSFORMAL

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

Frømåde

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
Bølgebebyggelse-friliggende småhusbebyggelse
Energi- og vannanlegg
Renovasjonsanlegg
Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK
INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

Kjøreveg
Fotau
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangsti
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Parkering

PUNKTSYMBOLER

Avkjørsel

Regulert tomtegrense

Byggelinje

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Regulert vannledningsnett

Dato for grunnkart: 01.05.2022
Koordinatsystem: EUREF 89, UTM 32
Elevasjon: 1 meter
Høydegrunnlag: NN2000
Målestokk: 1: 1000 (A2)

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Varsel om regulering, frist

dato

signature

10.05.2013

UB

10.06.2014

UB

09.12.2014

UB

09.12.2014

UB

Dato: 04.12.2013

Planen er utarbeidet av: Head Energy AS

Revisjon: 04.07.2014, 15.10.2014, 26.02.2015, 06.09.2016, 26.04.2022

311800



Plannummer 0448.00

REGULERINGSPLAN FOR KONSENTRERT BEBYGGELSE NORDVEST FOR LØBERG, LYEFJELL

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PlanID 1121.0448.00

Saksnummer 21/2240

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Universell utforming

2.1.1 Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle bygg, fellesarealer, utearealer og anlegg som er rettet mot allmennheten i den grad det er terrengmessig mulig.

2.1.2 Universell utforming skal dokumenteres i utomhusplan.

2.2 Tilgjengelighet

2.2.1 Minst 40% av nye småhus, herunder eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og dermed bli tilgjengelige boliger i samsvar med gjeldende teknisk forskrift.

2.3 Parkering

2.3.1 Det skal være minst 1,5 parkeringsplass per bolig innenfor felt B1a, B3, B4, B5, B6, B7, B8 og B12.

2.3.2 Det skal være minst 1,5 og maksimum 2,0 parkeringsplasser per bolig for felt B9, B10c og B11a1/B11a2.

2.3.3 Det skal være minst 1,0 parkeringsplass og maksimum 2,0 parkeringsplasser per bolig innenfor felt B1b, B1c, B10d, B11b og B11d.

2.3.4 Det skal være minst 1,0 parkeringsplass og maksimum 1,8 parkeringsplasser per bolig innenfor felt B2, B10a, B10b og B11c.

2.3.5 I beregninger av BYA skal ikke parkeringsplasser medregnes.

2.3.6 For delfelt B1b, B1c, B2, B8a, B8b, B9, B10a-d og B11a-d skal det tilrettelegges for minimum 3 parkeringsplasser for sykkel per bolig.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Krav til byggesøknad

- 3.1.1.1 Det skal det leveres samlet byggesøknad for hvert delfelt regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Kommunen kan etter begrunnet søknad godkjenne at delfelt regulert til konsentrert småhusbebyggelse deles ytterligere opp for å oppnå en rasjonellutbygging.
- 3.1.1.2 Byggesøknadsmateriellet skal vise disponering av tomt, plassering av bygninger, nytt og eksisterende terreng, parkering og uteoppholdsareal. Videre skal det vedlegges sol- og skyggediagram. Krav om sol- og skyggediagram gjelder ikke for feltene regulert til eneboligbebyggelse.

3.1.2 Delfelt B1a, B1b, B1c og B2

- 3.1.2.1 På feltene kan det føres opp en kombinasjon av eneboliger, tomannsboliger og rekkehusbebyggelse.
- 3.1.2.2 Felt B1a tillates bebygd med 1 enebolig, samt 1 tilleggsleilighet forutsatt tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal.
- 3.1.2.3 Innenfor felt B1b kan det føres opp 6 boliger i form av eneboliger, tomannsboliger eller i en kombinasjon av dette.
- 3.1.2.4 Innenfor felt B1c kan det føres opp 6 til 9 rekkehus.
- 3.1.2.5 Innenfor felt B2 kan det føres opp 6 til 9 rekkehus.
- 3.1.2.6 Maksimal utnyttelse er 40% BYA for delfelt B1a, og 45% BYA for delfelt B1b, B1c og B2. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.
- 3.1.2.7 Boligene innenfor B1a, B1b og B1c kan ha sokkeletasje.
- 3.1.2.8 Boliger innenfor hvert delfelt ha samme takform. Boliger kan ha flatt tak eller pulttak. Innenfor felt B1a, B1b og B1c er høyeste gesims maks. 6,5 m over gulv i sokkeletasjen, og for felt B2 er høyeste gesims maks. 6,5 over gulv i hovedetasjen.
- 3.1.2.9 For delfelt B1a, B1b og B2 skal gulv i hovedetasjen legges på kotehøyden som er påført plankartet. For delfelt B1c skal gulv i sokkeletasjen legges på kotehøyden som er påført plankartet. Ved byggemelding kan denne høyden justeres med inntil +/- 50 cm.
- 3.1.2.10 Innenfor felt B1a-B1c kan det føres opp garasje/carport i 1 etasje med maksimal grunnflate på 50 m². Garasje/ carport kan oppføres med maks høyde 4,5 m fra ferdig gulv. Garasje/ carport som bygges i nabogrense mot nord kan ha takutstikk inntil 40 cm over nabogrensen. Tak på garasjer som grenser til fortau skal i sin helhet være innenfor tomtegrensen.
- 3.1.2.11 Det tillates at garasje/ carport er sammenbygd med boligen og kan plasseres utenfor byggesonen. Garasje/ carport skal være plassert minimum 5 m fra veg til innkjøring garasje/carport når den er plassert vinkelrett på vegen.
- 3.1.2.12 Innenfor felt B1b kan det etableres totalt 3 avkjørslar fra Løbergveien iht. plankart. Regulert plassering av avkjørslar kan justeres ved detaljprosjektering.
- 3.1.2.13 Felt B2 har felles parkering innenfor f_P1, i tillegg til at det anlegges en oppstillingsplass med avkjørsel iht. avkjørselspil i plankart. Ved anlegging av avkjørsel skal det sikres plass for personbil å snu innenfor delfeltet. Regulert plassering av avkjørsel kan justeres ved detaljprosjektering.
- 3.1.2.14 Felt B1c skal ha adkomst fra Tepperotvegen i sørvest. Det tillates en avkjørsel per bolig.

- 3.1.2.15 I hagen kan det føres opp bod på inntil 10 m². Boden kan føres opp i nabogrense mot nord og med takutstikk på inntil 40 cm over nabogrensen. Boden kan plasseres utenfor byggegrense. Innenfor felt B2 kan det plasseres bod utenfor byggegrense både på hagesiden, og mot vei i nordøst.
- 3.1.2.16 Innenfor delfelt B1b tillates det etablert balkonger som overskrider byggegrense mot sørvest med inntil 0,5 meter.
- 3.1.2.17 Dersom avstand til nabogrense i nordvest er mindre enn 4 meter innenfor delfelt B1b og B1c skal boligene ha brannskillekonstruksjon EI30. Det tillates ikke vindu i denne fasaden. Eventuelt takutstikk tillates inntil 50 cm inn på nabotomten.
- 3.1.2.18 Vindu, med underkant karm minst 150 cm over golv, kan tillates i brannskillekonstruksjon dersom avstand til nabogrense i nordvest er minst 2 meter og ellers i samsvar med gjeldende teknisk forskrift.

3.1.3 Eneboligfelt B3 og B4

- 3.1.3.1 På hver tomt kan det føres opp enebolig med tilleggsleilighet forutsatt tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal.
Boligene skal være tilgjengelige boliger ihht. gjeldende teknisk forskrift.
- 3.1.3.2 Maksimal utnyttelse er 40% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.
- 3.1.3.3 Gulv i hovedetasjen skal legges på kotehøyden som er påført plankartet. Ved byggeomelding kan denne høyden justeres med inntil +/- 50cm.
- 3.1.3.4 Boligene innenfor hvert delfelt skal ha samme takform. Boliger med flatt tak eller pulttak kan bygges med høyeste gesims maks. 6,5m over golv i sokkeletasjen. Boliger med mønetak kan ha gesimshøyde maks 6,0 m og mønehøyde maks 7,6 m overgolv i sokkeletasjen.
- 3.1.3.5 Garasje kan føres opp i 1 etasje maksimal grunnflate på 50 m². Tak skal være som på boligen og maks høyde 4,5 m fra ferdig golv. Garasje som bygges i nabogrense mot nord kan ha takutstikk inntil 40 cm over nabogrensen.
- 3.1.3.6 Det skal være oppstillingsplass minst 5 m foran garasjeport. Minsteavstand fra garasjetil vegkant er 1 m.
- 3.1.3.7 I hagen kan det føres opp bod på inntil 10 m². Boden kan føres opp i nabogrense mot nord og med takutstikk på inntil 40 cm over nabogrensen. Boden kan plasseres utenfor byggesonen.
- 3.1.3.8 Dersom avstand til nabogrense i nordvest er mindre enn 4 meter skal boligene ha brannskillekonstruksjon EI30. Det tillates ikke vindu i denne fasaden. Eventuelt takutstikk tillates inntil 50 cm inn på nabotomten.
- 3.1.3.9 Vindu, med underkant karm minst 150 cm over golv, kan tillates i brannskillekonstruksjon dersom avstand til nabogrense i nordvest er minst 2 meter og ellers i samsvar med gjeldende teknisk forskrift.

3.1.4 Eneboligområde B12

- 3.1.4.1 På hver tomt kan det føres opp enebolig med tilleggsleilighet forutsatt tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal.
Boligene skal være tilgjengelige boliger ihht. Gjeldende teknisk forskrift.
- 3.1.4.2 Maksimal utnyttelse er 40% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.
- 3.1.4.3 Gulv i hovedetasjen skal legges på kotehøyden som er påført plankartet. Ved byggeomelding kan denne høyden justeres med inntil +/- 50cm.
- 3.1.4.4 Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Høyeste gesims er maks. 6,5 m over golv i hovedetasjen.
- 3.1.4.5 Garasje kan føres opp i 1 etasje maksimal grunnflate på 50 m². Tak skal være som på boligen og maks høyde 4,5 m fra ferdig golv. Garasje som bygges i nabogrense

mot nord kan ha takutstikk inntil 40 cm over nabogrensen.

3.1.4.6 Det skal være oppstillingsplass minst 5 m foran garasjeport. Minsteavstand fra garasje til vegkant er 1 m.

3.1.4.7 I hagen kan det føres opp bod på inntil 10 m². Boden kan føres opp i nabogrense mot nord og med takutstikk på inntil 40 cm over nabogrensen. Boden kan plasseres utenfor byggesonen.

3.1.5 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B5

3.1.5.1 På feltet kan det føres opp fra 8 til 12 boliger med tilhørende anlegg. Minst 40% av boligene skal være tilgjengelige boliger ihht. gjeldende teknisk forskrift.

3.1.5.2 Boligene skal ha samme takform.

3.1.5.3 Maksimal mønehøyde er 10 m og maks gesimshøyde 8 m målt fra nedre gulv. Ved pulttak er maks. gesimshøyde det samme som maks. mønehøyde.

3.1.5.4 Mindre oppbygg for heishus eller ventilasjon tillates oppført over de angitte byggehøydene.

3.1.6 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B6

3.1.6.1 På feltet kan det føres opp fra 6 til 10 boliger med tilhørende anlegg. Minst 40% av boligene skal være tilgjengelige boliger ihht. gjeldende teknisk forskrift.

3.1.6.2 Boligene skal ha samme takform.

3.1.6.3 Maksimal mønehøyde er 10 m og maks gesimshøyde 8 m målt fra nedre gulv. Ved pulttak er maks. gesimshøyde det samme som maks. mønehøyde.

Mindre oppbygg for heishus eller ventilasjon tillates oppført over de angitte byggehøydene.

3.1.7 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B7

3.1.7.1 På feltet kan det føres opp fra 6 til 12 boliger med tilhørende anlegg. Minst 40% av boligene skal være tilgjengelige boliger ihht. Gjeldende teknisk forskrift.

3.1.7.2 Boligene skal ha samme takform.

Maksimal mønehøyde er 10 m og maks gesimshøyde 8 m målt fra nedre gulv. Ved pulttak er maks. gesimshøyde det samme som maks. mønehøyde.

Mindre oppbygg for heishus eller ventilasjon tillates oppført over de angitte byggehøydene.

3.1.7.3 I sonen mellom de 2 byggesonene går avløpsledninger. Feltet må bygges ut slik at nødvendig vedlikehold av ledningene ikke hindres. Arealet kan nyttes til åpne parkeringsplasser.

3.1.8 Eneboligområde, felt B8a og B8b

3.1.8.1 Innenfor felt B8a kan det føres opp 3 eneboliger, og innenfor felt B8b kan det føres opp 6 eneboliger.

3.1.8.2 Maksimal utnyttelse er 35% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.8.3 Boligene kan oppføres med sokkeletasje.

3.1.8.4 Gulv i sokkeletasje, evt. Hovedetasje dersom det ikke etableres sokkel, skal legges på kotehøyden som er påført plankartet. Ved byggemelding kan denne høyden justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.8.5 Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Høyeste gesims er maks. 6,5 m over angitte høyder på plankartet.

3.1.8.6 Innenfor felt B8a og B8b skal hhv. 2 og 3 av boligene være tilgjengelige boliger ihht. gjeldende teknisk forskrift.

3.1.8.7 Garasje kan føres opp i 1 etasje med maksimal grunnflate på 50 m². Garasje kan oppføres med maks høyde 4,5 m fra ferdig gulv. Garasje kan plasseres utenfor

byggesonen.

- 3.1.8.8 Det skal være oppstillingsplass minst 5 m foran garasjeport. Minsteavstand fra garasje til vegkant er 1 m.
- 3.1.8.9 Utenfor byggesone kan det føres opp en bod på inntil 10 m².
- 3.1.8.10 Tomter innenfor felt B8a og B8b skal ha avkjørsel fra interne veger i feltet.

3.1.9 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B9

- 3.1.9.1 Innenfor feltet kan det etableres 8 boenheter i form av firemannsboliger eller annen konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 3.1.9.2 Maksimal utnyttelse er 45% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.
- 3.1.9.3 Gulv i hovedetasjen skal legges på kotehøyden som er påført plankartet. Ved byggemelding kan denne høyden justeres med inntil +/- 50 cm.
- 3.1.9.4 Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Høyeste gesims er maks. 8,0 m over gulv i hovedetasjen.
- 3.1.9.5 Det tillates etablert felles garasje/carport og boder utenfor byggegrense mot nordvest, nordøst og sørøst. Garasje/carport skal etableres med flatt tak eller pulttak hvor høyeste gesims er maks. 3,5 m fra ferdig gulv.

3.1.10 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B10a

- 3.1.10.1 Innenfor feltet kan det oppføres 6 til 8 rekkehus.
- 3.1.10.2 Maksimal utnyttelse er 45% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.
- 3.1.10.3 Boligene innenfor feltet skal ha samme takform.
- 3.1.10.4 Boliger kan oppføres med flatt tak eller pulttak. Høyeste gesims maks. 6,5 m over gulv i hovedetasjen.
- 3.1.10.5 For feltet er gulv i hovedetasjen angitt i hver ende av byggesonen. Trapping av bebyggelsen innenfor byggesonen tillates. Ved byggemelding kan høydene justeres med inntil +/- 50 cm.
- 3.1.10.6 Hver bolig kan ha en bod på inntil 6 m². Det tillates at boliger etableres på hver tomt eller i samlet anlegg. Boder kan oppføres utenfor byggegrense, også ved etablering av samlet anlegg.
- 3.1.10.7 Det tillates etablert balkonger som overskrider byggegrense mot sørvest med inntil 1,0 meter.
- 3.1.10.8 Det skal etableres gangveg med min. 2,0 bredde fra felles parkeringsplass f_P2 til boliger. Gangvegen skal også forbindes sammen med o_LEK3.

3.1.11 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B10b

- 3.1.11.1 Innenfor feltet skal det etableres 4 boenheter i form av en firemannsbolig.
- 3.1.11.2 Maksimal utnyttelse er 45% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.
- 3.1.11.3 Bebyggelse skal oppføres med flatt tak eller pulttak. Høyeste gesims er maks. 8,0 m over gulv i hovedetasjen.
- 3.1.11.4 Gulv i hovedetasjen skal legges på kotehøyden som er påført plankartet. Ved byggemelding kan denne høyden justeres med inntil +/- 50 cm.
- 3.1.11.5 Det skal etableres gangveg fra felles parkeringsplass f_P3 til felt B10a. Gangvegen skal forbindes med intern gangveg innenfor felt B10a.

3.1.12 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B10c

- 3.1.12.1 Innenfor feltet kan det etableres 3-5 boenheter i form av tettstilte eneboliger, kjeda eneboliger eller rekkehusbebyggelse.
- 3.1.12.2 Maksimal utnyttelse er 45% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.
- 3.1.12.3 Boligene kan oppføres med sokkeletasje.
- 3.1.12.4 For feltet er gulv i sokkeletasje angitt på plankartet. Ved byggemelding kan høydene

justeres med inntil +/- 50 cm.

- 3.1.12.5 Boligene innenfor feltet skal ha samme takform. Bebyggelse kan oppføres med saltak eller pulttak. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er hhv. 9,0 m og 7,2 m over gulv i sokkeletasjen. Ved bruk av pulttak regnes mønehøyde som øverste gesimshøyde.
- 3.1.12.6 Garasjer/carporter skal føres opp utenfor byggegrense mot nord og øst. Garasje/carport kan føres opp i 1. etasje med maksimal grunnflate på 30 m² med maks høyde på 4,5 m fra ferdig gulv. I forbindelse med garasje/carport kan det etableres bod.
- 3.1.12.7 Hver bolig skal ha minimum 50 m² med sammenhengende hageareal mot sør.

3.1.13 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B10d

- 3.1.13.1 Innenfor feltet kan det oppføres 4 til 6 rekkehus.
- 3.1.13.2 Maksimal utnyttelse er 45% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.
- 3.1.13.3 For feltet er gulv i hovedetasje angitt i hver ende av byggesonen. Trapping av bebyggelsen innenfor byggesonen tillates. Ved byggemelding kan høydene justeres med inntil +/- 50 cm.
- 3.1.13.4 Boligene innenfor feltet skal ha samme takform. Bebyggelse kan oppføres med saltak eller pulttak. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er hhv. 9,0 m og 7,2 m over gulv i hovedetasjen. Ved bruk av pulttak regnes mønehøyde som øverste gesimshøyde.
- 3.1.13.5 Carporter kan etableres sammenbygd med boligen. Det tillates at deler av carporter som ikke er sammenbygd med boligen føres opp utenfor byggegrense mot nord, øst og sør. Det skal være minst 3,0 m avstand fra innkjøring garasje/ carport til vei. Minsteavstand fra garasje/ carport til vegkant er 1,0 m.
- 3.1.13.6 Carporter skal etableres med flatt tak. Deler av carport som ligger utenfor byggesone skal ha en maksimal bredde på 3,5 m og være åpen, men det tillates etablert en utett levegg, f.eks. spilevegg, mot nabo med en maksimal høyde på 1,8 m.

3.1.14 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B11a/ B11a2

- 3.1.14.1 Innenfor feltene kan det totalt etableres 10-12 boenheter i form av tettliggende eneboliger, kjeda eneboliger eller rekkehusbebyggelse.
- 3.1.14.2 Maksimal utnyttelse er 40% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.
- 3.1.14.3 For feltet er gulv i hovedetasjen angitt i hver ende av byggesonen. Trapping av bebyggelsen innenfor byggesonen tillates. Ved byggemelding kan høydene justeres med inntil +/- 50 cm.
- 3.1.14.4 Boligene innenfor feltet skal ha samme takform. Bebyggelse kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak. Ved bruk av saltak er maks. mønehøyde og gesimshøyde hhv. 7,5 m og 6,5 m over gulv i hovedetasje. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som øverste gesimshøyde. Ved bruk av flatt tak er maks. høyde 6,5 m over gulv i hovedetasje.
- 3.1.14.5 Garasjer/ carporter kan etableres sammenbygd med boligen og skal plasseres innenfor byggesonen.
- 3.1.14.6 Det tillates etablert balkonger som overskrider byggegrense mot sørvest med inntil 1,0 meter.

3.1.15 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B11b

- 3.1.15.1 Innenfor feltet kan det etableres 3-5 boenheter i form av kjeda eneboliger eller rekkehusbebyggelse.
- 3.1.15.2 Maksimal utnyttelse er 45% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.
- 3.1.15.3 For feltet er gulv i hovedetasjen angitt på plankartet. Ved byggemelding kan høyde justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.15.4 Boliger innenfor feltet skal ha samme takform. Boliger kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak. Ved bruk av saltak er maks. mønehøyde og gesimshøyde hhv. 9,0 m og 7,2 m over gulv i hovedetasje. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som øverste gesimshøyde. Ved bruk av flatt tak er maks. høyde 6,5 m over gulv i hovedetasje.

3.1.15.5 Garasjer/carporter kan etableres sammenbygd med boligen og skal plasseres innenfor byggesonen.

3.1.16 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B11c

3.1.16.1 Innenfor feltet skal det etableres 4 boenheter i form av en firemannsbolig.

3.1.16.2 Maksimal utnyttelse er 40% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.16.3 Bebyggelse skal oppføres med flatt tak eller pulttak. Høyeste gesims er maks. 8,0 m over gulv i hovedetasjen.

3.1.16.4 Gulv i hovedetasjen skal legges på kotehøyden som er påført plankartet. Ved byggemelding kan denne høyden justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.17 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B11c

3.1.17.1 Innenfor feltet kan det etableres 3-4 boenheter i form av rekkehusbebyggelse.

3.1.17.2 Maksimal utnyttelse er 45% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.17.3 For feltet er gulv i hovedetasjen angitt på plankartet. Ved byggemelding kan høyde justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.17.4 Boliger innenfor feltet skal ha samme takform. Bebyggelse kan oppføres med saltak eller pulttak. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er hhv. 9,0 m og 7,2 m over gulv i sokkeletasjen. Ved bruk av pulttak regnes mønehøyde som øverste gesimshøyde.

3.1.17.5 Garasjer/ carporter kan etableres sammenbygd med boligen. I tilknytning til garasje/ carport kan det oppføres bod. Det tillates at garasje/ carport føres opp utenfor byggegrense. Det skal være minst 3,0 m avstand fra innkjøring garasje/carport til veg. Minsteavstand fra garasje/carport til vegkant er 1,0 m. Det tillates ikke garasjeporter. De deler av carporter /garasjer som ligger utenfor byggesone skal være åpen, men det tillates etablert en utett levegg, f.eks. spilevegg, mot nabo med maksimal høyde på 1,8 m.

3.1.17.6 Det tillates etablert balkonger som overskrider byggegrense mot sør med inntil 1,0 meter.

3.1.18 Renovasjonsanlegg

3.1.18.1 De viste arealene for renovasjonsanlegg skal opparbeides med nedgravde søppelkontainere og dimensjoneres slik at det kan betjene alle delfeltene.

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

3.2.1 Vei

3.2.1.1 Offentlig kjørevei skal opparbeides i tråd med juridisk bindende illustrasjon, vedlagt bestemmelsene.

3.2.2 Tekniske planer

3.2.2.1 Kjøreveg og gang- og sykkelveger skal opparbeides etter tekniske planer som på forhånd skal være godkjent av kommunen.

3.2.2.2 Ved detaljplanlegging kan det foretas mindrejusteringer av veghøydene som er vist på plankartet.

3.2.3 Parkering

3.2.3.1 Parkeringsplass f_P1 er felles for boliger innenfor felt B2.

- 3.2.3.2 Parkeringsplass f_P2 er felles for boliger innenfor felt B10a. Det tillates at inntil 8 av oppstillingsplassene blir overbygd.
- 3.2.3.3 Parkeringsplass f_P3 er felles for boliger innenfor felt B10b. Det tillates at inntil 4 av oppstillingsplassene blir overbygd.
- 3.2.3.4 Parkeringsplass f_P4 er felles for boliger innenfor felt B11c. Det tillates at inntil 4 av oppstillingsplassene blir overbygd.
- 3.2.3.5 Alle parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke.
- 3.2.4 Gangveier**
 - 3.2.4.1 Gangvei f_G1 er felles for felt B10a.
 - 3.2.4.2 Gangvei f_G2 er felles for felt B11a – B11d.
- 3.2.5 Felles adkomstveier**
 - 3.2.5.1 Adkomstvei f_V1 er felles for boliger på tomt 22 og 24 innenfor felt B8b.
 - 3.2.5.2 Adkomstvei f_V2 er felles for felt B10b – B10d og B11b.
 - 3.2.5.3 Adkomstvei f_V3 er felles for felt B11a, B11c og B11d.
 - 3.2.5.4 Adkomstvei f_V4 er felles for felt B11d.

4. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr 3)

4.1 Overvann

4.1.1 Fordrøyning av overvann

Fordrøyningsanlegg for overvann skal etableres på o_FO4 etter planer godkjent av kommunen.

4.1.2 Sti/ tråkk fra f_Lek4 til friområde o_FO3

- 4.1.2.1 Det skal opparbeides gruset sti/tråkk fra f_Lek4 til friområde, o_FO3. Stien vil anlegges gjennom regulert friområde i tilgrensende områderegulering for boliger på Lye, nordøst for Rangstøl, med plan ID 0402.01.
- 4.1.2.2 På grunn av terrengforhold skal sti/ tråkk opparbeides med enkel standard, og med stigningsforhold som ikke oppfyller krav til universell utforming.
- 4.1.2.3 Sti/ tråkk skal kobles sammen med eksisterende grusstier innenfor friområdet.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før igangsettelsestillatelse

5.1.1 Utbyggingsavtale

Før oppstart av byggearbeidet skal det være inngått utbyggingsavtale mellom Time kommune og utbygger.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Lekeplass

- 5.2.1.1 f_LEK 1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B1, B2, B3 eller B4.
- 5.2.1.2 f_LEK 2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B5, B6 eller B7.
- 5.2.1.3 På o_LEK 3 skal det opparbeides kvartalslekeplass i tråd med kravene i kommuneplanens bestemmelser. Kvartalslekeplassen skal være ferdig før byggestart innenfor B10 eller B11.
- 5.2.1.4 f_Lek 4 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor

felt B8a og B8b.

5.2.1.5 f_Lek 5 skal opparbeides med skille mot parkeringsplass, f_P2, i form av gjerde, beplantning eller en kombinasjon av dette. Mot felles adkomstveg, f_V2, i nord skal det etableres bilsperre. Sandlekeplassen skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B10a – B10d.

5.2.1.6 f_Lek 6 skal etableres med en gangforbindelse fra felles veg, f_V3, til friområde o_FO4. Det tillates fremføring av VA-grøfter gjennom lekeplassen, hvor grøften skal ligge minimum 2,0 m fra tilgrensende bebyggelse. Dersom grøft kommer nærmere enn 4,0 meter fra bebyggelse skal bygg fundamenteres til fjell eller 0,5 m under laveste ledning. F_ lek 6 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B11a – B11d.

5.2.2 Sti/ tråkk fra f_Lek4 til friområde o_FO3

5.2.2.1 Før det gis brukstillatelse boliger innenfor felt B8a og B8b, skal sti/ tråkk fra f_Lek4 til friområde o_FO3 skal være ferdig opparbeidet.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Opparbeiding av offentlig vei:





Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 722	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				



Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedFnr	Kommunalveg gatenavn.
 Hekk	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Flaggstang	⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
 Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Teiggrense fiktiv
 Steingjerde	 Gjerde	 Idrettsanlegg
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Traktorveg	 Sti	 Vegsperring
 Trapp	 Andre tiltak	 Byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Elv og bekk
 Innsjøkant	 Innsjø	 Forsenkingskurve
 Høydekurve	 Anleggsområde	 Lekeplass
 Sport- og idrettsplass	 Bebygdt område	 Myr
 Skog	 Annet	



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 NYBYGG JÆREN
V/CLAIRE A. LONSDALE
POSTBOKS 334
4349 BRYNE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 2406255002
Vår referanse: 3654924/25547229
Bestilling: C3 2025-01-16 (2) 95

Dato
16.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1177894	200	23.10.2023	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1121 TIME	23	722	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Time kommune		Plass for tinglysningsstempel  Doknr: 1177894 Tinglyst: 23.10.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Arne Garborgs veg 30		
Postnummer: 4349	Poststed: Bryne	
Fødselsnr./Org.nr. 859 223 672	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Time kommune	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 859 223 672

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1121	Time kommune	23	722		
		23	779		

3. Rettighetshaver – fyll ut enen alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Time kommune	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 859 223 672			

Dato 04.10.2023	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Time kommune har rett til å ha kommunaltekniske innretninger på tomt, samt å vedlikehalde disse. Dette inkluderer blandt anna gatelys med tilhørende infrastruktur, straumskap, kantstein med bakstøyp, skilt inklusiv skiltstolpar og fundament.

Time kommune har rett til å gjere vedlikehald på nærliggande VA-ledningar.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☐ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷
6. Underskrifter

Sted og dato

 Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Bryne 04.10.2023

Andreas


Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Bergvegen 8

Nabolaget Kvernfallvegen/Lye skule - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjellvegen	7 min
Linje 50	0.5 km
Bryne stasjon	8 min
Linje F5, L5	5.8 km
Stavanger Sola	33 min

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.)	12 min
307 elever, 18 klasser	0.9 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.)	12 min
129 elever, 6 klasser	0.9 km
Bryne vidaregåande skule	9 min
720 elever, 26 klasser	6.1 km
Tryggheim vidaregåande skole	16 min
435 elever, 22 klasser	11.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

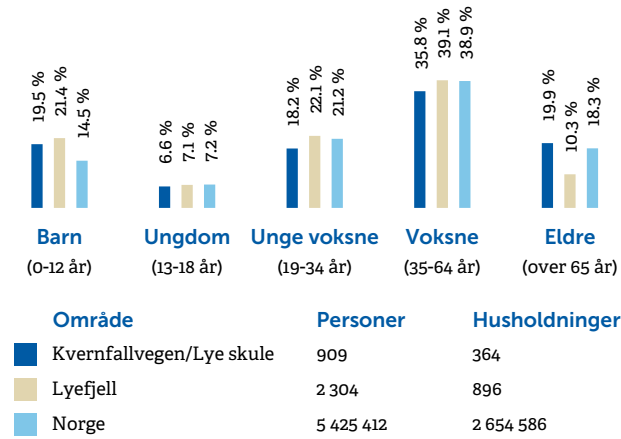
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Lyefjell barnehage (1-5 år)	8 min
39 barn	0.6 km
Sporvongane barnehage (1-5 år)	12 min
21 barn	0.8 km
Monsanut barnehage (0-5 år)	24 min
39 barn	1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	10 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km
Kiwi Rosseland	7 min
PostNord	4.9 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Buss



TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100



TRAFIKK

Lite trafikk 91/100



KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT



Lyehallen

Aktivitetshall

8 min

0.7 km



Lye idrettsanlegg

Ballspill, fotball, friidrett

10 min

0.8 km



Club Athletic

7 min



EVO Bryne

7 min



BOLIGMASSE



76% enebolig
2% rekkehus
1% blokk
21% annet

VARER/TJENESTER



Blå på Bryne

8 min



Apotek 1 Viben

7 min



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



29% i barnehagealder
45% 6-12 år
13% 13-15 år
12% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



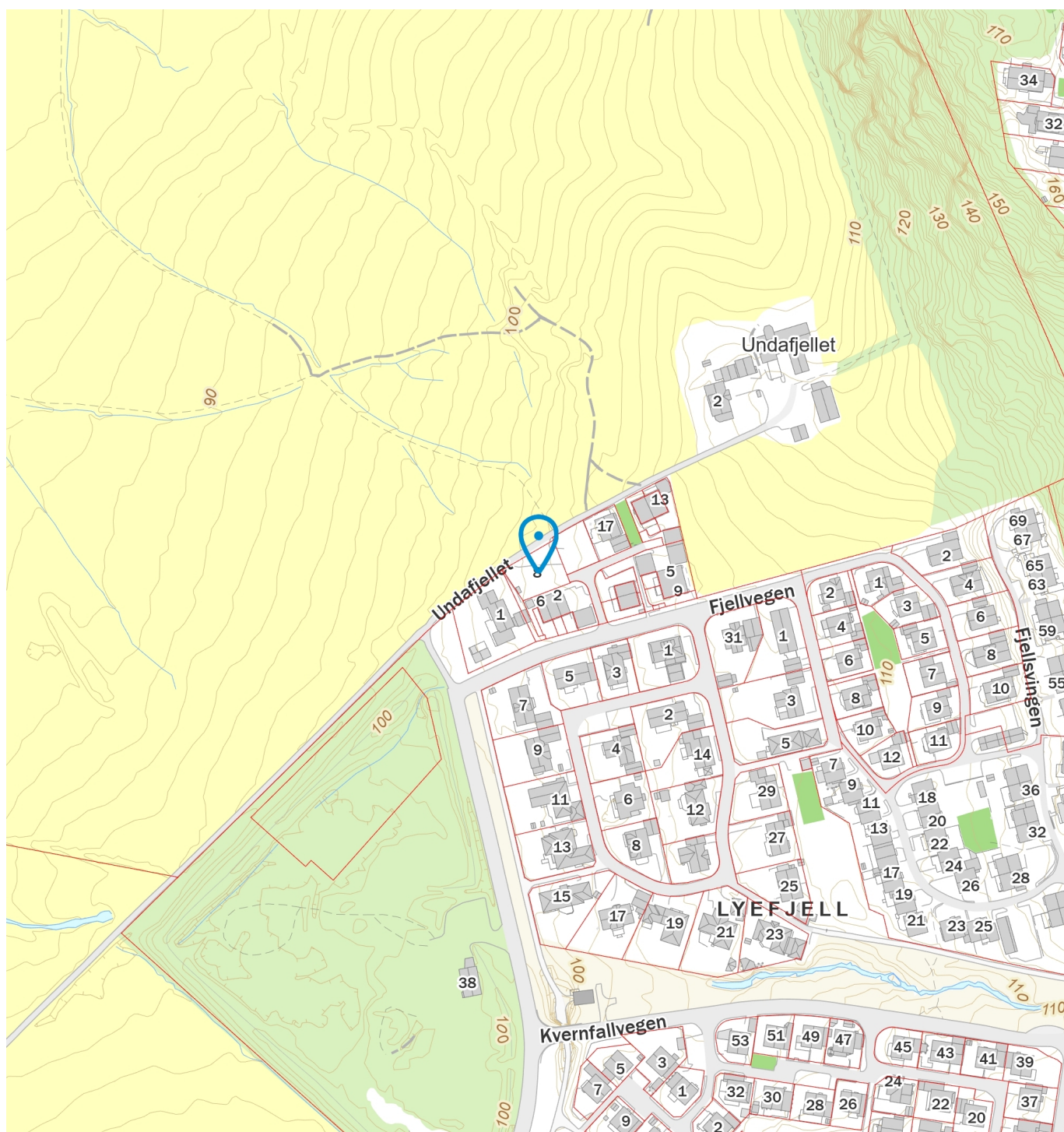
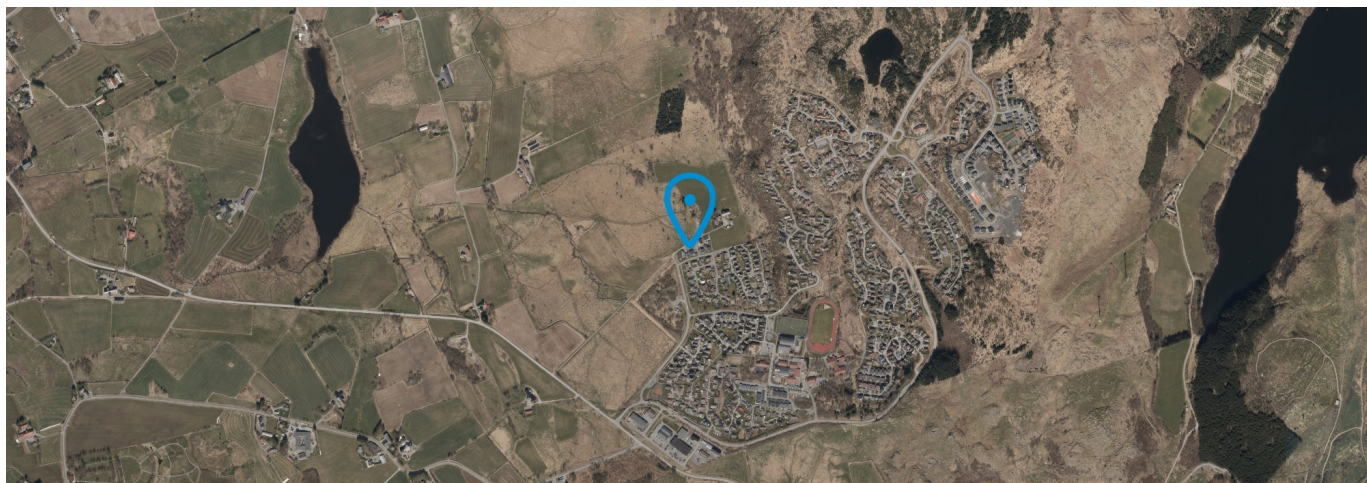
0%

43%

Kvernfallvegen/Lye skule
Lyefjell
Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separeert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2406255002 / Megler: Randi Tveit

Adresse: Løbergvegen B10A

Gnr: 23

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 05.02.2025

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

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

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

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

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

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

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

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

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

